

Geom. Maurizio Carbone

Via Valle di Raio, 84020 Colliano (Sa)

Tel. 0828/994411 cell. 3387077960

Email : mauriziogeomcarbone@virgilio.it

geometramauriziocarbone@gmail.com

maurizio.carbone@geopec.it

COMUNE DI COLLIANO

PROVINCIA DI SALERNO

Oggetto: 1) Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi art. 36 del D.P.R. n° 380/01 per lavori già eseguiti in difformità al Permesso di Costruire n. 05/16 del 22/03/2016 per la realizzazione di un vano scala per accesso al piano mansarda, ampliamento e realizzazione di un portico al piano terra;
2) Richiesta Permesso di Costruire ai sensi art. 10 del D.P.R. n° 380/01 per lavori a farsi consistenti nella ristrutturazione edilizia per mutamento di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, art. 6 bis comma 1 della L.R. 19/09, al piano mansarda;
Il tutto ad un fabbricato già esistente alla c/da Pazzano, Comune di Colliano (Sa)

Committente : Iannarella Carmine

Elaborato : Relazione Tecnica - Volumetria

Il Progettista
Geom. Maurizio Carbone



Il Direttore dei Lavori
Geom. Maurizio Carbone

Il Committente
Iannarella Carmine

Spazio riservato all'Ente Pubblico

Relazione Tecnica

Oggetto: 1) Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi art. 36 del D.P.R. n° 380/01 per lavori già eseguiti in difformità al Permesso di Costruire n. 05/16 del 22/03/2016 per la realizzazione di un vano scala per accesso al piano mansarda, ampliamento e realizzazione di un portico al piano terra;
2) Richiesta Permesso di Costruire ai sensi art. 10 del D.P.R. n° 380/01 per lavori a farsi consistenti nella ristrutturazione edilizia per mutamento di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, art. 6 bis comma 1 della L.R. 19/09, al piano mansarda;
Il tutto ad un fabbricato già esistente alla c/da Pazzano, Comune di Colliano (Sa)

Committente: Sig. Iannarella Carmine

Il sottoscritto Geom. Maurizio Carbone nato a Colliano (Sa) il 13/02/1967, CF CRBMRZ67B13C879Q, residente a Colliano (Sa) alla c/da Valle di Raio snc, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 4255, con studio in Colliano alla c/da Valle di Raio snc, a seguito dell'incarico ricevuto dal sig. Iannarella Carmine nato a Colliano (Sa) il 23/04/1956, CF NNRCMN56D23C879C, residente a Colliano (Sa) alla c/da Pazzano n° 48, in qualità di proprietario di un fabbricato sito in Colliano (Sa) alla c/da Pazzano, redige la seguente relazione tecnica descrittiva relativamente agli interventi di cui all'oggetto.

➤ **Premessa**

La presente relazione tecnica riguarda :

- Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi ai sensi art. 36 del D.P.R. n° 380/01, per lavori già eseguiti in difformità al Permesso di Costruire n. 05/16 del 22/03/2016 consistenti nella realizzazione di un vano scala per l'accesso al piano

mansarda, di un portico a servizio dell'abitazione esistente al piano terra e l'ampliamento al piano terra per creare un terrazzo/balcone al piano mansarda;

- Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/2001 per lavori a farsi, consistenti nella ristrutturazione edilizia del piano mansarda per la variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione il tutto ad un esistente fabbricato ad uso abitazione e deposito sito alla c/da Pazzano, Comune di Colliano (Sa) .

➤ **Descrizione area di ubicazione, catastale, ambito urbanistico e vincoli**

Il fabbricato oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria è ubicato in zona al di fuori del centro abitato, zona agricola, del Comune di Colliano (Sa) ed è riportato al NCU del Comune di Colliano (Sa) al foglio n. 28 p.lle n. 861 e in parte sulla p.lla 860

L'area di ubicazione del fabbricato ricade rispetto al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente nel comune di Colliano (Sa) in zona agricola E2.

