Comune di Alviano

Complesso residenziale
vocabolo Stazione Ferroviaria 12 - 14

Ristrutturazione Edilizia
ex art. 7 comma 1 lettera d) LR 1/2015
con
demolizione-ricostruzione
aumento di SUC
cambio di destinazione d'uso

marzo 2023

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

ELABORATO GRAFICO UNICO

PROPRIETA'
dottor Carlo Ferretti
via Giuseppe Lorenzoni 19
00143 / Roma

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
di rienzo architetti
via Clemente Rebora 64
00143 / Roma
tel 06.50.15.412
e-mail dirienzo.architetti@gmail.com
https:// www.dirienzoarchitetti.com
progettista:
architetto Michele Di Rienzo
collaboratore:
architetto Michele Didonna

SUPPORTO NATURALISTICO
Studio Naturalistico HYLA srl
dottoressa Silvia Carletti
via Baroncino 11
06069 / Tuoro Sul Trasimeno / PG
tel 075.82.51.07
e-mail info@studionaturalisticohyla.it

SUPPORTO TECNICO
geometra Mauro Anselmi
via San Valentino 5a
05020 / Alviano / TR
tel 0744.90.46.47
e-mail studioanselmimauro@gmail.com

DIREZIONE LAVORI
geometra Mauro Anselmi
via San Valentino 5a
05020 / Alviano / TR
tel 0744.90.46.47
e-mail studioanselmimauro@gmail.com

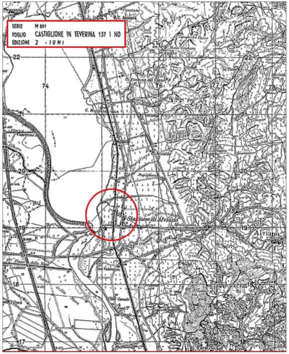
PROGETTISTA INCARICATO

ARCHITETTO MICHELE DI RIENZO N° 11645 SEZ. "A"

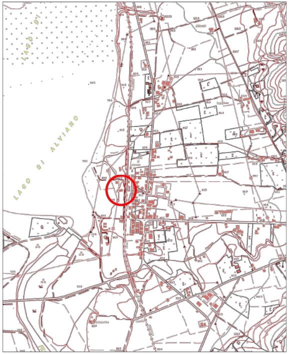
PROPRIETA'

Carlo Ferretti

Cartografia IGM - 1:25.000


SERIE M 891
FOGLIO CASTIGLIONE IN TEVERINA 137 I NO
EDIZIONE 2 - I G M I
22
74
75
21
20
19
18
17
Stazione di Alviano
Alviano
C. Santori
Camilone
C. Fontana

Carta tecnica regionale - 1:10.000
sezione n° 334160


LAGO DI ALVIANO

Piano Regolatore Generale
Parte operativa - Progetto di piano
Carta delle previsioni urbanistiche del territorio comunale - Tavola PO.2 - 1:10.000

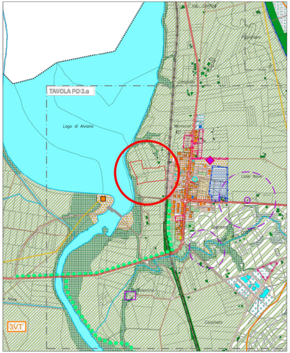


TAVOLA PO.3.a
Lago di Alviano
Case Nove
Carpineto
3VT

Planimetria catastale - 1:1.000
Foglio 2, particella 153-209

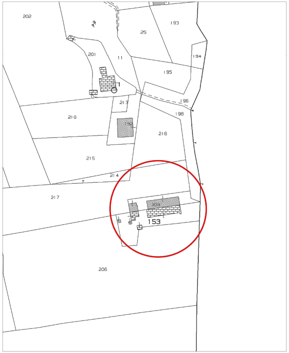
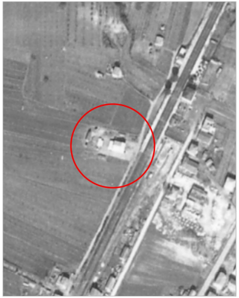
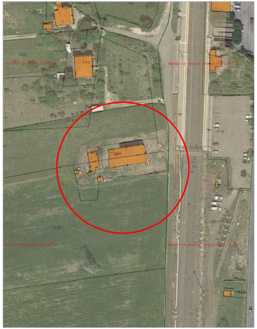

