

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 di ampliamento, eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia;
2) Richiesta Permesso di Costruire ai sensi art. 10 del D.P.R. n° 380/01 per ultimazioni lavori di finitura e realizzazione copertura;
Il tutto ad un fabbricato già esistente alla c/da Valle di Raio, Comune di Colliano (Sa)

Committente : Coniugi Carbone Antonio – Tartaglia Lina

Elaborato : Relazione Tecnica – Volumetria

Il Progettista

Geom. Maurizio Carbone

Il Direttore dei Lavori

Geom. Maurizio Carbone

Committente

Carbone Antonio – Tartaglia Lina

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 di ampliamento, eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia;
2) Richiesta Permesso di Costruire ai sensi art. 10 del D.P.R. n° 380/01 per ultimazioni lavori di finitura e realizzazione copertura;
Il tutto ad un fabbricato già esistente alla c/da Valle di Raio, Comune di Colliano (Sa)

Committente: Coniugi Carbone Antonio – Tartaglia Lina

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 dai sig.ri coniugi Carbone Antonio nato a Colliano (Sa) il 02/01/1945, CF CRB NTN 45A02 C879B e Tartaglia Lina nata a Colliano (Sa) il 22/07/1947, CF TRT LNI 47L62 C879I, residenti in Colliano (Sa) alla c/da Valle di Raio n. 40, redige la seguente relazione tecnica descrittiva relativamente a lavori già eseguiti e a lavori da realizzare ad un fabbricato già esistente alla c/da Valle di Raio, Comune di Colliano (Sa) .

➤ **Premessa**

La presente relazione tecnica riguarda la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi ai sensi art. 36 del D.P.R. n° 380/01 per lavori già eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia n. 31/99 del 27/09/1999 notificata il 24/01/2001, consistenti nella realizzazione di n. 3 impalcati al di sotto del livello strada (piano assentito con il PDC 31/99) e la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380 per lavori a farsi consistenti nella realizzazione di opere di finitura e realizzazione copertura.

➤ **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 del Comune di Colliano (Sa) in zona agricola. Catastralmente è riportato al NCU del Comune di Colliano (Sa) al foglio n. 37 p.lla n. 403.

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**

Verifica lotto

Lotto edificabile				
N.	Foglio	P.lla	Sup. mq	Zona PRG
1	37	403	750	E2
2	37	9	1100	E2
3	37	80	2844	E2
4	37	435	676	E2
Totale sup. mq			5370	

Lotto da asservire				
N.	Foglio	P.lla	Sup. mq	Zona PRG
1	32	346	692	E2
2	32	348	2	E2
3	32	349	4645	E2
4	32	350	147	E2
5	37	94	314	E2
6	37	95	850	E2
7	37	60	760	E2
Totale lotto da asservire mq			7410	
Totale lotto generale			12780	

Si fa presente che il fondo riportato catastalmente al foglio n. 32 p.lle 346-348-349-350 sono di proprietà esclusiva del coniuge Tartaglia Lina mentre le restanti p.lle sono di proprietà del coniuge Carbone Antonio.

➤ **Descrizione titoli edilizi assentiti e epoca abuso edilizio**

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 31/99 del 27/09/1999 notificato il 24/01/2001.

In data 25/06/2020 con prot. n. 4373 è stata inoltrata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per la divisione del locale ad uso attività commerciale in due locali distinti e separati.

L'abuso edilizio consistente nella realizzazione di n. 3 piani seminterrati/sotto strada, come dichiarato dal committente è avvenuto nell'anno 2001-2002, quando è stato realizzato l'intero fabbricato.

La realizzazione dell'abitazione al piano seminterrato 2, la realizzazione delle murature perimetrali ai restanti piani sotto strada e la realizzazione della pensilina antistante il locale attività commerciale è avvenuta nell'anno 2006.

➤ **Descrizione fabbricato assentito con Permesso di Costruire n. 31/99 del 27/09/1999**

Il fabbricato assentito con il Permesso di Costruire originario si sviluppava su un unico livello, piano terra ad uso attività commerciale e da un piano seminterrato completamente chiuso, vuoto tecnico.

Il piano ad uso attività commerciale era composto da un unico vano e n. 2 wc. Successivamente come già innanzi detto il locale commerciale, a seguito di CILA è stato diviso in due distinti locali e variata la posizione dei servizi igienici.

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

- Opere Strutturali realizzare nell'anno 2001-2002

Vista l'ubicazione di progetto del fabbricato, in un punto del lotto dove l'andamento naturale del terreno è in forte pendenza verso valle, al di sotto della strada Provinciale

Lago-San Gregorio Magno, durante la fase realizzativa dello stesso è risultato indispensabile, data la forte pendenza del terreno, scendere notevolmente di quota con le fondazioni, in modo da garantire la stabilità del fabbricato stesso e pertanto per poter realizzare l'attività commerciale a livello della strada provinciale, è risultato indispensabile realizzare n. 3 piani seminterrati/sotto strada e non un solo piano seminterrato (vuoto tecnico), come previsto nel progetto assentito.

