

COMUNE DI OLIVETO CITRA

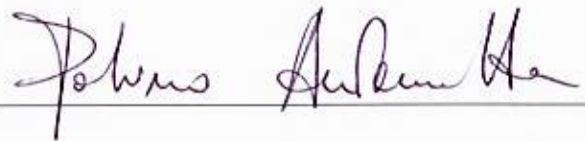
Provincia di Salerno

OGGETTO:

**Ristrutturazione Edilizia mediante
Demolizione e Ricostruzione di Edificio
Unifamiliare alla c.da Ponte Oliveto**

COMMITTENTE:

Sig.ra Polino Antonietta



PROGETTISTA:

Ing. Nekita G. Senese



DIRETTORE LAVORI:

Ing. Nekita G. Senese

TAVOLA

ELABORATO

**Relazione descrittiva -
planimetrie generali**

scala

proced.

PDC

revisione

0

data

gennaio 2021

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione redatta dal sottoscritto Nekita Giancarlo Senese, ingegnere, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Salerno al n. 2444, attiene all'intervento di ristrutturazione di immobili, mediante demolizione e ricostruzione di edificio unifamiliare sito in Oliveto Citra alla loc. Ponte Oliveto.

L'immobile oggetto dell'intervento è riportato al Catasto Fabbricati al foglio 13 con il mappale 253.

UBICAZIONE

Il fabbricato è ubicato alla loc. Ponte Oliveto del comune di Oliveto Citra, zona B1 - Zona residenziale attuale completamento- del vigente Piano Regolatore Generale.

La zona è soggetta a vincolo paesaggistico sui fiumi, parchi e vincolo Idrogeologico, e SIC-ZPS.

STATO DI FATTO

Il fabbricato oggetto di intervento è costituito da un corpo di forma quadrangolare che si sviluppa su tre livelli e sottotetto, ad uso residenziale.

I diversi livelli, dal piano seminterrato al piano sottotetto, sono collegati tramite scala esterna.

La copertura è a falde, con orditura in legno e manto costituito da tegole di laterizio.

PROGETTO

Il committente con l'ausilio del sottoscritto, vista l'epoca di costruzione del corpo di fabbrica, le caratteristiche costruttive, e la non adeguatezza strutturale alle norme tecniche, ha deciso di procedere alla

ristrutturazione dell' immobile mediante demolizione e ricostruzione nello stesso sito .

Il nuovo fabbricato, di cui al presente progetto, sarà realizzato analogo all'esistente , ossia, su tre livelli oltre sottotetto, e destinato ad abitazione.

La struttura sarà realizzata in c.a. con travi pilastri e solaio in latero cemento.

Il tetto sarà realizzato a falde con struttura in legno e sovrastante pacchetto di isolamento e lastre di copertura.

Le tamponature saranno realizzate in laterizio con cappotto esterno di coibentazione.

Le pavimentazioni saranno costituite da piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle di ceramica.

Saranno posati infissi esterni in pvc ed interni porte in legno tamburate.

L'abitazione sarà dotata di impianto di riscaldamento alimentato da una pompa di calore e impianto a pavimento posti all'interno degli ambienti.

Sulle falde della copertura saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'alloggio sarà costituito da 10 camere e locali accessori l'ingresso.

L'altezza dei piani destinati ad abitazione sarà mt. 2.75 rispettando i limiti di legge.

Per la realizzazione di tutti gli interventi proposti verranno utilizzati materiali e metodologie simili all'esistente e tipici della cultura edilizia locale.

Come indicato negli allegati elaborati di progetto e secondo le scelte e le modalità esecutive, di posa e messa in opera della D.L. , tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate con buona tecnica di esecuzione ed ottimi materiali esistenti sul mercato per dare il tutto finito a perfetta regola d'arte.

ADEGUAMENTO DELLE NORME IGIENICO SANITARIE

A) approvvigionamento idrico

Il fabbricato di cui alla presente, è servito dalla rete idrica comunale

che corre lungo la strada comunale antistante il fabbricato.

Alla suddetta rete comunale è allacciata la condotta di adduzione che arriva fino alla colonna montante posta sul fronte principale del fabbricato e da questa ai singoli servizi.

L'impianto idrico è realizzato con materiali tali da assicurare la conservazione delle caratteristiche chimico- fisiche dell'acqua fino ai punti di utilizzazione.

L'impianto ha una dislocazione tale che in nessun punto è a contatto con l'impianto di scarico dei liquami.

B) scarichi

Il fabbricato risulta già provvisto di allaccio alla rete per la distribuzione fognaria comunale per lo smaltimento delle'acque bianche e nere, che convogliate nella fogna comunale posta a n-est del fabbricato mediante tubazioni in PVC di dimensioni adeguate.

C) servizi igienici

Gli alloggi sono dotati di servizi igienici dove trovano la sistemazione tutti i pezzi occorrenti.

Gli scarichi provenienti dai bagni sono convogliati nella fogna comunale.

D) luminosità

La luminosità degli ambienti è assicurata mediante balconi e finestre aventi superficie vetrata maggiore o uguale ad un ottavo della superficie del vano cui appartiene.

E) aerazione

Tutti i locali sono sufficientemente areati come si evince dai grafici di progetto.

F) distanze sanitarie

Le distanze sanitarie sono rispettate in quanto non sono ubicate nelle vicinanze situazioni di potenziale pericolo (concimaie, cimitero, etc).

G) sistemazione dell'area circostante

Viene effettuata la piantumazione di alberature e la sistemazione a verde delle aree circostanti alla costruzione.

In particolare si prevede la formazione di un giardino munito di percorsi pedonali e carrabili con idoneo impianto di irrigazione, di illuminazione e piante pregiate. per il piano primo.

Trattandosi di opere di demolizione e ricostruzione il progetto è escluso dal computo dei volumi ai fini urbanistici, poiché, non sarà modificata la destinazione d'uso e ne variata la volumetria.

Per quanto espressamente non riportato nella presente relazione, si rimanda agli elaborati scritto-grafici allegati.