202
25
193
201
11
194
195
196
213
198
210
192
216
215
214
217
209
153
206

FOTO Istituto Geografico Militare
Fg. 137 Volo del 08-03-1965



Ortofoto su base catastale - 1:1.000


210
152
215
214
209
153
206

Legenda

AMBITO DELLE AREE PER I SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

ZONA F

▨	F1	AREE PER L'ISTRUZIONE	▨	F2	AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
▨	F3	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E PER LO SPORT	▨	F4	AREE PER IL PARCHEGGIO
▨	F5	AREE PER SERVIZI TERRITORIALI E PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO	▨		AREE PER LE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA MOBILITA'

◆ AREE DESTINATE ALLA PROTEZIONE CIVILE
✱ AREE SOTTOPOSTE A PRESCRIZIONI SPECIALI
▨ CORRIDOI DI CONNESSIONE ECOLOGICA

AMBITO DEL VERDE URBANO E PARCHI TERRITORIALI

▨ PARCHI E GIARDINI PUBBLICI
▨ VERDE AMBIENTALE
▨ VERDE PRIVATO

SISTEMA AMBIENTALE

▨ AREE BOSCATE
▨ FASCE RIPARIALI
▨ FASCE DI CONNESSIONE ECOLOGICA
🟩 FASCE DI FILTRO BOSCATE

SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICOLO ED APERTO

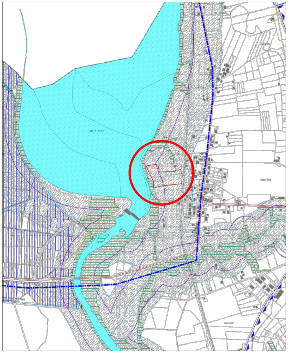
ZONA E

▨ AREE AGRICOLE AD ELEVATA PRODUTTIVITA'
▨ AREE AGRICOLE DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO
▨ AREE AGRICOLE MARGINALI

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

▨ AUTOSTRADA
▨ RETE FERROVIARIA
▨ STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA DI INTERESSE REGIONALE
▨ STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA
▨ STRADA EXTRAURBANA LOCALE
▨ STRADA URBANA ESISTENTE DA POTENZIARE
▨ STRADA URBANA DI NUOVA PREVISIONE
▨ PERCORSI CICLOTURISTICI

Piano Regolatore Generale
Parte strutturale - Quadro conoscitivo
Carta dei vincoli sovraordinati - Tavola B1.4a-1 - 1:10.000



Legenda

SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE
(TITOLO II D.Lgs 29 10.1999 .490 - L.R. 24.03.2000, N. 27)

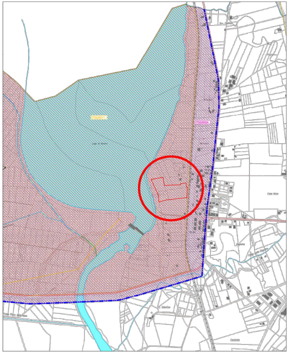
- FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DEI LAGHI (art. 146 comma 1, lett. c), D.Lgs 29 10.1999 n.490 - art. 48 L.R. 24.03.2000, N. 27)
- AREE BOSCATE (art. 15 L.R. 24.03.2000, N. 27)
- ZONE GRAVATE DA USO CIVICO (art. 146 comma 1, lett. h), D.Lgs 29 10.1999 n.490)

- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

BASE CARTOGRAFICA

- LIMITI REGIONALI
- RETICOLO IDROGRAFICO
- STRADE DI INTERESSE PROVINCIALE
- RETE FERROVIARIA A DOPPIO BINARIO
- LIMITI COMUNALI
- AUTOSTRADE
- STRADE DI INTERESSE COMUNALE
- RETE FERROVIARIA A BINARIO SINGOLO

