

COMUNE DI
SAN GIULIANO TERME

PROPRIETARIO:
Dott. Cuono CUCCO

OGGETTO:
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA per n. 2 unità immobiliari di cui una
sopraelevazione e una demolizione e ricostruzione di viareggina da destinarsi a
civile abitazione posta in San Giuliano Terme (PI) frazione Colignola in via dell'Argine n. 6
Progetto Unitario Convenzionato Sez.IV art. 121 L.R. 65/2014

PROGETTAZIONE:
IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO:
Dott. Tiziano Coletti Architetto

ELABORATO:
Relazione Tecnica Illustrativa

TAVOLA N°

—

SCALA

—

DATA: 15 Marzo 2021

Il Committente

Il Prog. Strutturale

Il Prog. Architettonico

Riservato all'Ente Approvatore

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(Progetto Unitario Convenzionato Sez. IV art. 121 L.R. 65/2014)

Oggetto: *RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA per n. 2 unità immobiliari di cui una sopraelevazione e una demolizione e ricostruzione di viareggina da destinarsi a civile abitazione posta in San Giuliano Terme (PI) frazione Colignola in via dell'Argine n. 6.*

Descrizione

L'intera proprietà ha accesso da Via Dell'Argine n. 6 con accesso sia carrabile che pedonale, ubicati nel Comune di San Giuliano Terme (PI) in frazione Colignola e più precisamente costituito da una villa unifamiliare su unico piano fuori terra con tipologia viareggina composta da: loggia d'ingresso da cui si entra in un disimpegno/ingresso con accesso sia alla zona soggiorno che con zona cucina-pranzo con annessa una camera doppia e relativo bagno; sempre dal disimpegno-ingresso è collegata la zona notte con due camere doppie e un bagno inserito tra le due.

Fanno parte integrante della particella (249), anche due locali accessori, di cui uno destinato a magazzino e l'altro a locale di sgombero in adiacenza l'uno all'altro e un resede (sub. 3) a comune da tutte e tre le unità immobiliari (sub. 1/4-ex. part. 255 e sub. 2).

Fa parte della proprietà anche un terreno circostante la particella 249, sempre con accesso dalla suddetta Via Dell'Argine in parte destinato a prato in parte a frutteti (part. 384 evidenziata con il colore verde) e una porzione di terreno posto di fronte a quella precedente descritta, al di là della Via dell'Argine, individuata allo stesso foglio ma con particella 38.

Individuazione urbanistica-catastale

Il vigente R.U. comprende l'unità immobiliare all'esterno dell'UTOE, inoltre risulta inserita nel registro degli edifici al n. 413 con categoria E4/b per la sopraelevazione e l'Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente per la trasformazione dell'annesso.

L'immobile risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa comune di San Giuliano Terme, Sezione Fabbricati, come segue:

- Foglio 89, Particella 249, sub. 1, Zona Cens. -, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 Vani, Superficie Catastale 187,00 mq, Totale escluse aree scoperte 182,00 mq, Rendita Catastale € 770,55; (ABITAZIONE) il tutto graffato al sub. 4 (ex 255-LOCALE DI SGOMBERO);
- Foglio 89, Particella 249, sub. 2, Zona Cens. -, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 57,00 mq, Superficie Catastale 63,00 mq, Rendita Catastale € 135,41; (MAGAZZINO)
- Foglio 89, Particella 249, sub. 3, B.C.N.C. ai sub. 1/4 ex. Part. 255 e sub. 2;
- Foglio 89, Particella 384, Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie 7.000,00 mq, R.D. 39,77 €, R.A. 18,08 €;
- Foglio 89, Particella 38, Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie 840,00 mq, Deduz. A101, R.D. 4,25 €, R.A. 2,17 €;

L'area ricade all'interno del vincolo dell'autorità di Bacino del Fiume Serchio all'interno dell'area denominata I.3 Pericolosità Idraulica Elevata.

