

COMUNE DI COLLIANO

Provincia di Salerno

Firmato digitalmente da:

DIAMANTE LULLO

Data: 15/05/2024 16:13:08

OGGETTO:

**Mutamento di destinazione d'uso,
urbanisticamente rilevante, da
deposito a residenziale e opere di
manutenzione di fabbricato alla loc.
Pazzano**

COMMITTENTE:

Sig.ra Fasano Italia

Fasano Italia

PROGETTISTA:

Ing. Nekita G. Senese

[Signature]

PROGETTISTA:

Ing. Nekita G. Senese

TAVOLA

1

ELABORATO

- Relazione descrittiva

scala

proced.

PDC

revisione

0

data

gennaio 2024

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione redatta dal sottoscritto Nekita G.Senese, ingegnere, iscritto all'Albo professionale di Salerno con posizione n.2444, con studio in Oliveto Citra alla via A.Moro, attiene all'intervento su fabbricato ad uso residenziale;

Le opere previste da progetto rientrano nella tipologia di intervento di ristrutturazione, poiché, riguardanti il cambio di destinazione d'uso, urbanisticamente rilevante, di un locale da deposito a residenziale, modifiche interne e modifiche degli impianti di un fabbricato ad uso residenziale di proprietà della sig.ra Fasano Italia .

UBICAZIONE-LEGITTIMITA'

Il fabbricato risulta ubicato alla Loc. Pazzano del comune di Colliano, censito in catasto fabbricati al foglio 28 mappale n. 1073 e 1072.

Dal punto di vista urbanistico, è ricompreso in Zona Territoriale Omogenea E2 del PRG e realizzato in conformità alle normative urbanistiche mediante Buono Contributo ex L. 219/81 e s.m.i. n. 893 del 03/03/1988 .

STATO DI FATTO

Il fabbricato ha forma irregolare, e si sviluppa su unico livello, piano terra, oltre al sottotetto. Tale fabbricato comprende locali ad uso residenziale , rimessa, e deposito.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da telai in c.a. e solai in latero-cemento, la copertura è a falda con struttura lignea.

I muri di tamponamento e divisioni interne sono composti da forati in laterizio e intonacate con malta cementizia.

STATO DI PROGETTO

Il committente con l'ausilio del sottoscritto, in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, lo stato manutentivo, esigenze, ecc., ha deciso di procedere per l'esecuzione delle opere occorrenti per manutenzione edilizia e, il mutamento di destinazione d'uso.

Il mutamento della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevante, riguarda un locale con sup. di circa 19,80 mq che da deposito agricolo attuale, sarà trasformato ad uso residenza.

Oltre al cambio di destinazione d'uso del locale appena descritto sarà modificata la destinazione d'uso del locale garage a residenziale. Tale mutamento riguarda locali con stessa categorie funzionale, e quindi , comportanti un mutamento d'uso urbanisticamente non rilevante.

Le opere da realizzarsi per il mutamento di destinazione d'uso dei locali da deposito e garage a residenziale saranno minime, ed in particolare, saranno previste nuove aperture interne, nonché, opere necessarie per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitarie, quali, impianti, pavimentazione, ecc..

A riguardo della superficie ad uso parcheggio, dotazione standard prevista dal PRG, sarà realizzato un parcheggio sull'area di pertinenza di circa 30 mq;

Oltre alle opere su elencate saranno realizzate opere di manutenzione dell'intero fabbricato riguardanti intonaco interno, esterno, tinteggiatura, infissi, canali, grondaie, ecc..

