

comune

Medolla

provincia

Modena

intervento

progetto per il recupero a fini abitativi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli per la realizzazione di **n.4 unità abitative**

localizzazione

Medolla,
via Matteotti, n.24/c-d-e-f

identificazione catastale

foglio n.4
part.n.941-1015-1018

progettista

geom.Rebecchi Marco

descrizione elaborato

relazione tecnica descrittiva

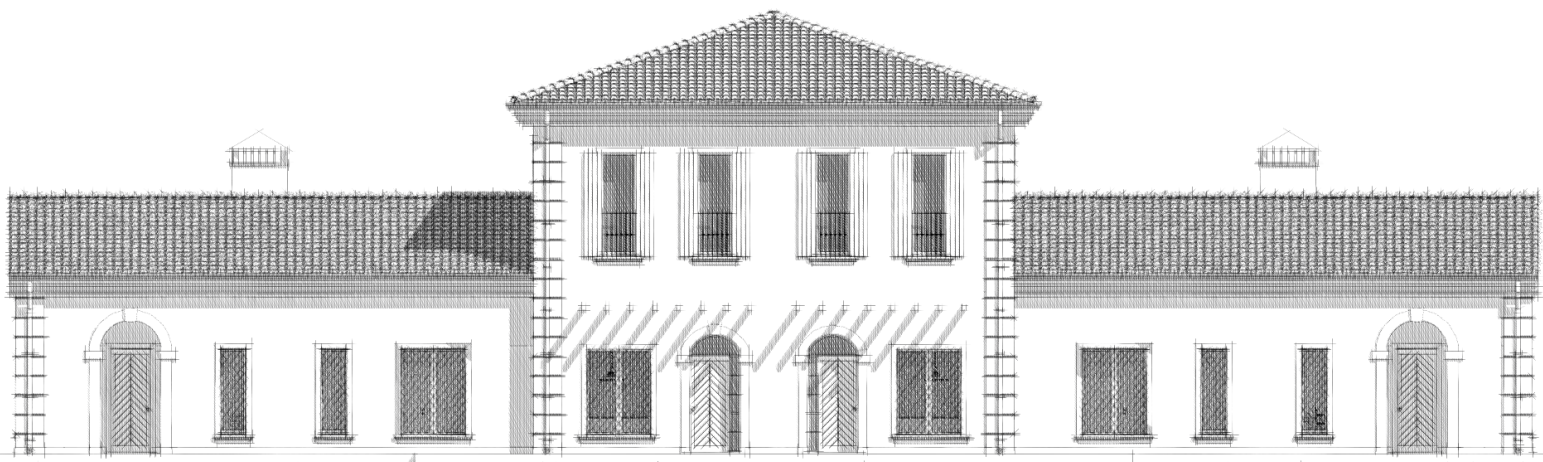
committente

Serteco s.r.l.
C.F. - P.IVA 03457170367

data

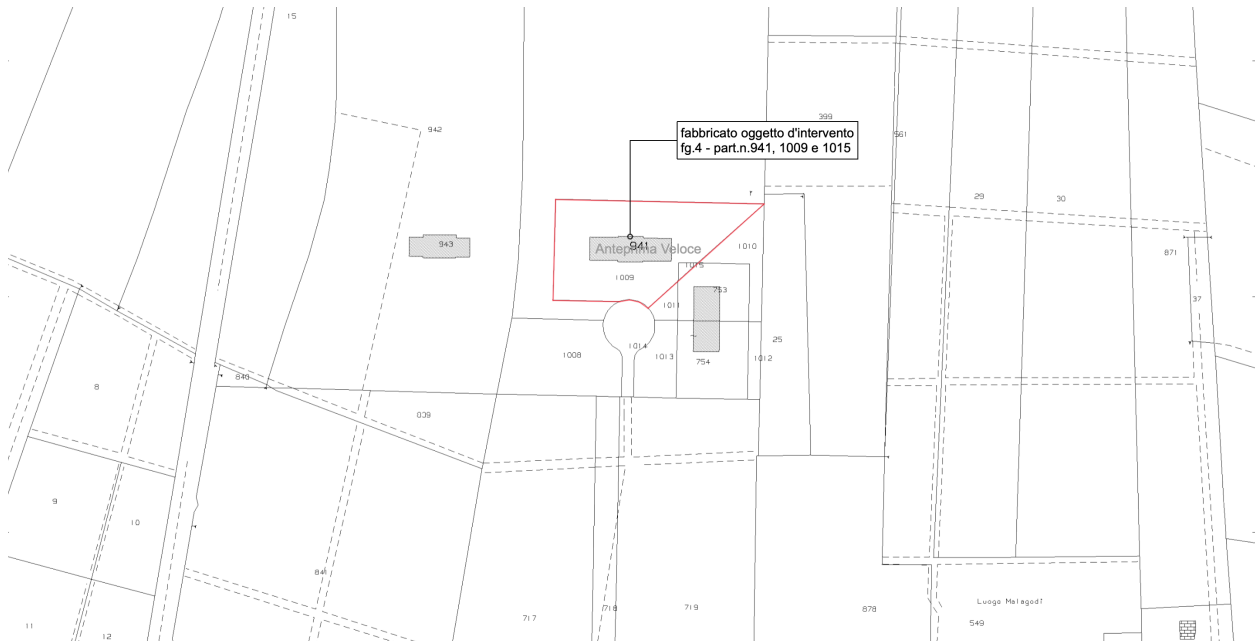
23.11.2023

E
Comune di Medolla
Comune di Medolla
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0012321/2023 del 23/11/2023
Firmatario: Marco Rebecchi

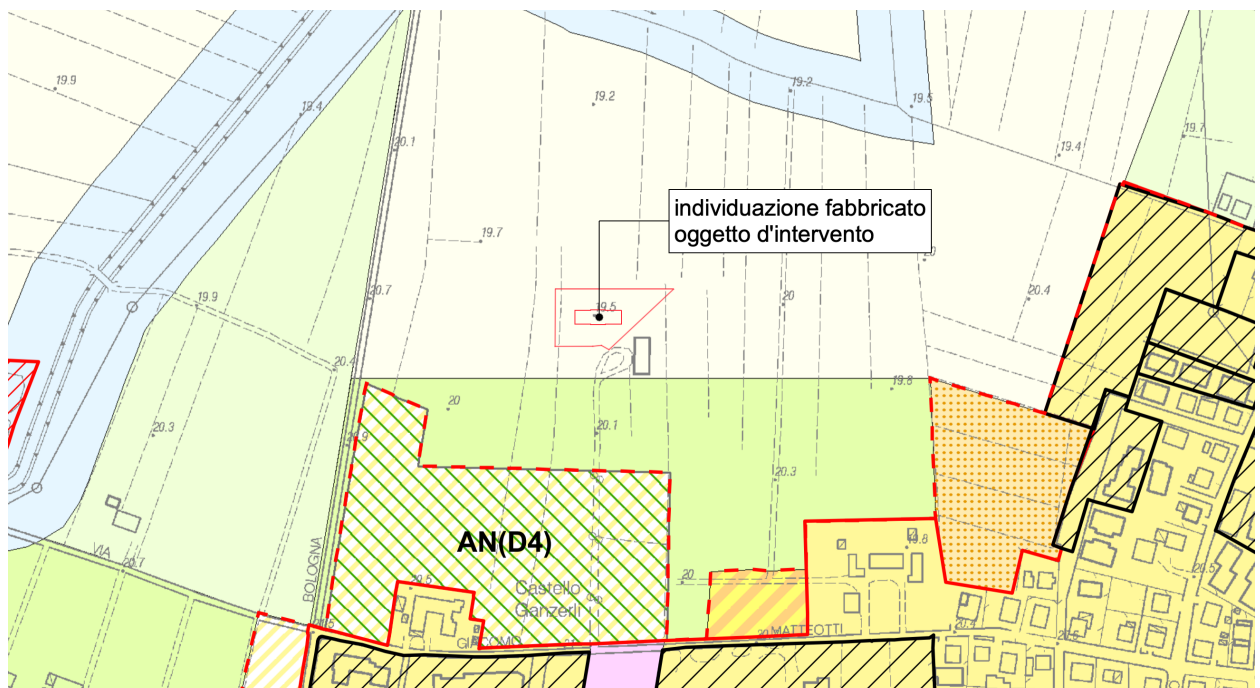


revisione	data	descrizione
A	22/06/2023	integrazione a seguito di richiesta UTC (geom.A.Annovi - Ing.G.Bergamini)
B	23/11/2023	integrazione a seguito di richiesta UTC (Ing.G.Bergamini)
C		
D		
E		

La società Serteco s.r.l., con sede legale in Medolla (MO), Via Statale 12 n. 110/int.6, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena 03457170367, il cui legale rappresentante è il Sig.Rebecchi Marco, nato a Medolla il 21/10/1959 ed ivi residente in via San Giuseppe n.35, C.F. RBCMRC59R21F087V, è proprietaria di una unità immobiliare e del fondo circostante siti in Medolla capoluogo, via Matteotti n.24c/d/e/f, catastalmente identificati al foglio n.4 – particelle n.941, 1015 e 1018.



