



Studio Tecnico Geom. Fabio Fantacci

Via Pagliucola nc. 65
51100 Pistoia

Cod. Fisc.: FNT FBA 51A31 G713Q
P. IVA 00965820475

TEL. E FAX 0573/308594
CELL. 338/2671621

EMAIL GEOFANTABIO@VIR.GILIO.IT
PEC FABIO.FANTACCI@GEOPEC.IT

COMUNE di SERRAVALLE P.SE

Oggetto

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO
UNIFAMILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE IN CASALGUIDI,
posto in via Gramigneto, PUC 30.

Richiedente

IMMOBILIARE IL FRANTOIO S.R.L.

TAVOLA	OGGETTO	DATA
3	RELAZIONE TECNICA	OTTOBRE 2018

La Richiedente IMMOBILIARE IL FRANTOIO S.R.L.	Il Tecnico Progettista (timbro e firma) Geom. Fantacci Fabio	
Il Direttore dei Lavori (timbro e firma) Geom. Fantacci Fabio	Il Costruttore	

STUDIO TECNICO

Geom. FABIO FANTACCI

cod fiscale FNT FBA 51A31 G713Q
P. IVA 00965820475
Via Pagliucola n. 65- 51100 Pistoia.
E-mail geofantabio@virgilio.it
E-mail certificata fabio.fantacci@geopec.it

Tel. e fax 0573/308594
338 2671621

COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

PROGETTO DI VILLETTA UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE Posta in località Casalguidi - via Gramigneto UTOE N. 2- PUC 30

PROPRIETA' : IMMOBILIARE IL FRANTOIO S.R.L. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1) Previsione Urbanistica e Parametri urbanistici.

Il progetto prevede l'intervento su di un' area individuata nel vigente Regolamento Urbanistico come UTOE N. 2- PUC 30 :

-Superficie Territoriale mq. 1.850.

-Superficie Fondiaria mq. 478

-SUL mq. 230

-R.C. 1/3

-H MAX ml. 6,5

-Destinazione d'uso :- Residenziale

-Tipologia Edilizia -Mono-Bifamiliare

L'area è ubicata in località Casalguidi lungo la via Gramigneto.

2) Identificazione Catastale dell'area.

L'area interessata dal PUC 30 in oggetto risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio 38 dai mappali 2161-2162-2163-2164-e 2165.

Il lotto sul quale sarà realizzato il fabbricato residenziale (SF) è individuato dal mappale 2162.

3) Storia urbanistica.

Sul lotto dove verrà realizzato il fabbricato in oggetto e interessato dall'area del PUC 30, non sono presenti altri immobili, pertanto il lotto non è mai stato computato ai fini edificatori per fabbricati esistenti.

4) Descrizione dell'intervento.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio unifamiliare ad uso civile abitazione e nelle prescrizioni relative all'intervento è compreso anche l'ampliamento della viabilità pubblica esistente di via Gramigneto, come previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione relativo al PUC 30, riportate nella scheda specifica.

Il fabbricato di progetto sarà realizzato all'interno del lotto e avrà le caratteristiche di una villetta unifamiliare libera su quattro lati, di due piani fuori terra con adiacenti volumi tecnici e rimessa sul lato est, collegati al corpo principale da loggiato/veranda.

Sul lato nord a confine con l'ampliamento della via Gramignato è previsto il parcheggio con 4 posti auto privati scoperti, nel rispetto del regolamento urbanistico vigente, con rampa privata di accesso alla rimessa privata, dalla via pubblica modificata e cancellino per accesso pedonale alla abitazione.

L'unità immobiliare sarà composta al piano terra da ingresso/soggiorno, zona pranzo, bagno con antibagno e cucina, e vano scala con accesso dal soggiorno per accedere al piano primo dove sono ubicate n. 2 camere matrimoniali, due camere singole e due bagni, oltre a disimpegno e terrazzo.

L'abitazione sarà corredata da portico nella zona di ingresso e da Loggiato veranda sul lato est, in adiacenza alla cucina, da cui si accede al locale C.T./Autoclave in adiacenza alla rimessa posta sul confine del lotto sul lato est.

5) Caratteristiche costruttive.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'edificio, la struttura sarà realizzata in muratura portante di blocchi cassero da gettare in opera del tipo "Blocco Bioplus Paver" con adeguata coibentazione interna in conformità all'attuale normativa termoacustica.

I solai saranno con travi in legno e tavolato, soletta, coibentazione e pavimento. La copertura sarà a tetto senza soffitta, realizzata in struttura in legno e travicelli in legno con sovrastante tavolato e coibentazione a tetto ventilato, impermeabilizzazione e manto di tegole di copertura in laterizio tipo portoghese.

4) Finiture.

Le tipologia edilizia e le finiture saranno quelle tipiche della zona :

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura ai silicati e parte con rivestimento in pietra ;
- Manto di copertura in tegole portoghesi in cotto;
- Infissi in legno con persiane e alcune finestre con inferriate in ferro;
- Coloriture delle facciate in tonalità del colore "tortora".
- Elementi di finitura (soglie, davanzali, mantelline) in pietra naturale (pietra serena extra-forte o diorite o similari).
- Parapetto terrazzo, in C.A. facciavista con tettino a copertura del portico di ingresso.
- La copertura del vano scala, della loggia veranda e degli accessori CT/auticlave e rimessa sarà in piano con sovrastanti pannelli solari.

