COMUNE DI ANCONA

PROVINCIA DI ANCONA



COMMITTENTE: Sigg. IMPARATO TOMMASO e IMPARATO CAMILLA

OGGETTO: RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO CON APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA" (art. 1 L.R. n.22/2009) CON MIGLIORAMENTO ENERGETICO

ELABORATO: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

n° A//.C

SCALA: 1:100

DATA PROGETTO: MARZO 2022	REVISIONI: n° del	n° del	n° del
ARCHIVIO: P371/21	NOME FILE:		
RESPONSABILE COMMESSA: ARCH. SERGIO ROCCHEGGIANI	RESPONSABILE PROGETTO:	VERIFICATORE:	

BRAU srl stp
Battistelli Roccheggiani Architettura Urbanistica

BRAU srl stp
Via del Castellano 47/c - 60129 Ancona
Via Maierini 5 - 60019 Senigallia (AN)
Tel: 071.872306 - Fax: 071.872136
mail: studio@brau.it
www.brau.it

Progetto Architettonico:
DOTT. ARCH. SERGIO ROCCHEGGIANI
DOTT. ARCH. MARCO BATTISTELLI

Collaboratori:
DOTT. MARIA SOLE PIERONI
ING. CAMILLA TORSELLETTI

TIMBRI E FIRME PROGETTISTI:

DISEGNO DI PROPRIETA' DEI PROGETTISTI. LO STUDIO TUTELERA' I PROPRI DIRITTI A TERMINI DI LEGGE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento con applicazione del "Piano casa" (art. 1 L.R. n.22/2009) con riqualificazione energetica dell'immobile sito in via del Conero n°113/A Ancona (AN).

L'immobile in oggetto come da stato legittimo comprende due unità immobiliari, ad uso residenziale, situate in via del Conero n.113/A ad Ancona (AN), censite al catasto fabbricati al foglio n°83 mappale n°579, subalterni 3,4,5 e sub. 1 accatastato come bene comune non censibile, di proprietà dei Sig.ri Imparato Tommaso e Imparato Camilla.

L'immobile ricade all'interno di un'area vincolata "Fascia costiera dal Passetto a Portonovo D.M. 1/3/71" e "Promontorio Monte Conero D.M. 31/07/85" ai sensi della L.1497/39.

L'oggetto di intervento ricade inoltre all'interno di un'area di riserva del Parco Naturale del Conero, in prossimità del bordo della falesia del Monte Conero.

Il PRG vigente identifica l'area ricadente all'interno della ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane" disciplinata dall'art. 68 delle N.T.A.

L'intervento di ristrutturazione edilizia prevede anche la realizzazione di un ampliamento nell' unità immobiliare 2 utilizzando il "Piano Casa" (art. 1 L.R. n.22/2009) con destinazione d'uso residenziale cucina, bagno, camera da letto con bagno annesso e locale tecnico nella parte ad est del fabbricato e ampliamento della zona soggiorno a nord. Ai fini della tutela della falesia, l'ampliamento verrà realizzato prevalentemente verso sud-est rispetto l'orientamento del lotto, collocandolo dunque più internamente, tranne una porzione presente a nord necessaria per motivi di distribuzione interna ma senza variare la distanza dell'immobile rispetto alla falesia. L'area interessata dall'ampliamento si svilupperà

comunque nella parte più distante rispetto al perimetro “Habitat 9540” come indicato nella Tav.11 allegata.

Nel progetto si prevede la demolizione della porzione di edificio destinato a garage, dove insite la presenza di un box caldaia precedentemente autorizzato ma in diversa posizione, si sana quindi la non conformità di posizione dello stesso con la demolizione. L’area a parcheggio auto sottratta con la demolizione, verrà individuata all’esterno dell’edificio, come indicato nella Tav. 04. In particolare, l’area individuata per la collocazione dei parcheggi si troverà a sinistra della strada privata, come indicato nella planimetria dello stato di progetto. L’abitazione ha uso abitativo, quindi, i parcheggi, sono predisposti esclusivamente per i residenti. I dieci parcheggi misureranno 2,5 x 5 m e verranno realizzati con la stesura di tessuto non tessuto, uno strato 10 cm circa di pietrisco e una finitura di stabilizzante di ghiaia di 7/8 cm.

Tutte le porzioni di edificio di nuova costruzione avranno un solaio areato di cm 30.00 come previsto dall’art 76 comma 3 del REC vigente.

Nella zona esistente, inoltre, verrà installato un ascensore di collegamento tra il piano terra e il piano sottotetto, come indicato nella Tav.05 per acconsentire anche alle persone con ridotte capacità motorie di raggiungere il piano primo.