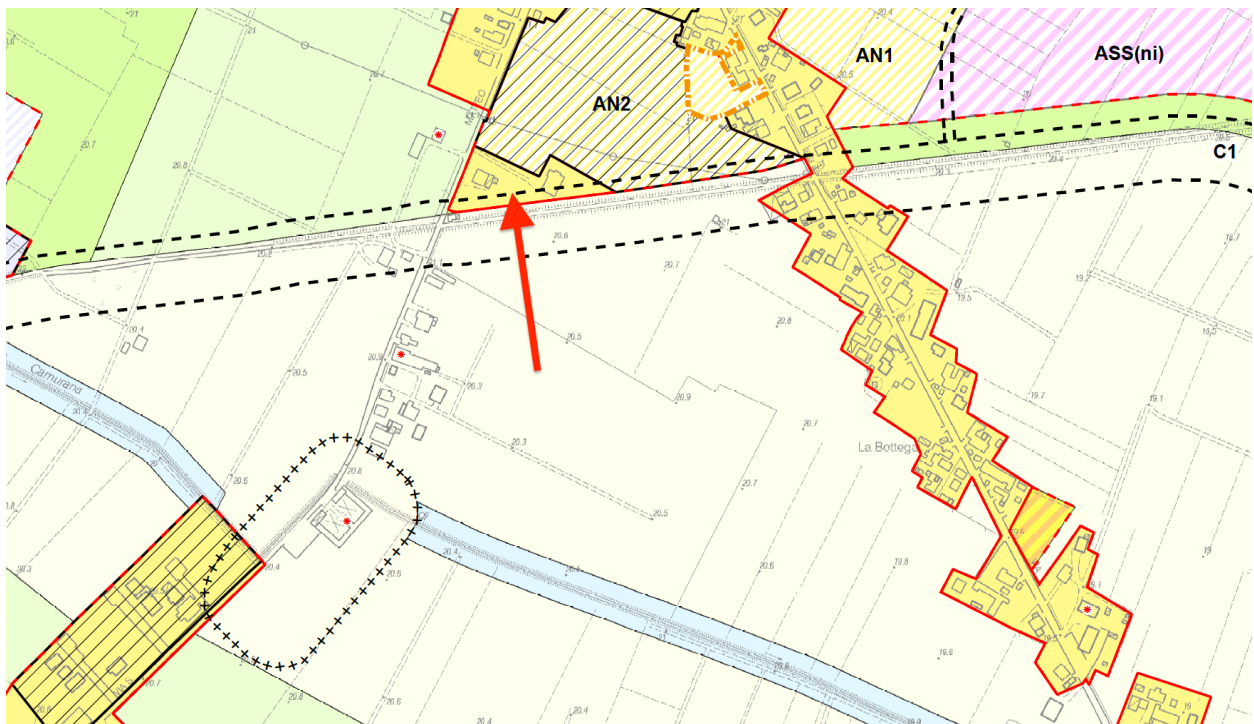
Dal punto di vista urbanistico rispetto al P.S.C. vigente l'immobile ricade in ambito "AVP" AMBITI AD ALTO VALORE PRODUTTIVO (artt.56/59 delle N.T.A.).



Il fabbricato, originariamente destinato a deposito attrezzi agricoli ed attualmente in disuso, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 5034 del 29/12/2009, del successivo rinnovo di cui alla pratica SUAP n.2819 del 11/12/2015, e della SCIA SUAP n.2323/2018 del 14/06/2018 per variante non essenziale di fine lavori e contestuale SCCEA.

Con la presente richiesta di Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.15/2013, la Committenza intende avvalersi della possibilità di recuperare il fabbricato esistente non più utilizzato tramite un cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli ad abitazione con un intervento di ristrutturazione che si pone l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente con conseguente risparmio di consumo del suolo che si riscontrerebbe con la realizzazione di nuovi edifici; l'intervento creerebbe inoltre un'opportunità lavorativa per le imprese locali.

Il reperimento della superficie necessaria (superficie complessiva SC) è garantito grazie al trasferimento di edificabilità proveniente da una diversa area sita in comune di Medolla e ricompresa all'interno del territorio urbanizzato, così come individuata nell'estratto del PSC sottostante.



