

Comune di Perugia

Provincia di Perugia

Ristrutturazione Edilizia di manufatti esistenti
finalizzata all'ampliamento dell'edificio di civile abitazione
in loc. Pianello (PG) - P.zza Piediluco 27

IL COMMITTENTE

Migliosi Elisa
Ceccarelli Luca
Migliosi Ferdinando
Lazzaroli Marisa
P.zza Piediluco, 27
PIANELLO

- Relazione Tecnica;
- Dich. Legge 13/89;
- Plan. Attuale/Progetto sovrapposti;
- Schema Verifica SUC.

IL PROGETTISTA

Gianfranco
geometra **Chiavini**

Via Gualdese, 17 - 06134 Ripa (PG)
Cell. +39 347 1772637
mail gianfranco.chiavini@gmail.com

Scala

Pratica

Identif.

Tav.

1a

IL PROGETTISTA

Geom. Gianfranco Chiavini

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Premessa

Con la presente pratica edilizia i **Sig.ri Migliosi Ferdinando**

,Lazzaroli Marisa

in qualità di **Proprietari**

ed i **Sig.ri Migliosi Elisa**

, Ceccarelli Luca

in qualità di

Comodatari (di parte del fabbricato oggetto dei lavori), intendono eseguire alcuni interventi edilizi riguardanti la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso, in aderenza all'edificio abitativo, di due annessi posti all'interno della corte di pertinenza.

Le proprietà immobiliari si trovano in Fraz. Pianello e sono censite al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Fg. **208** p.lla **81/91** sub. **6-8-10** ed al N.C.T al Fg. **208** p.lle **2026** e **2027**.

L'immobile con la relativa corte e pertinenze, è classificato all'interno del P.R.G. in cat. **"A" Zone con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale** art. 24 del vigente T.U.N.A. e ricade in Fascia Fluviale di tipo "C" ed all'interno del Vincolo Aeroportuale.

Descrizione degli Interventi

Il progetto ha come obiettivo, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/15 e s.m.i., il recupero edilizio ed urbanistico finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della riduzione della vulnerabilità sismica dell'intero complesso.

L'intervento si configura come una ristrutturazione edilizia ed ai sensi dell'art. 64 della L.R. 1/15 è consentito all'interno delle zone classificate "Centri Storici" (ambito di cui all'Art.92 del R.R. 02/15).

Nello specifico l'intervento prevede la demolizione di due manufatti esistenti ante '67 (vedi Rilievo Aerofotogrammetrico dell'Ente Autonomo per la bonifica l'irrigazione e la valorizzazione fondiaria - Arezzo), denominati nella planimetria generale stato attuale A e B, aventi superficie urbanistica pari a mq 58.47, con successiva ricostruzione di pari superficie in ampliamento all'edificio di proprietà (Fg. 208 part. 81/91 sub 10).

L'ampliamento assorbirà al suo interno la pertinenza realizzata in forza alla S.C.I.A. prat. n. 4044/13 e successiva S.C.I.A. in variante prat. n. 787/15 e vedrà la creazione di un porticato al piano terra ed al piano primo l'ampliamento vero e proprio all'abitazione esistente oltre la trasformazione dell'attuale cucina in camera da letto e del soggiorno in ingresso e cucina.

Il portico, così come previsto dall'art. 17 comma 3 lettera C.2 del R.R. 2/15 e dal T.U.N.A. art. 18 comma 1, non costituisce SUC. Quindi la SUC proveniente dalla demolizione dei due "annessi" sarà sviluppata interamente al piano primo.

Calcolo e Verifica SUC

Annesso A $5.73 \times 6.47 = 37.07 \text{ mq}$

Annesso B $4.00 \times 5.35 = 21.40 \text{ mq}$

Totale SUC 58.47 mq

Piano primo $(7.07 \times 6.80) + (1.55 \times 4.75) = 48,07 + 7.36 = \mathbf{55.43 \text{ mq}} < 58.47 \text{ mq}$

Verifica portico (Art. 18 del T.U.N.A.)

Sup max ingombro $109,06 \text{ mq}$ (X)

Sup portico max ammissibile 50% di (X)

Sup portico $\mathbf{48.40 \text{ mq}} < 54.53 \text{ mq}$

Descrizione delle caratteristiche costruttive

Il contesto edilizio di riferimento è l'abitato storico della Fraz. di Pianello che è di fatto, ai sensi del DGR 420/07, identificabile tra "l'Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata" e quella "Recente o totalmente alterata"; infatti non risultano presenti elementi di particolare valore storico al contrario si apprezzano numerose "alterazioni improprie" comprendenti tutte quelle opere o elementi incongrui, aggiunti, sostituiti o modificati a seguito di interventi recenti, comunque successivi all'ultima guerra mondiale, con tecniche e modalità non coerenti con i caratteri storici, architettonici e costruttivi propri dell'edificio.