Il progetto ricerca una particolare attenzione al tema della sostenibilità e del minor impatto ambientale. La progettazione relativa alla ristrutturazione e all’ampliamento dell’immobile in oggetto è basata sul cercare di enfatizzare il rapporto interno esterno visto lo stupendo contesto ambientale e viste le “variate” concezioni dell’abitare dove anche a seguito della recente pandemia causata dal COVID 19 si evidenzia la volontà delle persone (quando possibile) di prediligere spazi aperti. Ciò ha portato a prevedere porte finestre al posto delle finestre, proprio per poter uscire direttamente da ogni stanza, e di pensare ad un

ampliamento, che ricucisse e completasse la pianta originaria creando uno spazio aperto tipo cortile-patio rivestito su tre pareti e pavimento in legno, per realizzare uno spazio che fosse il più consono possibile all'ambiente circostante, uno spazio dove poter godere della natura anche durante le stagioni fredde o le giornate particolarmente ventose, dove sarebbe impossibile utilizzare il giardino lato mare. L'ampliamento proprio per rispettare l'ambiente circostante limitando l'impatto ha previsto un solo livello. I materiali utilizzati sia per la ristrutturazione che per l'ampliamento sono più consoni al luogo ed all'architettura del nostro territorio, pietra (che riprende l'immagine di quella del Conero) intonaco e relativa tinteggiatura (tipo tonachino) ed il legno, in sostituzione del tufo che è caratteristico della zona del Lazio.

L'ampliamento di modeste dimensioni, pari a circa 83 mq, si sviluppa secondo un'altezza che è comunque inferiore rispetto a quella massima del fabbricato esistente, proprio per limitare l'impatto visivo e seguire l'andamento dell'ampia falda esistente. In copertura verranno ricavate tre terrazze a tasca che permetteranno di godere della vista panoramica presente nel sito oggetto di intervento.

La parte prevalente dell'ampliamento che si trova ad est del fabbricato verrà realizzata con una struttura in legno in grado di garantire ecosostenibilità attraverso l'utilizzo di materia prima naturale e riciclabile con ridotti consumi energetici.

L'intervento prevede che l'involucro esterno esistente venga migliorato da un punto di vista energetico con l'introduzione di un sistema a cappotto esterno opportunamente dimensionato che garantisca un miglioramento termico, come previsto dalla relazione tecnica allegata ai sensi del Dlgs n.192/2005.

Le bucature saranno modificate nelle dimensioni e in numero rispetto a quelle preesistenti secondo quanto evidenziato negli elaborati esistenti per creare una continuità tra lo spazio

interno ed esterno. Gli infissi saranno in alluminio a taglio termico, le aperture finestrate saranno dotate di tende oscuranti interne per limitare l'incidenza della radiazione solare diretta.

Le pareti perimetrali esterne saranno trattate con materiali differenti: le facciate prospicenti il nuovo cortile a sud saranno rivestite in legno, così come le pareti dei terrazzi a tasca presenti in copertura, mentre le pareti perimetrali dell'ampliamento esposte ad est, la zona di ingresso dell'unità immobiliare 1 e una porzione esposta a nord saranno rivestite in materiale lapideo, a ricordo della pietra locale dei luoghi. Le restanti saranno intonacate con finitura a grana media e tinteggiate di color bianco-avorio (tipo RAL 9010). I materiali saranno cromaticamente idonei ai luoghi e specificatamente indicati negli elaborati grafici.

Verranno ricavati degli spazi verdi negli incavi determinati dalla conformazione architettonica già esistente posizionati a nord-est e a nord-ovest dell'abitazione.

La copertura sarà realizzata con tegole portoghesi, nelle tonalità del grigio.

Tutte le scossaline e discendenti saranno in rame.

Il progetto della pavimentazione esterna prevede la realizzazione di una superficie in legno di circa 91 mq all'interno del cortile delimitato dall'ampliamento con caratteristiche di permeabilità al 90%, secondo quanto specificato nelle categorie di superficie all' Art. 3.26 del Regolamento del Parco Regionale del Conero. Nella zona a nord-est dell'immobile è prevista una pavimentazione di circa 110 mq. Il totale della superficie impermeabile pari a 113.18mq rientra dunque all'interno di quella attualmente esistente pari a 113,22mq. La restante pavimentazione evidenziata nella Tavola 09, pari a circa 74mq, si richiede come superficie adibita a marciapiede per la protezione dell'abitazione e di larghezza pari a 1,20m.

La pavimentazione perimetrale si andrà a raccordare con il giardino circostante: il terreno da scavo verrà riutilizzato in parte per meglio raccordare le variazioni di quota tra la pavimentazione esterna ed il giardino circostante.

Verrà effettuata una manutenzione ordinaria della strada di accesso per garantire maggior sicurezza con un miglioramento dei percorsi esterni per meglio raggiungere l'immobile oggetto di intervento. Nello specifico si interverrà: la porzione asfaltata con la ricostruzione delle parti ammalorate con la stesura di uno nuovo tappetino di finitura; nella restante parte la stesura di uno strato di stabilizzante in ghiaia. Nel rispetto di quanto prescritto dal regolamento del Parco Regionale del Conero all'art. 3.13 "Impianti di illuminazione", verrà prevista un'illuminazione esterna a LED a basso consumo per evitare un'eccessiva dispersione di illuminazione mitigando sia l'impatto ambientale che l'inquinamento luminoso con l'utilizzo di segnapasso come tipologia di soluzione illuminotecnica per uso esterno, da collocare lungo la strada di accesso per meglio segnalare il percorso. L'utilizzo dei LED, infatti, può contribuire all'abbassamento dell'inquinamento luminoso sfruttando fasci di luce con un ridotto raggio d'azione, con la possibilità di regolare il flusso luminoso anche in determinate direzioni e non solo in intensità, favorendo la conservazione dell'ambiente naturale.