Trattasi dell'area di proprietà dell'Immobiliare San Matteo s.r.l., società con sede in Medolla (MO), via Romana n.8, Numero REA MO – 373337, C.F. e n.iscrizione al Registro Imprese 03272190368, il cui presidente del consiglio di amministrazione è il Sig. Sacchi Maurizio, nato a Carpi (MO) il 16.04.1955 – C.F. SCC MRZ 55D16 B819R e residente in Medolla (MO), via

Romana n.8, ubicata all'interno del comparto immobiliare residenziale sito in via San Matteo, catastalmente identificata al foglio n.11 – particella n. 746, della superficie fondiaria di mq 1.258 e ricadente, dal punto di vista urbanistico, in ambito AC (ambito della città consolidata – Artt. 36/37/41/42 NTA) con indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,5 mq/mq..

Detta area, oltre a quella propria, gode di una importante edificabilità proveniente dall'intero comparto risultante quale residuo degli interventi edificatori ivi realizzati.

Con atto di cessione parziale di potenzialità edificatoria avvenuto in data 21/07/2021, repertorio notarile n.288718 – raccolta n.52321, presso il Dott.Paolo Vincenzi Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena (che si allega alla presente) con il quale la società **Serteco s.r.l.** ha acquistato dall'Immobiliare **San Matteo s.r.l.** la potenzialità edificatoria pari a mq. 700,00 di Superficie Complessiva (SC) per usi residenziali ed accessori, che *“...viene trasferita a favore del comparto immobiliare di Via Matteotti...”*, e subentrando *“...alla parte cedente, ad ogni effetto attivo e passivo, in tutti i rapporti relativi alle quote di potenzialità edificatoria cedute...”*, *“...con le caratteristiche, le prescrizioni, le destinazioni d'uso, gli oneri e le limitazioni previsti dalle vigenti norme urbanistiche e dai vigenti regolamenti comunali.”*

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire il progetto prevede il recupero del fabbricato esistente per la realizzazione di quattro nuove unità abitative indipendenti che si sviluppano su di un unico piano (p.terra) le due più esterne, mentre su due piani le due unità centrali; il tutto secondo uno schema simmetrico e specchiato rispetto all'asse trasversale del fabbricato.

Verranno realizzate opere che consistono in nuove tramezzature interne per la distribuzione degli ambienti, nuovo solaio d'interpiano nella porzione centrale a doppia altezza, nuovi vani scala in c.a. per l'accesso al piano primo, rivisitazione della forometria esterna, oltre agli impianti meccanico ed elettrico.

Dalle sottostanti tabelle emerge che l'intervento previsto comporta un aumento delle superfici Su, Sa e Sc rispetto allo stato di fatto, oltre ad un aumento della superficie utile complessiva dovuta alla realizzazione del nuovo solaio d'interpiano:

CALCOLO DELLE SUPERFICI STATO DI FATTO

deposito attrezzi	Nr.	Piano	Vano	SU mq	SA mq	SC SU+60%SA= mq
	01	P.terra	ricovero attr.agricoli 1	102,41		102,41
	02	P.terra	ricovero attr.agricoli 2	106,50		106,50
	03	P.terra	ricovero attr.agricoli 3	106,50		106,50
					315,41	0,00
Totale				315,41		315,41

CALCOLO DELLE SUPERFICI STATO DI PROGETTO

unità civ.24/c				
superficie fondiaria				775,58
desinazione	piano	SU mq	SA mq	SC mq <small>SU+60%SA mq</small>
1	soggiorno	terra	38,13	38,13
2	dis.notte	terra	6,51	6,51
3	letto 2	terra	14,78	14,78
4	letto 1	terra	14,78	14,78
5	letto 3	terra	10,43	10,43
6	bagno	terra	4,96	4,96
7	bagno/lavanderia	terra	4,96	4,96
8	loggia	terra		4,67
			94,55	4,67
sommano			99,22	97,35

unità civ.24/e				
superficie fondiaria				262,18
desinazione	piano	SU mq	SA mq	SC mq <small>SU+60%SA mq</small>
1	soggiorno	terra	28,12	28,12
2	cucina/pranzo	terra	9,94	9,94
3	antibagno	terra	1,70	1,70
4	bagno	terra	3,36	3,36
5	vano scala	---		5,87
6	disimpegno	1°	3,20	3,20
7	letto 1	1°	17,10	17,10
8	bagno	1°	5,77	5,77
9	letto 2	1°	15,24	15,24
			84,43	5,87
sommano			90,30	87,95