Si fa presente che i calcoli strutturali al Genio Civile di Salerno, depositati in data 26/11/1999 furono redatti tenendo conto di tale situazione, e pertanto con n. 3 livelli sotto strada (vuoti tecnici).

- Opere realizzate nell'anno 2006

Successivamente alle opere strutturali, nell'anno 2006 come dichiarato sempre dal committente, sono state realizzate in assenza di Concessione Edilizia le murature esterne non a contatto con il terreno, in mattoni forati di laterizio, con la predisposizione dei vuoti infissi esterni e la realizzazione di alcune tramezzature interne, in modo tale da rendere i piani utilizzabili per un futuro. Al piano seminterrato 2 sono state realizzate tutte le tramezzature interne e le opere di finitura per rendere lo stesso utilizzabile come abitazione.

Inoltre il committente ha realizzato la pensilina in ferro attualmente esistente al piano terra a servizio dell'attività commerciale. La stessa risulta realizzata con struttura portante in tubolari di ferro e sovrastante copertura in pannelli di lamiera in ferro zincato.

➤ **Descrizione delle opere oggetto di Permesso di Costruire (art. 10 DPR 380/01)**

Le opere a farsi, oggetto del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01 consistono nell'ultimazione di tutte quelle opere ad oggi ancora non eseguite e precisamente:

- Piano seminterrato 3

Attualmente il piano seminterrato 3 risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi opere di finiture .

Le opere da realizzare per rendere lo stesso utilizzabile come deposito consistono:

- Realizzazione della muratura esterna sulla parte anteriore del locale deposito realizzata in muratura di mattoni forati di spessore cm 30;
- Messa in opera degli infissi esterni del tipo a serranda in ferro di colore tenue;
- Intonato del tipo liscio con sovrastante pittura;
- Pavimenti, rivestimenti e zoccoletti in gres ceramico;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con tubazioni sottotraccia;

- Piano seminterrato 1

Attualmente il piano sotto strada 1 risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi opere di finiture.

Le opere da realizzare per rendere lo stesso utilizzabile come deposito consistono:

- Messa in opera degli infissi esterni in alluminio anodizzato con caratteristiche analoghe a quelli già utilizzati sull'unità abitativa;
- Intonato del tipo liscio con sovrastante pittura;
- Pavimenti, rivestimenti e zoccoletti in gres ceramico;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con tubazioni sottotraccia;

- Copertura

Attualmente non risulta stata realizzata alcuna copertura sul fabbricato.

- La copertura sarà realizzata a due federe, con struttura portante in ferro e sovrastante pannelli di coibentazione del tipo affetto tegola. Per poter consentire l'accesso al sottotetto sarà realizzata in continuazione di quella esistente, una scala a due rampe in struttura portante in ferro e rivestita con rete porta intonaco e sovrastante intonaco del tipo liscio.

➤ **Descrizione generale e materiali costruttivi del fabbricato post intervento**

A seguito della realizzazione delle opere innanzi descritte (realizzate e a farsi) l'intero fabbricato risulta composto:

- *Piano Seminterrato n. 3 (Deposito agricolo)*
 - Vano ad uso deposito di superficie utile mq 63.34;
 - Vano scala per accesso ai piani superiori di mq 11.62
- *Piano Seminterrato n. 2 (Abitazione)*
 - Vano scala di mq 16.12
 - Vano soggiorno di mq 34.54
 - Vano cucina di mq 20.04
 - Disimpegno di mq 5.25
 - Letto mq 18.91
 - Letto mq 19.15
 - Wc di mq 4.02
 - Rip. mq 13.10
- *Piano Seminterrato n. 1*
 - Abitazione*
 - Lavanderia di mq 21.74
 - Deposito Agricolo*
 - Portico di mq 6.60
 - Ingresso di mq 28.50
 - Deposito Agricolo di mq 37.41
 - Deposito Agricolo di mq 26.91
- *Piano Terra (Attività commerciale)*
 - Vano scala mq 14.25
 - Locale attività commerciale mq 43.54

- Rip. mq 6.06
- Locale attività commerciale mq 53.27
- Anti wc mq 1.66
- Wc mq 3.90
- Wc mq 1.16
- Pensilina mq 72.82

- Opere strutturali

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante sia orizzontale che verticale in cemento armato, solai in latero cemento gettato in opera. Attualmente risulta privo di copertura in quanto non è stata mai realizzata.

