



# Comune di Recanati

## Provincia di Macerata

Intervento:

Piano di Recupero ai sensi degli art.li 28 e 30 della L. 457/1978 relativo a declassificazione di fabbricato (A), demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio principale, ampliamento con aumento volumetrico pari al 40 % in base all'art. 2 della L.R. 22/2009, realizzazione "casa del custode" con accorpamento annesso dell'edificio principale con accessorio.

Denominazione:

Piano di Recupero "Bagnolo 1"

Committente:

\_\_\_\_\_  
Guilizzoni Giacomo

Ubicazione:

Contrada Bagnolo n. 55 - Recanati

Allegati:

1. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, DATI CATASTALI
3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
4. STRALCIO P.A.I. (CON LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO)
5. INCHIESTA URBANISTICA 1982 - COMUNE DI RECANATI
6. STRALCIO PR.G. VIGENTE (CON LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO)
7. STRALCIO P.R.G. DI VARIANTE (CON LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO)
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA
9. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE, DELL'ANNESSO E DELL'ACCESSORIO
10. NECESSITÀ DI REDAZIONE DI PIANO DI RECUPERO AD INIZIATIVA PRIVATA
11. IMPOSTAZIONI PROGETTUALI
12. OPERE STRUTTURALI DI PROGETTO
13. OPERE DI FINITURA INTERNA
14. RETI TECNOLOGICHE
15. OPERE DI SISTEMAZIONE CORTE ESTERNA
16. OROGRAFIA DELL'AREA DI INTERVENTO E RILIEVO DELL'IMMOBILE (STATO ATTUALE)
17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE PRINCIPALE (RADDRIZZAMENTO FOTOGRAFICO)
18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE PRINCIPALE
19. DANNI STRUTTURALI E QUADRO FESSURATIVO IMMOBILE PRINCIPALE
20. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ACCESSORIO DI CUI AL FOGLIO 36, PART. 135
21. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLA STRADA DI ACCESSO E DEI TERRENI DI PROPRIETÀ

Data:

02/2016

Timbro:

Il progettista:

**ROBERTO BRUTTO**  
a r c h i t e t t o

V.Pergolesi, 16 - Montecassiano - tel:0733.596039 - e.mail:alias.studio@tiscali.it



## RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto Arch. Roberto Brutto, nato a Montecassiano il 22/06/1970, residente in via F. Maritano n. 20 e con studio professionale in via G. B. Pergolesi n. 16 a Montecassiano (MC), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Macerata al n. 382, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Guilizzoni Giacomo della redazione del Piano di Recupero di iniziativa privata per i lavori in oggetto, relaziona quanto segue:

- **ubicazione degli immobili e dei terreni di proprietà, dati catastali**

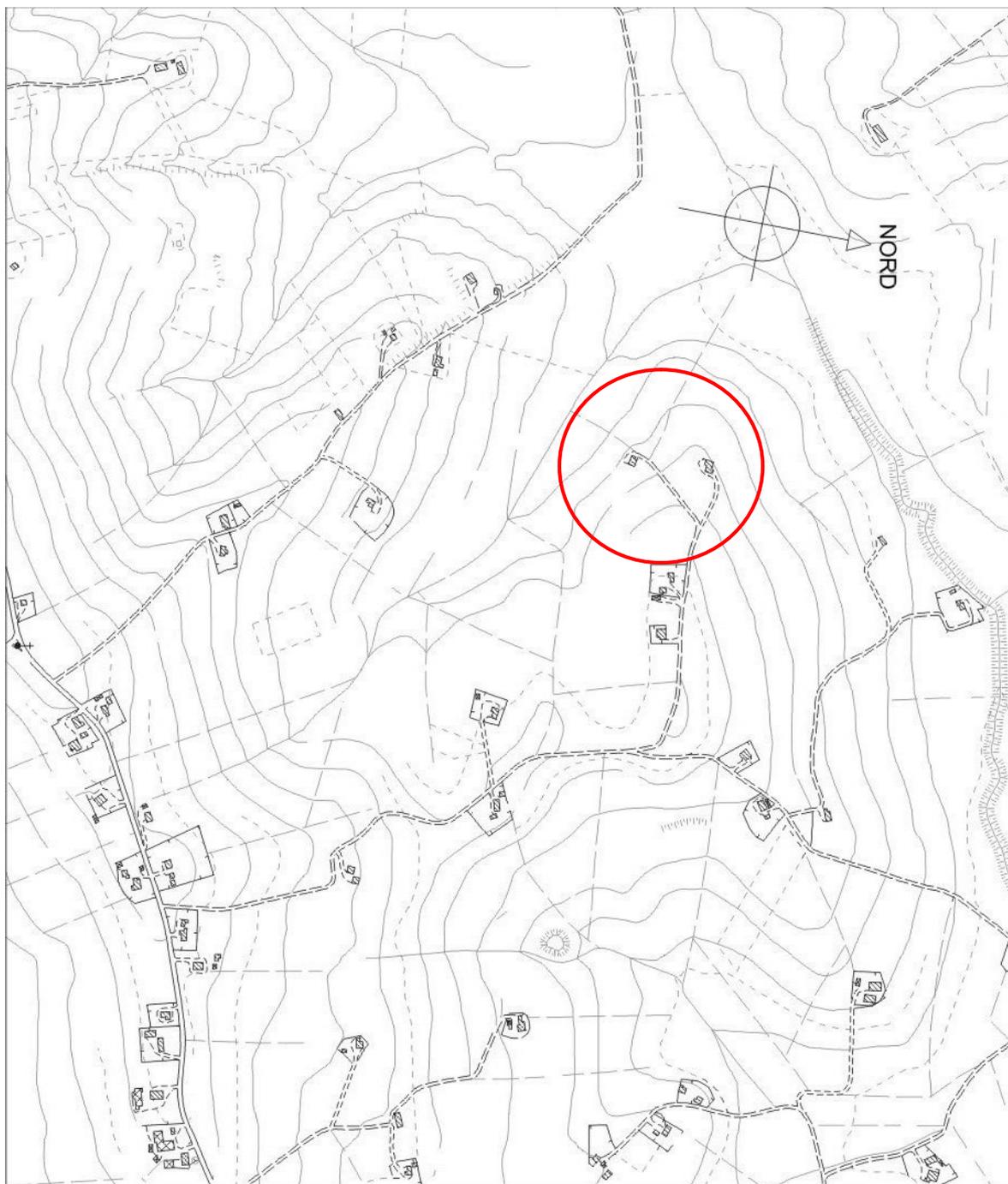
L'area dell'intervento, gli edifici, l'annesso e gli accessori oggetto del piano di recupero sono situati in località Bagnolo di Recanati e distinti al Catasto Fabbricati al foglio 36, p.lle 135 e 144 ed al Catasto Terreni al foglio 36, p.lle 61 (920 mq), 149 (1460 mq), 151 (740 mq), 153 (950 mq) e part.lla 156 (ex p.lla 104 - 5300 mq) .