unità civ.24/d				
superficie fondiaria				262,18
desinazione	piano	SU mq	SA mq	SC mq <small>SU+60%SA mq</small>
1	soggiorno	terra	28,12	28,12
2	cucina/pranzo	terra	9,94	9,94
3	antibagno	terra	1,70	1,70
4	bagno	terra	3,36	3,36
5	vano scala	---		5,87
6	disimpegno	1°	3,20	3,20
7	letto 1	1°	17,10	17,10
8	bagno	1°	5,77	5,77
9	letto 2	1°	15,24	15,24
			84,43	5,87
sommano			90,30	87,95

unità civ.24/f				
superficie fondiaria				1087,41
desinazione	piano	SU mq	SA mq	SC mq <small>SU+60%SA mq</small>
1	soggiorno	terra	32,96	32,96
2	cucina/pranzo	terra	10,40	10,40
3	disimpegno	terra	1,68	1,68
4	ripostiglio/lavanderia	terra	3,04	3,04
5	dis.notte	terra	6,42	6,42
6	letto 1	terra	14,78	14,78
7	letto 2	terra	14,78	14,78
8	bagno 1	terra	4,96	4,96
9	bagno 2	terra	4,96	4,96
#	loggia	terra		4,67
			93,98	4,67
sommano			98,65	96,78

SU mq	SA mq	SC mq <small>SU+60%SA mq</small>
357,39	21,08	
sommano complessivi		378,47
		370,04

Sarà garantito un ottimo confort termico ed acustico attraverso particolari accorgimenti (sarà previsto isolante esterno a “cappotto” in polistirene del tipo “EPS 100”) ed una scelta accurata dei materiali utilizzati, anche per i serramenti.

Si utilizzeranno intonaci ad elevata traspirabilità e caratterizzati da alta lavorabilità pur senza l'utilizzo di additivi di sintesi, con finitura al civile, atti a ricevere la successiva tinteggiatura di tipo tinta silossanica; le soglie ed i bancali di porte e porte-finestre saranno in cemento e graniglia colorata;

I serramenti esterni saranno in legno, le finiture interne saranno del tipo tradizionale con porte in legno, pavimentazioni in monocottura o grès porcellanato, rivestimenti dei bagni, della cucina e della scala in ceramica, parapetti in alluminio e ferro.

Tutti i locali saranno dotati di aero-illuminazione naturale con superficie finestrata apribile superiore a 1/8 della superficie di pavimento di ogni singolo locale abitabile. La cucina sarà dotata di cappa aspirante per i fumi di cottura che verranno convogliati, mediante canna fumaria, oltre il tetto; saranno inoltre previsti fori di aerazione di adeguate dimensioni.

Relativamente ai parcheggi privati pertinenziali è dimostrato il rispetto delle dotazioni minime ai sensi degli artt. 63 e 64 N.T.A. del R.U.E. "Dotazione parcheggi pertinenziali in relazione agli usi", come evidenziato negli elaborati allegati. Per ogni unità è garantita un'adeguata area a parcheggio esclusiva nella misura di 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare fino a 50 mq di Sc, 2 posti auto per ogni unità immobiliare oltre 50 mq di Sc e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione ricavati all'interno dell'area di pertinenza.

E' assicurata una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero ogni 80 mq di superficie permeabile.

E' prevista la messa a dimora di alberi ad alto fusto nella misura di un albero ogni 10 metri di fronte stradale o frazione. La piantumazione sarà integrata con arbusti e siepi così da realizzare fasce di verde lungo le strade che aumentino la qualità ambientale dell'ambito.

Verranno rispettati i requisiti di adattabilità, conformemente alle disposizioni vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare secondo quanto previsto dalle prescrizioni tecniche della Legge 09/01/89 e del D.M. 14/06/89 n° 236, come da elaborati allegati.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue domestiche (tav. unica_4uPdC_Matteotti richiesta autorizzazione scarico_elaborato) si provvederà mediante impianto che prevede filtro percolatore anaerobico, previo pretrattamento in vasca biologica tipo Imhoff, con recapito in acque superficiali (fosso irriguo – canalina di scolo) dimensionato e realizzato secondo le vigenti normative (D.Lgs. 152/1999 modificato dal 258/2000 e successivo 152/2006, Delibera Regionale dell'Emilia Romagna n.1053 del 9/6/2003). Gli scarichi delle cucine verranno pretrattati in un DEGRASSATORE mentre gli scarichi dei bagni andranno pretrattati in VASCA BIOLOGICA TIPO IMHOFF.

Per quanto non espressamente specificato si rimanda agli elaborati grafici, e alla modulistica che unitamente alla presente costituiscono richiesta di Permesso di Costruire in deroga.

Medolla, lì 23/11/2023

Il Tecnico
Geom.Rebecchi Marco