

DERURALIZZAZIONE E DEMOLIZIONE DI ANNESSI PER
RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

PROPRIETA' : MICHELOZZI MAURIZIO

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)

Prot. N. 0000546 E 12/01/2016

Cla: 6.2



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATI PRELIMINARI

Il Sign. MICHELOZZI MAURIZIO, proprietario dei lotti posti in Via Cervia Mozza rappresentati catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Catasto Terreni di Monsummano Terme, al foglio 24 mappali 144 e 145, nonché dei manufatti insistenti su detto terreno rappresentati ai mappali 657, 658, 659, intende effettuare le modifiche edilizie come meglio specificato in seguito e nel Progetto Unitario allegato.

PARAMETRI URBANISTICI

Allo stato attuale, in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il fabbricato è inserito in zona con destinazione urbanistica E1 Aree ad agricoltura promiscua. Le destinazioni d'uso previste in questo tipo di zona comprendono la civile abitazione, mentre gli interventi ammessi, in caso di edifici a destinazione non agricola, sono tutti quelli previsti dall'art. 78.

DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

L'intervento si propone il recupero e la valorizzazione della superficie utile attualmente insistente nel fondo, rappresentata da tre manufatti aventi caratteristiche di precarietà e disuso, ancorché regolarmente condonati. Previa demolizione degli

stessi, si procederà all'edificazione di un edificio per civile abitazione, elevato un piano fuori terra, con fattezze tipiche delle abitazioni della zona.

La superficie utile lorda potenzialmente recuperabile ai fini edificatori è di 139,69 mq, comprendendo in essa 109,69 mq di SUL degli annessi + 30 mq di ampliamento una tantum (possibile ai sensi dell'art. 78 punto 3 a); la superficie di progetto si attesta sui 131.06 mq, con una superficie coperta (che comprende porticati e isolamento dei muri oltre i 30 cm) di 163.06 mq.

La nuova costruzione sarà situata in prossimità della strada, per evitare, primariamente, una potenziale situazione di ristagno dell'acqua di dilavamento (vista la pendenza accentuata del terreno). In secondo luogo, la posizione elevata permette un soleggiamento migliore, a patto di sfruttarlo con adeguate aperture in inverno e idonee schermature d'estate.

L'edificio è sviluppato su di un piano fuori terra. Sarà dotato di un piano interrato di altezza netta 2,38 mt in cui troverà posto la rimessa auto e la cantina; nella parte di edificio occupata dalla zona giorno, la copertura interna sarà a vista, mentre nella zona notte verrà creata una soffitta priva di scale di collegamento, raggiungibile solo tramite botola e scala retrattile.

Il piano terra sarà composto da: ingresso, zona pranzo e cucina, soggiorno, 2 camere, studio, oltre che due bagni, uno principale e uno a servizio della camera.

Il piano interrato è collegato con il piano terra tramite una scala di servizio, adeguatamente isolata tramite porta tagliafuoco, dalla rimessa.

I materiali usati per la costruzione sono quelli tipici delle villette esistenti nella zona: muratura e intonaco per i setti murari; legno per la copertura, con manto in coppo e tegole alla toscana; infissi in legno e persiane in legno. Le aperture sono dimensionate alle caratteristiche tipiche del luogo, salvo una vetrata a sud, che raccoglie il più possibile l'energia solare invernale escludendo quella estiva (tramite porticato antistante), e una simile configurazione nel lato ovest; queste soluzioni permettono un certo risparmio energetico nel riscaldamento dell'edificio, che si unisce all'istallazione di pannelli fotovoltaici integrati in copertura per una potenza di 6 Kw alimentanti le pompe di calore. Verrà altresì installato un pannello per solare termico, in modo da ottenere una quota di energia rinnovabile complessiva installata

superiore al 35% del consumo, e dell'acqua calda sanitaria del 50%, come da Dlgs 28/2011.

I parcheggi richiesti dalle NTA verranno ricavati in parte nella rimessa interrata e in parte nel piazzale antistante l'abitazione, con accesso da Via Cervia Mozza.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

L'intervento non necessita di parere preventivo ASL né VV.FF.

E' sottoposto alle prescrizioni della normativa n°13/89 riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche in edilizia, di cui si allega apposita tavola.

Non essendo la zona dotata di fognatura comunale, lo smaltimento dei liquami è affidato al sistema di subirrigazione drenata, dimensionato secondo le linee guida Arpat, previa installazione di fossa settica imhoff, pozzetto di cacciata e tubo drenante con sezione tipo rappresentata in tavola 2. Per dimensionamenti più precisi si rimanda comunque alla relazione allegata alla richiesta di scarico fuori fognatura che verrà presentata prima dell'attivazione del sistema.

Sono rispettate tutte le norme igienico sanitarie riguardanti l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitativi.

CONFORMITA' URBANISTICA

Gli annessi agricoli oggetto di deruralizzazione sono legittimati dai seguenti atti:

- Licenza edilizia n. 196 del 25/11/1970 a nome Michelozzi Lido;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 120 del 16/02/2000 a nome Michelozzi Lido.

Monsummano Terme, li 04/11/2015

Il Tecnico

(TIMBRO E FIRMA)

