

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. Premessa

La ditta proprietaria, signor Michele Giannantonio, CF:GNNMHL49M17B963V, nato a Caserta il 17/08/1949, residente a Terrasini in Via Enrico de Nicola n. 3, vicolo A, ha acquistato, in data 18/11/2024, con regolare atto di compravendita, stipulato dal notaio Carlo Barabbino, registrato in Palermo il 27/11/2024 al n. 38145, una unità edilizia sita in Terrasini (Pa), contrada Cala Rossa s.n.c.. L'unità edilizia è individuata al N.C.E.U. al FG 3, particella 2281, ed è costituita da due livelli fuori terra contraddistinti con i subalterni 1 e 2, rispettivamente al piano terra e al piano primo. La ditta successivamente all'acquisto ha dato incarico allo scrivente, architetto Aldo Li Bianchi, nato a Palermo il 27/10/1960, ed ivi residente in Via E. Notarbartolo n. 49, C.F. LBNLDA60R27G273G, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Palermo al n. 1911, di redigere un progetto per eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione funzionale dell'immobile.

2. Visure catastali

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è individuata al catasto fabbricati al FG 3, particella 2281, subalterno 1 e 2 ed è annessa al terreno circostante individuato alle particelle 3025,3029,3027,3029,3030,2280 e 2282 del catasto terreni.

3. Legittimità Urbanistica dell'Immobile

L'immobile oggetto dell'intervento, sito in Contrada Cala Rossa nel Comune di Terrasini (PA), che ricade all'interno del foglio catastale n. 3, particelle nn. 2281 sub 1 e 2, è stato oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e della Legge Regionale Siciliana n. 37/1985, come attestato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Terrasini.

La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata formalmente rilasciata con atto n. 32/2008, registrato con Pratica n. 497/86, in data 11 settembre 2008. L'atto attesta la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliare di civile abitazione, distribuite su più livelli, realizzate anteriormente al 1967 e accertate come conformi ai requisiti richiesti per l'abitabilità/agibilità.

In data 26/06/2009, è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, che attesta la conformità degli immobili alle norme igienico-sanitarie e la loro idoneità all'uso abitativo.

Pertanto, l'immobile si presenta oggi pienamente legittimato sotto il profilo urbanistico e igienico-sanitario, come da concessione edilizia in sanatoria e certificato di abitabilità

regolarmente rilasciati dall'Ente comunale competente.

4. Vincoli ricadenti sull'area

L'area di Cala Rossa rientra in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, che tutela i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia. Per tale vincolo si è ottenuto dal Dipartimento dei beni culturali e dell'identità siciliana Soprintendenza BB.CC. AA. di Palermo, l'Autorizzazione Paesaggistica - istanza 66140 - Protocollo 20250029313- data avviso 3/07/2025;

L'area in questione è tutelata e rientra nei siti "Natura 2000" SIC e ZPS.

Ai sensi dell'art.1 della legge regionale 8 maggio 2007 n. 13 dell'art.60 della legge 14 maggio 2009, n.6, sono attribuiti ai comuni nel cui territorio insistono i siti Rete Natura 2000, le determinazioni sulla valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i., per i singoli progetti. Sebbene le opere previste non comportano aumento di superficie occupata al suolo o di volumetria, alla luce della normativa vigente, si allega la documentazione di cui alle Linee Guida Nazionali VINCA. Il titolare della richiesta del PdC si rimette alla valutazione dell'organismo competente del comune di Terrasini, sulla eventuale inclusione o esclusione delle opere da eseguire dal campo di applicazione della VINCA.

5. Stato de luoghi

L'immobile oggetto dell'intervento si trova in un'area di rilevante pregio paesaggistico, in località Cala Rossa (Terrasini), con affaccio diretto sul mare. L'edificio, realizzato prima del 1967, ha una superficie catastale complessiva di circa 119 m² distribuiti su due piani fuori terra, ed è circondato da un'area verde in parte soggetta a vincolo paesaggistico, SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di Protezione Speciale).

L'assenza di una periodica manutenzione ha causato ammaloramenti diffusi e pertanto l'unità edilizia necessita di una urgentemente manutenzione straordinaria. E' intenzione della Ditta proprietaria riqualificare l'immobile apportando delle migliorie distributive interne e conseguentemente delle variazioni nel posizionamento di alcune finestre e porte. Sono previste anche l'apertura di nuovi vani.

La precedente ditta proprietaria, visto lo stato di degrado dell'immobiliare, aveva inoltrato al Servizio Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo una richiesta di autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione di lavori di manutenzione ed ottenuto il parere favorevole con Prot. 0015754 del 20/07/2021- Classifica 100405/A.

Successivamente i signori Gargano Sergio e Rosa, precedenti proprietari, in data 18/11/2024 hanno venduto il fabbricato e il fondo all'attuale ditta proprietaria, senza aver mai iniziati i lavori autorizzati.

