

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Realizzazione di nuovo fabbricato, attraverso la demolizione di annesso rurale esistente e costruzione di piscina.

Proprietà: Baiocco Costruzioni srl

PREMESSA ED UBICAZIONE

La società Baiocco costruzioni srl è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Località Poggio Bandito nel comune di Lisciano Niccone (PG), il tutto è distinto al catasto fabbricati al Foglio n 30 particella n 128 e 108. Oltre a ciò detiene alcuni terreni circostanti distinti catastalmente sempre al foglio n 30 particelle n 94, 96, 107, 109, 110, 112, 113, 118, 119, 121, 522, 523, 524.

Il fabbricato oggetto di intervento si trova in zona agricola E del PRG ossia aree agricole ed è identificato catastalmente al foglio numero 30 particella numero 108.

La società è intenzionata a ristrutturare e delocalizzare il rudere sulla particella numero 524.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'insediamento è posto in un ambito boschivo collinare.

L'immobile originario, oggetto di intervento, è un edificio con caratteristiche rurali avente una geometria semplice costituita da un parallelepipedo. Il fabbricato attualmente è diruto, ma sono ben visibili i paramenti murari in pietra e mattoni ed anche se privo di copertura è possibile percepire la consistenza. La destinazione d'uso attuale probabilmente è rurale in quanto, nonostante sono state eseguite delle ricerche presso il comune di Lisciano Niccone, non si è potuto dimostrare un diverso uso dell'edificio.

La committenza ha deciso di ristrutturare l'immobile mantenendo la qualità architettonica e la tipicità dei luoghi, come previsto dalle norme comunali e regionali.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

L'intervento di cui all'oggetto è ammissibile ai sensi dell'articolo 91 comma 10 della Legge Regionale 1/2015 il quale dice che *“Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al [comma 8](#), purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al [comma](#)*

6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.”

Dunque nell'edificio in esame è possibile procedere alla ristrutturazione con delocalizzazione della cubatura ad una distanza non superiore a 50 metri dall'immobile principale denominato Casa del Dottore di proprietà sempre della committenza.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE

Il rudere esistente verrà demolito e la pietra verrà recuperata per la realizzazione del nuovo fabbricato. L'intervento da realizzare consiste nella costruzione di un immobile completamente nuovo dunque sarà necessario eseguire un piccolo scavo per livellare il terreno, prevedere il magrone con cls e rete elettrosaldata per poi appoggiare le travi di fondazioni, dimensionate secondo quanto previsto dalla Regione Umbria, verrà inoltre realizzato il solaio di calpestio con elementi tipo igloo. Dopo di che verrà eseguita la struttura portante con blocchi poroton antisismici ed isolante, il solaio di copertura con travi e travetti in legno e pannelle di recupero, il tutto collegato da cordoli in cemento armato. La copertura sarà costituita da doppio strato di isolante, membrana impermeabilizzante e coppi di recupero. La gronda sarà eseguita con zampini in legno e pannelle di recupero. I canali ed i discendenti saranno previsti in rame. Esternamente l'intero corpo di fabbrica sarà rivestito con pietra di recupero e stuccato con rinzaffo storico. Tra il blocco in laterizio e la pietra verrà inserito apposito isolante come previsto dalla normativa vigente.

Internamente i tramezzi saranno in laterizio e successivamente verrà tutto intonacato e tinteggiato. Le pavimentazioni interne saranno in travertino. Gli infissi saranno in legno di pino verniciato con vetri termici. Le soglie di porte e porte finestre saranno con pannelle in cotto di recupero.

La struttura è costituita da un unico piano dove troviamo una zona soggiorno, una camera ed un bagno.

Sistemazione esterna

L'area di intervento si trova in una fascia fuori dall'Habitat cartografato. Quello che si andrà a realizzare sarà una pavimentazione in travertino tra l'annesso e la piscina come evidenziato nei grafici. Oltre a ciò sarà previsto un viottolo di collegamento tra la casa principale e l'annesso, realizzato in terra battuta e poi verrà riportata della ghiaia così da permettere comunque la permeabilità. Inoltre nella zona a valle verso il bosco sarà prevista una zona piantumata con piante autoctone quali Rosa Canina e Cistus già presenti nel sito.