IL PROGETTISTA

Ing. Nekita G. Senese

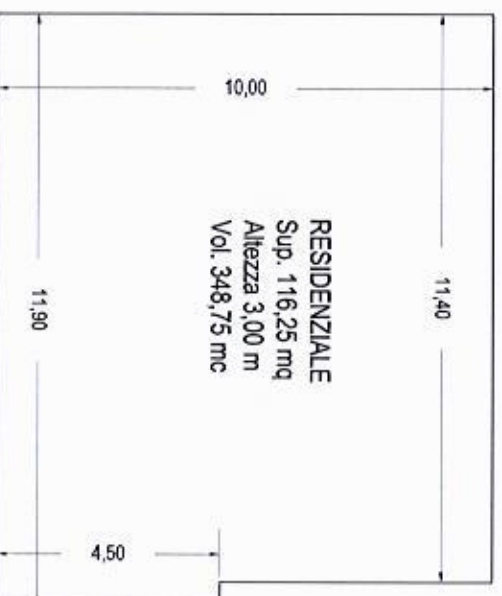
CALCOLO VOLUMETRIA

Piano seminterrato
Stato attuale
rapp. 1:100



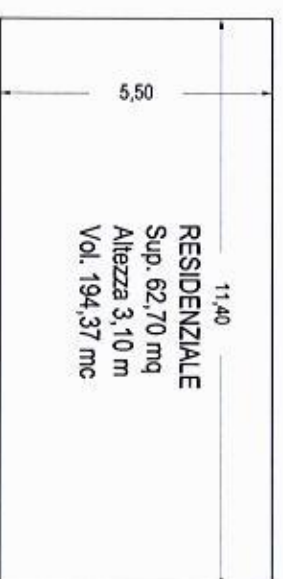
CALCOLO VOLUMETRIA

Piano rialzato
Stato attuale
rapp. 1:100



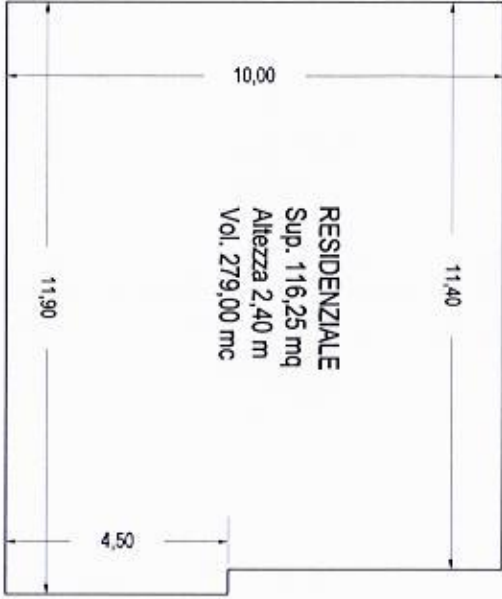
CALCOLO VOLUMETRIA

Piano primo
Stato attuale
rapp. 1:100



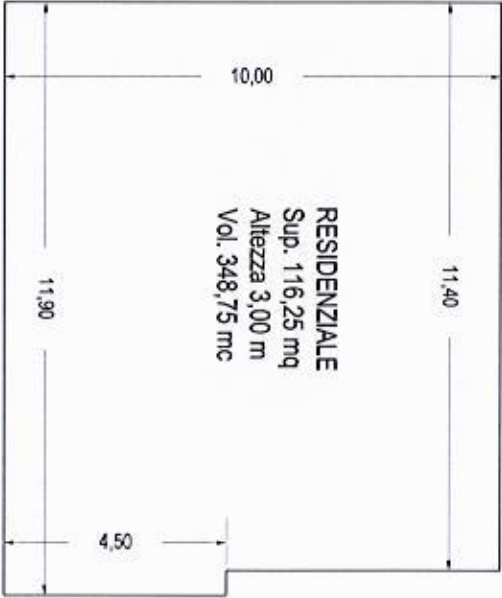
CALCOLO VOLUMETRIA

Piano seminterrato
Stato di progetto
rapp. 1:100



CALCOLO VOLUMETRIA

Piano rialzato
Stato di progetto
rapp. 1:100



CALCOLO VOLUMETRIA

Piano primo
Stato di progetto
rapp. 1:100



•

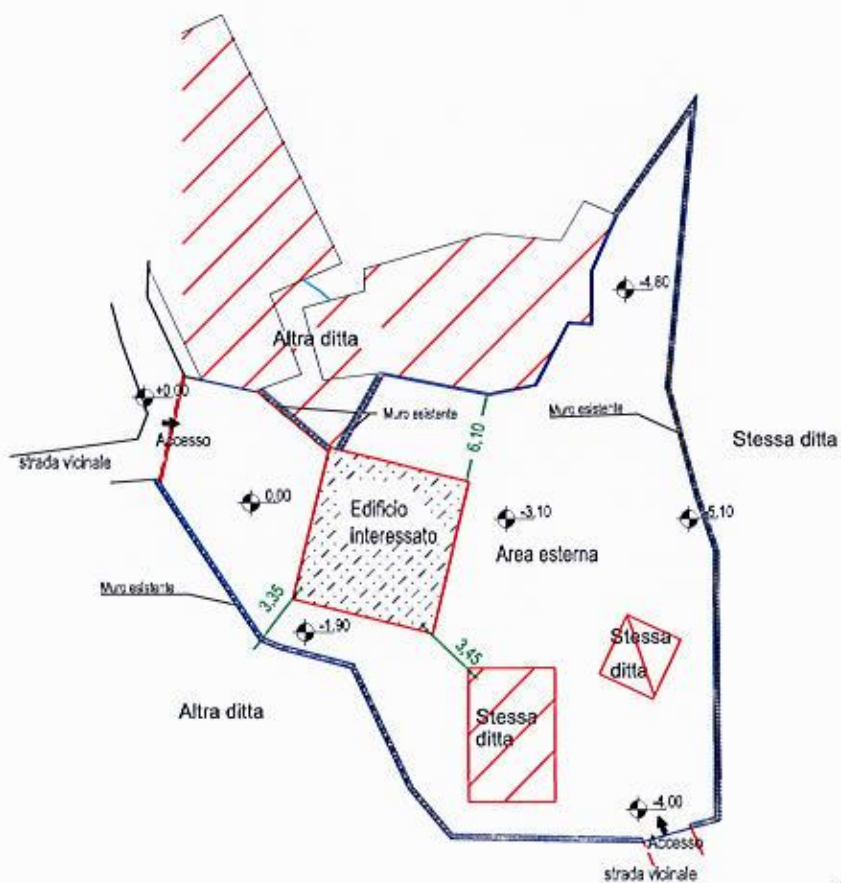
1



PLANIMETRIA GENERALE

Ante operam

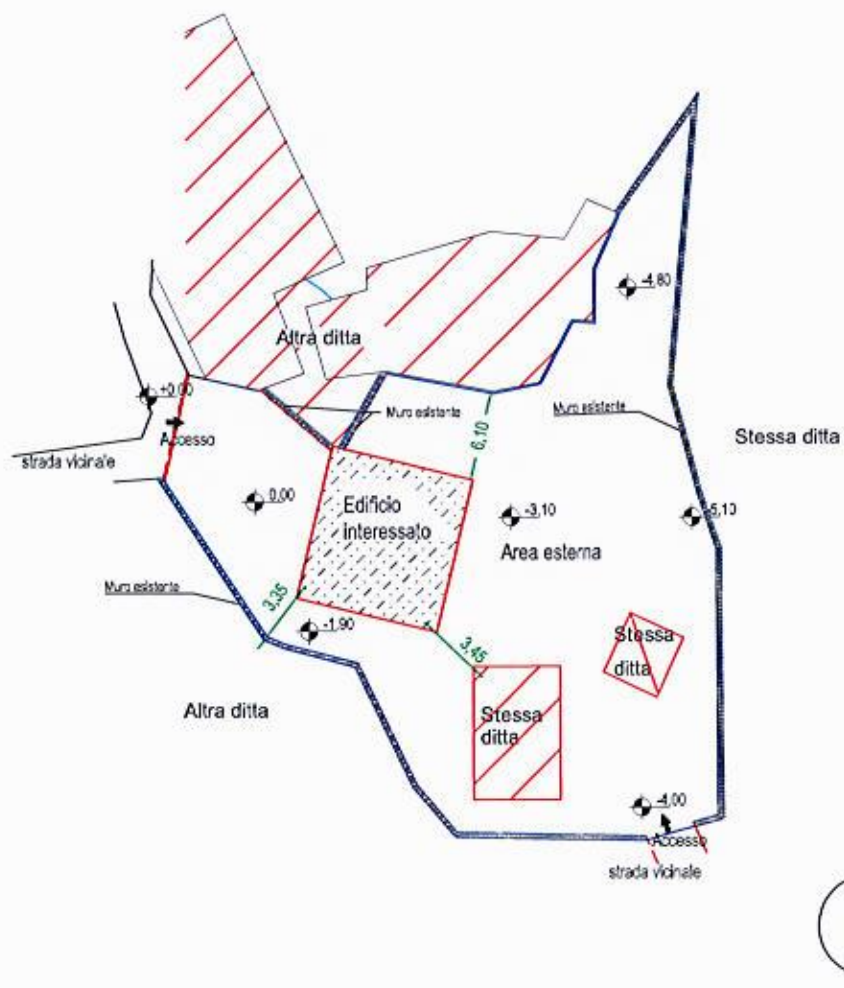
Scala 1:500



PLANIMETRIA GENERALE

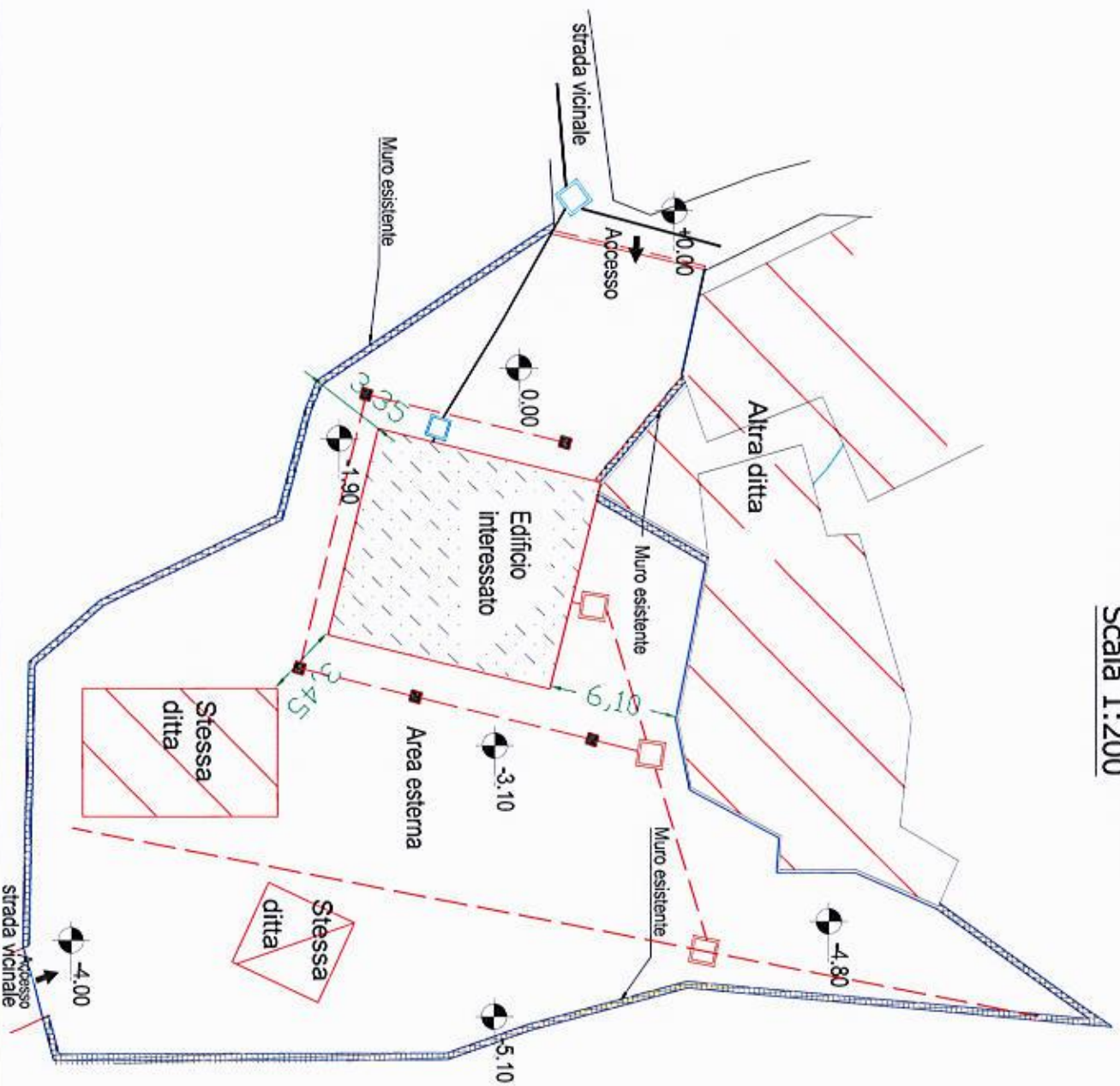
Post operam

Scala 1:500



PLANIMETRIA SCARICHI

Scala 1:200

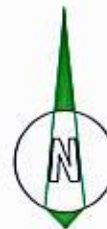