I fabbricati, la strada privata e la corte di pertinenza ed i terreni distinti al foglio 36, p.lla 144, 149, 151 e 153 sono stati acquisiti dalla proprietà di cui sopra in data 22/12/2014 in seguito a rogito notarile del notaio Roberto Morbidelli di Recanati.

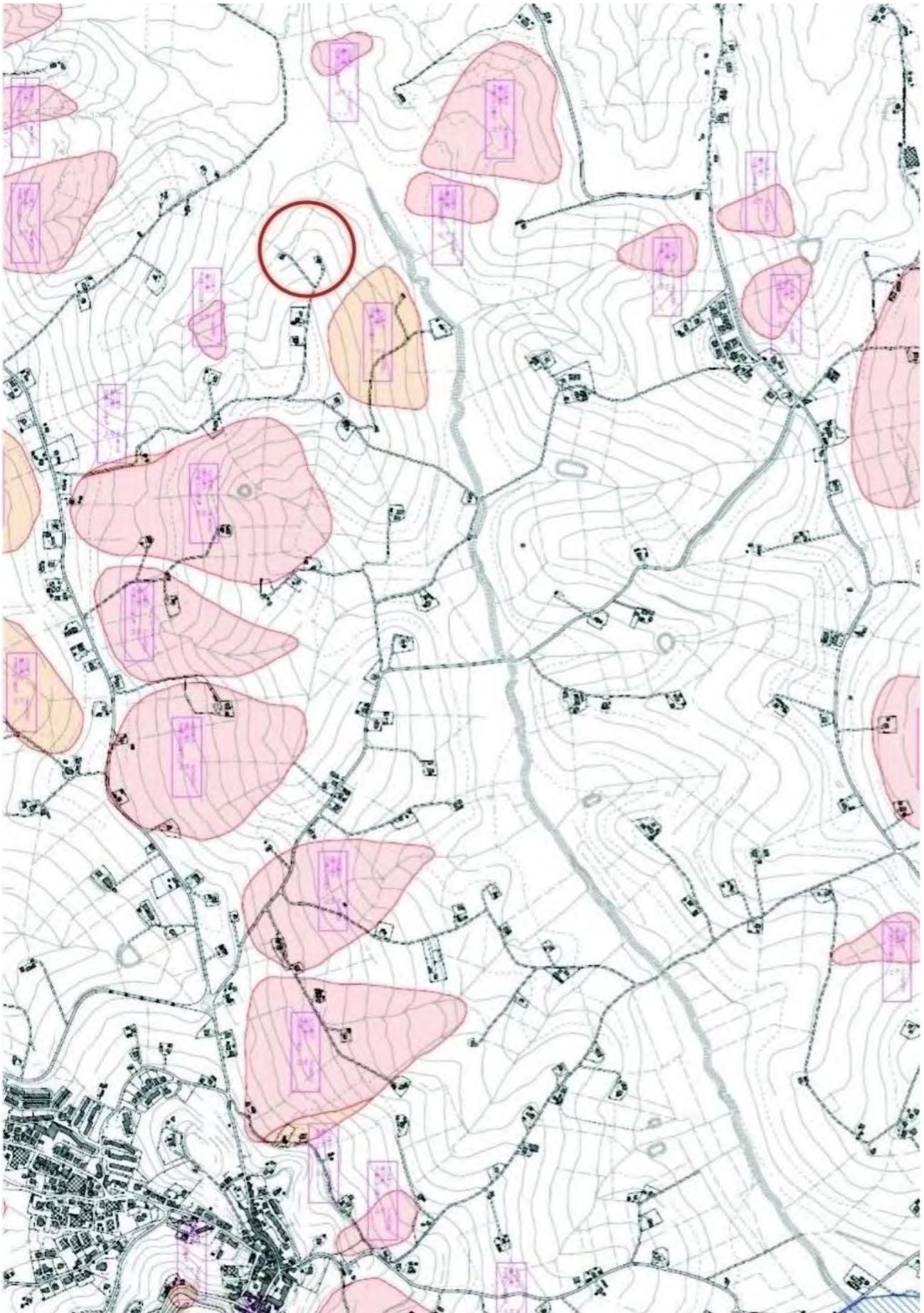
Il terreno di cui al foglio 36, part. 156, è stato acquisito dalla proprietà di cui sopra in data 30/11/2015 in seguito a rogito notarile del notaio Roberto Morbidelli di Recanati.