Piano Regolatore Generale
Parte strutturale - Quadro conoscitivo
Carta dei vincoli sovraordinati - Tavola B1.4b-1 - 1:10.000



Legenda

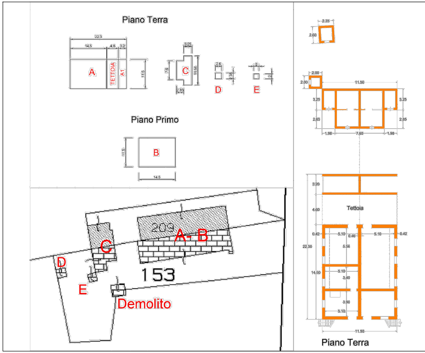
SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE
(TITOLO II D.Lgs 29 10.1999 .490 - L.R. 24.03.2000, N. 27)

- ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (art. 13 L.R. 24.03.2000, N. 27)
- SITI DI INTERESSI COMUNITARIO (art. 13 L.R. 24.03.2000, N. 27)
- PERIMETRO PARCO REGIONALE DEL FIUME TEVERE

BASE CARTOGRAFICA

- LIMITI REGIONALI
- RETICOLO IDROGRAFICO
- STRADE DI INTERESSE PROVINCIALE
- RETE FERROVIARIA A DOPPIO BINARIO
- LIMITI COMUNALI
- AUTOSTRADE
- STRADE DI INTERESSE COMUNALE
- RETE FERROVIARIA A BINARIO SINGOLO

Rilievo quotato stato attuale


Piano Terra
A
TETTOIA
A1
C
D
E
Piano Primo
B
209
A- B
C
D
E
153
Demolito
Tettoia
Piano Terra
Piano Primo

CALCOLO SUPERFICIE UTILE COPERTA PRE-ESISTENZA:

PIANO TERRA (SUPERFICIE NON RESIDENZIALE)

Corpo "A" SUC=11,50x14,50 = mq 166,75
Corpo "A1" SUC=11,50x3,20 = mq 36,80
Corpo "C" SUC =(11,56x3,25)+(7,60x2,85)=mq 59,23
Corpo "D" SUC = 2,60x2,35 = mq 6,11
Corpo "E" SUC = 2,00x2,00 = mq 4,00

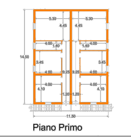
TOTALE SUC (NON RESIDENZIALE)= mq 272,89

PIANO PRIMO (SUPERFICIE RESIDENZIALE)

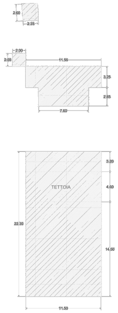
Corpo "A" SUC=11,50x14,50 = mq 166,75

TOTALE SUC (RESIDENZIALE) = mq 166,75

TOTALE SUC = mq 272,89+166,75 = mq 439,64


Piano Primo

VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO
area di sedime ridotta del 17,22% rispetto a quella esistente



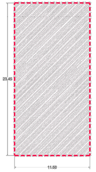
Sagoma Pre-Esistenza

VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO :

AREA DI SEDIME PRE-ESISTENZA :
(11,50x14,50)+(11,50x4,60)+(11,50x3,20)+
(11,56x3,25)+(7,60x2,85)+(2,60x2,35)+(2,00x2,00)
= mq 325,790

AREA DI SEDIME PROGETTO :
(23,45x11,50)
= mq 269,675

DECREMENTO PERCENTUALE = 17,22%



Sagoma Progetto

VERIFICA SUPERFICIE UTILE COPERTA (SUC)
SUC di progetto inferiore a SUC max ammissibile

VERIFICE SUPERFICIE UTILE COPERTA (SUC) :

AMPLIAMENTO CONSENTITO = mq 100,00

TOTALE SUC REALIZZABILE :
mq 166,75+272,89+100,00 = mq 539,64

TOTALE SUC DI PROGETTO :
mq (23,45x11,50)x2 = mq 539,35

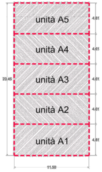
mq 539,64 > mq 539,35

SUC REALIZZABILE > SUC DI PROGETTO

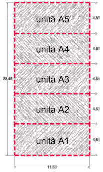
SUC unità A1 = 2x(11,50x4,81) = mq 110,63
SUC unità A2 = 2x(11,50x4,61) = mq 106,03
SUC unità A3 = 2x(11,50x4,61) = mq 106,03
SUC unità A4 = 2x(11,50x4,61) = mq 106,03
SUC unità A5 = 2x(11,50x4,81) = mq 110,63

