

TOMMASO

CASAROSA

Con studio in Cenaia, Via Vittorio Veneto n. 12 C.F. CSRTMS79E22G843I

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

***PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.)
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO ABITATIVO NORMATO
DALLA SCHEDA B DELLE UTOE 2 DI CENAIA TAVOLA N6.***

UBICAZIONE : VIA VITTORIO VENETO, CENAIA CRESPINA LORENZANA (PI)

PROPRIETÀ : MARINARI FABRIZIO

Crespina li Febbraio 2021.

IL TECNICO

Geom. Tommaso Casarosa

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPINA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it

Oggetto:

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. per la realizzazione di nuovo fabbricato abitativo.

Proprietà:

Sig. Marinari Fabrizio, nato a Cascina il 10/11/1973, e residente in Crespina Lorenzana, via Verdi n. 116, CF. MRNFRZ73S10B950Z;

Sig.ra Vallini Sara nata a Cascina il 57/01/1975, e residente in Crespina Lorenzana, via Verdi n. 116, CF. VLLSRA75A67B950V

Inquadramento:

La presente pratica interessa il lotto di terreno posto in via Vittorio Veneto Cenaia, Crespina Lorenzana (PI) e secondo il vigente Regolamento Urbanistico ricade in zona B4: *Area di completamento residenziale identificato come Comparto B* e normato dalle vigenti NTA all'art.71 comma 6).

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, Comune di Crespina Lorenzana/A, la proprietà è identificata nel Foglio 10 mappale 185-186-187 e 157 sub.1.

Premessa

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione; tale intervento è inquadrato dalle NTA all'art. 27 come intervento di trasformazione **Tr1** Aree di completamento residenziale, ed è disciplinato come segue:

Permesso di Costruire Convenzionato (o con atto d'obbligo)

Comparto	Sf	Uf	Sul	AE	Prescrzioni
B	1789 mq	0,117	210 mq	5,25	Nota 2

Nota 2:

massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, inclusione di strada a scomuto di urbanizzazione primaria da tratto 12 a tratto 13;

Parametri Comuni:

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPINA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it

Altezza massima (Hmax): 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme;

H max. recinzioni: 2,00 m, o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da: m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Descrizione interventi

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato unifamiliare con un piano seminterrato e un piano completamente fuori terra. Al piano seminterrato sono previsti dei locali assimilabili a superfici accessorie, mentre al piano terra si prevedono i locali abitativi.

La tipologia edilizia sarà per il piano interrato in c.a., mentre per il piano primo si prevede un telaio in c.a. e tamponamento in muratura, i solai di interpiano e di copertura saranno di tipologia latero-cementizia. La copertura sarà in parte a due falde inclinate e in parte piana.

Il piano seminterrato sarà suddiviso in locali accessori quali: autorimessa, locali tecnici, etc..., sarà collegato al piano terreno mediante una scala interna di servizio a forma elicoidale.

Il piano terreno sarà composto da zona giorno, cucina con terrazzo, disimpegno, camera singola, camera singola con bagno, camera matrimoniale con bagno e cabina armati e bagno; dalla zona giorno si accede con una scala di servizio alla copertura piana e a uno spazio soppalcato sopra la zona cucina.

Il tetto a capanna avrà le falde rivolte a est e a ovest ove su quest'ultima si posizioneranno i pannelli fotovoltaici che saranno inseriti nel contesto della copertura.

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPIA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it

Opere strutturali:

La soluzione progettuale di cui sopra prevede la realizzazione di opere per le quali si è predisposto il progetto strutturale, redatto dall'Ing. Gabriele Daini, di cui viene allegato l'avvenuto deposito.

Verifiche urbanistiche:

In base all'art. 71 delle NTA relativa al copmarto B – UTOE n°2 la Sul edificabile massima è di 210 mq.

Calcolo SUL di progetto

$$A/1: 7,78 \times 9,16 = 71,26 \text{ mq}$$

$$A/2: 6,94 \times 4,09 = 28,38 \text{ mq}$$

$$A/3: 6,94 \times 6,89 = 47,82 \text{ mq}$$

$$A/4: 7,22 \times 0,50 = 3,61 \text{ mq}$$

$$\text{SUL} = 151,07 \text{ mq} < 210,00 \text{ MQ} = \text{VERIFICA}$$

VERIFICA RAPPORTO di PERMEABILITÀ MINIMA < 25%

Superficie fondiaria: 1.789 mq

Superficie IMPERMEABILE: 465,80 mq

$$1.789 \text{ MQ} - 465,80 \text{ MQ} = 1.323,20 \text{ MQ}$$

$$1.789 \times 25\% = 447,25 \text{ SUP. MINIMA PERMEABILE}$$

$$1.323,20 \text{ mq} > \text{di } 447,25 \text{ mq VERIFICATA}$$

CALCOLO TERRENO DI SCAVO E RIPORTO

SCAVI

$$A/1: 22,71 \times 15,00 \times 0,30 = 102,20 \text{ mc}$$

$$A/2: 6,78 \times 10,43 \times 1,13 = 79,91 \text{ mc}$$

$$A/3: 8,22 \times 13,79 \times 1,13 = 128,09 \text{ mc}$$

$$\text{Volume di scavo} = 310,20 \text{ mc}$$

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPIA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it