Altro fabbricato con accessorio (da accorpare all'annesso - per semplicità evidenziato con la lettera C) risulta distinto al foglio 36, part. 135.

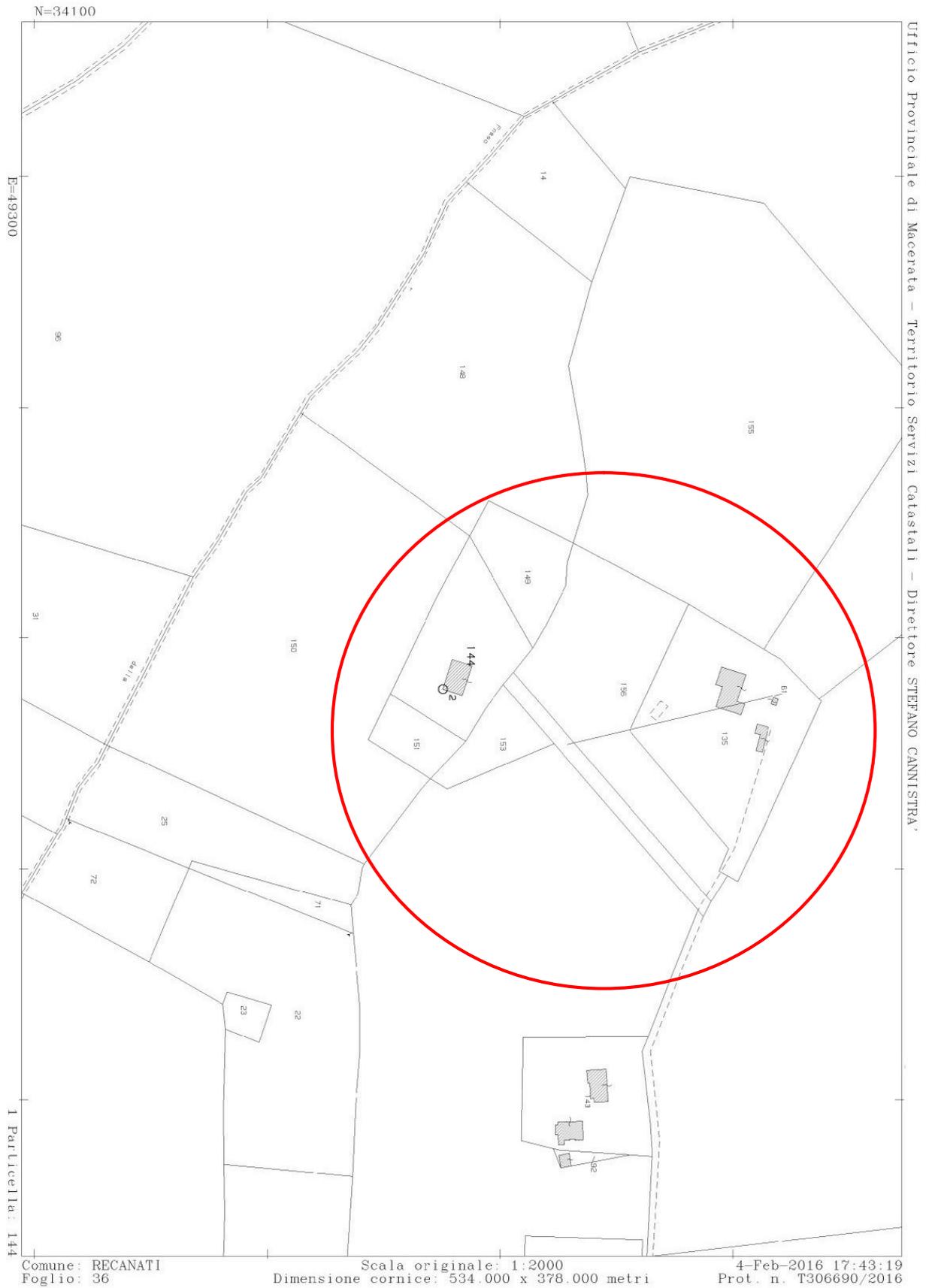
- stralcio C.T.R. (scala adattata)



- stralcio P.A.I. (*scala adattata*)



- estratto di mappa catastale con localizzazione dell'intervento (*scala adattata*)





SCHEMA DI LEGENDA PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DELLA  
INCHIESTA URBANISTICA 1982

TIPOLOGIA

tradizionale

- TB edificio residenziale/con standards abitativi accettabili  
TA edificio residenziale tradizionale con standards abitativi non accettabili  
V edificio residenziale con caratteristiche tipologiche di villa  
AT annesso colonico tradizionale  
AS annesso colonico recente  
CR chiesa rurale  
SR scuola rurale  
ER edicola religiosa  
P pozzo o fonte isolata

QUALITA' ARCHITETTONICHE

- M monumentale  
PV di particolare valore ambientale  
VA di valore ambientale medio

STATO DI CONSERVAZIONE

- B buono  
M mediocre  
C cattivo (le caratteristiche delle eventuali lesioni specificate in nota)  
P pessimo (se in rovina è specificato in nota)