Lungo la via di ingresso verranno previsti dei parcheggi posizionati a lato della strada di accesso in prossimità dell'abitazione, nel rispetto delle alberature che non verranno abbattute, da realizzarsi con ghiaia per rendere l'area carrabile e fruibile e mantenere allo stesso tempo la capacità drenante del suolo.

La recinzione rappresentata in planimetria, è già presente nello stato di fatto.

In merito alle normative vigenti sono soddisfatti i requisiti della visitabilità e della adattabilità ai sensi della L. 13/89.

In merito allo schema di impianto fognario mostrato in Tav.10 verrà realizzato un nuovo sistema di fognatura con impianto a dispersione nel terreno, non sussistendo l'obbligo di allaccio alla pubblica fognatura, tramite linea a sub-irrigazione previa depurazione con fosse Imhoff (si vedano elaborati grafici, relazione tecnica specialistica dell'impianto fognario, relazione geologica-idrogeologica). Le acque piovane verranno raccolte attraverso un serbatoio di accumulo per il recupero delle acque meteoriche, che permetterà un risparmio idrico, dunque vantaggi in termini ambientali, con la presenza di un troppo pieno per evitare intasamenti del flusso dell'acqua.

Tale progetto di ristrutturazione è a modifica e sostituzione del progetto presentato con C.I.L.A. prot. n°133016 del 27/08/2021 di cui si allega planimetria (Fig.1).

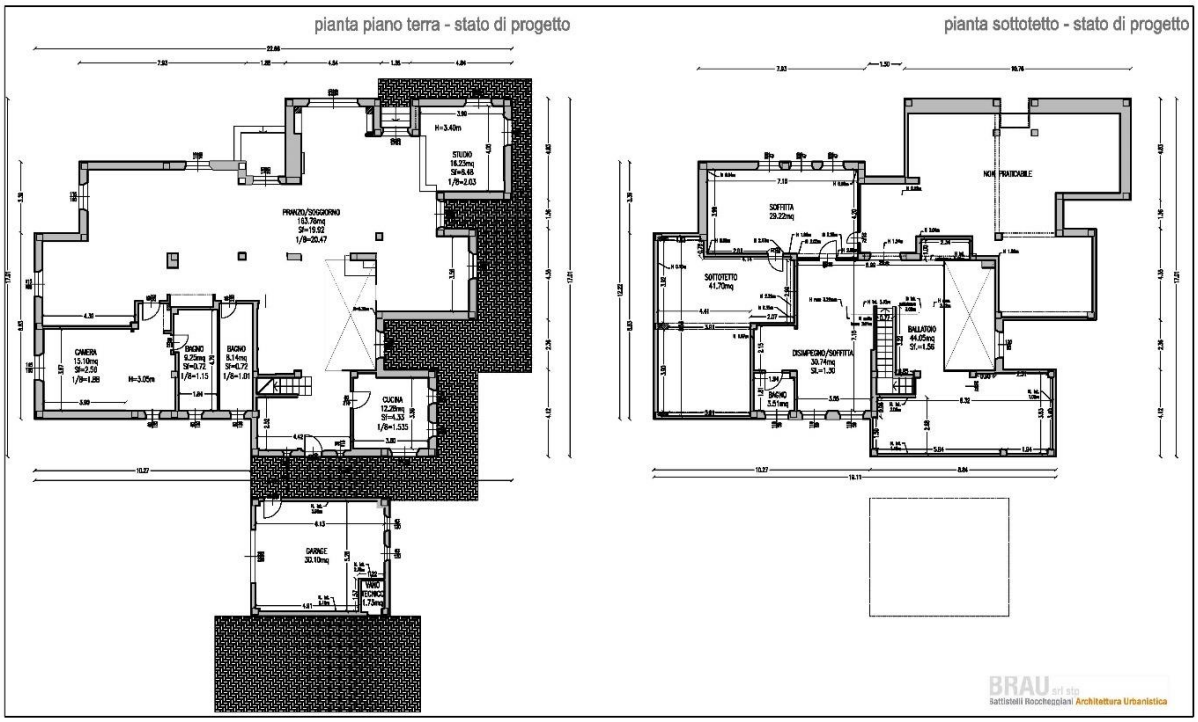


Figura 1: Pianta stato di progetto presentato con CILA prot. n°133016 del 27/08/2021

I progettisti

Arch. Sergio Roccheggiani

Arch. Marco Battistelli