TOTALE SUC DI PROGETTO = mq 539,35

verificata

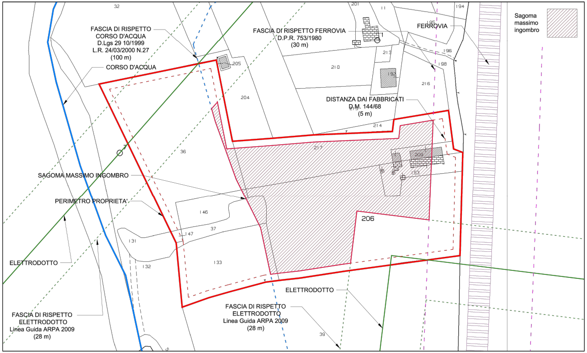

unità A5
unità A4
unità A3
unità A2
unità A1

Piano Terra

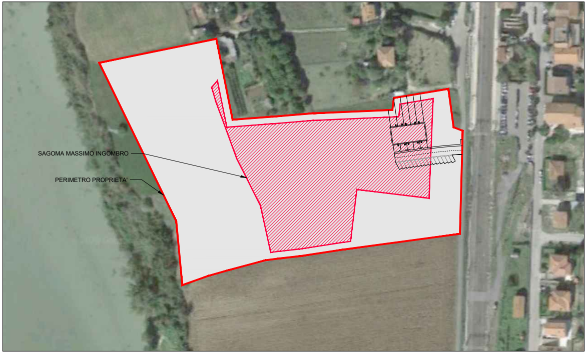

unità A5
unità A4
unità A3
unità A2
unità A1

Piano Primo

Sagoma di massimo ingombro 1:1000


32
FASCIA DI RISPETTO
CORSO D'ACQUA
D.Lgs 29 10/1999
L.R. 24/03/2000 N.27
(100 m)
CORSO D'ACQUA
205
204
36
FASCIA DI RISPETTO FERROVIA
D.P.R. 753/1980
(30 m)
201
11
195
FERROVIA
194
213
210
192
196
198
216
DISTANZA DAI FABBRICATI
D.M. 144/68
(5 m)
214
217
209
153
SAGOMA MASSIMO INGOMBRO
PERIMETRO PROPRIETA'
146
147
37
131
132
133
206
ELETTRODOTTO
ELETTRODOTTO
FASCIA DI RISPETTO
ELETTRODOTTO
Linea Guida ARPA 2009
(28 m)
FASCIA DI RISPETTO
ELETTRODOTTO
Linea Guida ARPA 2009
(28 m)
39
Sagoma
massimo
ingombro

Planimetria dell'intervento 1:1000


SAGOMA MASSIMO INGOMBRO
PERIMETRO PROPRIETA'

Verifica RE n° 2 del 18/02/2015 in attuazione della LR n° 1 del 21/01/2015

RECUPERO ACQUA PIOVANA EX ART.32

sup. copertura = 324,35 mq > 100,00 mq
aree irrigabili pert. = giardini = 594,25 mq > 200,00 mq
capacità accumulo richiesta : 30,00 lt x sup. copertura =
30,00 lt x 324,35 mq = 9.730,50 lt
cisterne di progetto: 10.000,00 lt

10.000,00 lt > 9.730,50 lt (VERIFICATO)

PERMEABILITA' DEI SUOLI EX ART.33

sup permeabile > 40% sup. fondiaria
sup. fondiaria = 25.443,55 mq
sup. perm. richiesta = 10.177,42 mq
sup. perm. di progetto = 24.691,85 mq

24.691,85 mq >10.177,42 mq (VERIFICATO)