ALTRO

- ST edificio privo di terreno agricolo  
NP dato non pervenuto

INTERVENTI

- R restaurato completamente  
RP restaurato parzialmente

A ampliato

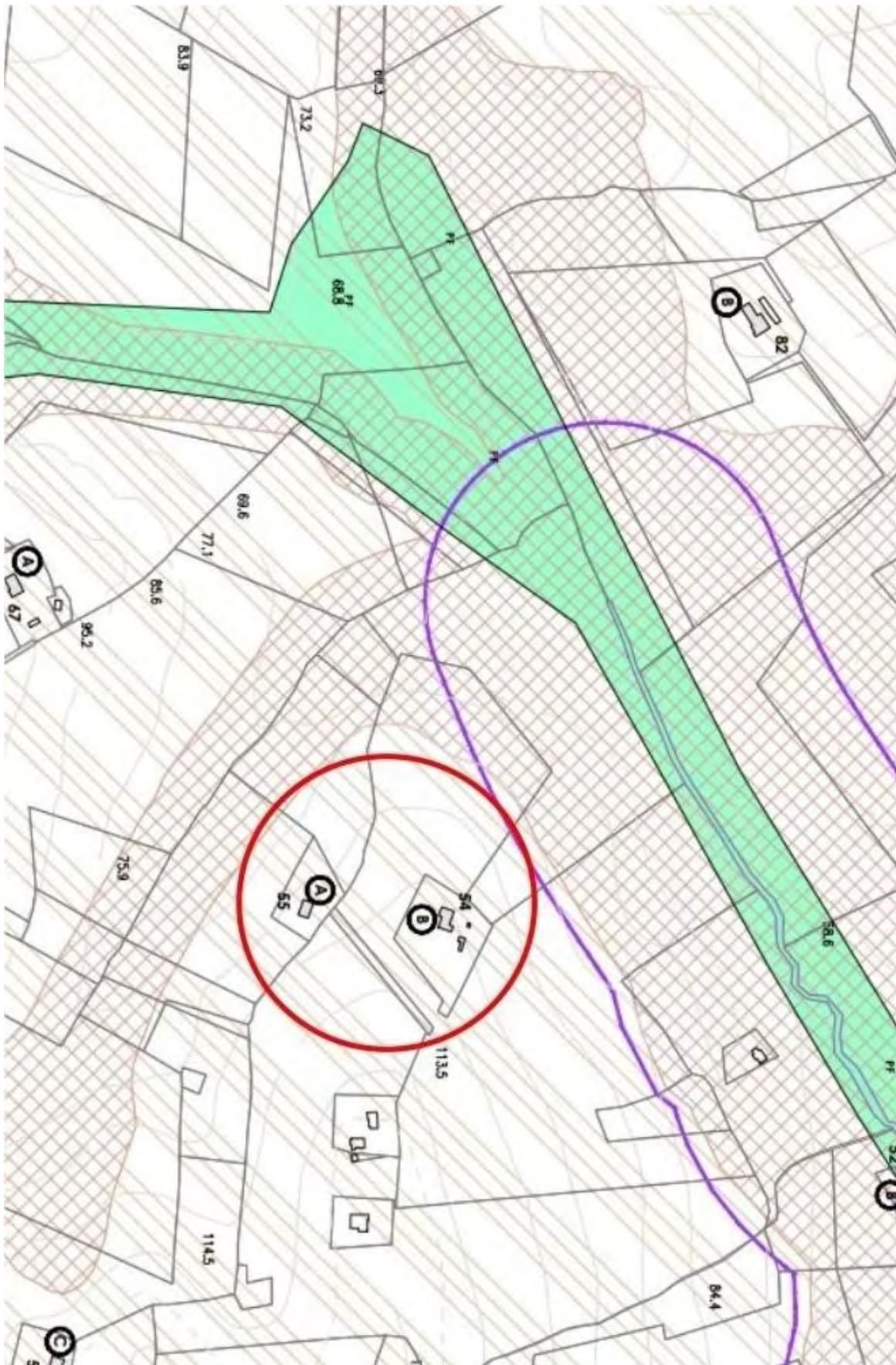
WC wc aggiunto esterno

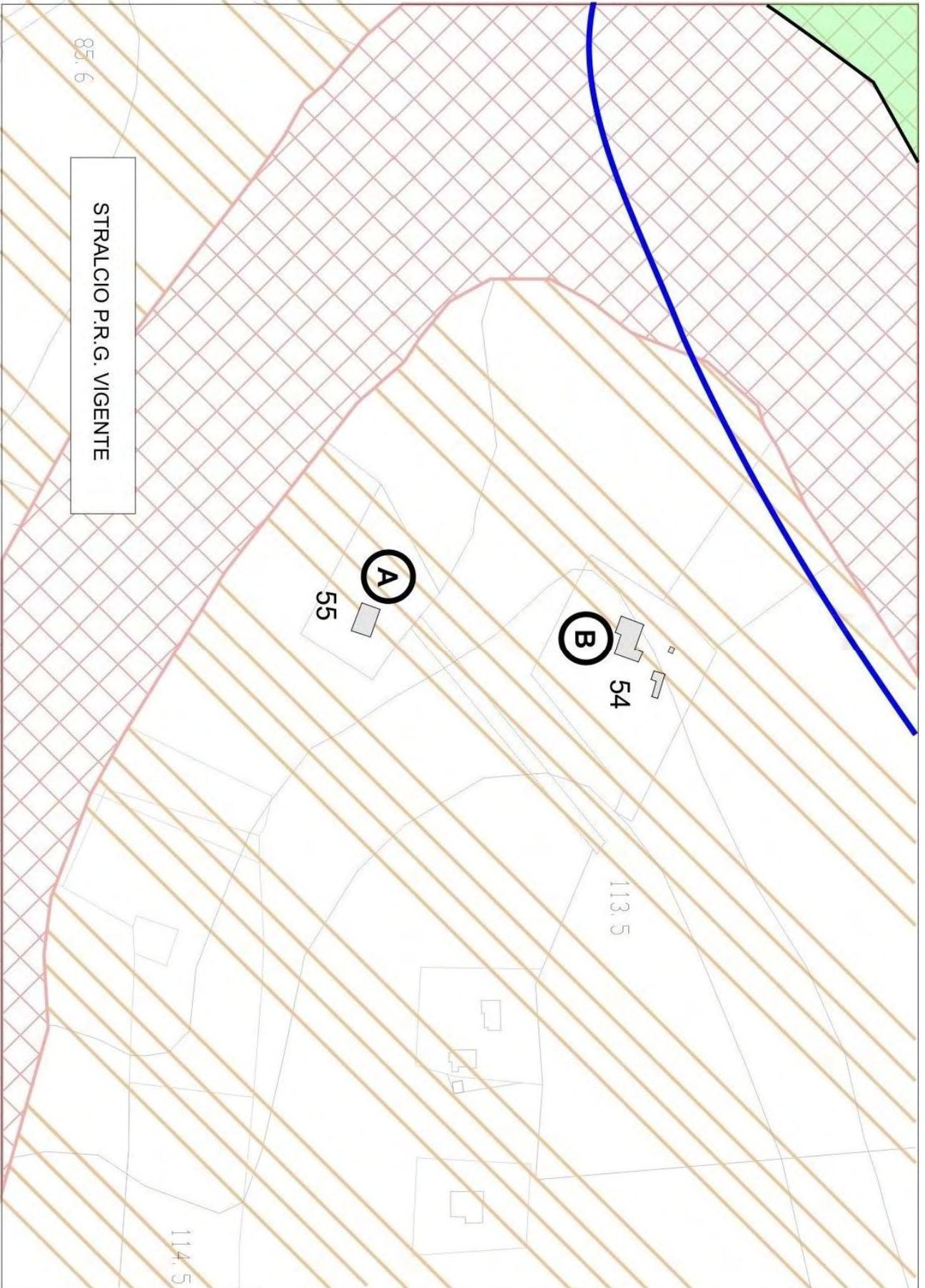
#### ANNOTAZIONI

la voce "saltuaria" ha una specificazione in nota con la notazione "saltuario agr." (che è da intendersi come uso residenziale dell'edificio da parte di coloni saltuariamente per motivi di lavoro) in mancanza di questa specifica la voce "saltuaria" è