RIPORTI

$$B/1: 10,43 \times 5,44 \times 1,70 = 96,46 \text{ mc}$$

$$B/2: 13,79 \times 5,00 \times 1,70 = 117,21 \text{ mc}$$

$$B/3: 31,53 \times 13,22 \times 1,08 = 450,17 \text{ mc}$$

$$\underline{B/4: 33,98 \times 12,22 \times 1,08 = 448,45 \text{ mc}}$$

$$\text{Volume di riporto} = 1.112,29 \text{ mc}$$

1.112,29 > 310,20 mc Il terreno di riporto risulta maggio del volume di scavo

Autocalcolo per la determinazione del contributo dovuto:

L'intervento è soggetto al pagamento del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione:

CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE:

$$S_{cc} = S_{ua} + 60\% S_{nr}$$

$$S_{cc} = 134,75 \text{ mq} + (157,71 \text{ mq} \times 60\%) = 229,38 \text{ mq}$$

Costo Costruzione 254,03 €/mq

Percentuale Contributo Costo Costruzione 8%

$$\text{Costo Costruzione} = 229,38 \text{ mq} \times 254,03 \text{ €/mq} \times 8\% = \mathbf{4.661,55 \text{ €}}$$

ONERI DI URBANIZZAZIONE

$$\text{Volume (V)} = S_{ul} \times H_{in}$$

$$\text{Totale V} = 500,14 \text{ mc}$$

Oneri Urbanizzazione primaria 13,53 €/mc

Oneri Urbanizzazione secondaria = 39,10 €/mc

Calcolo Oneri Urbanizzazione primaria

$$500,14 \text{ mc} \times 13,53 \text{ €/mc} = 6.766,89 \text{ €}$$

Calcolo Oneri Urbanizzazione secondaria

$$500,14 \text{ mc} \times 39,10 \text{ €/mc} = 19.555,47 \text{ €}$$

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPIA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it

Smaltimento liquami:

La soluzione progettuale prevede la realizzazione di impianto di smaltimento liquami allacciato alla fognatura comunale per la quale è stato richiesto parere preventivo ad acqua.

CALCOLO A.E.

Metodo superficie: 1 A.E. /35mq

Calcolo A.E. = Sul 151,07 mq / 35 = 4,32 = 5 A.E.

Metodo Volume: 1 A.E. /100mc

Calcolo A.E. = V 495,04 mc / 100 = 4,95 = 5 A.E.

Metodo delle camere: 1A.E. camere <14 mq / 2A.E. camere >14 mq

Calcolo A.E. = n°1 camere >14 mq + n°2 camera <14 mq = 4 A.E.

Considerando la situazione arrotondata per eccesso: 5 A.E.

Verifica Adattabilità – Legge 13/89 e ss.mm.ii. :

La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, secondo quanto dettato dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche all'art. 3 del D.M. 236/89 allegato "A", prevede la verifica di adattabilità della singola unità immobiliare.

La verifica di tale requisito risulterebbe soddisfatta, considerando l'unità adattabile in tempo differito per mezzo di modeste opere, in particolare:

- installazione di rampa per l'accesso all'immobile dall'esterno, da installare sui marciapiedi, i quali in fase di progettazione sono stati previsti con larghezza sufficiente per il passaggio con carrozzella;
- dotazione di sanitari speciali all'interno del bagno principale;
- adeguamento dei piani della cucina;
- eventuale adeguamento maniglie delle porte
- eventuale adeguamento delle prese/interruttori dell'impianto elettrico, il tutto nel rispetto delle misure dettate dalla stessa normativa.

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPIA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it

Documentazione fotografica:



IL TECNICO

Crespina li Febbraio 2021

Geom. Casarosa Tommaso

Studio Tecnico Geometra Casarosa Tommaso

Via Vittorio Veneto, 12 – 56040 CRESPIA (PI) – Tel. 349 – 6707210 – email : casarosa.tommaso @tiscali.it