RISPARMIO ENERGETICO EX ART.34

n° 2 pannello solare termico per unità abitativa
per produzione acqua calda sanitaria

n° 4 pannelli fotovoltaici 0,375 kW/cad per unità abitativa
0,375 kW x 4 = 1,5 kW

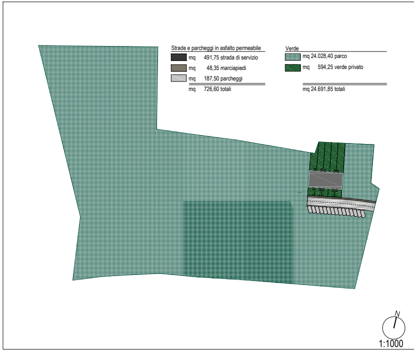
1,5 kW > 1,0 kW (VERIFICATO)

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI EX ART.85, COMMA 7

1,00 mq/3,00 mq di SUC
SUC = 539,35 mq
richiesti : SUC/3 = 539,35 mq/3 =180,00 mq

n° 15 posti auto pertinenziali privati
posto auto = 5,00 mq x 2,50 mq = 12,50 mq
15 x 12,50 mq/p.a.= 187,50 mq

187,50 mq > 180.00 mq (VERIFICATO)

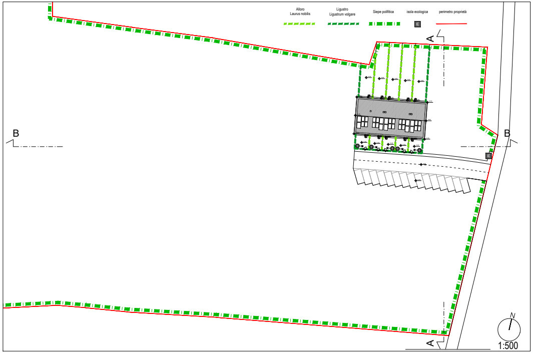


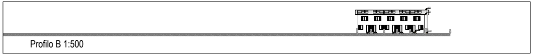
Strade e parcheggi in asfalto permeabile

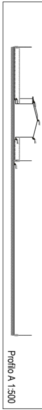
■	mq	491,75	strada di servizio
▨	mq	48,35	marciapiedi
▨	mq	187,50	parcheggi
	mq	726,60	totali

Verde

▦	mq	24.028,40	parco
▩	mq	594,25	verde privato
	mq	24.691,85	totali


Alloro
Laurus nobilis
Ligustro
Ligustrum volgare
Siepe polifitica
isola ecologica
perimetro proprietà
A
B
B
A
N
1:500