- Opere murarie

- Murature perimetrali in cemento armato per la parte a contatto con il terreno e per la restante parte 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 grezzo con sovrastante pittura al quarzo di colore tenui in modo tale da integrare il fabbricato con la natura circostante;
- Infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro;

- Opere di finiture interne

Piano Seminterrato n. 3 ad uso deposito

- Intonato del tipo liscio con sovrastante pittura;

- Pavimenti, rivestimenti e zoccolotti in gres ceramico;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con tubazioni sottotraccia;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili in ferro;

Piano Seminterrato n. 2 ad uso abitazione

- Intonato del tipo liscio con sovrastante pittura;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro;
- Pavimenti, rivestimenti e zoccolotti in gres ceramico;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con tubazioni sottotraccia;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a gas.

Piano Seminterrato n. 1 ad uso abitazione e deposito

- Intonato del tipo liscio con sovrastante pittura;
- Pavimenti, rivestimenti e zoccolotti in gres ceramico;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con tubazioni sottotraccia;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia;

Piano Terra (livello strada)

- Intonato del tipo liscio con sovrastante pittura;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro;
- Pavimenti, rivestimenti e zoccolotti in gres ceramico;

- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con tubazioni sottotraccia;
- Impianto idrico con tubazioni sottotraccia;

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

- Verifica lotto disponibile

Verifica lotto					
	Lotto Sup. mq	Zona PRG	Lotto minimo mq	Lotto disponibile mq	Rapporto
Edific.le	5370	E2	5000	5370	> di mq 5000
Lotto X Abitaz.	12780	E2	10000,00	12780	> di mq 10000

Superficie Coperta

Superficie Coperta					
Lotto Edificabile Sup. mq	Zona PRG	Indice Vigente	Sup. Cop. realizzabile	Sup. Cop. da realizzare	Rapporto
5370	E2	0,05	268,5	222,94	0,042

- Verifica Volumetria

Volume Deposito								
Lotto Edificato	Lotto Asservito	Zona PRG	Indice Vigente	Volume realizzabile	Piano	Volume Pro. Assentito mc	Volume Sanatoria mc	Rapporto
5370	7410	E2	0,08	1022,4	Piano Terra	370,35	465,11	
			0,08	0	Piano S1		359,32	
Totale	12780				Piano S3		125,87	
			Totale	1022,4	Totale generale		950,3	0,074

Volume Abitazione							
Lotto Edificabile Sup. mq	Zona PRG	Indice Vigente	Volume realizzabile	Volume realizzato			Rapporto
12780	E2	0,03	383,4	Piano S2		131,82	
				Piano S1		131,82	
		Totale	383,4			263,64	0,021

- Verifica altezza massima

L'Altezza massima è di mt 7.50 uguale a quanto previsto nelle norme del PRG, misurata in corrispondenza del punto mediano della facciata, in quanto la stessa non si sviluppa oltre ml 20.00

- Verifica numero piani

Il numero dei piani fuori terra è uguale a 1 inferiore a n. 2 quanto previsto dalle norme del PRG vigente, i restanti piani risultano tutti seminterrati e al di sotto del livello strada di accesso al fabbricato.

Per quanto riguarda la verifica urbanistica della pensilina al piano terra, si fa presente che la stessa rientra nel rispetto dell'art. 5 della delibera di C.C. n°37 del 27/12/2005 (di chiarimenti normativi al P.R.G. vigenti).

I lavori sono stati realizzati a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, nel rispetto dei diritti di terzi, nonchè nel rispetto delle norme igienico e sanitarie.

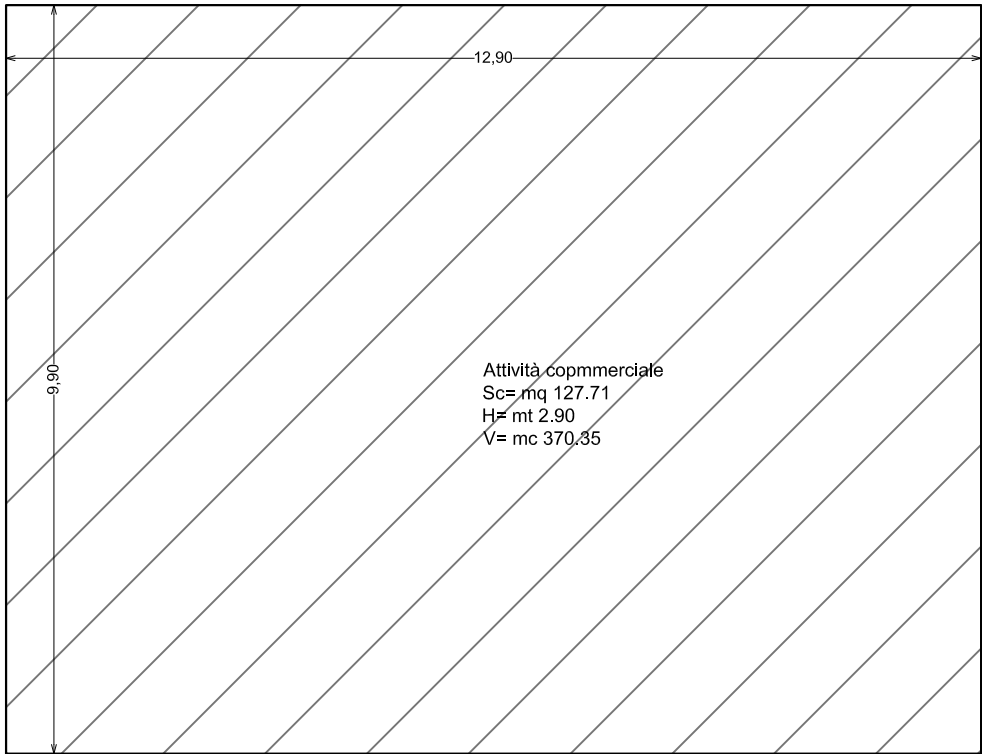
Per maggiori chiarimenti si rimanda ai grafici di progetto allegati.