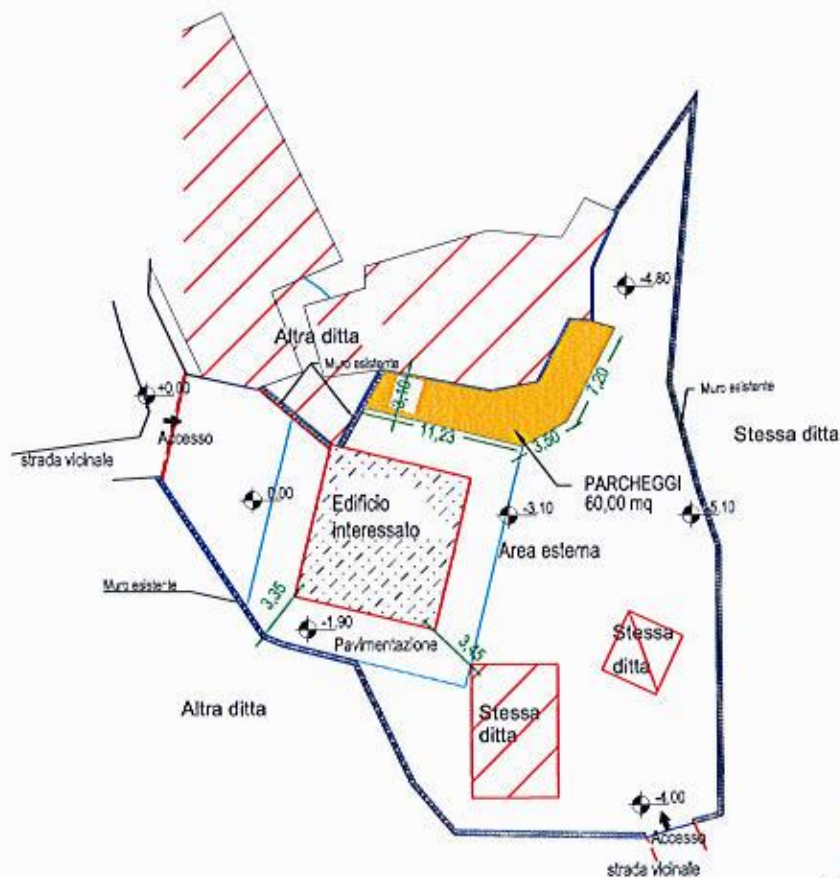


LEGENDA	
	Pozzetto di raccolta
	Condotta idrica
	Condotta fognaria

PLANIMETRIA GENERALE

Area parcheggio

Scala 1:500



LEGENDA



Area parcheggio prog.=
85,00 mq
Area parcheggio prg.=
1 mq per ogni 10 mc

Verifica parcheggio Prog./prg
Volume edificio= 703,50 mc
Area parcheggio= 85 mq
Area parcheggio= $703,50/10 = 70,35$ mq
Area parcheggio prog. = 85,00 mq
 $85,00 \text{ mq} > 70,35 \text{ mq}$

COMUNE DI OLIVETO CITRA

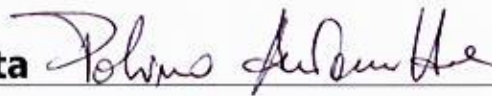
Provincia di Salerno

OGGETTO:

**Ristrutturazione Edilizia mediante
Demolizione e Ricostruzione di Edificio
Unifamiliare alla c.da Ponte Oliveto**

COMMITTENTE:

Sig.ra Polino Antonietta



PROGETTISTA:

Ing. Nekita G. Senese



DIRETTORE LAVORI:

Ing. Nekita G. Senese

TAVOLA

ELABORATO

**Grafici stato di fatto , progetto e
comparativi**

scala

proced.