da intendersi come uso residenziale saltuario da parte di utenti non coloni e non per scopi di lavoro

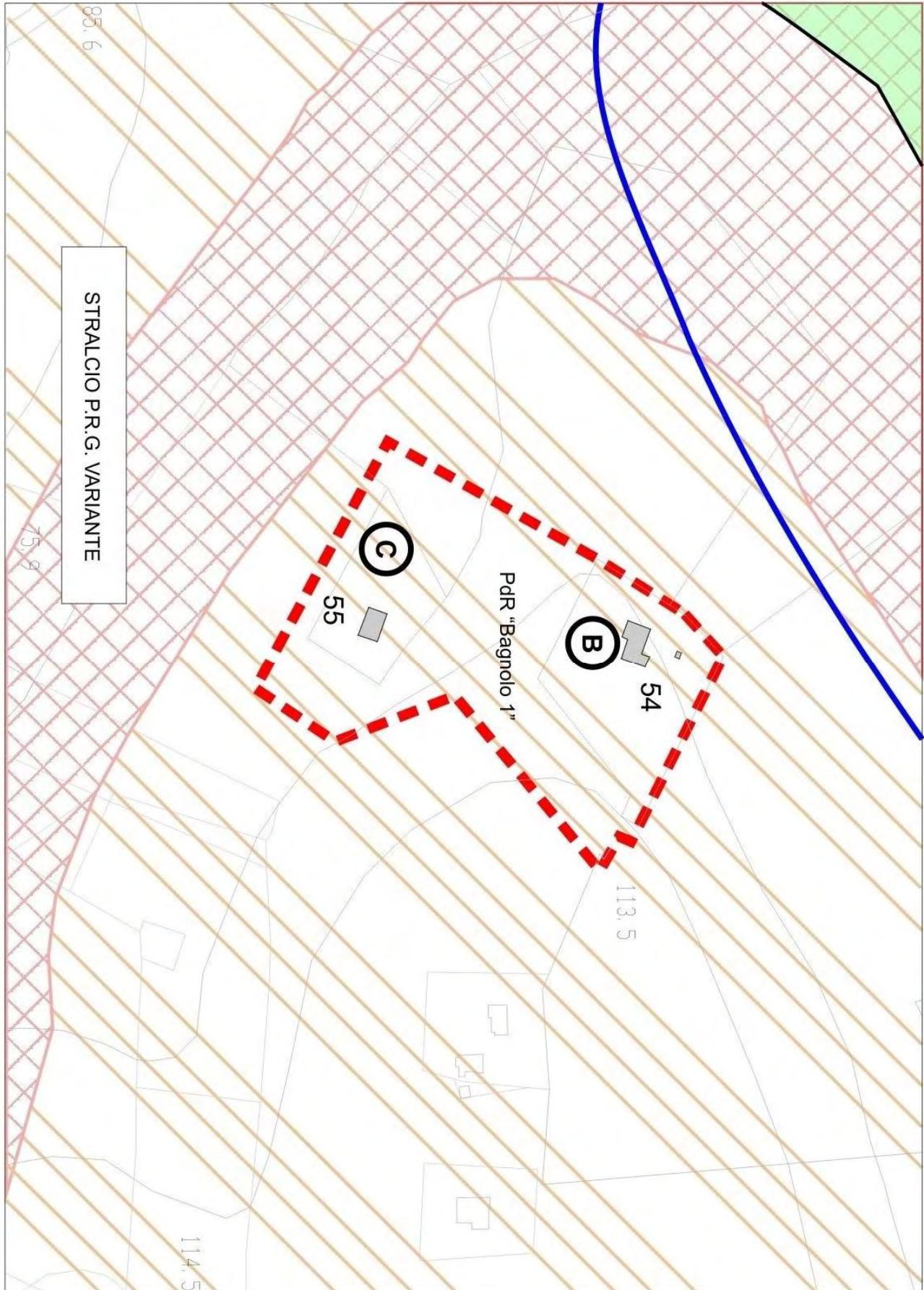
quando la voce "destinazione d'uso non residenziale" viene usata in riferimento ad un edificio residenziale è da intendersi un uso improprio della casa (cioè non residenziale) che viene specificato in nota: "deposito agr." (fienile, deposito macchinari agr. o ricovero animali) oppure "deposito attr." (deposito attrezzature: sostanzialmente un sottoutilizzo dell'edificio)