Colliano li,

Il Tecnico

Geom. Maurizio Carbone

VOLUMETRIA PROGETTO ASSENTITO
Piano Terra
scala 1: 100



VOLUMETRIA SANATORIA
Piano Seminterrato 3
scala 1: 100

Grafico Calcolo Altezza media fuori terra

DEPOSITO
Calcolo Altezza media PIANO SEMINTERRATO 3
Sup. fuori terra = mq 10.48+49.76+5.28= mq 65.52
Perimetro = mt 15.55+6.55+4.35+1.50+11.20+5.05= mt 44.20
Hmedia = mq 65.52 / 44.20= mt 1.48
Volume = mq 85.05* 1.48= mc 125.87

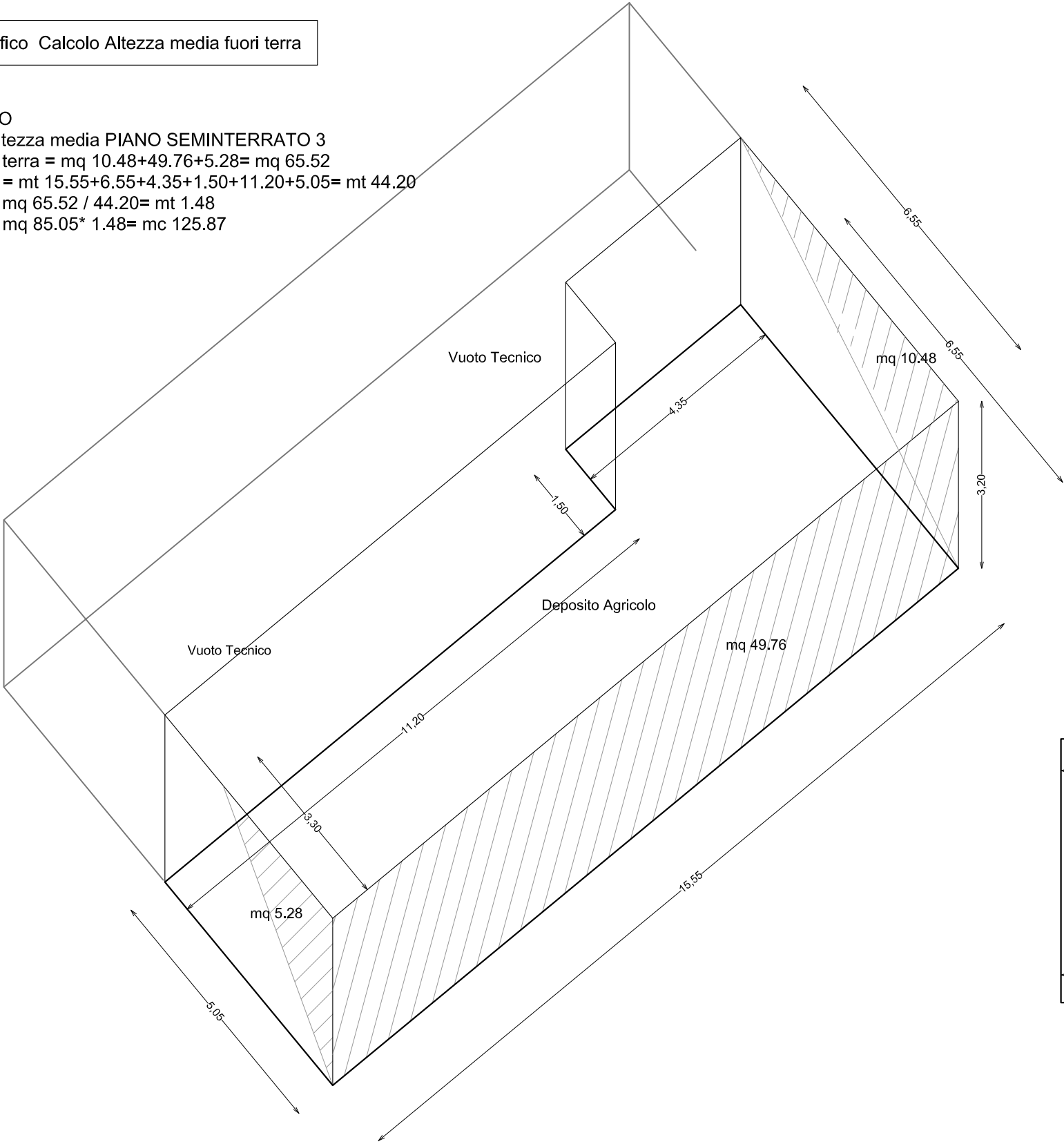
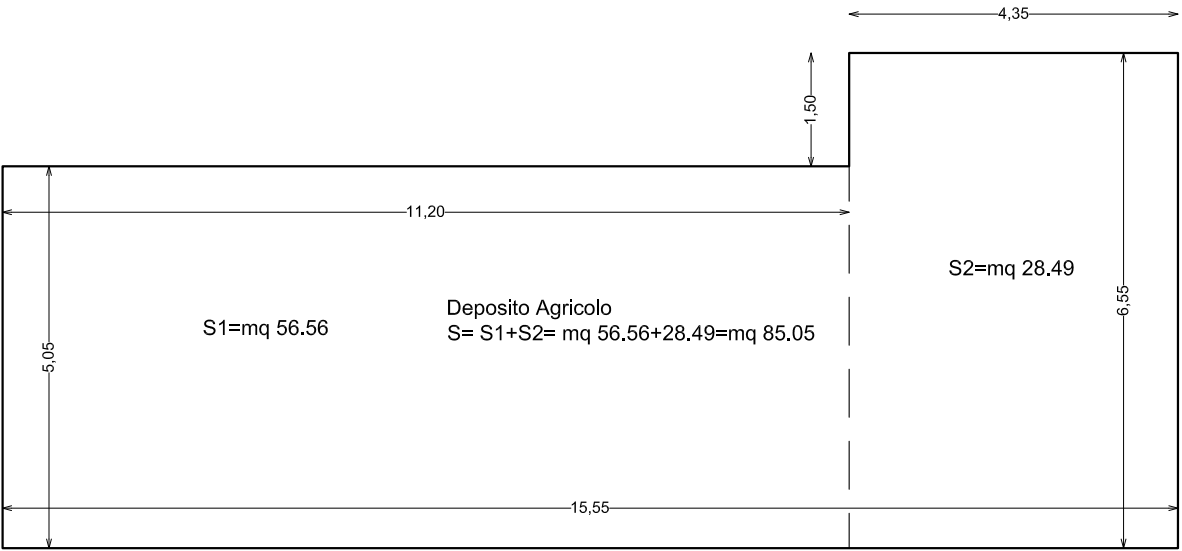