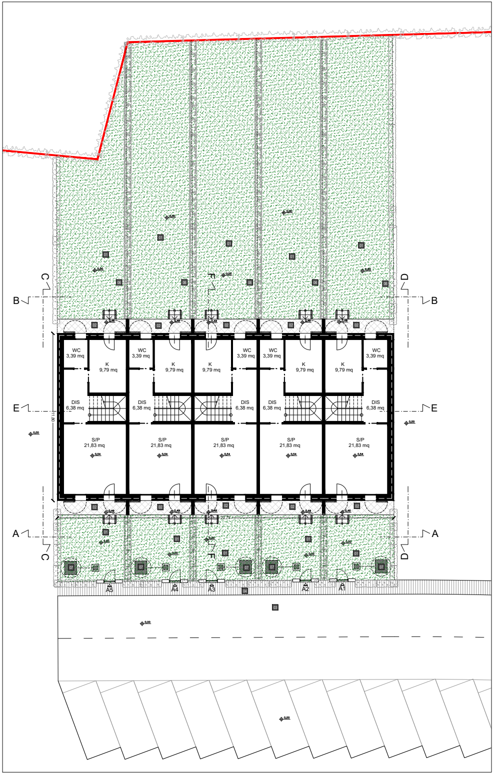

Profilo B 1:500


Profilo A 1:500

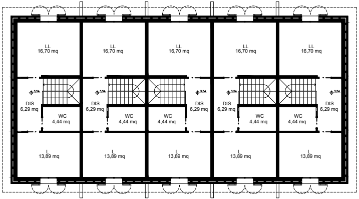
Piante - sezioni - prospetti 1:100

Leggenda

01	Prato
02	Pavimento esterno gres R13 color cotto
03	Pavimentazione carrabile drenante
04	Pavimentazione pedonale drenante
05	Mostre e cornici finestre in pietra locale
06	Cisterna raccolta acque meteoriche
07	Fossa Imhoff a dispersione
08	Pannello fotovoltaico
09	Pannello solare
10	Comignolo in muratura
11	Manto di copertura a coppi embrici
12	Muro esterno intonacato color terra
13	Struttura portante in legno
14	Gronde e discendenti in rame
■	Superficie utile coperta (SUC)
▨	Siepe alloro
▢	Siepe ligustro
▢	Siepe polifitica

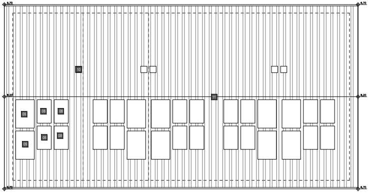


B
B
C
C
D
D
E
E
A
A
F
F
WC
3,39 mq
K
9,79 mq
DIS
6,38 mq
S/P
21,83 mq
11,80
23,75
A5
A4
A3
A2
A1
01
02
03
04
06
07
0,00
0,49
0,54



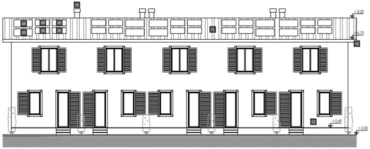
LL
16,70 mq
DIS
6,29 mq
WC
4,44 mq
L
13,89 mq
3,54

Piano primo 1:100



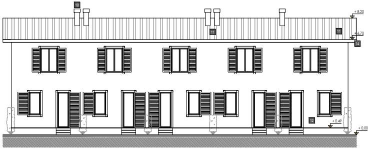
6,70
8,20
10
11
08
09

Piano copertura 1:100



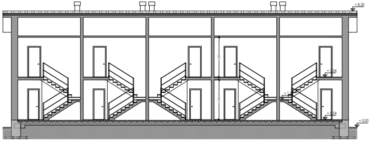
10
08
09
11
14
12
+ 8,20
+ 6,70
+ 0,49
+ 0,00

Prospetto A 1:100

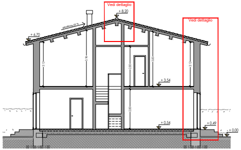


10
11
14
12
+ 8,20
+ 6,70
+ 0,49
+ 0,00

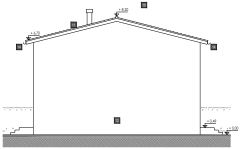
Prospetto B 1:100


+ 8,20
+ 3,54
+ 0,54
+ 0,00

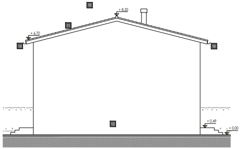
Sezione E 1:100


Vedi dettaglio
Vedi dettaglio
+ 8,20
+ 6,70
+ 3,54
+ 0,54
+ 0,49
+ 0,00

Sezione F 1:100

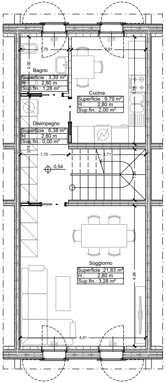

+ 8,20
+ 6,70
10
11
14
14
12
+ 0,49
+ 0,00

Prospetto C 1:100

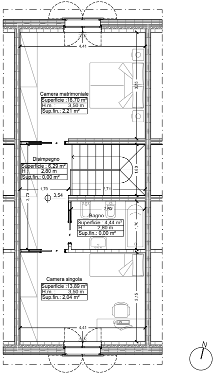

+ 8,20
+ 6,70
10
11
14
14
12
+ 0,49
+ 0,00

Prospetto D 1:100

Dettaglio unità abitativa 1:50


Bagno
Superficie : 3,39 m²
H : 2,80 m
Sup.fin.: 1,28 m²
Cucina
Superficie : 9,79 m²
H : 2,80 m
Sup.fin.: 2,00 m²
Disimpegno
Superficie : 6,38 m²
H : 2,80 m
Sup.fin.: 0,00 m²
Soggiorno
Superficie :21,83 m²
H : 2,80 m
Sup.fin.: 3,28 m²
1,70
2,61
2,00
3,78
3,76
1,70
2,71
0,54
1,80
4,95
4,41