La zona di ubicazione del fabbricato ricade nel vicolo SIC-ZPS Natura 2000.

Lotto disponibile

Lotto edificabile

Lotto edificabile				
N.	Foglio	P.lla	Sup. mq	Zona PRG
1	28	861	597	E2
2	28	860	2949	E2
3	28	62	1044	E2
4	28	80	3023	E2
5	28	409	3020	E2
Totale sup. mq			10633	

➤ **Descrizione titoli edilizi assentiti**

Il fabbricato è stato edificato con Autorizzazione Edilizia ai sensi della legge 219/81 e succ. B.C. n° 317 del 23/09/1985 intestato al padre del richiedente Iannarella Luca nato a Colliano (Sa) il 09/02/1923.

In data 22/03/2016 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 05/16 notificato in data 21/06/2016 per la chiusura di un portico al piano terra, realizzazione di un piano mansarda e variazione di vuoti infissi esterni.

In data 30/06/2016 hanno avuto inizio i lavori assentiti con il Permesso di Costruire n. 05/16

In data 30/06/2019 scadeva il termine utile per poter ultimare i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 05/16, a tale data il committente non avendo ultimato i lavori non era stato possibile comunicare la chiusura degli stessi.

Si fa presente che per il rilascio del Permesso di Costruire non è stata fatta richiesta di Valutazione Incidenza (VIA) in quanto trattasi di opere rientranti nella non assoggettabilità dell'intervento alla procedura VIA ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del regolamento n. 1/2010 della Regione Campania e di non incidenza negativa sul sito della Rete Natura 2000.

Le opere in assenza di Permesso di Costruire sono state realizzate successivamente alla scadenza del Permesso di Costruire innanzi citato e precisamente come dichiaratomi dal committente nell'anno 2021.

➤ **Descrizione fabbricato assentito con Permesso di Costruire n. 05 del 22/03/2016**

Il fabbricato assentito con Permesso di Costruire era composto da :

- Piano terra ad uso abitazione e deposito composto da:

Portico mq 4.93

Cucina/Soggiorno mq 20.44

Disimpegno mq 1.87

Letto mq 16.51

Letto mq 11.76

Wc mq 4.84

Garage mq 18.20

Deposito mq 24.36

- Piano mansarda ad uso deposito composto:

Deposito essiccazione prodotti agricoli mq 32.55

Deposito agricolo mq 17.64

Deposito agricolo mq 16.80

Deposito agricolo mq 25.20

Wc mq 7.28

Disimpegno mq 3.51

Totale superficie utile mq 205.89

Si fa presente che i lavori previsti con il Permesso di Costruire n. 05/16 non sono stati ultimati completante nell'arco di tempo utile e precisamente entro il 30/06/2019, in quanto gli stessi furono sospesi dal committente per questioni economiche. I lavori ancora da realizzare rispetto al Permesso di Costruire n. 05/16 consistevano nella realizzazione della scala interna in ferro di collegamento tra il piano terra e il piano mansarda e le opere di finiture interne al piano mansarda.

➤ **Descrizione delle opere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 DPR 380/01)**

Le opere realizzate in assenza di Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire, come dichiarato dal committente sono state realizzate nell'anno 2021 e consistono:

- Realizzazione di un ampliamento sul prospetto ovest in modo tale da realizzare una scala in c.a. per consentire comodamente l'accesso al piano mansarda .
- Realizzazione di un portico in legno a servizio dell'unità abitativa al piano terra, realizzato a protezione dell'ingresso abitazione e garage, sul prospetto sud.
- Realizzazione di un ampliamento sul prospetto est, al piano terra, in modo da poter creare al piano mansarda un terrazzo/balcone e ampliare la parte a deposito al piano terra.