Grafico Calcolo Superficie

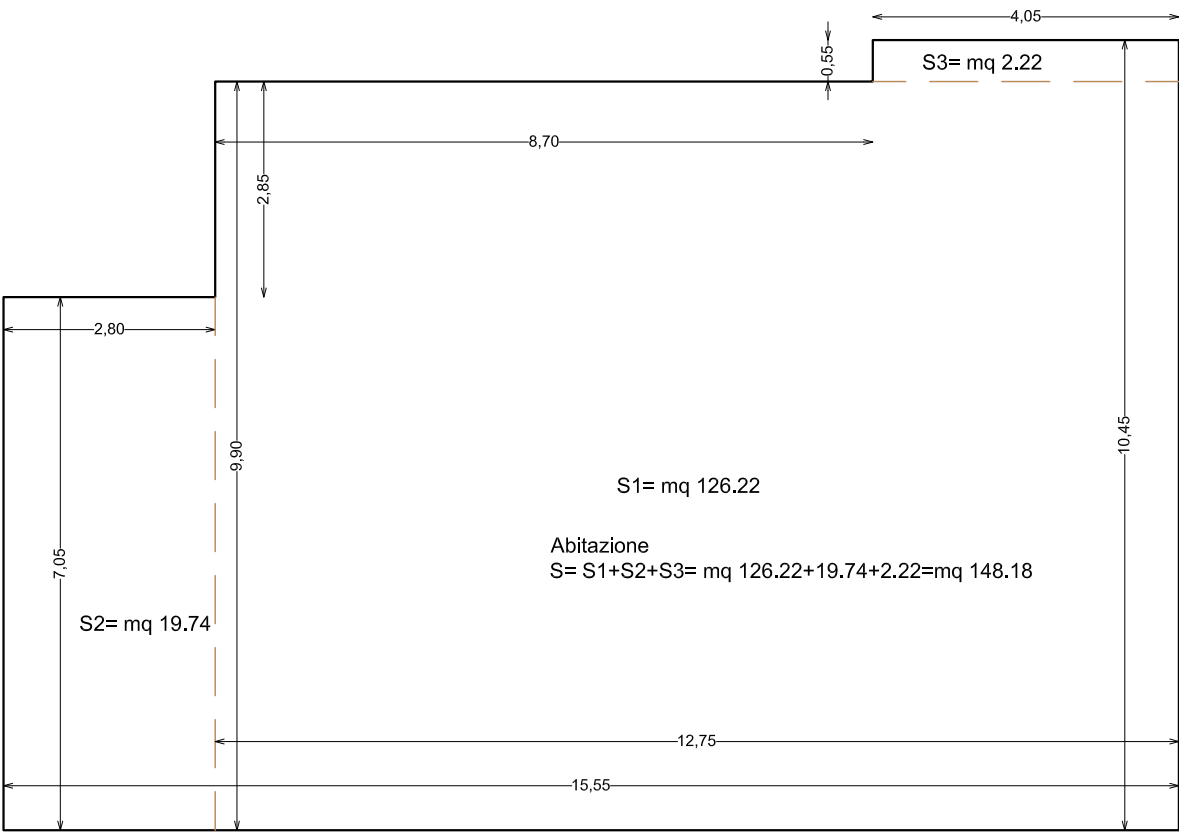