- stralcio P.R.G. vigente (*scala adattata*)

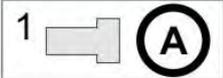
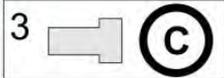




- **Stralcio P.R.G. di variante (scala adattata)**



ZONA AGRICOLA - E

	E1 - ZONE AGRICOLE NORMALI	art. 22
	E2 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO	art. 23
	E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE	art. 24
  	FABBRICATI RURALI CENSITI	art. 28
	AREE VINCOLATE (Art. 157 D.Lgs n. 42 del 22.01.2004)	art. 31

- destinazione urbanistica dell'area**

L'area è classificata nel P.R.G. vigente come zona agricola di interesse paesistico E2, di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.

*1. Le zone agricole denominate di interesse paesistico (tutela orientata) riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico - ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alle posizione emergente delle stesse (situazione di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi.*

- **descrizione dello stato attuale dell'edificio principale, dell'annesso e dell'accessorio**

Sulla proprietà è presente un edificio classificato A *secondo l'Art. 29 delle N.T.A. Edifici di valore storico architettonico e documentario* - "A" "B" e "C" nonché ai sensi dell'art.15 della L.R. 13/90, ed un annesso realizzato in epoca posteriore all'immobile, seppure edificato ante il primo settembre del 1967, ed in seguito ampiamente rimaneggiato in più riprese.

Per quanto concerne l'**edificio principale** (*indicato con la lettera A*) , esso ha forma rettangolare in pianta pari a 10,68 ml x 9,15 ml con altezza esterna delle falde di copertura nell'intersezione tra falda di copertura e prospetti pari a 5,53 ml (imposta falda a nord - prospetto est), 5,58 ml (imposta falda a sud - prospetto est), 7,60 ml (colmo - prospetto est).

L'**annesso** (*indicato con la lettera B*) presenta una muratura a cassetta interna in forati ed esterna in mattoni pieni, con cemento nei giunti chiaramente differente rispetto al resto del fabbricato. Ha un tetto di recente fattura con travi principali 16 cm x 10 cm con interasse 38 cm e travicelli 8 cm x 4 cm con interasse 31 cm, piastrelle e sovrastante copertura con tegole marsigliesi poste in opera recentemente su di una falda con minor pendenza rispetto a quella che vi poteva essere in precedenza. (si veda la foto n. 3 in allegato).

L'**accessorio** (*indicato con la lettera C*) di cui al foglio 36, p.la 135, di cui è stato presentato un progetto di ristrutturazione, comprendente uno stato di fatto ed uno di progetto e depositato nel Comune di Recanati, (Concessione Edilizia n. 2795 del 14/07/1999, richiedenti Anna Longo e progettisti Geom. Gianluca Vinzio e Geom. Gianluca Battistoni) è rimasto come allo stato di fatto. Esso si presenta con muratura piena, ha finestre realizzate con mattoni disposti di taglio e copertura con tegole di tipo marsigliese.

L'edificio principale si mostra parzialmente alterato rispetto alla sua conformazione originale, con interventi compiuti in varie epoche successive. Nella parete ovest del fabbricato inoltre, in corrispondenza del suddetto annesso è stata murata una porta con mattoni disposti in foglio (verso l'apertura anteriore) e sono stati messi dei "muri a luce", ovvero frangisole in laterizio in un'altra finestra al centro dell'edificio principale anch'essa all'interno dell'annesso (foto n. 1 - quadro fessurativo).

Altri frangisole in laterizio (di fattura più recente dei precedenti) sono stati messi in una finestra posizionata al di sopra dell'ingresso principale del prospetto sud (foto n. 3 - doc. fotografica).

Gli architravi delle finestre sono stati realizzati in cls, gettati in loco, con altezza pari a due file di mattoni.

Nel prospetto nord invece è stata aperta una squarcia nella muratura (da qualche anno e per esigenze legate al ricovero di attrezzi agricoli) con altezza pari a 2,42 ml e larghezza variabile da 2,45 ml a 2,57 ml. (foto n. 3 - quadro fessurativo)

Al di sopra della suddetta apertura, vi sono due architravi in cls e al di sopra degli stessi è stato ricostruito il paramento murario con mattoni recuperati e cemento nei giunti.