PARAMETRI URBANISTICI

Stante alle norme tecniche di attuazione allegate al Regolamento Urbanistico, tale area ricade in:

- zona territoriale **E2** (zona Agricola)

- Dati Catastali :

foglio 28 p.lla n 1072	mq 577,00
----- 1073	mq 95,00
----- 443	mq 721,00
----- 311	mq 248,00
----- 312	mq 472,00
----- 313	mq 373,00
Tot.	mq 2.486,00

- Sup. coperta = $(10,8 \times 7,2) + (4,4 \times 2,6) = \mathbf{89,20 \text{ mq}}$
- Sup. residenziale = $(4,4 \times 7,2) + (4,4 \times 2,6) + (3,1 \times 7,2) = \mathbf{65,44 \text{ mq}}$
- Volume residenziale = $(4,4 \times 7,2) + (3,1 \times 7,2) \times 3 = \mathbf{162,00 \text{ mc}}$
- Sup. non residenziale = $(3,3 \times 7,2) = \mathbf{23,76 \text{ mq}}$
- Volume non residenziale = $(3,3 \times 7,2) \times 3 = \mathbf{71,28 \text{ mc}}$
- Area parcheggi = $6,6 \times 2,8 = \mathbf{mq 18,48}$

CALCOLO E VERIFICA DEI PARAMETRI DI SUPERFICIE/VOLUMI

	Dati relativi Attuale	Dati relativi al Progetto	Dati relativi a parametri PRG	Totale Verificata/non verificata invariata/deroga
Sup. coperta	89,20 mq	89,20 mq		Invariata
Volume ad uso residenziale	162,00 mc	233,28 mc	0,03 mc/mq	Verificata
Volume ad uso non residenziale	71,28 mc	0 mc	0,08 mc/mq	Verificata

	Dati relativi a parametri PRG	Dati relativi Attuale	Dati relativi al Progetto	Totale Verificata/non verificata invariata/deroga

Area parcheggi PRG	1 mq / 10 mc	18,48	30,00 mq	Verificata
--------------------	--------------	-------	----------	------------

Come si evince dalla verifica, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

ADEGUAMENTO DELLE NORME IGIENICO SANITARIE

A) approvvigionamento idrico

Il fabbricato risulta servito dalla rete idrica comunale che corre lungo la strada comunale antistante il fabbricato.

Alla suddetta rete comunale sono allacciati alla condotta di adduzione che arriva fino alla colonna montante posta sui fronti principali del fabbricato e da questa ai singoli servizi.

L'impianto idrico è realizzato con materiali tali da assicurare la conservazione delle caratteristiche chimico- fisiche dell'acqua fino ai punti di utilizzazione.

L'impianto ha una dislocazione tale che in nessun punto è a contatto con l'impianto di scarico dei liquami.

B) scarichi

Per lo smaltimento delle'acque bianche e nere è prevista la manutenzione totale dell'impianto fognario e sistema di fossa biologica del tipo Imhoff con impianto di subirrigazione. Il tutto al fine di assicurare il rispetto della normativa vigente;

C) servizi igienici

Gli alloggi saranno dotati di servizi igienici dove trovano la sistemazione tutti i pezzi occorrenti.

Gli scarichi provenienti dai bagni saranno convogliati nella fogna comunale.

D) luminosità

La luminosità degli ambienti sarà assicurata mediante balconi e finestre aventi superficie vetrata maggiore o uguale ad un ottavo della superficie del vano cui appartiene.

E) aerazione

Tutti i locali saranno sufficientemente areati come si evince dai grafici di progetto.

F) distanze sanitarie

Le distanze sanitarie sono rispettate in quanto non sono ubicate nelle vicinanze situazioni di potenziale pericolo (concimaie, cimitero, etc).

G) sistemazione dell'area circostante

Verrà ricavato un parcheggio nella parte antistante al fabbricato.

Verrà effettuata la piantumazione di alberature e la sistemazione a verde permeabile per le restanti parti libere.

In particolare si prevede la formazione di un giardino munito di percorsi pedonali e carrabili con idoneo impianto di irrigazione, di illuminazione e piante pregiate.

Le opere previste non riguardano interventi sulle strutture portanti dell'edificio.

Per quanto espressamente non riportato nella presente relazione, si rimanda agli elaborati scritto-grafici allegati.

IL PROGETTISTA

Ing. Nekita G. Senese