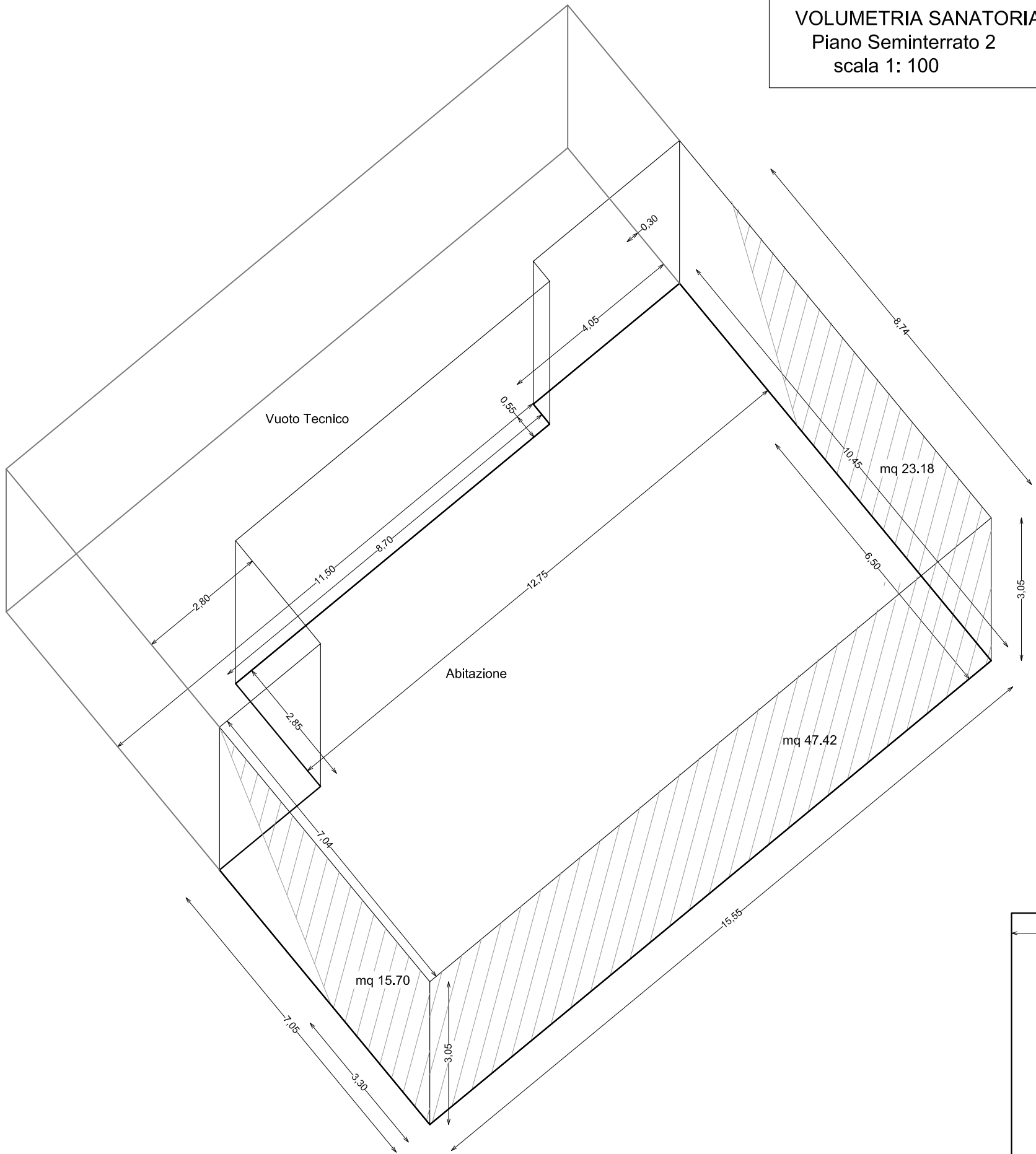