Le falde di copertura sono state realizzate con travi, travicelli, pianelle e sovrastanti coppi in laterizio ed hanno pendenza pari al 42 %.

La corte esterna si presenta con una sistemazione pressoché in piano (o comunque con ridotta pendenza) per circa 8,00 ml di fronte all'abitazione, per poi degradare verso il campo sottostante, si presenta priva di recinzione e chiaramente con sistemazione differente rispetto ai campi coltivati limitrofi.

Allo stato attuale l'edificio presenta un notevole quadro fessurativo, con vari rigonfiamenti nei prospetti, diverse lesioni capillari e passanti, assenza di malta nei giunti, crollo localizzato nei solai in tre stanze al piano primo (foto n. 1, 6 e 7 - quadro fessurativo), presenza di rampicanti ed arbusti nel prospetto est e sud, evidenti segni di cedimento nella scala che conduce al piano primo. (foto n. 4 - doc. fotografica).

- **necessità di redazione di Piano di Recupero ad iniziativa privata**

La ditta proprietaria ha intenzione di procedere ad un funzionale, organico recupero dell'intero contesto e dell'abitazione principale, edificio peraltro da tempo non più utilizzato per la conduzione del fondo. Dopo la demolizione, si propone mediante il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche (in base all'art. 2 della Legge regionale 21/12/2010, n. 19. *Modifiche alla Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22*) un aumento della volumetria pari al 40 % da utilizzare per l'ampliamento dell'edificio principale e per l'edificazione di una loggia chiusa in luogo del vecchio annesso. Oltre a questo si intende edificare l'abitazione del custode dell'immobile, e dei terreni di proprietà accorpando la volumetria dell'annesso con quella dell'accessorio della stessa proprietà distinto al foglio 36, p.lla 135 e localizzando tale edificio come evidenziato negli elaborati grafici.

Occorre pertanto procedere ad un radicale intervento di ristrutturazione edilizia approntando un Piano di Recupero ad iniziativa privata che comprenda l'intera proprietà e recuperare il patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 457/'78 migliorando il rapporto dello stesso con il paesaggio agricolo circostante.

L'abbandono causa inutilizzo, (la casa già nel 1982, anno dell'inchiesta urbanistica in allegato risultava non occupata) gli eventi atmosferici, l'azione invasiva della vegetazione rampicante ed arbustiva hanno contribuito infatti ad aggravare e compromettere le condizioni del fabbricato che si presenta ad oggi con un rilevante quadro

fessurativo, lesioni capillari e passanti anche di notevole dimensione, crollo di alcuni solai del piano primo.

Per la ricostruzione dell'edificio, la tecnica dello scuci- cuci e l'approfondimento della fondazione per micro cantiere si ritengono alquanto onerose e peraltro non risolutive, ipotesi comunque da evitare per il concreto rischio di crollo. Si dovrebbe procedere pertanto alla demolizione con successivo intervento mediante muratura armata, con ovvia difficoltà di avere certificazione del laterizio di recupero, materiale con caratteristiche non omogenee, data anche la particolarità di essere spesso realizzato in loco.

Altra soluzione sarebbe quella di realizzare, dopo la demolizione, una struttura portante in blocchi sismici con rivestimento sulla parte corticale effettuato mediante mattoni di recupero, fermo restando che occorrerebbe comunque realizzare la fondazione per micro cantiere al di sotto della muratura portante.

Volendo comunque avere un stabile con buone caratteristiche sismiche oltre che termiche in regola con la normativa attuale, seppure nella fattispecie vi sarebbe una deroga a tale necessità, si ritiene di realizzare una struttura intelaiata in C.A., muratura a cassetta con adeguato isolamento nell'intercapedine, rivestimento realizzato con mattoni di recupero e fedele ricostruzione dei prospetti

Si realizzerà inoltre un piano interrato con accesso oltre che da una scala interna all'abitazione anche da una scala esterna posta in corrispondenza del prospetto est.

Con la demolizione e ricostruzione si avrebbe un edificio simicamente efficiente, con adeguata fondazione, opportuno drenaggio nelle pareti controterra poste a nord ed est data la posizione dell'edificio rispetto alla collina e visto gli eventi piovosi, anche frequenti, avuti nelle passate stagioni.

In ultimo si fa presente che la zona agricola in cui è posto l'edificio (sebbene definita come zona agricola di interesse paesistico) non è assolutamente di crinale o panoramica, essendo situata nel fondo valle a poco più di cento metri dal *fosso della villa Laura* e l'edificio, pur presentando alcune caratteristiche tradizionali Marchigiane sotto l'aspetto insediativo si presenta come anticipato, alquanto manomesso da interventi successivi.

- **impostazioni progettuali**

Il presente Piano di Recupero è basato principalmente sui presupposti di valorizzare, ottimizzare e rendere funzionale l'intero contesto, ma nello stesso tempo di ripristinare il fabbricato che da alcuni anni, come detto, versa in stato di totale abbandono.

Esso pertanto propone un intervento edilizio che preveda la demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio.

