



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

RELAZIONE TECNICA

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](https://www.dirienzoarchitetti.com)
progettista:
architetto Michele Di Rienzo
collaboratore:
architetto Michele Didonna

SUPPORTO NATURALISTICO

Studio Naturalistico HYLÀ srl
dottoressa Silvia Carletti
via Baroncino 11
06069 / Tuoro Sul Trasimeno / PG
tel 075.82.51.07
e-mail info@studionaturalisticohylla.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



PROPRIETA'

COMUNE DI ALVIANO
COMPLESSO RESIDENZIALE VOCABOLO STAZIONE FERROVIARIA 12 - 14
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EX ART. 7 COMMA 1 LETTERA D) LR 1/2015
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI SUC E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto architetto Michele Di Rienzo, nato a Roma il 01/10/1968, ed ivi residente in via Clemente Rebora 64, CF DRNMHL68R01H501F, iscritto all'albo degli architetti PPC di Roma al numero 11.654, in qualità di progettista incaricato, ha redatto la presente relazione tecnica in merito al progetto di ristrutturazione edilizia ex art. 7 comma 1 lettera D) LR 1/2015 del complesso residenziale in comune di Alviano vocabolo Stazione Ferroviaria 12 – 14 con demolizione-ricostruzione, aumento di SUC e cambio di destinazione d'uso.

1) PREMESSA

Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera D) LR 1/2015, Testo unico governo del territorio, sono classificati quali interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi “rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne nonché l'aumento delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, di sagoma ed area di sedime preesistenti, nell'inserimento di strutture in aggetto e balconi, senza comunque incremento del volume complessivo dell'edificio originario, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici”.

Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera F) LR 1/2015, Testo unico governo del territorio, f) sono classificati quali interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi “rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati edilizi e della rete stradale”.

Ai sensi dell'art. 77 comma 1 LR 1/2015, Testo unico governo del territorio, gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente.

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi, la conformità edilizia-urbanistica delle preesistenze, la documentazione catastale, la verifica dei dati metrici e della ammissibilità gli interventi edilizia come avanti riportati ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del comune di Alviano, il progetto si è basato sulla perizia asseverata redatta dal geometra Mauro Anselmi, allegato 1.

In particolare, anche il totale della SUC max realizzabile utilizzata nel presente progetto, pari a 539,64 mq, è basato sulla perizia asseverata redatta dal geometra Mauro Anselmi, allegato 1.

2) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il sito oggetto dell'intervento si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Alviano, tra la riva del Tevere, che in quel punto è diventato un lago a seguito della realizzazione della diga, avvenuta nel 1963, finalizzata alla produzione di energia idro-elettrica, e la strada comunale che costeggia la ferrovia. Il terreno è del tutto pianeggiante e, al momento, utilizzato ai fini agricoli.

COMUNE DI ALVIANO
COMPLESSO RESIDENZIALE VOCABOLO STAZIONE FERROVIARIA 12 - 14
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EX ART. 7 COMMA 1 LETTERA D) LR 1/2015
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI SUC E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
RELAZIONE TECNICA

Sul terreno insiste un fabbricato ad uso residenziale composto da due abitazioni al piano primo, cantine, rimesse al piano terra e locali accessori pertinenziali nella corte dei fabbricati, il tutto come descritto nella perizia asseverata redatta dal geometra Mauro Anselmi, allegato 1.

3) SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO

Il terreno è inoltre attraversato da due elettrodotti, relativamente ai quali ci si è attenuti alle Linee Guida ARPA 2009 per definire la fascia di rispetto, pari a 28 m.

Ulteriori vincoli sono quelli relativi:

- alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, definita dal DLGS 29/10/1999 e LR 27/2000, e pari a 100 m;
- alla fascia di rispetto dalla ferrovia, definita dal DPR 753/1980, e pari a 30 m;
- distanza minima dai fabbricati, definita dal DM 1444/1968, e pari a 5 m.

La sovrapposizione di queste fasce di rispetto ha generato la sagoma di massimo ingombro riportata nell'elaborato grafico, intesa come il perimetro massimo dell'ingombro dei fabbricati di progetto, scala 1:1.000.

4) SCELTE PROGETTUALI

Si è deciso di realizzare un unico corpo di fabbrica, costituito da cinque unità immobiliari residenziali su due livelli, in prossimità della zona dove è attualmente collocato il fabbricato da demolire, al di fuori delle fasce di rispetto individuate al punto 3). Tutta la restante superficie sarà lasciata inalterata come è oggi.

Di rilievo le scelte di:

- ridurre l'area di sedime che risulta diminuita del 17,22% rispetto a quella della preesistenza in modo da evitare il consumo di suolo;
- realizzare percorsi pedonali e carrabili con conglomerati cementizi drenati e colorati;
- realizzare un'isola ecologica nei pressi dell'accesso al comprensorio su Vocabolo Stazione Ferroviaria.

Quanto avanti esposto è chiarito nell'elaborato planimetrico scala 1:200.