VOLUMETRIA SANATORIA
Piano Seminterrato 2
scala 1: 100

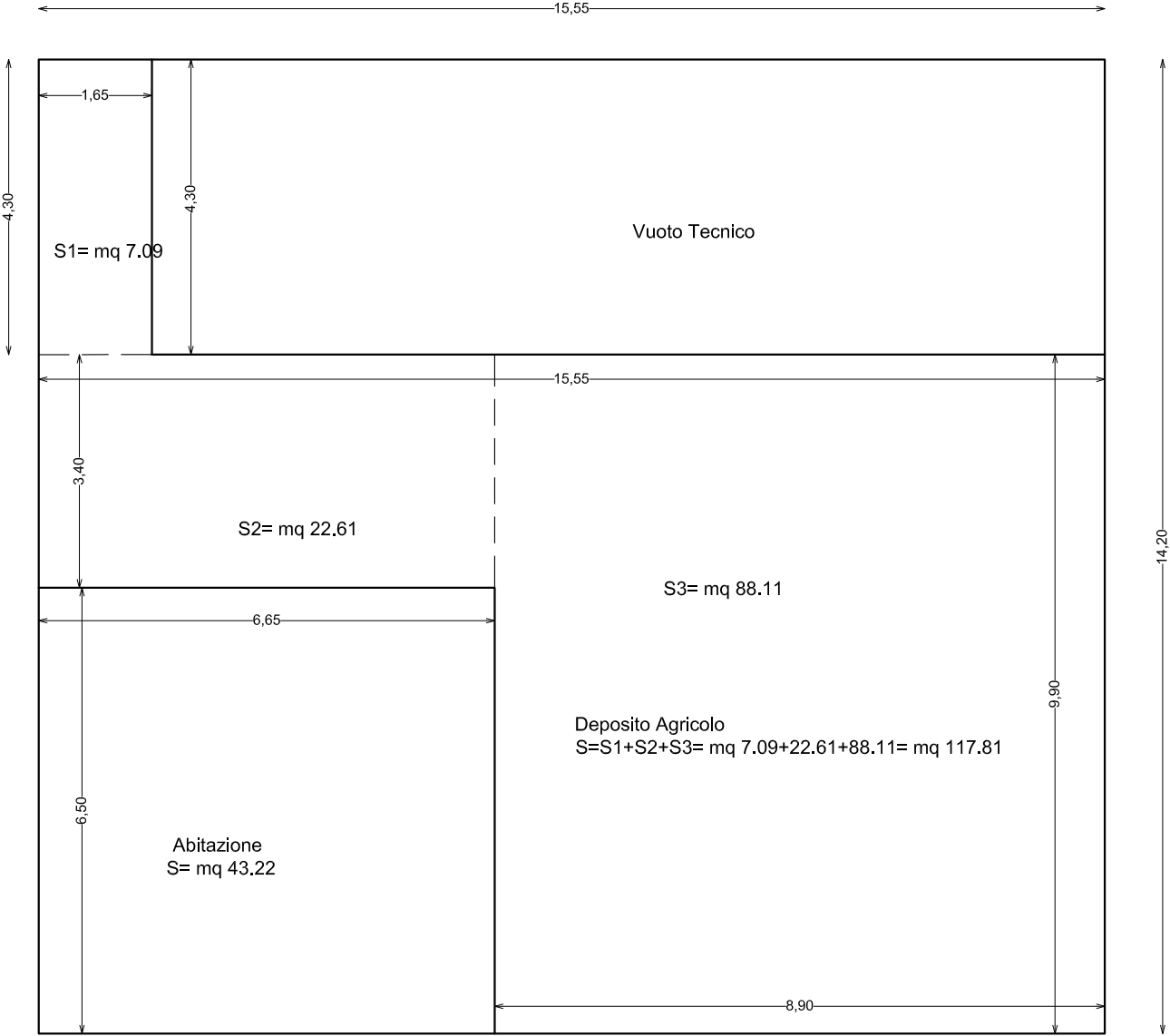
Grafico Calcolo Altezza media fuori terra

ABITAZIONE
Calcolo Altezza media PIANO SEMINTERRATO 2
Sup. fuori terra = mq 15.70+47.42+23.18= mq 86.30
Perimetro = mt 15.55+7.05+2.80+2.85+8.70+0.55+4.05+10.45= mt 52.00
Hmedia = mq 86.30 / 52.00= mt 1.66
Volume = mq 148.18 * 1.66= mc 245.97