-Le pavimentazioni dei posti auto e della zona di manovra saranno realizzate in Green-pav.

5) Accessi.

Sul lato nord-est del lotto in adiacenza all'ampliamento della strada pubblica di via Gramigneto è prevista la zona di parcheggio e, la corsia di manovra carrabile per accesso all'autorimessa e anche l'accesso pedonale all'abitazione .

6) Verifica Superficie permeabile e Norma 13 DPCM 05-11-1999..

Nel rispetto dell'art. 79 del C.R.T. 12/2000 (Superficie permeabile minima = 25% della superficie del lotto :

-Superficie fondiaria mq. $478 \times 25\% = \text{mq. } 120,00$;

-Superficie impermeabile di progetto mq. 272,00

-Superficie permeabile di progetto mq. $206 > 120,00\text{mq.}$

Inoltre, secondo quanto stabilito dalla norma 13 del DPCM del 05/11/1999 sulla salvaguardia del suolo e dei reticoli idraulici minori, poiché la costruzione del nuovo fabbricato comporta un aumento di acqua da smaltire pari a mc. 10,09 , come da calcolo e verifica (tabella "A" allegata alla Relazione Idraulica -norma 13/99), è stata prevista una Vasca interrata di accumulo delle acque meteoriche, della capacità di mc. 10,14, superiore a quello necessario pari a mc. 10,09.

Inoltre per la impermeabilizzazione dell'ampliamento della strada pubblica il volume di acqua da stoccare risulta di mc. 7,74 (tabella "B" della Relazione Idraulica -norma 13/99) è stata prevista una Vasca interrata di accumulo delle acque meteoriche, della capacità di mc. 7,80, superiore a quello necessario pari a mc. 7,74.

Tali vasche interrate consentiranno l'accumulo temporaneo delle quantità di acqua prevista per il tempo necessario ad esaurire l'evento pioggia critica.

Successivamente l'acqua d'accumulo sarà smaltita nel sistema idrico superficiale.

7)Parcheggi.

Secondo quanto previsto dall'art. 2 della L. 122/89 e da Regolamento Edilizio vigente, il fabbricato deve essere servito da una superficie minima a parcheggio pari a 1mq ogni 10mc. di volume (sup. minima : $\text{mc } 644,61 \times 0,1 = \text{mq. } 65,00$)

La superficie a parcheggio di progetto e pari a mq. $100,00 >$ di 65,00 con minimo 4 posti auto verificati nella tavola di progetto.

E' inoltre prevista una autorimessa di mq. 18,00 non computata.

8) Requisiti igienico-sanitari- approvvigionamento idrico e Smaltimento liquami.

In adempimento alle norme igienico-sanitarie il nuovo fabbricato di progetto avrà i seguenti requisiti:

-Tutti i vani abitabili avranno una altezza minima netta di ml 2,70 e i vani accessori un'altezza minima di ml. 2,40;

-La cucina ed i bagni saranno dotati di areazione diretta naturale;

-Tutti i locali rispetteranno il rapporto aero-illuminante minimo di legge con rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie di calpestio, come verificato nella relativa tabella di progetto.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante l'acquedotto comunale di cui è servita la zona.

Lo smaltimento liquami avverrà come riportato nella specifica tavola di progetto con scarico delle acque nere dei bagni in fossa bicamerale in ottemperanza alle direttive di Publiacqua, gestore delle fognature, con scarico in fognatura nera comunale di cui è dotata la zona, previo passaggio da pozzetti di ispezione, mentre le acque provenienti della cucina e le acque bionde dei bagni saranno prima trattate in adeguato pozzetto sgrassatore per poi scaricare in pozzetto di ispezione e poi in fognatura nera comunale..

Le acque pluviali del fabbricato saranno immesse in una cisterna interrata di raccolta per recupero ad uso irrigazione con troppo pieno collegato alla fognatura bianca comunale.

9) Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Così come previsto dalla Legge n. 13/89 e D.M. 236/89, in caso di dover rendere "accessibile" l'abitazione di progetto in tutte le sue parti per la fruibilità di persone con ridotta o impedita capacità motoria, gli interventi saranno tali da non modificare la struttura portante e la rete degli impianti. In particolare il requisito di "Accessibilità" prescritto dalla legge sarà soddisfatto per gli spazi interni mediante;

- un passaggio utile netto di tutte le porte uguale o superiore a cm. 75;
- presenza dei disimpegni della larghezza minima di cm. 120;
- eventuale inserimento di "servoscala" in corrispondenza delle scale di collegamento fra i vari piani;
- presenza di un servizio igienico con le caratteristiche previste dal D.M. 236/89.

L'eventuale soddisfacimento del requisito di adattabilità dei servizi igienici è garantito :

- da una larghezza della porta d'accesso di luce libera di cm. 80;
- da uno spazio libero di accostamento laterale al WC di almeno 1 ml e da una distanza dell'asse del wc dalla parete laterale di almeno cm. 40;
- eventuale installazione di wc sospeso;
- da uno spazio libero di accostamento frontale al lavabo di almeno cm. 80;
- della realizzazione di doccia a pavimento.

L'accesso dall'esterno all'abitazione è garantito da dislivelli max di cm. 2,5 e rampe di pendenza max 8%.

In fede

IL TECNICO.

(Geom. Fabio Fantacci)

Pistoia 24/10/2018

