

Castellammare del Golfo

Libero Consorzio Comunale di Trapani

oggetto:

PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

ubicazione:

via G. Marconi 139
(angolo via Siracusa e via Messina)
Fg 50 P.IIa 398 sub 1-2

ditta:

Giuseppe BLUNDA s.a.s.
Federica ANSELMO s.a.s.

allegati:

RELAZIONE TECNICA

Arch. Giuseppe FERRERA PRESTI

via Cesare Battisti, 23
91014 Castellammare del Golfo (tp)
335 221858 - studio172@libero.it



studio 172 associati

La presente relazione tende a descrivere una variante urbanistica per la realizzazione di un complesso residenziale in un edificio composto da due unità immobiliari di proprietà della società Giuseppe Blunda s.a.s giusto decreto di trasferimento n.114/2017 del 30/06/2017 e della società "Federica Anselmo s.a.s. giusto atto di compravendita notaio Tranchida A. rep n°45899 del 19/06/2020 e registrato a Trapani il 22/06/2020 al n°2831.

UBICAZIONE

L'edificio, che sorge nella via G. Marconi 139 e tra la via Siracusa e la via Messina, censito in catasto al fg 50 p.la 398 sub 1-2 del comune di Castellammare del Golfo, urbanisticamente ricade nel P.R.G. come zona omogenea "B1" (zona residenziale) e nel P.T.P. Nella zona omogenea 7B "b" - Paesaggio urbano di Castellammare del Golfo -

LICEITA' del FABBRICATO

L'edificio realizzato come opera pubblica, con progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 24/04/1958, ottiene il parere preventivo del Comitato Tecnico Amministrativo del Provveditorato alle Opere Pubbliche di Palermo prot. 38828 del 19/08/1958 alla trasformazione ed ampliamento dell'Infermeria Civile Vittorio Emanuele II. (condizioni dettate dall'Ufficio Provinciale di Sanità.

Successivamente, riformulato il progetto secondo le prescrizioni, in data 1° agosto 1962 prot. 45964 lo stesso Comitato emette parere favorevole al progetto e quindi alla sua realizzazione.

STATO ESISTENTE

L'edificio a tre elevazioni fuori terra, con copertura a tetto piano è stato utilizzato nel corso degli anni sia come originaria infermeria civica, ospedale, uffici comunali ed infine come uffici sanitari, e lo stesso non ha subito nel corso degli anni nessun tipo di intervento sostanziale ad eccezione di opere di manutenzione ordinaria.

L'edificio di che trattasi, allo stato attuale si presenta in non buone condizioni generali a causa degli agenti atmosferici e della mancata manutenzione.

Strutturalmente l'immobile è con struttura intelaiata in c.a., tramezzi in segati di tufo e solai intermedi e di copertura in latero cemento e quest'ultimo a tetto piano. Il collegamento verticale è garantito tramite una scala in marmo con ringhiera in ferro e da un ascensore in disuso e non funzionanti.

La pavimentazione è in marmo.

PREVISIONE PROGETTUALE

La variante urbanistica di che trattasi consiste nel cambio di destinazione dell'edificio con destinazione di zona "Fc 3 (attrezzature amministrative e direzionali) - Fc3.3 uffici comunali" - "Fc5 (attrezzature sanitarie e ospedaliere) Fc5.2 consultorio familiare" - Fcs8 (attrezzature socio-assistenziali) disciplinate dagli art. 92 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale nella zona B1 (zona residenziale) contigua e circostante l'edificio.

Il progetto dopo l'approvazione della variante, prevede la ristrutturazione dell'edificio per un uso residenziale in entrambe le unità immobiliari distinte in catasto.

Detta ristrutturazione sarà eseguita senza alcun aumento di superficie o volume esistente, e i lavori consisteranno nella diversa distribuzione interna dei vani esistenti, con la demolizione di alcuni tramezzi e la costruzione di nuovi e la creazione di servizi igienici.

Nella nuova distribuzione al fine di non alterare l'aspetto originario dell'edificio, non si modificheranno le aperture esterne.

CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE

Le caratteristiche igienico sanitarie dell'edificio saranno successivamente adeguate e conformi alle norme vigenti della nuova destinazione del progetto che si andrà a presentare.

Il progetto sarà realizzato conforme ai grafici presentati nel rispetto delle norme urbanistiche, dei regolamenti edilizi comunali, delle norme sulla sicurezza nei cantieri ed igienico-sanitarie salvaguardando l'ambiente edificato circostante in modo da incidere il meno possibile sul paesaggio esistente ed eseguito a perfetta regola d'arte.

Il Professionista

arch. giuseppe ferrera presti

firma digitale