Grafico Calcolo Superficie



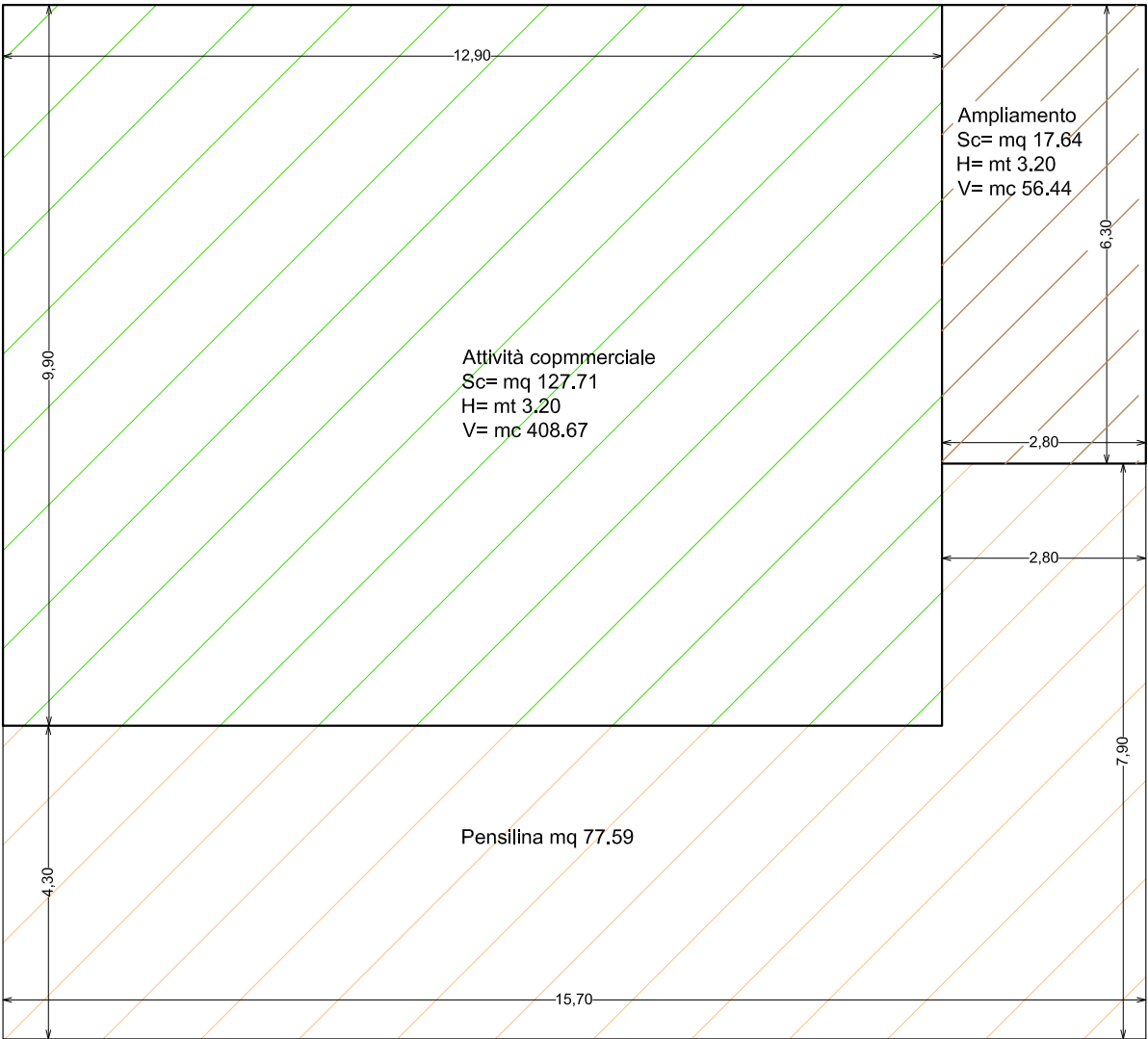
VOLUMETRIA SANATORIA
Piano Seminterrato 1
scala 1: 100



Volume Abitazione
S= mq 43.22
H=mt 3.05
Volume = mq 43.55*3.05= mc 131.82

Volume Deposito
S= mq 117.81
H=mt 3.05
Volume = mq 117.81*3.05= mc 359.32

VOLUMETRIA SANATORIA
Piano Terra
scala 1: 100



Legenda

- Volumetria esistente
- Ampliamento
- Pensilina

Superficie Coperta
 $S = \text{mq } 127.71 + 77.59 + 17.64 = \text{mq } 222.94$

Volume Attività Commerciale
 $V = \text{mc } 408.67 + 56.44 = \text{mc } 465.11$