Conformità urbanistica

L'intero fabbricato, è stato realizzato con Nulla Osta n. 252 del 02/08/1965 per la costruzione di casa per civile abitazione:

- Variante al N.O. precedente pratica n. 385 del 11/01/1967;
- Certificato di Abitabilità del 17/01/1967;
- Concessione a Sanatoria n. 494 del 30/04/1992 per difformità e cambio d'uso di locali presso fabbricato per civile abitazione e realizzazione di manufatto uso sgombero e magazzino agricolo;
- Concessione Edilizia n. 8 del 09/01/1993 per parziale ristrutturazione del fabbricato e realizzazione di scarichi fognari;
- Autorizzazione Edilizia n. 408/1994 del 30/04/1994 x realizzazione di recinzione;
- Variante in corso d'opera rispetto alla precedente n. 8 del 09/01/1993 con il n. 250 del 10/06/1994 per parziale ristrutturazione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 249/94 del 22/06/1994 per demolizioni parete interne e chiusura porta;
- D.I.A. n. 379/98 del 10/04/1998 per diversa distribuzione interna;
- Art. 26 L. 47/85 prot. n. 806 del 17/07/1998 per opere interne;
- Opere ai sensi della L. 52/99 prot. n. 16/2001 del 10/01/2001 per opere interne;

- D.I.A. n. 722/2001 del 12/07/2001 con F.L. 12/03/2002 prot. 8973 x difformità esterne a magazzino e locale sgombero;
- D.I.A. n. 258/2003 del 04/04/2003 x Manutenzione Straordinaria;
- Che, oltre quanto sopra, l'immobiliare stesso non è stato oggetto di interventi edilizi né hanno subito trasformazioni, variazioni o modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione o tali comunque da determinare l'applicazione delle sanzioni di cui alla detta legge 47/1985.

Tipologia d'intervento

- Progetto Unitario Convenzionato Sez. IV art. 121 L.R. 65/2014;
- Permesso di Costruire ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n.65/2014, per interventi di adduzione volumetriche agli edifici esistenti non assimilabili alla Ristrutturazione Edilizia;

Normativa di riferimento

- Schedatura POC n. 413 (tav. 36) con Intervento E4/b per crescita in altezza (SOPRAELEVAZIONE);
- Art. 29 NTA con categoria d'intervento E2 (MANUFATTI).

Intervento in progetto

Gli interventi oggetto della presente sono di seguito elencati:

1. Sopraelevazione con nuova unità abitativa;
2. Realizzazione di scala esterna per accesso al piano primo;
3. Rivisitazione dell'interno piano terra interna ed esterna;
4. Realizzazione di pergolato a completamento della sagoma volumetrica;
5. Demolizione di annessi esistenti;
6. Ricostruzione di villetta unifamiliare in diverso sedime;
7. Adeguamento di tutti i sottoservizi.

Interventi in Convenzione

Gli interventi oggetto della presente saranno:

1. Numero 2 pali per l'illuminazione stradale a completamento di quella già presente nel tratto iniziale dalla provinciale;

2. Sede stradale dal parcheggio esistente fino alla proprietà richiedente da ripristinare e/o risanare (circa 340,00 mq);

Disposizioni di cui alla L. 13/89

Il presente progetto, relativo ad edificio sia per la parte sopraelevata che per la nuova villetta unifamiliare, è stato redatto tenendo presente quanto disposto dalle prescrizioni tecniche del D.M. n°236 del 14/06/1989 attuativo della Legge Naz.le n°13 del 09/01/1989, recanti "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Come richiesto dall'Art.3 del citato D.M., la base del criterio di progettazione considerata è stato il requisito di "adattabilità".

Gli accorgimenti tecnici da attuare per favorire l'eliminazione od il superamento delle barriere architettoniche, riguardano principalmente il posizionamento e il dimensionamento dei bagni, degli ambienti limitrofi, dei disimpegni, delle porte e soprattutto la previsione di una futura disposizione di opere per il superamento di dislivelli posti all'interno del fabbricato in oggetto per persone con ridotta od impedita capacità motoria.

- SPAZI ESTERNI - (Art. 8.2.)

Si prevede una sistemazione degli spazi e dei percorsi esterni con un andamento semplice e regolare, privi di ostacoli, con pendenze lievi, in modo continuo con i piani carrabili, in modo da consentire il passaggio di persone su sedia a rotelle, (Art. 8.2.1), considerata, anche, la notevole vicinanza del posto auto (Art. 8.2.3) agli accessi al fabbricato.

- RAMPE DI ACCESSO - (Art. 8.1.11.)

Si prevede la realizzazione di rampa di accesso al fabbricato di pendenza < 8%, provvista di corrimano di trasferimento e di adeguata protezione.