➤ **Descrizione delle opere oggetto di Permesso di Costruire (art. 6 bis comma 1 L.R. 19/09)**

- Ristrutturazione edilizia consistente nella variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano mansarda e di conseguenza la realizzazione di nuove tramezzature interne in modo da dividere l'unità abitativa in funzione delle esigenze del nucleo familiare.
- Variazione e realizzazione di nuovi vuoti infissi esterni in funzione della nuova divisione interna.

A seguito della realizzazione delle opere innanzi citate si ha una nuova e diversa distribuzione interna del fabbricato e precisamente:

Piano Terra

- Portico mq 51.30
- Portico mq 4.93
- Cucina mq 20.46
- Wc mq 4.27
- Letto mq 15.96
- Letto mq 11.77
- Garage mq 18.39
- Deposito mq 23.92
- Deposito mq 5.85
- Deposito mq 22.92
- Ingresso mq 7.18

Piano Mansarda

- Ingresso mq 6.32
- Wc mq 8.73

- Wc mq 2.14
- Ingresso mq 3.01
- Soggiorno mq 36.49
- Cucina mq 19.47
- Disimpegno mq 7.80
- Letto mq 17.83
- Letto mq 14.85
- Letto mq 8.91
- Wc mq 7.22

Per una superficie totale di mq 319.72

➤ **Descrizione materiali costruttivi**

- Opere strutturali

Il fabbricato risulta realizzato in struttura portante sia orizzontale che verticale in cemento armato, solai in latero cemento gettato in opera, manto di copertura con pannelli in ferro coibentati del tipo effetto tegola.

- Opere murarie

- Murature perimetrali a cassa vuota con paramento esterno in mattoni forati di spessore cm 12 e paramento interno in mattoni forati di spessore cm 8 con interposta idonea coibentazione;
- Tramezzature interne in muratura in mattoni di laterizi forati di spessore cm 8;

- Opere di finiture esterne

- Intonaco del tipo rustico con sovrastante pittura al quarzo di colore analogo a quelli già utilizzati in zona in modo tale che si integri nel contesto rurale senza alcun effetto negativo sulla natura;
- Infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro, di colore effetto legno, in modo tale da integrare il fabbricato nel contesto rurale in cui si trova e rendere lo stesso simile ai fabbricati rurali già esistenti.
- Opere di finiture interne
 - Intonaco del tipo liscio con sovrastante pittura;
 - Pavimenti, rivestimenti e zoccoletti in gres ceramico;
 - Porte interne in legno;
- Impiantistica
 - Impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sottotraccia conforme alle norme vigenti in materia;
 - Impianto idrico con tubazioni sottotraccia del tipo multistrato;
 - Impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas di vecchia costruzione.

➤ **Descrizione Servizi**

- Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la condotta idrica comunale esistente in zona con allaccio tramite tubazioni in polietilene.

- Smaltimento acque reflui

Lo scarico delle acque reflui provenienti dai servizi igienici avviene tramite tubazioni in PVC nella fossa del tipo imhoff esistente.

➤ **Verifica Urbanistica**

Si fa presente che la verifica viene effettuata nel rispetto delle norme attualmente vigenti in quanto sia all'epoca dell'abuso che ad oggi è vigente lo stesso PRG e nel rispetto dell'art. 6 bis della L.R. n. 19/09

- **Verifica lotto disponibile**

Lotto edificabile mq 10.633 maggiore di mq 5.000 minimo consentito dalle norme del PRG vigente e superiore a 10.000 minimo lotto asservibile.