5) VERIFICHE REGOLAMENTO REGIONALE 2/2015

- art. 32 - RECUPERO ACQUA PIOVANA: l'area di sedime è pari a $11,50 \times 23,45 = 269,67 \text{ m}^2$, è richiesto l'accumulo di almeno 30 litri/m² cioè $269,67 \text{ m}^2 \times 30 \text{ litri} = 8.090,10 \text{ litri}$. Nel progetto sono previste 5 cisterne da 2.000 litri, una per ciascuna unità immobiliare, per un totale di 10.000 litri e, pertanto, il requisito è verificato;
- art. 33 – PERMEABILITÀ DEI SUOLI: la superficie fondiaria è pari a 25.433,55 m², è richiesta una superficie permeabile > 40% della superficie fondiaria, ovvero maggiore a 10.177,42 m². Nel progetto è prevista una superficie permeabile pari a 24.691,85 e, pertanto, il requisito è verificato;
- art. 34 – RISPARMIO ENERGETICO: sono previsti 2 pannelli solari termici e 4 pannelli fotovoltaici da 375W per un totale di 1,5 Kw per ciascuna unità abitativa, requisito verificato;

COMUNE DI ALVIANO
COMPLESSO RESIDENZIALE VOCABOLO STAZIONE FERROVIARIA 12 - 14
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EX ART. 7 COMMA 1 LETTERA D) LR 1/2015
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI SUC E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
RELAZIONE TECNICA

- art. 85 - PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI: sono previsti 187,50 m2 contro i 180 m2 minimi, requisito verificato.

Per quanto riguarda i calcoli riportati in sintesi nella precedente tabella vedasi l'elaborato di progetto nel riquadro VERIFICA RR 2/2015.

6) STRUTTURA E FINTURE

Il progetto prevede l'utilizzo di una muratura portante realizzata con POROTON P800-30, pannello isolante in XPS da 10 cm e tramezza interna da 12 cm con elevate prestazioni relative alla trasmittanza termica, solai e copertura inclinata con orditura principale e secondaria in legno lamellare; sul tetto sarà posizionata idonea barriera al vapore, 15 cm di XPS, doppia guaina e coppi embrici.

Gli infissi saranno in alluminio a taglio termico con vetrocamera e le chiusure oscuranti di progetto sono costituite da persiane di sicurezza a doghe orientabili.

Le fondazioni sono di tipo continuo e superficiale ed è previsto un basamento, atto a realizzare idoneo vespaio areato, realizzato con igloo, ove passare gli impianti tecnologici, la cui parte esterna è rivestita in gres da esterno, antiscivolo 13, color cotto.

I fabbricati sono rifiniti ad intonaco a calce color terra, con mostre e corni finestre in pietra locale, gronda e discendenti sono in rame.

Per quanto riguarda i dettagli di quanto avanti descritto vedasi i dettagli della bifamiliare in scala 1:100 e 1:20 nell'elaborato grafico.

7) IMPIANTI

Per ciascuna unità immobiliare è prevista l'installazione di una caldaia a condensazione con accumulo di 100 litri e di un termo-camino interno. Dato il clima non sono previste pompe di calore.

Per quanto riguarda i dettagli di quanto avanti descritto vedasi i dettagli della bifamiliare in scala 1:100 nell'elaborato grafico.

8) RECINZIONI

Data la valenza del luogo dal punto di vista naturalistico si è deciso di rendere le recinzioni il più possibile permeabili alla fauna, pertanto si è deciso di mettere in opera le seguenti tipologie:

- 1a) recinzioni tra giardini privati e strada: permeabilità faunistica parziale, realizzata tramite la piantumazione di una siepe di ligustro h 180 mantenuta potata fino a 30 cm da terra e priva di alcuna rete metallica o simili;
- 1b) recinzioni tra giardini privati: permeabilità faunistica parziale, realizzata tramite la piantumazione di una siepe di alloro h 90 mantenuta potata fino a 30 cm da terra e priva di alcuna rete metallica o simili;

COMUNE DI ALVIANO
COMPLESSO RESIDENZIALE VOCABOLO STAZIONE FERROVIARIA 12 - 14
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EX ART. 7 COMMA 1 LETTERA D) LR 1/2015
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AUMENTO DI SUC E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
RELAZIONE TECNICA

- 1c) recinzioni tra giardini privati e parco: permeabilità faunistica parziale, realizzata tramite la piantumazione di una siepe di ligustro h 180 mantenuta potata fino a 30 cm da terra e prive di alcuna rete metallica o simili;
- 2) recinzione comprensorio: permeabilità faunistica completa, realizzata tramite la piantumazione di una siepe polifitica h 80 cm priva di alcuna rete metallica o simili;
- I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in doghe di ferro zincato color ferro micaceo.

Per quanto riguarda i dettagli di quanto avanti descritto vedasi i dettagli delle recinzioni in scala 1:50 nell'elaborato grafico.

9) CANTIERIZZAZIONE

È stato redatto un elaborato specifico relativo alle fasi di lavoro nel quale sono state definite le modalità di esecuzione dell'opera cui si rimanda per maggiori informazioni relative alla realizzazione dell'opera.

Roma 27/03/2023

In fede

(michele di rienzo)