- DISIMPEGNI - (Art. 8.1.9.)

Si prevedono porte di accesso ai disimpegni, di luce netta pari a cm.80 (Art.8.1.1), provviste di maniglie poste a cm.90 dal piano di calpestio:

nei disimpegni e corridoi, si prevede uno spazio di manovra minimo di cm.130 (Art. 8.0.2 lettera G), che permette l'inversione di direzione a persone su due ruote;

i corridoi si prevedono di larghezza minima non inferiore a cm.100.

- SERVIZI IGIENICI - (Art. 8.1.6.)

Si prevede la porta di accesso di luce netta pari a cm. 80 previsti (Art. 8.1.1.) provvista di maniglia posta a cm. 90 dal piano di calpestio:

si prevede l'uso di apparecchi mediante una manovra di accostamento laterale alla tazza w.c., alla doccia, ed un accostamento frontale al lavandino, come meglio di seguito descritto:

lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale della sedia a ruote alla tazza w.c. e al sedile della doccia è di cm.170 (il w.c. è di tipo sospeso);

la tazza viene posta con il bordo anteriore a cm.80 dalla parete posteriore e con l'asse ad una distanza minima di cm.40 dalla parete laterale;

per l'accostamento frontale al lavabo, si prevede invece uno spazio minimo di cm.80, misurati dal bordo anteriore dello stesso; il lavabo deve avere il piano superiore posto a cm.80 dal calpestio ed essere senza colonna, con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;

la doccia, del tipo a pavimento, si prevede dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

- TERMINALI DEGLI IMPIANTI - (Art. 8.1.5.)

Si prevede l'installazione di apparecchi elettrici, quadri generali, rubinetti d'arresto delle varie utenze, regolatori di riscaldamento, campanelli d'allarme, ad un'altezza facilmente accessibile da persona su due ruote, stabilita in cm.100 dal piano di calpestio.

- SERVOSCALA - (Art. 8.1.13.)

Si prevede l'installazione di piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta, ai fini del superamento di quote non superiore a ml.4.00, costituito da apparecchiatura che marcia lungo un lato della scala, azionata da motore elettrico vincolato a guida; il tutto per garantire l'accesso al piano primo.

- BALCONI E TERRAZZE - (Art. 8.1.8)

Si prevede un parapetto di altezza minima cm.100 e comunque tale da garantire la sicurezza e la protezione dalle cadute verso l'esterno.

- PAVIMENTAZIONI - (Art. 8.2.2.)

Si prevedono pavimentazioni antisdrucciolevoli, con coefficiente di attrito misurato con il metodo British Ceramic Research Association Ltd (B.C.R.A.) Rep. CEC 6/81, aventi valori all'interno delle previsioni normative.

Inoltre, l'eventuale dislivello fra i pavimenti all'interno ed all'esterno degli alloggi non dovrà superare i cm. 2,5 (Art. 8.1.2.).

Verifica disposizioni di cui alla L. 230/96

Le opere in progetto comportano una variazione nella superficie permeabile del lotto e comunque risulta rispettato il rapporto previsto dalla legge (vedi tavola allegata).

Verifica disposizioni di cui alla L. 122/89

Le opere in progetto comportano variazioni tali da dover rispettare e/o riprogettare le disposizioni della legge sopra citata (vedi tavola allegata).

Verifica disposizioni di cui alla L. 13/89

Le opere in progetto comportano variazioni tali da dover rispettare e/o riprogettare le disposizioni della legge sopra citata (vedi tavola allegata).

Verifica disposizioni termoacustiche

Le opere in progetto comportano variazioni tali da dover rispettare e/o riprogettare le disposizioni della legge sopra citata (vedi tavola allegata).

Struttura/Fondazione

Le opere in progetto comportano variazioni tali da dover rispettare e/o riprogettare le disposizioni della legge sopra citata (vedi tavola allegata).

Verifiche R.E.

Per le disposizioni previste dal Regolamento Edilizio Unificato e dallo specifico allegato si rimanda agli elaborati progettuali.

Tali modifiche comportano un aumento di carico urbanistico e sono state realizzate nel rispetto delle vigenti, rientrando nei parametri dovuti.

Pisa, 15 Marzo 2021


Dott. Tiziano Coletti Architetto