La restante parte sarà lasciata completamente con erbe naturali spontanee del luogo a conservazione dell'Habitat.

Impianti

L'impianto termico, sarà previsto a pavimento radiante alimentato da caldaia che verrà posizionata all'interno del locale tecnico, mentre invece per la produzione di acqua calda, il progetto prevede il posizionamento di pannelli solari sul tetto. L'immobile verrà inoltre allacciato al serbatoio di GPL che sarà installato come indicato nei grafici. Per l'impianto idrico verrà prevista idonea tubazione ed allaccio al pozzo esistente.

L'impianto fognario del fabbricato sarà a dispersione sul terreno quindi verrà collegato ad una fossa imhoff che, successivamente alla decantazione del refluo, invierà le acque trattate al suolo e filtrate per mezzo di un drenaggio con tubazioni forate. Tutti i principali pozzetti di raccordo sia della rete bianca che di quella nera saranno ispezionabili.

L'impianto elettrico e l'installazione dei pannelli fotovoltaici sarà realizzato secondo le normative vigenti.

L'immobile sarà allacciato alle reti di corrente elettrica e telefonica.

Isolamento termico

Relativamente alle caratteristiche di isolamento termico e contenimento dei consumi energetici verrà prodotta, prima dell'inizio dei lavori, idonea documentazione ai sensi della legge 10/91, D.P.R. 412/93 e successive integrazione e modifiche.

L'edificio oggetto di lavori risulta inserito in un ambito Natura 2000 e nello specifico ZSC IT5210017 Boschi di Pischello – Torre Civitella infatti il progetto è già stato sottoposto a procedura di Valutazione di incidenza ambientale con relativa autorizzazione da parte della regione con determina dirigenziale numero 8576 del 29/09/2020. A seguito di tale determina sono entrate in vigore le nuove linee guida della regione Umbria relative ai SIC e pertanto si è proceduto ad effettuare una nuova valutazione di incidenza.

La tipologia di intervento edilizio, preserva gli habitat naturali presenti e la nuova costruzione seppur limitrofa all'habitat non creerà alterazione dello stesso.

Opere pertinenti sottoposte a SCIA (articolo 21 Regolamento Regionale n 2 del 2015)

I lavori prevedono inoltre la realizzazione di una piscina in cemento armato avente le seguenti dimensioni m 15,70 x 5,40 e con un'altezza dell'acqua che nel primo tratto è di m 1,20 per poi arrivare a m 2,00. Il disegno della piscina è caratterizzato da una prima vasca che poi mediante una cascata raggiunge la piscina che si trova ad un livello più basso.

Per poter accedere alla piscina verrà realizzata una scala interna in muratura.

Successivamente alla realizzazione della struttura sarà necessario effettuare la rasatura interna delle pareti e la posa in opera del rivestimento in pvc di color grigio.

Il bordo della piscina sarà realizzato in travertino.

Sarà infine realizzato un locale tecnico in cemento armato a servizio esclusivo della piscina, delle dimensioni minime consentite per una superficie di 6 mq, completamente interrato da dove si accederà tramite una porta laterale.

Allo scopo di valutare l'idoneità dei terreni è stata condotta la relazione geologica allegata in cui sono indicate le indagini stratigrafiche eseguite e la tipologia dei terreni riscontrati in sito.

L'area di cantiere cartografata come habitat 6210 verrà individuata e picchettata in modo da rendere evidente il confine della stessa all'impresa.

CONCLUSIONI

Le opere in progetto risultano rispondenti e conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

In allegato alla presente si rimettono gli elaborati grafici e le fotografie del fabbricato oggetto di lavoro. Il calcolo delle superfici finestrate e della SUC sono verificate nelle tavole di progetto allegate.

Passignano sul Trasimeno li 05/03/2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Baiocco