PDC

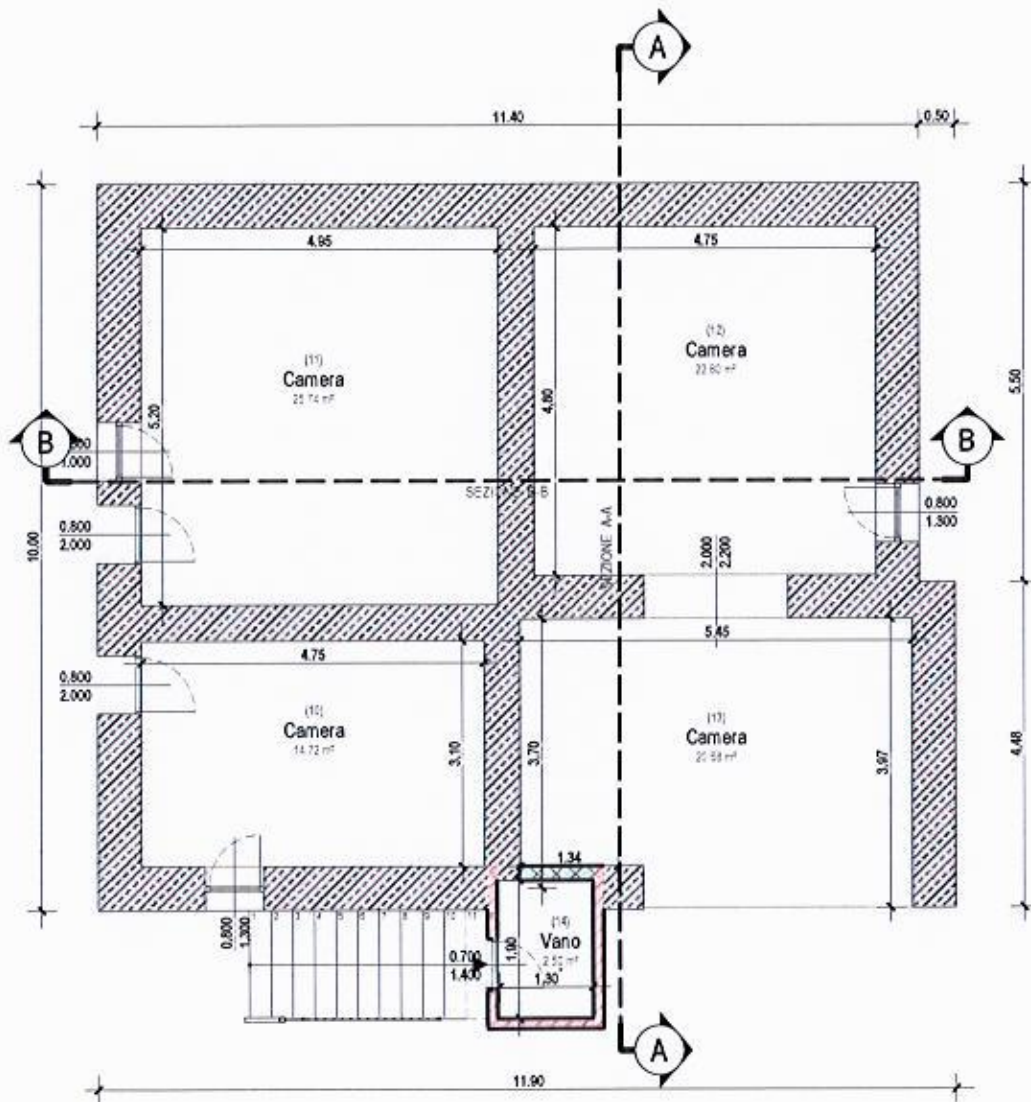
revisione

0

data

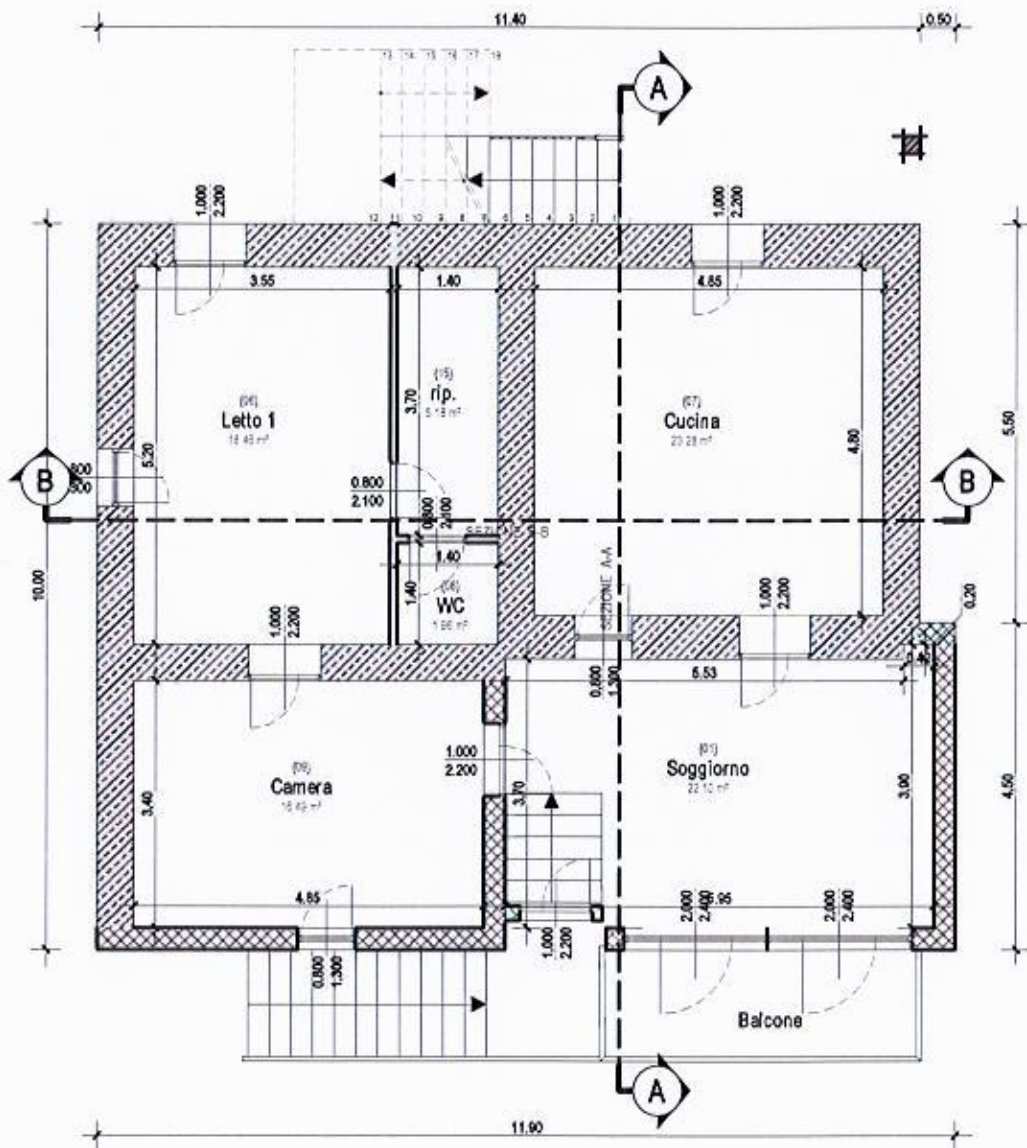
gennaio 2021

Scala 1:100



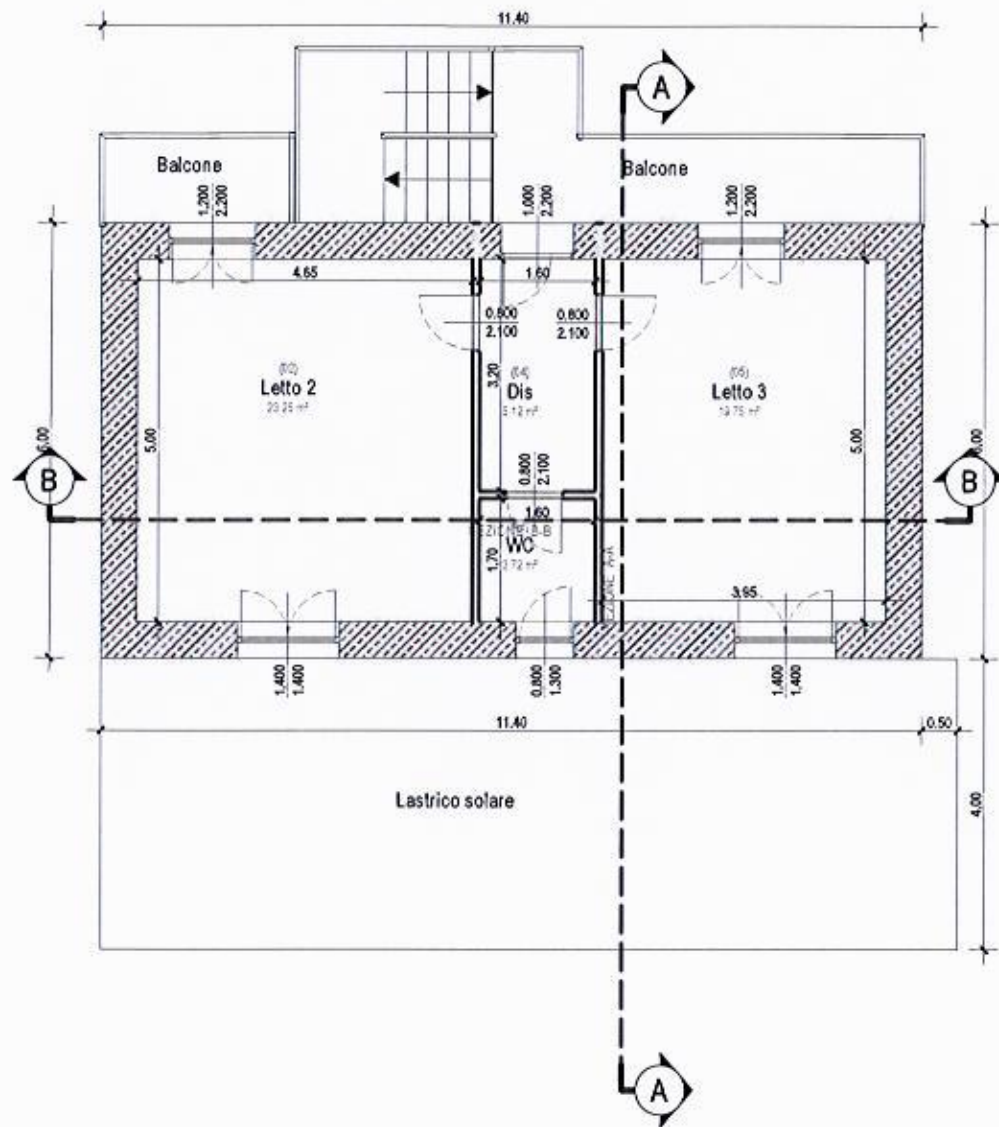
PIANO RIALZATO

Scala 1:100



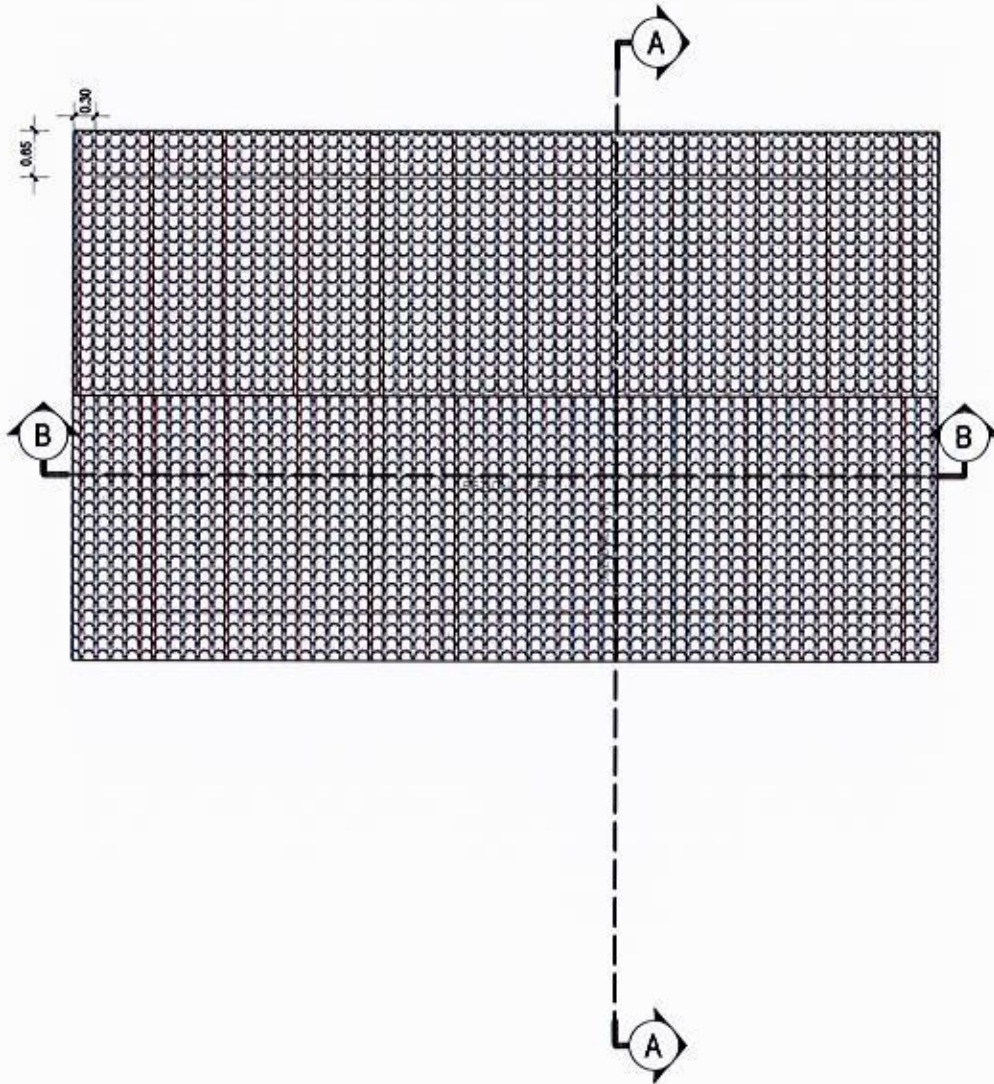