Piano terra

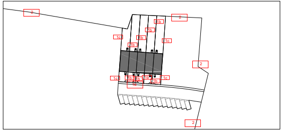

Camera matrimoniale
Superficie :16,70 m²
H.m. : 3,50 m
Sup.fin.: 2,21 m²
Disimpegno
Superficie : 6,29 m²
H : 2,80 m
Sup.fin.: 0,00 m²
Bagno
Superficie : 4,44 m²
H : 2,80 m
Sup.fin.: 0,00 m²
Camera singola
Superficie :13,89 m²
H.m. : 3,50 m
Sup.fin.: 2,04 m²
4,41
3,75
1,70
2,71
3,70
3,54
2,59
1,70
1,80
3,15
4,41
N

Piano primo

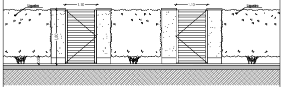
Abaco recinzioni

Tipologie recinzioni

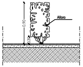
1a - recinzioni tra giardini privati e strada: siepi di ligustro (Ligustrum) h 180 cm, permeabilità faunistica parziale;
1b - recinzioni interne tra giardini privati: siepi di alloro (Laurus Nobilis) h 90cm, permeabilità faunistica parziale:
1c - recinzioni tra giardini privati e parco: siepi di ligustro (Ligustrum) h 180 cm, permeabilità faunistica parziale;
2 - perimetro lotto: siepe polifitica h 80 cm, permeabilità faunistica totale.


2
2
2
2
1a
1b
1c

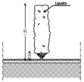
1a) Accesso pedonale


Ligustro
Ligustro
1,10
1,10
1,80
0,30

1b) Recinzione tra giardini privati



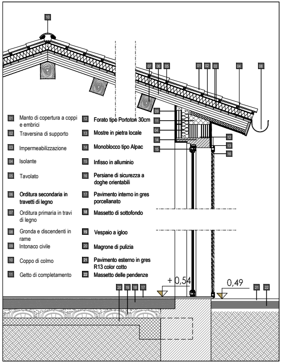
1c) Recinzione tra giardini privati e parco


Ligustro
1,80

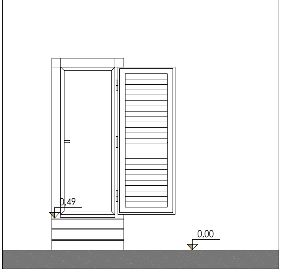
2) Recinzione dell'area di intervento

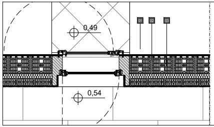
- siepe polifitica
- permeabilità faunistica completa

Dettagli costruttivi - 1:20


10
07
06
05
01
02
03
04
08
09
11
04
14
15
12
13
16
20
19
18
17
21
22
+ 0,54
0,49

01	Manto di copertura a coppi e embrici	12	Forato tipo Portoton 30cm
02	Traversina di supporto	13	Mostre in pietra locale
03	Impermeabilizzazione	14	Monoblocco tipo Alpac
04	Isolante	15	Infisso in alluminio
05	Tavolato	16	Persiane di sicurezza a doghe orientabili
06	Orditura secondaria in travetti di legno	17	Pavimento interno in gres porcellanato
07	Orditura primaria in travi di legno	18	Massetto di sottofondo
08	Gronda e discendenti in rame	19	Vespaio a igloo
09	Intonaco civile	20	Magrone di pulizia
10	Coppo di colmo	21	Pavimento esterno in gres R13 color cotto
11	Getto di completamento	22	Massetto delle pendenze




0,49
01
02
03
0,54

01	Blocco semipieno 25 cm POROTON 800
02	Pannello EPS 8 cm
03	Laterizio 12 cm