- **Superficie Coperta**

Superficie coperta (SC)		
Indice vigente in zona agricola E2	0.05 mq/mq	Totale
Lotto edificabile	10633 mq	
SC realizzabile	10633 mq *0.05	531.65 mq
SC esistente (art. 36 DPR 380)		216.90 mq < mq 531.65

- **Verifica Urbanistica Sanatoria (art. 36 del DPR 380/01 ai sensi dell'art. 31 del PRG vigente)**

Verifica Volumetria Abitazione		
Volumetria esistente		
Deposito	Mc 457.21	Totale mc 711.56
Abitazione	Mc 185.39	
Garage	Mc 68.96	
Volumetria massimo realizzabile (20% dell'esistente)		
V max	Mc 711.56*0.20 = mc 142.31	Totale mc 711.56 + 142.31 = mc 853.87
Volumetria realizzata (Sanatoria)		
Abitazione	Mc 341.10 + mc 505.08 = mc 846.18	Totale mc 846.18 < a mc 853.87 max consentito

- **Verifica Urbanistica Sanatoria (art. 36 del DPR 380/01 ai sensi PRG vigente)**

Verifica Volumetria Deposito		
Volumetria max realizzabile		
Lotto	Mq 10.633	Totale mc 850.64
Indice deposito zona E2	0.08 mc/mq	
Volume realizzabile	Mq 10.633 * 0.08	
Volumetria deposito realizzata	Mc 126.57+mc 81.27	Totale mc 207.84 < mc 850.64

Verifica Portico (P.R.G. Delibera di Consiglio n. 37)				
Superficie Coperta	Percentuale escl. Dai volumi 25%	Superficie Portico mass. realizzabile	Superficie portico realizzato	Verifica
mq 216.90	mq 54.22	mq 54.22	mq 51.30	< a mq 53.65

Sia i lavori realizzati che quelli da realizzare sono e saranno realizzati a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, nel rispetto dei diritti di terzi, nonché nel rispetto delle norme igienico e sanitarie.

Per maggiori chiarimenti si rimanda ai grafici di progetto allegati.