PIANO PRIMO

Scala 1:100



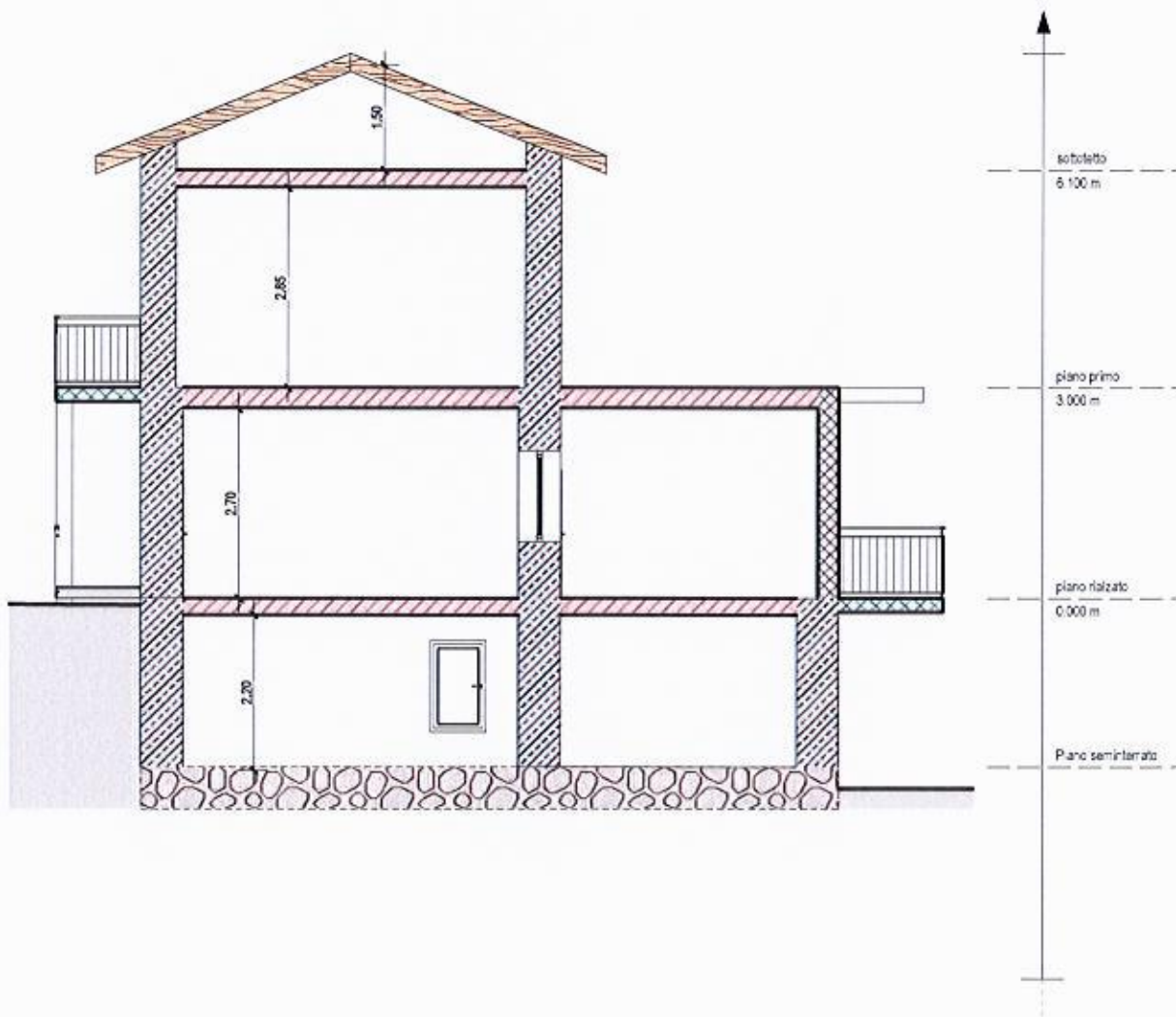
COPERTURA

Scala 1:100



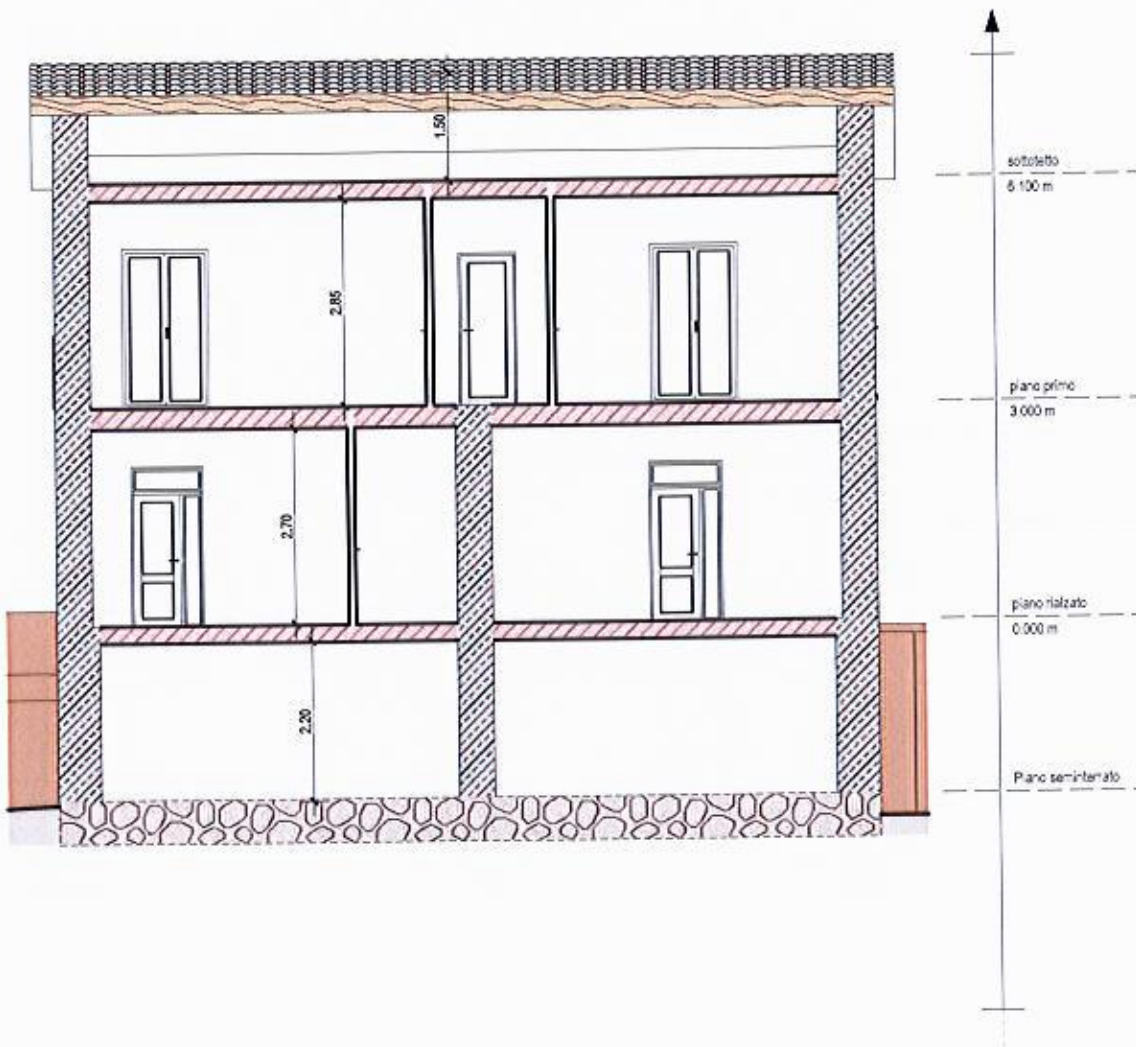
SEZIONE A-A

Scala 1:100



SEZIONE B-B

Scala 1:100



PROSPETTO 1

Scala 1:100



PROSPETTO 2