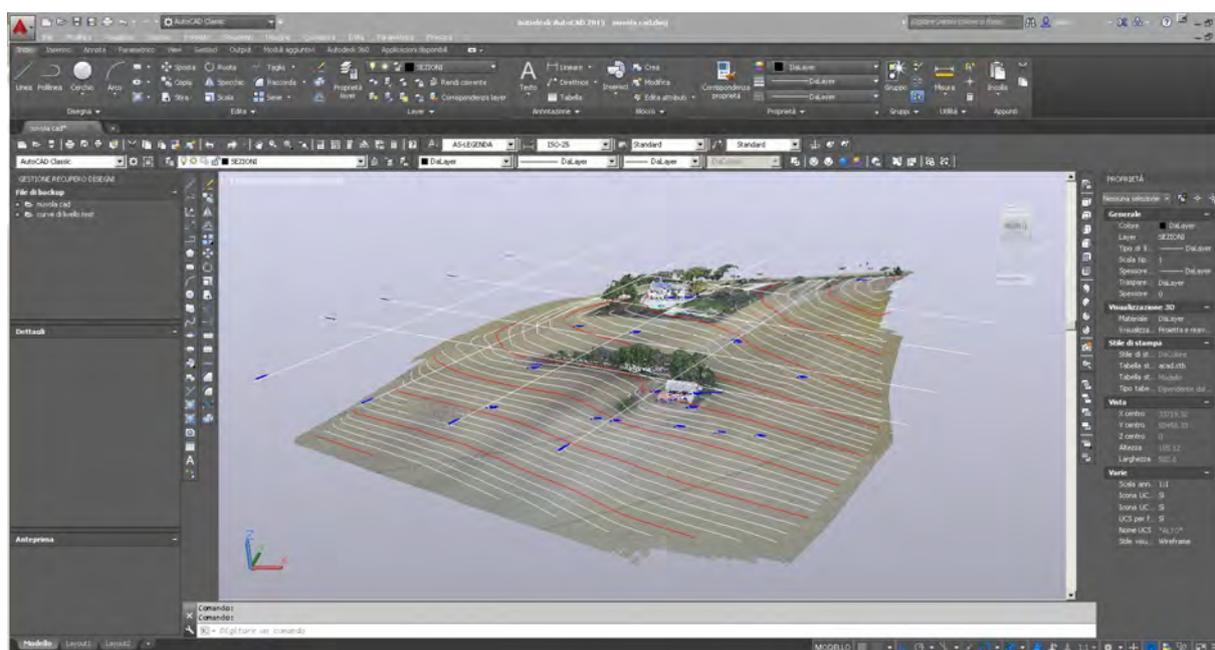
Il fabbricato in progetto verrà di conseguenza ricostruito nell'odierno sedime come allo stato attuale seppure con aumento pari al 40 % della volumetria e come detto allo stesso verrà aggregata una "loggia chiusa" sul prospetto ovest in luogo del vecchio

annesso, il quale verrà spostato ed accorpato alla volumetria di un accessorio della stessa proprietà e distinto al foglio 36, p.la 135 per realizzare "l'abitazione del custode".

L'edificio principale manterrà quindi medesima forma dell'edificio attuale, seppure implementato proporzionalmente in pianta ed in altezza, come verrà incrementata la loggia chiusa edificata in luogo dell'annesso



*foto a - Ripresa dall'alto dell'abitazione*



*foto b - Tridimensionale dell'edificio e dell'orografia del terreno*



*foto c - Foto aerea da Google Maps*

- documentazione fotografica dell'immobile principale  
*raddrizzamento fotografico*



*foto d - Prospetto est*



*foto e - Prospetto principale - sud*



*foto f - Prospetto ovest*



*foto g - Prospetto nord*

- documentazione fotografica dell'immobile principale



*foto n. 1 - La finestra in cui sono stati posti i mattoni filtro e posizionata al centro del prospetto ovest del fabbricato principale.*



*foto n. 2 - La porta nell'annesso posto ad ovest con la porta murata a sinistra e la muratura esterna realizzata parzialmente all'interno con forati.*



*foto n. 3 - Altra finestra posta nel prospetto principale in cui sono stati posti i mattoni filtro*



*foto n. 4 - Vano scala di collegamento al piano primo, con evidenti segni di cedimento dei gradini*



*foto n. 5 - Le finestre poste al piano primo e vicino al colmo al centro del prospetto est*



*foto n. 6 - Le finestre poste al piano primo e vicino al colmo nel prospetto ovest*



*foto n. 7 - La finestra vicino al colmo nel prospetto ovest*

- danni strutturali e quadro fessurativo dell'immobile principale



*foto n. 1 - Il solaio di un ambiente del piano primo, parzialmente crollato e vicino al colmo al centro del prospetto est*



*foto n. 2 - Lesione nel prospetto principale e rigonfiamento della muratura*



*foto n. 3- L'attuale apertura nel prospetto nord con sovrastanti lesioni*



*foto n. 4 - Lesioni nel prospetto nord*



*foto n. 5 - Il solaio di un altro ambiente del piano primo, crollato in più punti*



*foto n. 6 - Altro ambiente del piano primo, parzialmente crollato*



*foto n. 7- Uno dei vani al piano terra*

- documentazione fotografica dell'accessorio di cui al foglio 36, part. 135



*foto n. 1 - L'accessorio, prospetto est*



*foto n. 2 - Altra foto dell'accessorio, prospetto sud*

- **documentazione fotografica della strada di accesso e dei terreni di proprietà**



*foto n. 1 - La strada distinta al foglio 36, p.lla 61*



*foto n. 2 - Il terreno distinto al foglio 36, p.lla 149*



*foto n. 3 - Il terreno distinto al foglio 36, p.lla 156*

Recanati, lì 18/02/2016

*Il tecnico*  
Arch. Roberto Brutto

---