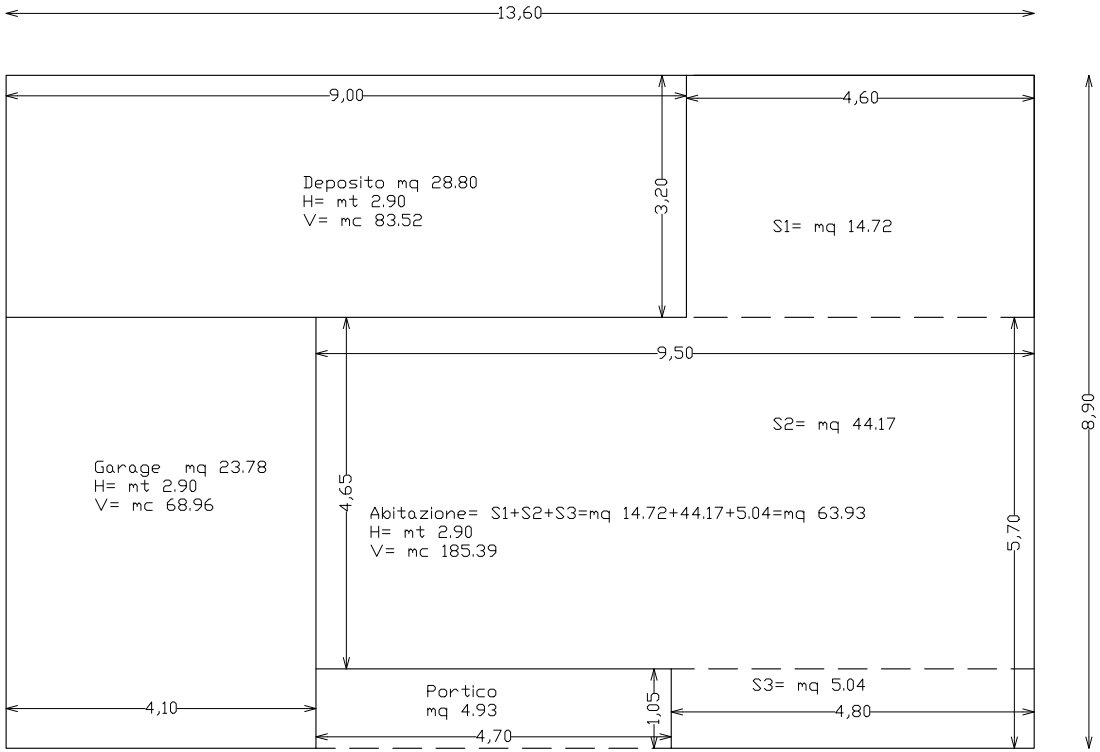
Colliano li,

Il Tecnico
Geom. Maurizio Carbone



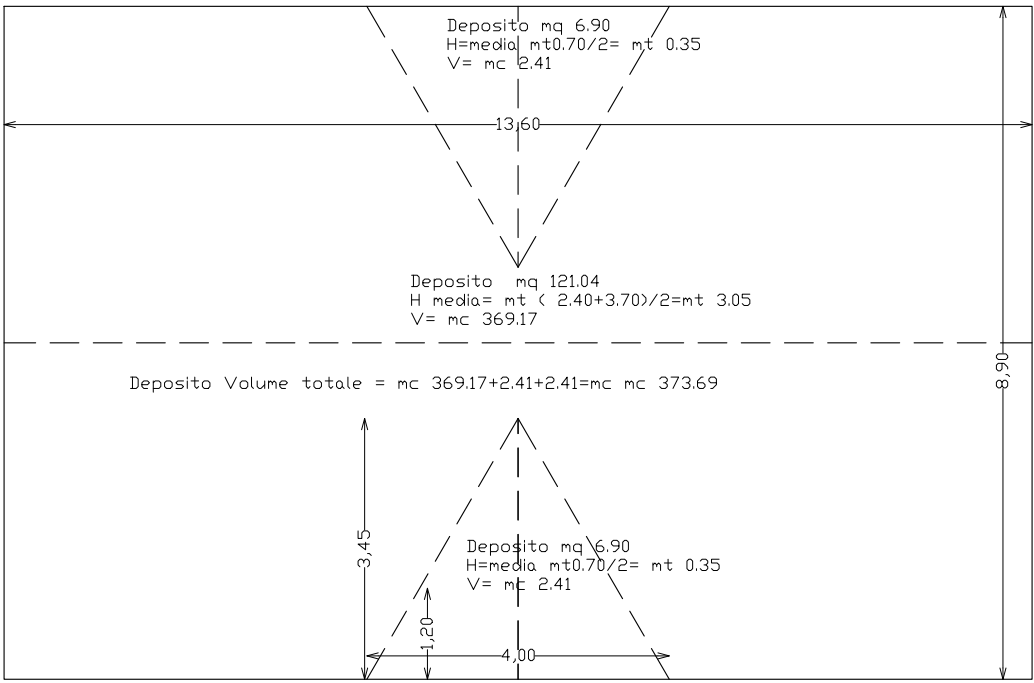
VOLUMETRIA PIANO TERRA progetto Assentito