Scala 1:100



PROSPETTO 3

Scala 1:100



PROSPETTO 4

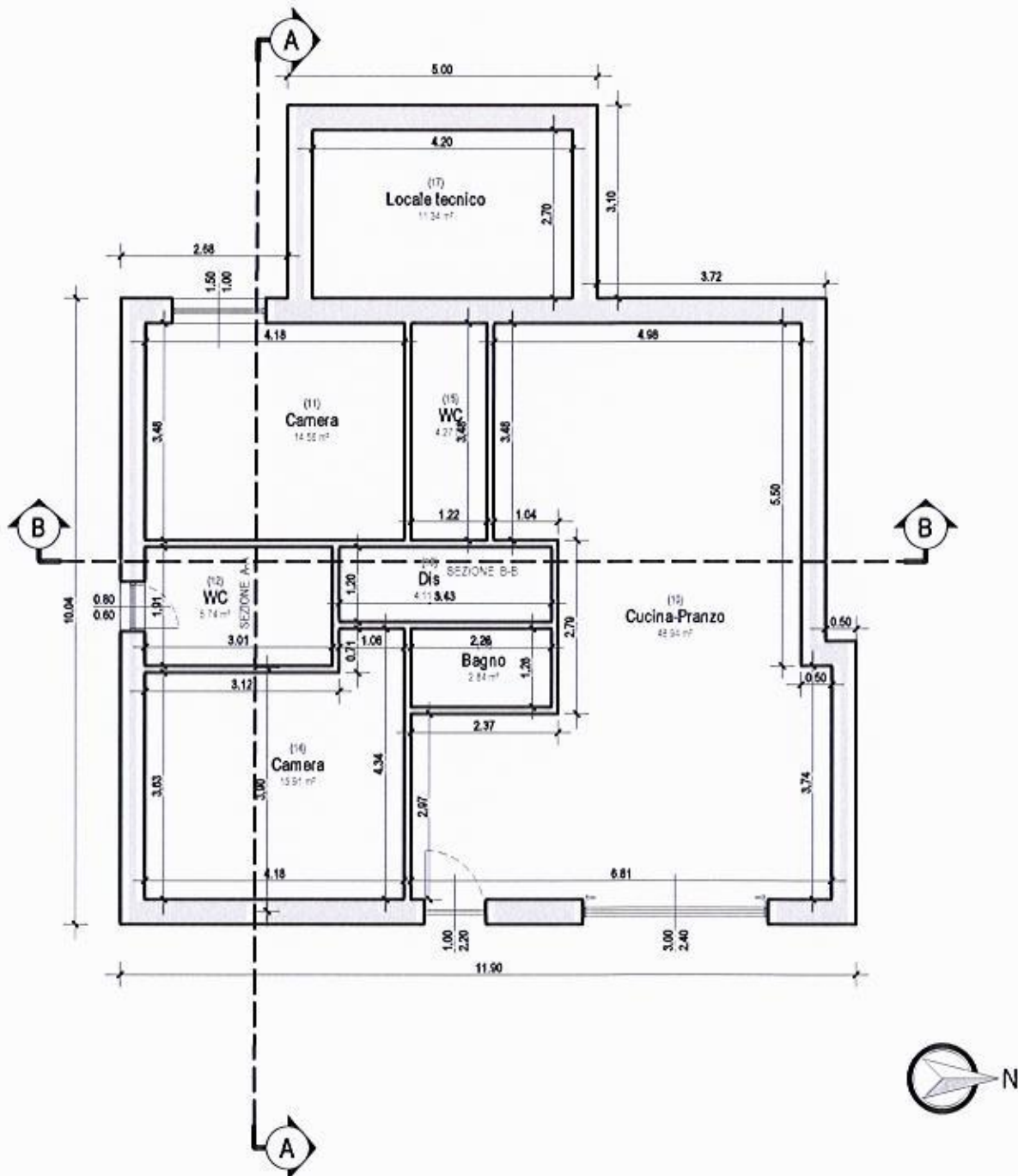
Scala 1:100



GRAFICI STATO DI PROGETTO

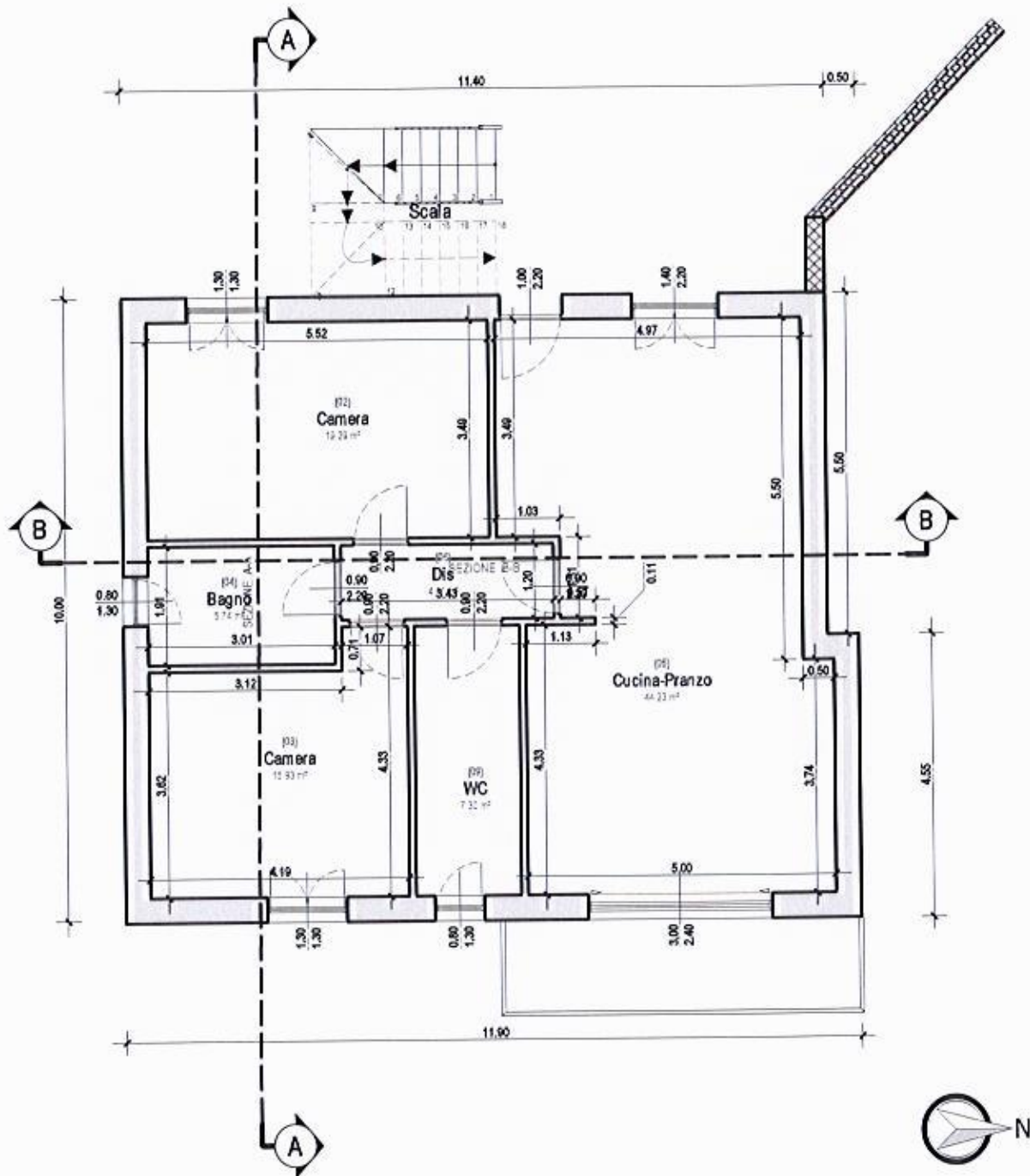
PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100



