

# COMUNE DI MODICA

## OGGETTO

Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di fabbricato residenziale a più piani (decreto MIT n.58/2017)

## UBICAZIONE

C.so Sandro Pertini, Modica

## COMMITTENTE

FILGEST S.R.L.

## ELABORATO

Relazione tecnica

il progettista  
Arch. Angelo Sortino



## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto:** Ristrutturazione edilizia con demolizione di un fabbricato esistente e ricostruzione di un fabbricato a più piani (decreto MIT n.58/2017)

**Ditta:** Filgest s.r.l., con sede legale a Modica in c.da cava Gucciardo ex SP 74 km 0+400 P.I.: 0753810886, con amministratore unico: Claudio Abbate, nato a Modica il 08/03/0963 C.F.: BBTCLD63C08F258W

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Angelo Sortino, nato a Modica il 27/04/1957 con studio in Modica in C.da Cava Gucciardo Serrauccelli Quartarella 6/e, su incarico ricevuto dalla SMI s.r.l.s. in qualità di dipendente, ha proceduto alla redazione del presente progetto, al fine di poter realizzare un immobile a più piani, previa demolizione del fabbricato esistente, censito al foglio 120 p.lla 70.

Tale immobile presenta una pertinenza nella zona Nord-Ovest, oltre alla particella contigua 69, che è di proprietà della ditta committente.

### 2. AZZONAMENTO

Le due particelle interessate dall'intervento, (foglio 120 p.lle 69-70) ricadono parzialmente all'interno della zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Modica, e pertanto con suscettibilità edificatoria pari a 5mc/mq.

Dai rilievi effettuati in situ, e dalla sovrapposizione del P.R.G. con i rilievi, è stato calcolato che la porzione delle particelle 69 e 70, che ricade all'interno della zona B1, è pari a mq 511,88.

### 3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Le particelle oggetto di intervento, sono le quelle censite al N.C.U.T. al foglio 120 p.lle 69 e 70.

Nella fattispecie, la particella censita al n. 70, è un immobile realizzato prima del 1° Settembre 1967, e pertanto priva di Licenza edilizia.

L'immobile è composto da quattro copri di fabbrica, avente dimensioni differenti ed altezze differenti, per una volumetria complessiva di mc 191,63 (*per un maggiore dettaglio si rimanda alla tavola grafica allegata n. 3*)

La struttura è totalmente realizzata in muratura, con spessore medio di circa cm 30.

Il sistema di copertura, a falde, è realizzato con struttura portante in legno, ed un pacchetto soprastante realizzato con tavolato da cm 2, e soprastante manto di copertura in coppi tradizionali. Le altezze interne sono variabili, con altezza massima del colmo pari a circa 3,70 mt, ed una altezza media di gronda pari a mt 2,80.

#### 4. CALCOLO PLANO-VOLUMETRICO IN PROGETTO

##### ▪ Calcolo volume massimo realizzabile

Superficie ricadente in zona B1= mq 511,88

If mc/mq = 5 mc /mq

**Volume max realizzabile** mc(511,88 x 5) = **mc 2559,40 (Vmax)**

##### ▪ Calcolo volume in progetto

Impronta a terra dell'immobile in progetto mq 173,48

Altezza massima in progetto H = 14,50 mt

**Volume in progetto=** mc (173,48x 14,50) = **mc 2515,46 (VP)**

Il quale risulta essere **minore** del volume massimo realizzabile pari a **2559,40 mc (Vmax)**

#### 5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

Il progetto del nuovo organismo architettonico, prevede la realizzazione di un edificio residenziale a quattro piano fuori terra, uno scantinato ed un sottotetto.

##### **Piano interrato**

Il piano interrato è destinato a parcheggio, spazio di manovra, garage e cantine, al quale vi si accederà tramite rampa avente una pendenza circa del 16% ed una larghezza di mt 3,80.

L'altezza utile interna sarà di mt 3,00.

##### **Piano terra**

Il piano terra è composto da due unità immobiliari che si sviluppano ai lati del vano scala;

- Unità immobiliare 1 Piano terra:
  - Sup. residenziale utile netta mq 80,06
  - Sup. non residenziale mq 67,53
- Unità immobiliare 2 Piano terra:
  - Sup. residenziale utile netta mq 73,42
  - Sup. non residenziale mq 49,16

##### **Piano primo-secondo-terzo-quarto**

Il piano primo-secondo-terzo-quarto è composto da due unità immobiliari che si sviluppano ai lati del vano scala;

- Unità immobiliare 1 Piano primo-secondo-terzo:
  - o Sup. residenziale utile netta mq 80,06
  - o Sup. non residenziale mq 21,43
- Unità immobiliare 2 Piano primo-secondo-terzo:
  - o Sup. residenziale utile netta mq 73,42
  - o Sup. non residenziale mq 27,76

### **Piano sottotetto**

Il piano sottotetto prevede la realizzazione di un vano ricavato all'interno del sistema di copertura, al cui interno saranno allocati i locali tecnici.

Ai sensi e per effetto del R.E.C. e delle N.T.A. del vigente P.R.G., il sottotetto sarà realizzato con una altezza interna alla linea di gronda di mt 1,00, ed una altezza interna al colmo di c mt 3,00.

### **6. CALCOLO DEI PARCHEGGI (L.122/89)**

Il piano interrato sarà destinato a parcheggio, con la realizzazione di garage e spazi di manovra.

La superficie destinata a parcheggio, rispetta quella minima prevista dalla L.122/89, ovvero:

- Superficie minima destinata a parcheggio =  $1/10$  del Volume totale =  $1/10$  di 2558,83
  - o  **$VT / 10 = 255,59 \text{ mq}$**
- Superficie destinata a parcheggio = Superficie del piano interrato = mq 266,88
- Pertanto la superficie destinata a parcheggio è maggiore della superficie minima destinata a parcheggio:
  - o  **$266,88 \text{ mq} > 255,59 \text{ mq}$**

Il totale dei garage previsti sono in numero di 6 oltre allo spazio minimo di manovra.

All'esterno è anche previsto un parcheggio (posti auto) per un totale di mq 205, 22.

Modica, \_\_\_\_\_

Il tecnico