Si evidenzia con l'occasione che, i due manufatti da demolire sono di remota costruzione e presentano quei caratteri architettonici dell'edilizia rurale dei primi anni successivi alla guerra.

Entrando nel merito, gli interventi all'oggetto della presente proposta progettuale saranno comunque eseguiti utilizzando materiali e tipologie costruttive compatibili col contesto edilizio circostante.

In particolare il portico sarà costituito da colonne in c.a. mascherate ed inglobate nelle arcature.

La struttura portante dell'ampliamento (c.a.) sarà tamponata, finita ad intonaco e tinteggiata come l'edificio esistente.

Le coperture saranno inclinate a capanna con manto in coppi sempre di laterizio, gronde con zampini in legno e pianelle, di larghezza 60 cm, con canali e pluviali in rame.

I timpani saranno trattati con le medesime caratteristiche di quelli dei manufatti in precedenza richiamati.

Verificata la fattibilità urbanistica dell'intervento va evidenziato che essendo in un ambito storico, così come classificato dell'art. 92 del R.R. 02/15, in merito alla distanza dai confini valgono le prescrizioni del C.C. in particolare quelle riportate nell'art. 879 (ml 3.00 dai fondi finitimi).

Per quanto concerne la porzione in aderenza all'abitazione, censita al Fg. 208 part. 90 di proprietà del Sig. Lupattelli Alfio, quest'ultimo consente, sottoscrivendo la presente richiesta, la costruzione della nuova porzione, anche se in posizione diversa del manufatto esistente.

Permette inoltre, così da consentire la realizzazione del progetto secondo le esigenze del richiedente, di spostare la finestra che già affaccia sulla proprietà Migliosi.

Si fa presente che la Sig.ra Ismaili Luljeta si impegna a rimuovere la baracca in lamiera prima dell'approvazione del progetto.

In conclusione si ribadisce l'intenzione di intervenire sull'edificio in maniera da rispettare, migliorare e mantenere l'aspetto estetico-architettonico.

Per quanto non espressamente riportato in relazione si rimanda agli elaborati grafici ed agli allegati facenti parte integrante della presente pratica.

GEOMETRA

Gianfranco Chiavini

LEGGE 09 / 01 / 89 - n. 13 - D.M. 14 / 06 / 89 - n. 236

e successive modifiche ed integrazioni.

NORME SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

CERTIFICATO D'ASSEVERAMENTO

Il sottoscritto Geom. Gianfranco Chiavini in qualità di tecnico, ai sensi dell'art. 1 c 4 della legge 09 / 01 / 89 n. 13 e dell'art 7.3 del D.M. 14 / 06 / 1989 n. 236,

DICHIARA E ASSEVERA A NORMA DI LEGGE

- Che gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di manufatti esistenti finalizzati all'ampliamento dell'edificio di civile abitazione sito in Loc. Pianello (PG) – Piazza Piediluco 27;
- Richiedenti: Sig.ri Migliosi Elisa – Ceccarelli Luca – Migliosi Fernando – Lazzaroli Marisa

SONO STATI PROGETTATI

in conformità alle norme di cui alla L. 09 / 01 / 1989 n. 13 e dal D.M. 14 / 06 / 1989 n. 236 e successive modifiche ed integrazioni per quanto concerne i requisiti di adattabilità;

