

COMUNE DI PALERMO	
-------------------	--

RISTRUTTURAZIONE ARCHITETTONICA DI UN APPARTAMENTO SITO A PALERMO IN VIA ONORATO AL 3° PIANO E ATTICO Fgl. 123 - Part. ____	TAV. A
Committente: <div></div>	RELAZIONE TECNICA
	MARZO 2022

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380-art. 19, 19-bis L. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160-art. 10 commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016 n. 16): da eseguirsi in un appartamento sito a Palermo in Via Onorato n. _____, censito al N.C.E.U. al foglio 123, part. _____, sub. _____

Proprietà: _____

Progettisti: _____

Premessa

I sottoscritti architetti C_____ iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al numero _____, e all'arch. _____ iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al numero _____, sono stati incaricati dai signori _____ nato a Palermo (PA) il _____, cod. Fisc: _____ e _____, nata a Roma (RM) il _____, cod. Fisc. _____ nella qualità di proprietari dell'immobile sito a Palermo in Via Onorato n. _____, per la redazione del progetto di cui in oggetto da eseguirsi nella suindicata unità immobiliare.

Identificativi dell'unità immobiliare: posizione catastale ed urbanistica

L'unità immobiliare oggetto dell'intervento, destinata a civile abitazione, è censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio di mappa 123, part. _____, sub. _____, piano 3-4.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è classificato come "*Netto storico*" (in elenco dei beni immobili di netto storico al n. 495 della Tav. 5011 – Circoscrizione VIII°) ricadente nella zona territoriale omogenea (ZTO) A2 con tipologia di Edilizia in linea della Variante del Piano Regolatore Generale di Palermo, di cui alla Delibera C.C. n. 7/2004, per le quali l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione per gli interventi sugli immobili classificati come Netto Storico (Scheda P3b) richiamate alla Variante Generale del PRG del Comune di Palermo e dove sono consentite opere di "Ristrutturazione edilizia guidata".

La costruzione dell'immobile risale agli ultimi anni '30, essendo stato accatastato al catasto Generale in data 30.01.1940 con scheda n. 10158478 (All.03 TAV. C - Planimetria di impianto), potendosi ritenere pertanto legittimamente realizzate trattandosi di opera costruita ante il 31 ottobre 1942.

Descrizione del contesto urbano e delle tipologie edilizie

L'unità immobiliare oggetto dell'intervento di manutenzione ricade nella zona urbana compresa tra assi con andamento parallelo al mare: la Via Roma e la Via Francesco Crispi, e a ridosso della Via Cavour dunque al limite del centro storico della città di Palermo.

Nell'area in questione, l'edilizia prevalente risale ai primi del '900.

(All.02 TAV. B - Corografia)

Descrizione dello stato di fatto

L'edificio nel suo complesso è composto da quattro elevazioni fuori terra e precisamente da un piano terra, da un mezzanino e da tre piani fuori terra. In ciascuno di questi tre piani ricade una coppia di unità immobiliari destinati a civile abitazione.

L'unità immobiliare in oggetto, ricadendo al terzo ed ultimo piano, si trova al di sotto del tetto e si articola su due livelli collegati verticalmente da una scala interna.

L'unità immobiliare, la cui distribuzione interna è fedele alla planimetria catastale, è così composta:

- livello 1: ingresso, quattro stanze, cucina, 2 bagni, un vano di passaggio in cui si trova la scala di collegamento con il piano superiore, lavanderia e guardaroba;
- livello 2: la scala di collegamento conduce direttamente in un vano di passaggio denominato studio, da cui si accede agli altri vani costituiti da due stanze, 1 bagno, una camera ospiti con dietro un ripostiglio, un locale sgombero e un secondo ripostiglio.

Tutte le stanze principali del livello 1 hanno affaccio su Via Onorato e Via Principe di Scordia e sono servite da balconi, le stanze del livello 2 prospettano solo su Via Onorato e sono illuminate da velux, mentre gli attuali servizi (bagno e cucina) sia del livello 1 che del livello 2 si affacciano sui prospetti laterali.

(All.04 TAV. 1 – Stato di fatto)

Il tutto è distribuito su una superficie interna utile di circa 243,83 mq con un'altezza utile media negli ambienti del livello 1 di circa 3,25 m calcolata al controsoffitto, negli ambienti del livello 2 l'altezza è di circa 2,25 m.

(All.05. TAV. D - Planimetria catastale),

La richiesta della committenza è la suddivisione della suddetta unità immobiliare in due unità immobiliari che per comodità chiameremo:

UNITA' IMMOBILIARE N. 1 e UNITA' IMMOBILIARE N. 2.

Pertanto si è proceduto alla redazione del progetto delle due nuove unità immobiliari, reso possibile utilizzando l'ingresso posto a livello 1 dell'unità immobiliare allo stato di fatto, che diventa per una buona parte l'ingresso comune delle nuove unità.