Scala 1:100



VOLUMETRIA PIANO MANSARDA progetto Assentito

Scala 1:100

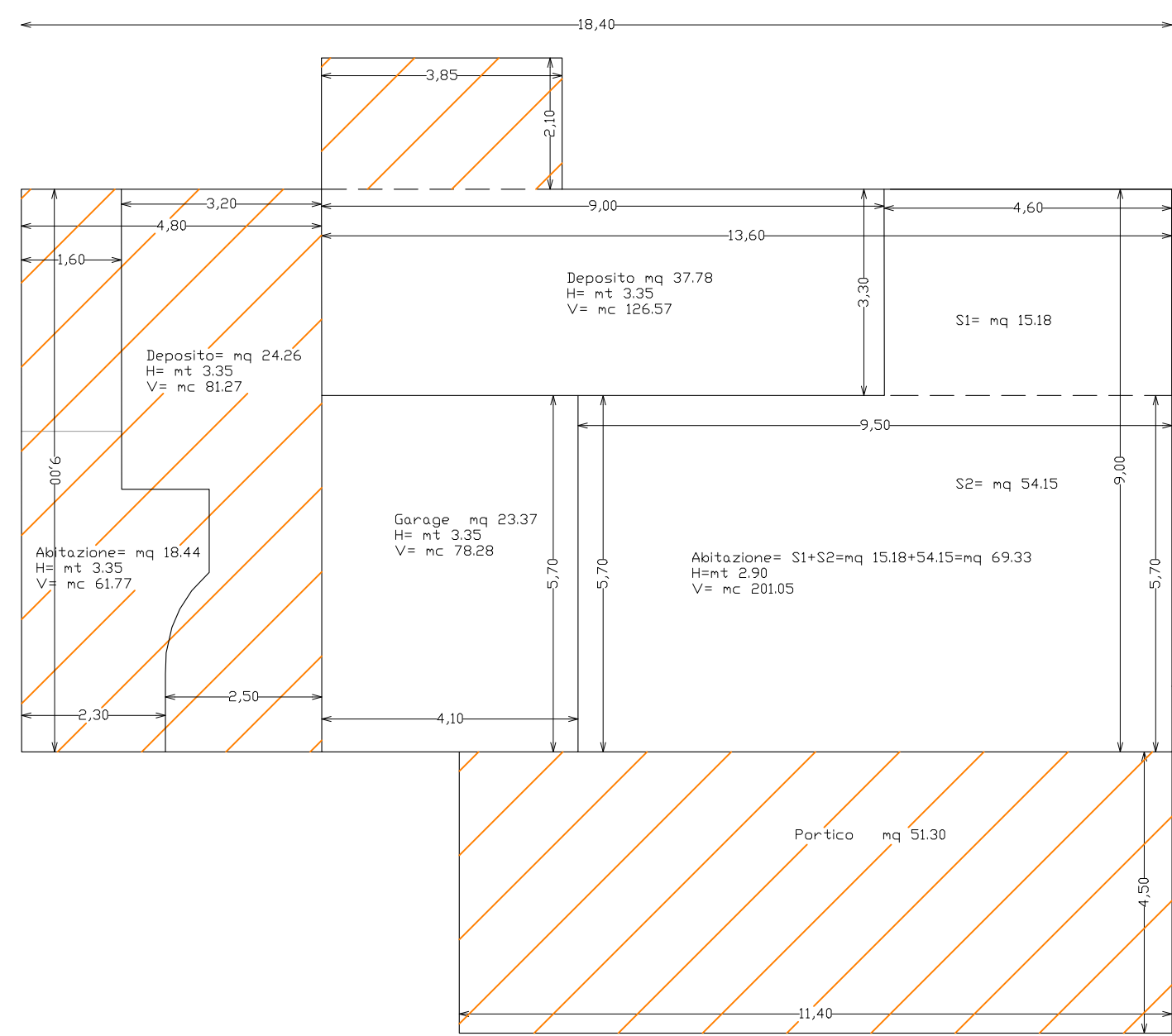


VOLUMETRIA PIANO TERRA STATO DI PROGETTO

Scala 1:100

LEGENDA

Ampliamento art. 36 DPR 380/01



Superficie Coperta

SC= mt18.40*mt 9.00= mq 165.60
mt 11.40*mt 4.50= mq 51.30

Totale mq 216.90

Volume Deposito

Vd= mc 81.27+mc 126.57=mc 207.84

Volume Abitazione

Va= mc 201.05 + mc78.28+mc61.77= mc 341.10

VOLUMETRIA PIANO MANSARDA STATO DI PROGETTO

Scala 1:100

LEGENDA

Ampliamento art. 36 DPR 380/01

Variazione di det. uso art. 6 bis comma 1 l.r. 19/09

Superficie Coperta

Sc= mt 18.40*9.00= mq 165.60

Volume Abitazione

Va= mc 131.76+mc 373.32=mc 505.08