- che, consci di quanto previsto dall'art. 11 D.M. 14 / 06 / 89 n. 236,

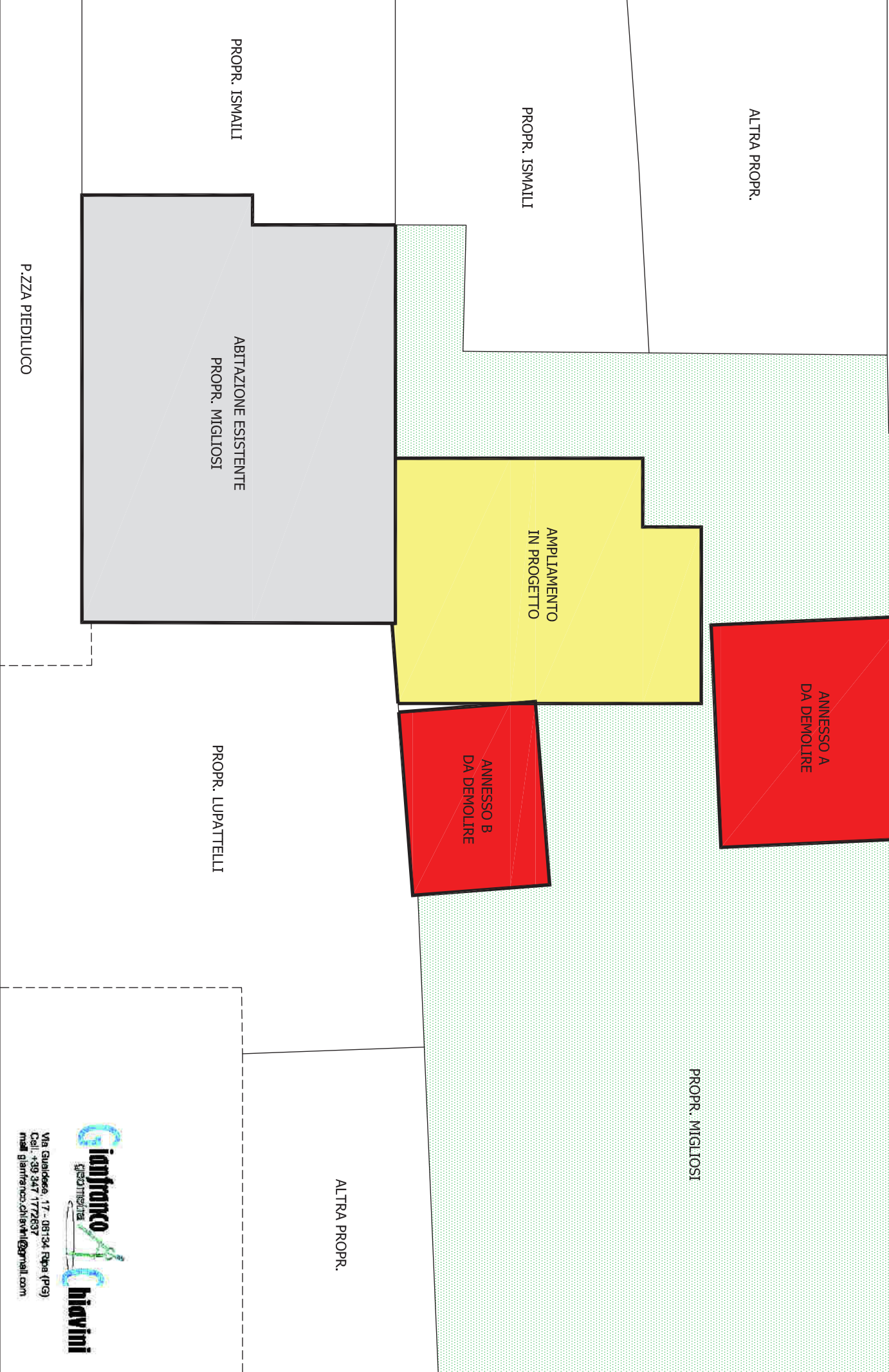
LE OPERE VERRANNO REALIZZATE

in conformità alle norme di cui alla L. 09 / 01 / 1989 n. 13, D.M. 14 / 06 / 1989 n. 236 e successive modifiche e integrazioni, in modo da garantire attualmente l'adattabilità con differita possibilità di trasformazione a livello di accessibilità