La proprietà costituita dalle particelle di terreno 3025, 3027, 3029, 3030, 2280 e 2282

confina: a nord-est con la strada lungomare Peppino Impastato; a nord-ovest con la particella 1323, dalla quale si accede alla proprietà della ditta richiedente; a sud-est con la proprietà Gargano. Un lungo muro di cinta in pietra divide la proprietà con la particella 1323. Il terreno altimetricamente è costituito da tre terrazzamenti che sono raggiungibili con dei camminamenti in cls e delle scale che superano dei dislivelli consistenti. L'edificio è in muratura portante e i solai sono in latero cemento armato. L'immobile è costituito, al momento, da due subalterni catastali. Il piano inferiore, risulta sul fronte nord-ovest rialzato dal terreno di circa 1 mt, mentre sul lato sud-est l'accesso è a quota del terreno. Tale livello, individuato con il sub.1, si sviluppa per tutta la dimensione del perimetro edificato, pari a 89,12 mq. Il piano superiore, individuato con il sub.2, ha una superficie di circa 23 mq ed è dotato di un'ampia terrazza di circa 60 mq. L'accesso al piano primo avviene da una scala esterna in muratura collocata sul prospetto nord-est. E' presente sotto la scala un minuscolo locale di sgombero. Sopra il volume del piano primo è presente una ulteriore terrazza ad oggi non raggiungibile, neppure per la manutenzione.

6. Progetto

Il Progetto prevede:

- 1) L'eliminazione delle merlature in muratura poste a coronamento del volume del piano primo. Con l'eliminazione delle merlature si ridurrà complessivamente l'altezza dell'edificio, limitando l'impatto visivo;
- 2) L'eliminazione della cornice perimetrale, a quota di terrazza, nei prospetti a sud-est e a nord-ovest, tutto ciò per ottenere dei volumi semplici e puri;
- 3) L'eliminazione del muretto della terrazza al piano primo, sul fronte lato mare a sud-ovest e realizzazione, in sostituzione, di una ringhiera in ferro minimale;
- 4) Lo spostamento di alcune aperture esterne e nuove aperture (finestre e porte) senza alterazione dei prospetti nel loro complesso; sono interessati alle modifiche i lati esposti a nord-ovest e a sud-est;
- 5) L'Ingrandimento della finestra del prospetto esposto a sud-ovest per garantire maggiore luminosità interna;
- 6) La realizzazione di una scala esterna prefabbricata in ferro per consentire il collegamento tra la terrazza a quota 5,16 mt e quella a quota 8,48 mt;
- 7) La realizzazione sul lato a nord-est di una seconda scala esterna prefabbricata in ferro per collegare il piano di campagna a quota 0,00 con il piano di campagna a quota 2.05 mt. La scala sarà ancorata alla struttura della casa e dunque non saranno necessarie opere in fondazione;
- 8) Sostituzione degli infissi esistenti con infissi del tipo a sezione minimale;
- 9) Realizzazione di cappotto sui prospetti per un migliore comportamento energetico;
- 10) Rifacimento degli intonaci, interni ed esterni;
- 11) Rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne esistenti (terrazze, e piccoli

percorsi). Si precisa che alcune superficie esterne realizzati con massetti in calcestruzzo saranno rimossi e ripristinato il terreno vegetale. (vedi tavole grafiche);

12) Il colore esterno dell'edificio sarà identico al colore attuale, rosa antico in tonalità monocroma;

13) Diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un secondo servizio igienico;

14) Rifacimento degli impianti idrici ed elettrici e riscaldamento;

15) Realizzazione di cerchiature attorno ai vani porta per un miglioramento sismico;

16) Manutenzione del muro di cinta in pietra con la realizzazione di un superiore cordolo della stessa pietra.

7. Normativa igienico sanitaria

Il progetto verifica le prescrizioni contenute nel D.M.05/07/1975 e il vigente Regolamento Edilizio Comunale.

L'altezza interna utile non è inferiore a m. 2,70 per i locali adibiti ad abitazione e a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;

- Le stanze da letto hanno una superficie minima non inferiore a mq. 9, se per una persona, e mq. 14, se per due persone;
- La stanza di soggiorno ha superficie non inferiore a mq. 14;
- Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina sono provvisti di finestra apribile;
- Le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento;
- Tutti i locali fruiscono di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso;
- Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra è proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non è mai inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come riportato negli elaborati di progetto.
- E' comunque assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
- I bagni hanno rivestimento alle pareti fino all'altezza di m. 2.00, di materiale impermeabile e facilmente lavabile. Solo uno è fornito di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria mentre l'altro è dotato di impianto di aspirazione meccanica.

- I materiali utilizzati per il recupero del manufatto e la loro messa in opera garantiscono un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

L'unità edilizia, già fornita di certificato di abitabilità, è dotata di sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile e di sistema di smaltimento dei reflui.

8. Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si precisa che l'immobile si trova al piano terra e l'accesso è diretto senza alcuna barriera.

L'unità immobiliare non è dotata di servizio igienico per disabili ma è possibile adattare la stessa in caso di presenza di persona su ruote. Tutti gli ambienti, ad eccezione di quelli posti al piano primo, sono accessibili comodamente dai disabili. Ai sensi del comma 4° dell'art 77 del D.P.R. 380/01 e L. 13/1989 e D.M. 14 giugno 1989, n.236, si allega alla SCIA la dichiarazione e il modello A.

9. Relazione tecnica sui consumi energetici

L'intervento sull'immobile non rientra tra gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione pesante, pertanto, ai sensi dell'art. 2 ter del d.lgs n.192 del 28/11/2005, l'intervento non è soggetto all'applicazione dello stesso decreto legislativo.

10. Asseverazione conclusiva

Il sottoscritto tecnico assevera sotto la propria responsabilità che le opere:

- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o adottati e con il regolamento edilizio;
- non comportano modifica alla sagoma dell'edificio;
- non comportano modifiche al perimetro dell'unità edilizia;
- non modificano la destinazione d'uso dell'unità edilizia;
- rispettano le originali caratteristiche costruttive;
- rispettano le norme di sicurezza;
- rispettano le prescrizioni igienico - sanitarie.

Il progettista