Descrizione del progetto delle due nuove unità immobiliari:

UNITA' IMMOBILIARE N. 1

La suddetta unità immobiliare si sviluppa su unico livello, ed è composta da un grande vano denominato soggiorno/pranzo, ottenuto dalla demolizione di un tramezzo e della scala di collegamento con il livello 2. Questo grande ambiente dalla parte denominato pranzo ha un accesso diretto alla cucina, mentre dal lato denominato soggiorno si trova in collegamento, che all'occorrenza si può anche isolare, ad una camera da letto/ospiti. Quest'ultima, ha anche un accesso diretto tramite un piccolo disimpegno, realizzato ridimensionando quello esistente, e che soprattutto ha reso possibile ingrandire il bagno esistente. La restante parte dell'unità immobiliare rimane nella situazione attuale.

(All.06 TAV. 2 – Progettazione architettonica. Frazionamento. Unità immobiliare N. 1)

UNITA' IMMOBILIARE N. 2

La suddetta unità immobiliare si sviluppa su due livelli, al primo livello si trova soltanto un ambiente con funzione di soggiorno (a doppia altezza), in cui è stata collocata la scala di collegamento con il secondo livello. Al secondo livello troviamo tutte le altre funzioni e cioè: la scala conduce direttamente al pranzo, da essa si accede alla cucina, realizzata nel vano precedentemente denominato studio. Al posto in cui era collocata la vecchia scala, oramai demolita, è stato realizzato un 2 bagno in aggiunta a quello esistente. Gli altri ambienti rimangono nella situazione attuale: due stanze prospettanti su via Onorato, il bagno, il secondo ripostiglio che diventa una terza camera e lo sgombero.

Si specifica che per realizzare tutto ciò si è reso necessario demolire il solaio, denominato nella situazione attuale, camera ospiti con dietro un piccolo ripostiglio. La demolizione è stata necessaria per abbassare la quota del nuovo solaio permettendo di realizzare una scala quanto più comoda possibile, nel rispetto di tutti gli standard urbanistici.

Si specifica ulteriormente che nell'unità immobiliare n. 2 vengono realizzate due nuove velux a tetto che sono posizionate:

n. 1 all'interno del nuovo bagno

n. 1 nella cucina

Si allegano:

(All.07 TAV. 3 – Progettazione architettonica. Frazionamento. Unità immobiliare N. 2)

(All.08 TAV. E - Verbale assemblea condominiale)

Descrizione degli interventi

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, ma occorrono alcuni interventi che riguardano:

UNITA' IMMOBILIARE N. 1

- a. la demolizione del solaio dell'ingresso, comune alle due unità, avente altezza allo stato attuale di m. 4,01;
- b. la realizzazione del nuovo solaio di cui al punto a. con una nuova altezza pari m. 3,27;
- c. la demolizione della scala esistente;
- d. la demolizione del tramezzo su cui si appoggia la scala di cui al punto c;
- e. chiusura passaggio tra due vani per rendere fattibile il frazionamento dell'appartamento allo stato attuale in due unità immobiliari;
- f. realizzazione di una soletta come appoggio riserva idrica, posta a quota m. 2,70 all'interno del vano cucina;

(All.09 TAV. 4 – Demolizioni. Unità immobiliare N. 1 e 2)

(All.10 TAV. 5 – Ricostruzioni. Unità immobiliare N. 1 e 2)

UNITA' IMMOBILIARE N. 2.

- g. la demolizione del solaio dell'ingresso comune alle due unità, avente altezza allo stato attuale di m. 4,01;
- h. la realizzazione del nuovo solaio di cui al punto a. con una nuova altezza pari m. 3,27. Specificando che questo solaio che si affaccia direttamente sul soggiorno, passa da una dimensione originaria di m. 2,35 x m. 6,00 ad una nuova dimensione di m. 3,58 x m. 6,00;
- i. la realizzazione di una scala interna;
- j. la realizzazione di n. 2 velux;
- k. la realizzazione di un nuovo bagno di dimensioni m. 1,58 x 2,43;
- l. ampliamento della finestra vano-pranzo aventi dimensioni originarie m. 80 x 100 e nuove dimensioni m. 170 x 100;
- m. ampliamento della finestra vano-cucina con dimensioni originarie m. 90 x 110 e nuove dimensioni m. 150 x 110;
- n. modifica della geometria del pianerottolo della terza camera da letto.

(All.09 TAV. 4 – Demolizioni. Unità immobiliare N. 1 e 2)

(All.10 TAV. 5 – Ricostruzioni. Unità immobiliare N. 1 e 2)

In entrambe le due unità immobiliari sono previsti:

- o. l'adeguamento degli impianti tecnologici esistenti (elettrico ed idrico);
- p. dismissione e rifacimento dei rivestimenti e della pavimentazione (ove necessari);
- q. demolizione e rifacimento di alcuni tramezzi;

- r. realizzazione di intonaco nei tramezzi di nuova costruzione e ripristino dell'intonaco nei muri esistenti;
- s. tinteggiatura delle pareti e dei soffitti piani;
- t. pulitura e tinteggiatura dei soffitti piani decorati a stucco.

Per tutti quegli interventi che comportano opere strutturali si rimanda alla pratica istruita presso il Genio Civile.

Palermo, lì 04/05/2022

I TECNICI PROGETTISTI