II TECNICO

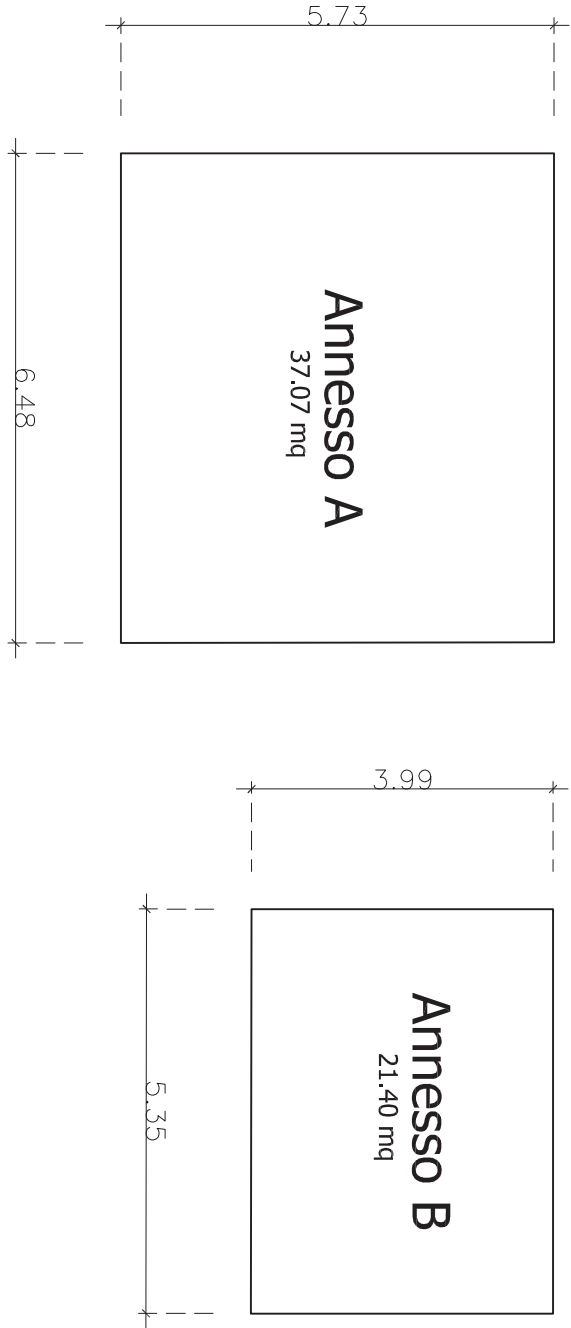
Geom. Gianfranco Chiavini

PLANIMETRIA SOVRAPPONSTA Scala 1.100

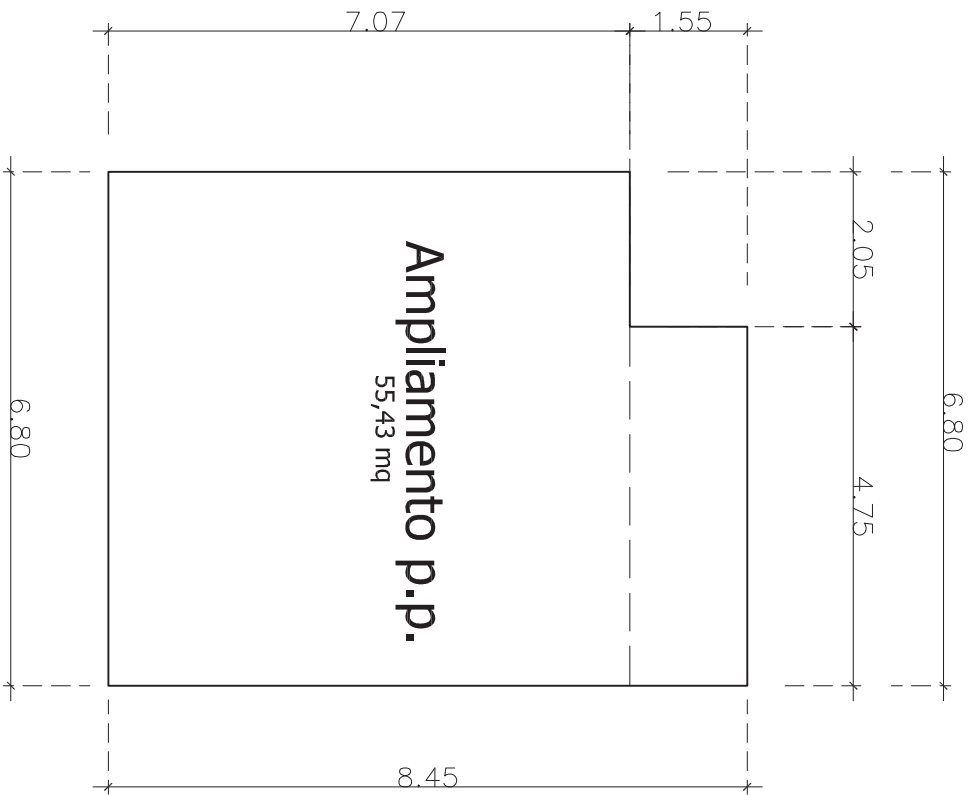


Via Guadalea, 17 - 08134 Rapa (PG)
Cell. +39 347 1772637
mail gianfranco.chiavini@gmail.com

CALCOLO E VERIFICA SUC AMPLIAMENTO

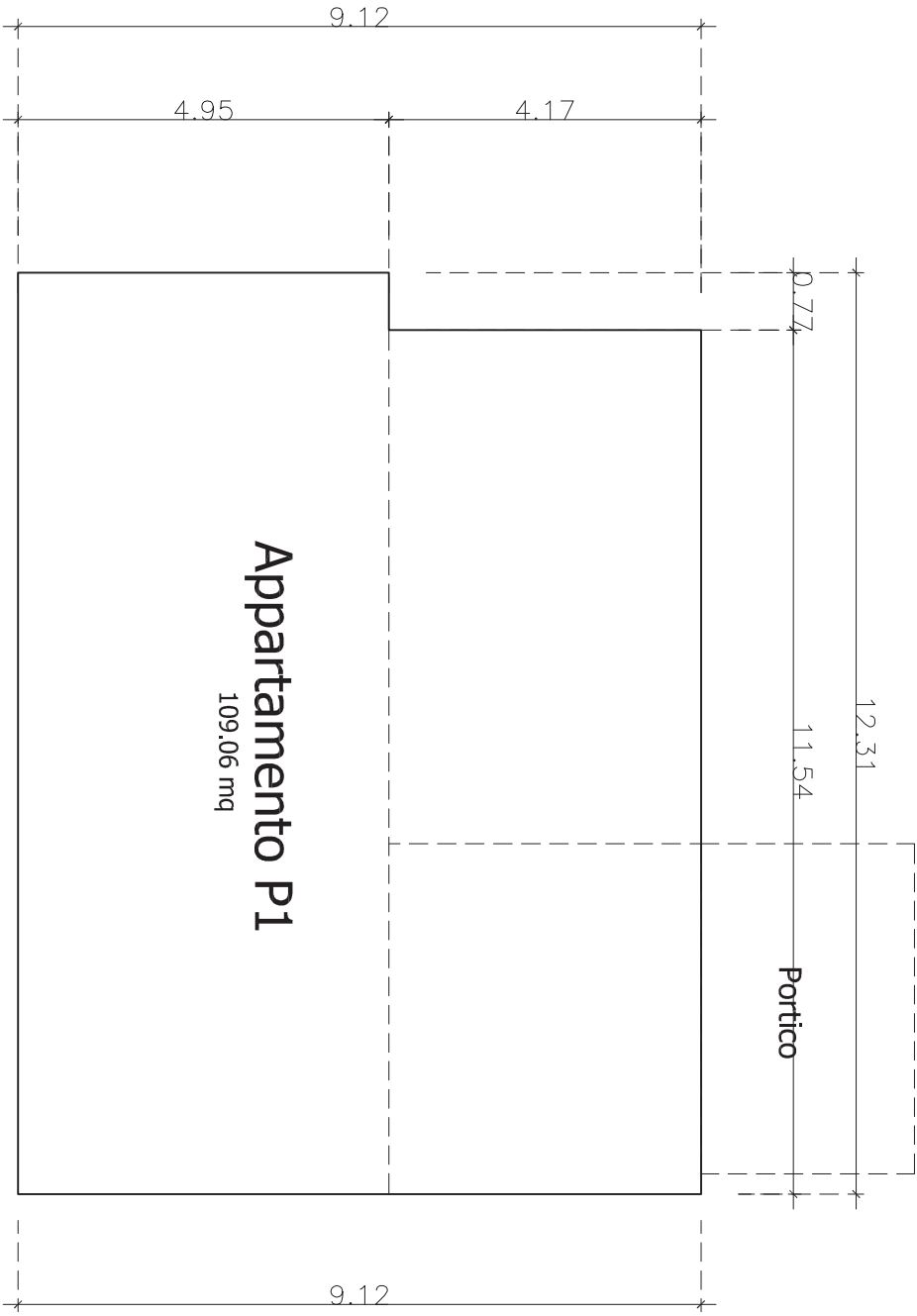


Annesso A + Annesso B = Totale Suc 58.47 mq



Ampliamento = Totale Suc 55.43 < 58.47 mq

CALCOLO E VERIFICA SUP max AMMISSIBILE PORTICO



Sup. Max Ingombro (X) = 109.06 mq
Sup. Portico Max Permissibile 50% di (X)
Sup. Portico 48.40 mq < 54.53 mq