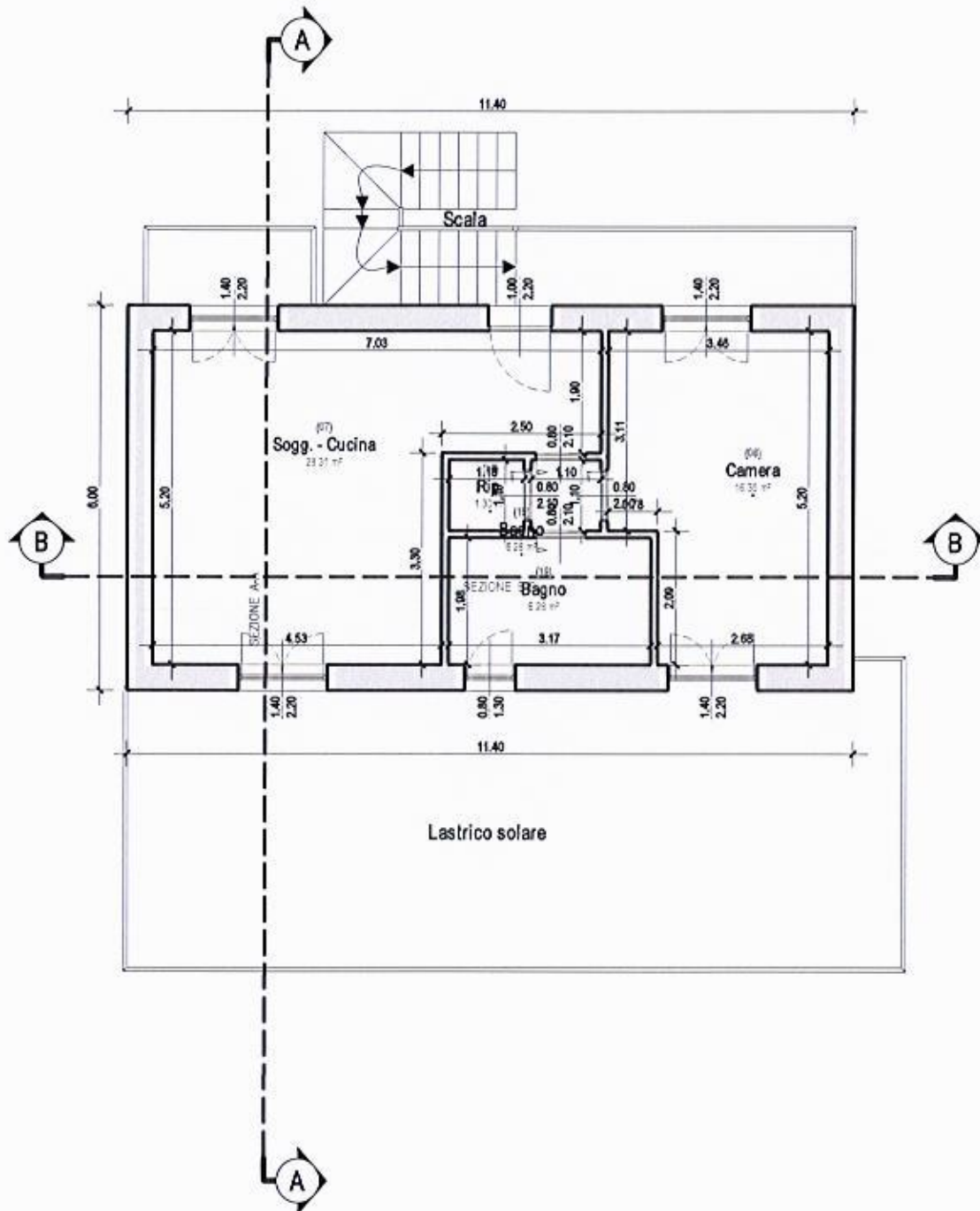
PIANO TERRA

Scala 1:100



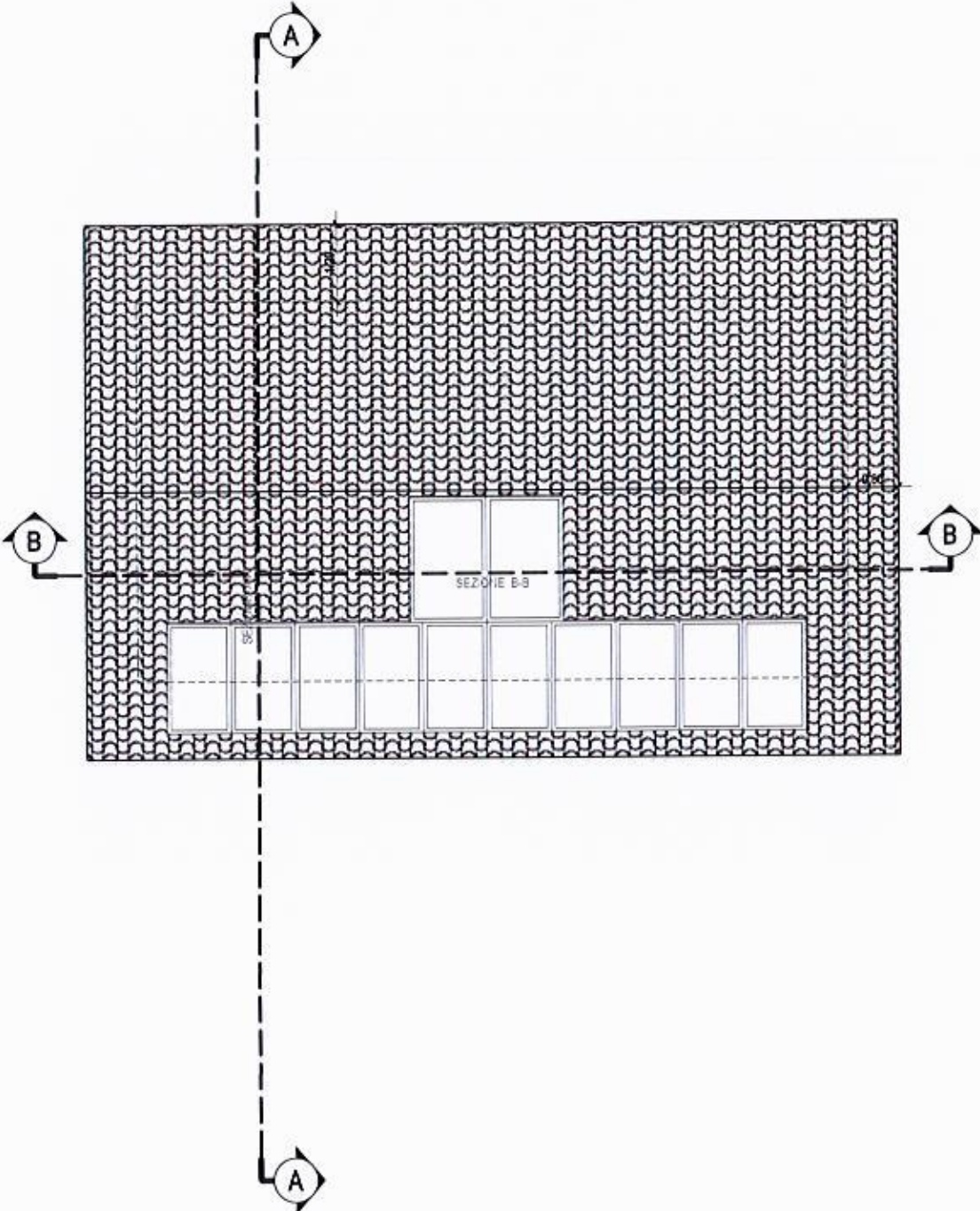
PIANO PRIMO

Scala 1:100



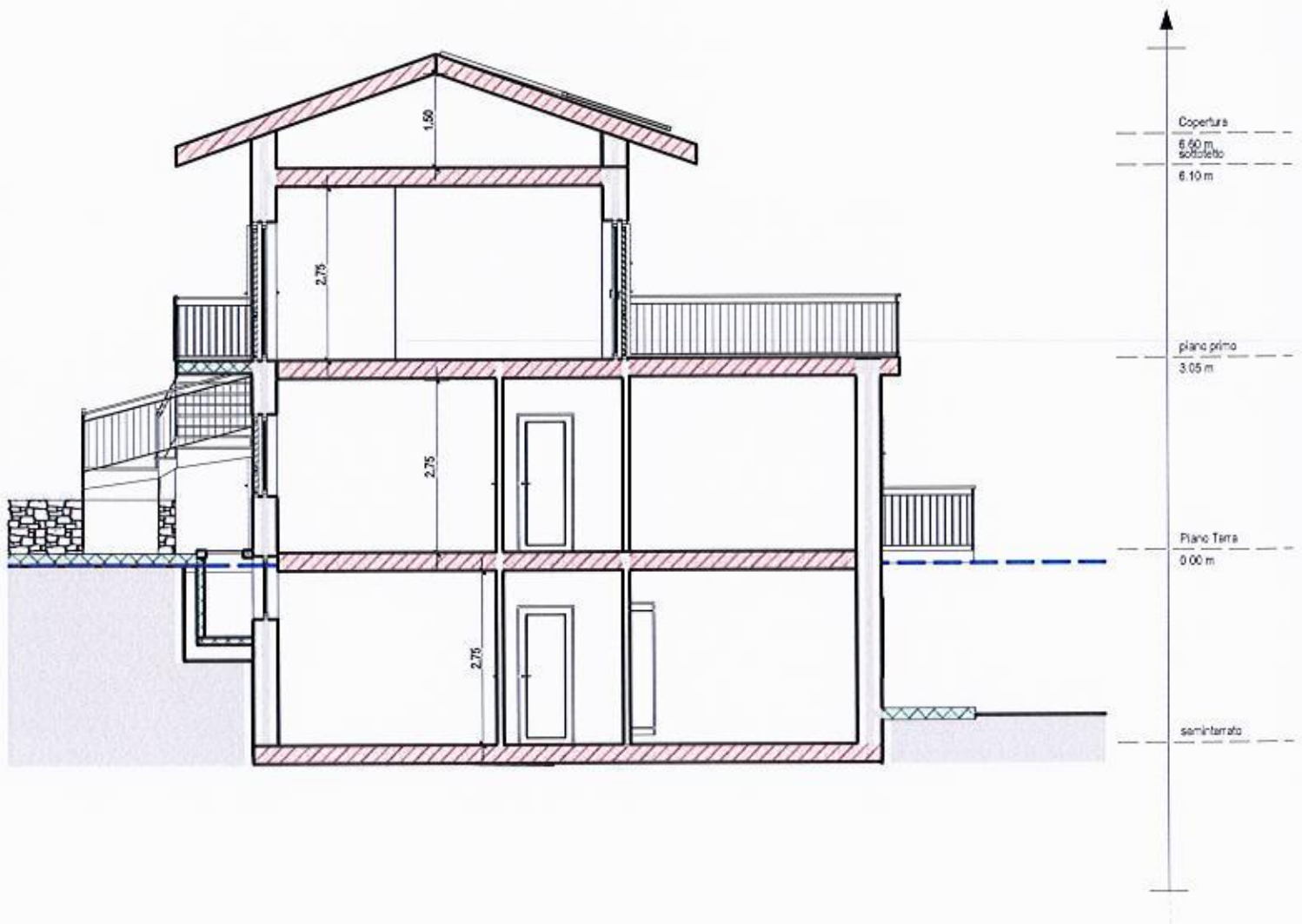
COPERTURA

Scala 1:100



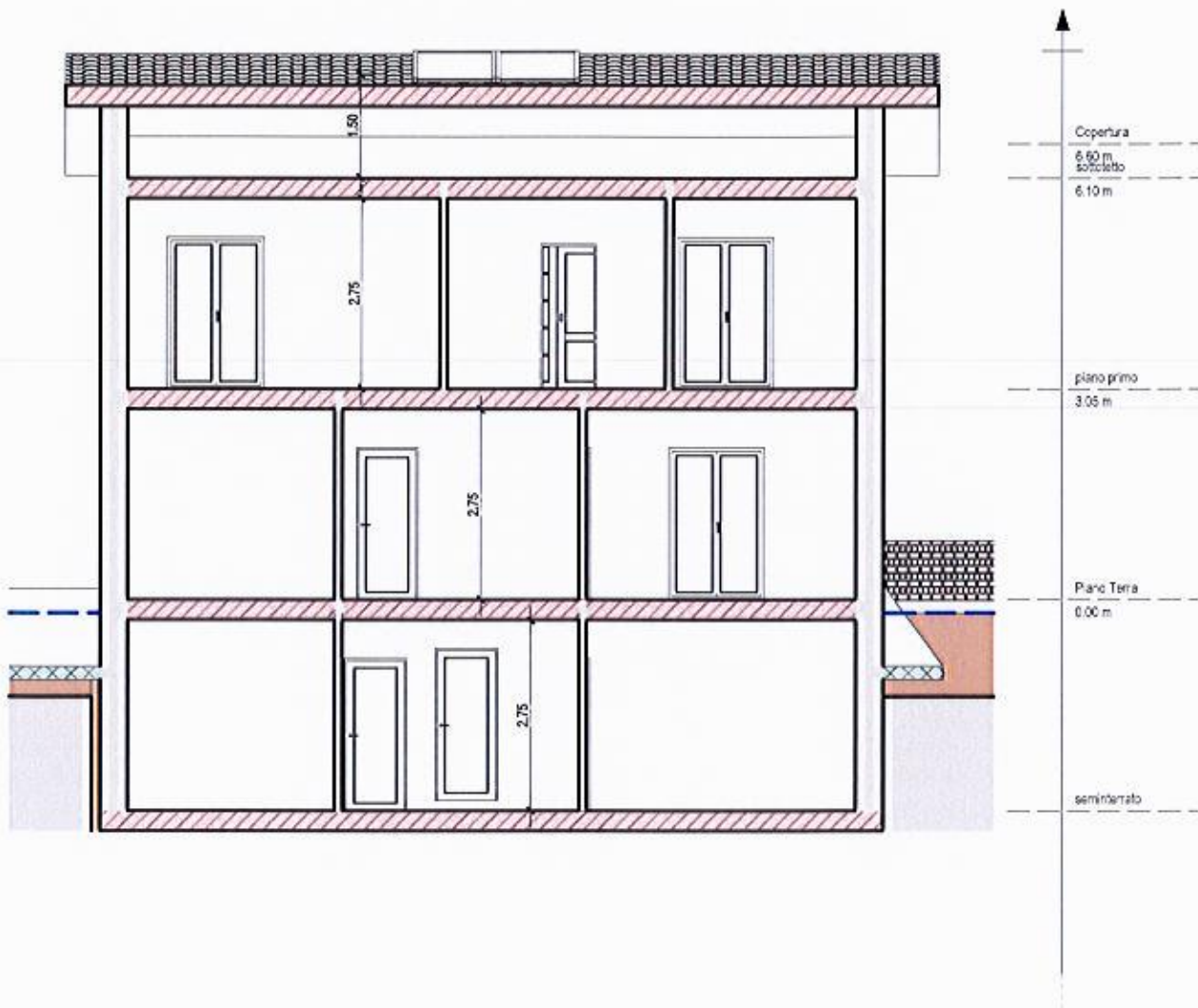
SEZIONE A-A

Scala 1:100



SEZIONE B-B

Scala 1:100



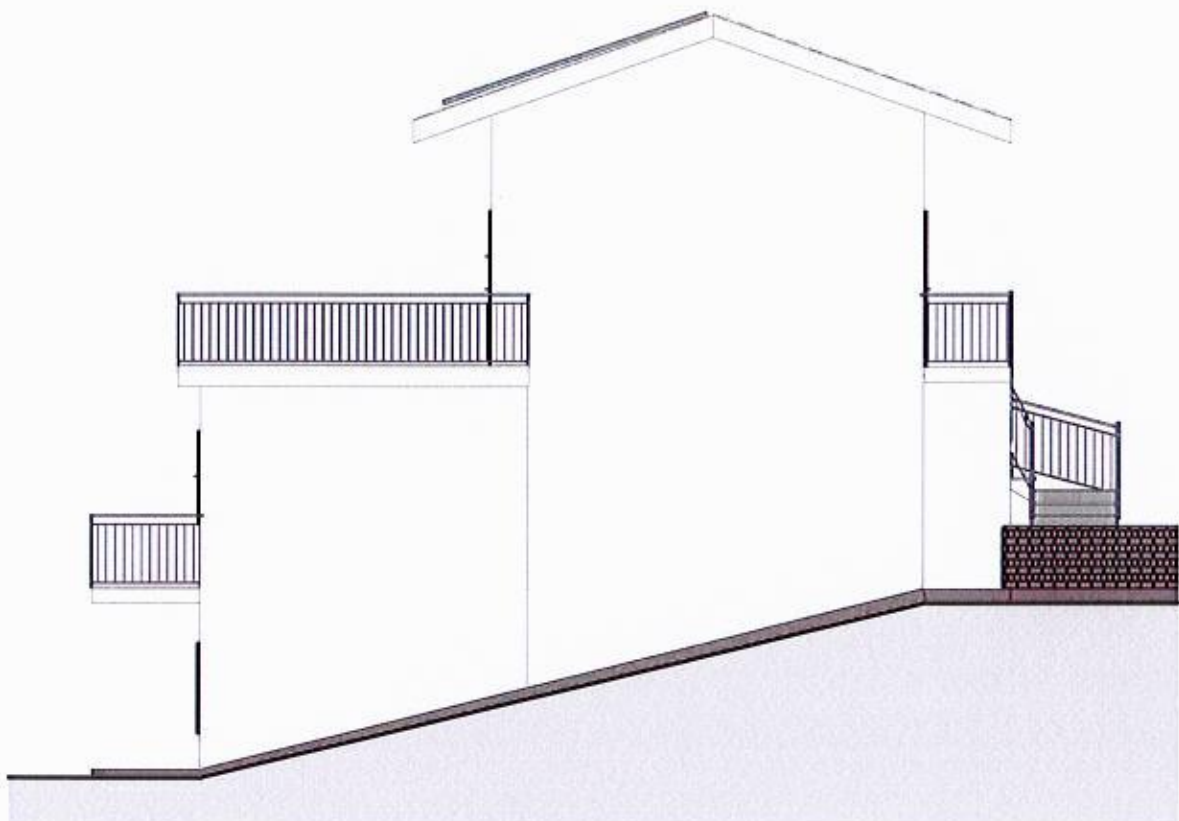
PROSPETTO 1

Scala 1:100



PROSPETTO 2

Scala 1:100



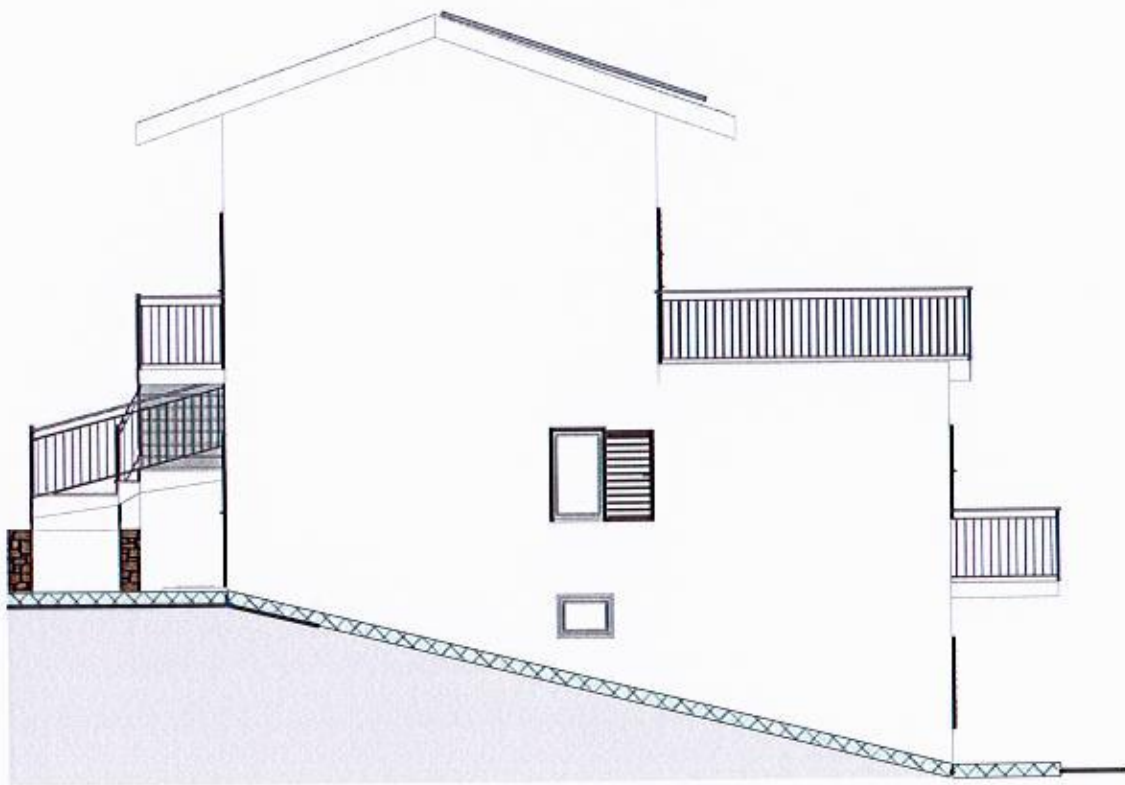
PROSPETTO 3

Scala 1:100



PROSPETTO 4

Scala 1:100



RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA

1. RICHIEDENTE

Polino Antonietta, nato a Oliveto Citra (SA) il 12/06/1967, c.f. PLNNTN67H52G039K, residente a Oliveto Citra (SA) in via Aldo Moro

☒ persona fisica ☐ società ☐ impresa ☐ ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO :

Con riferimento all'Allegato B il progetto comprende:

41. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, ivi compresi gli impianti tecnologici, con volumetria, sagoma ed area di sedime corrispondenti a quelle preesistenti, diversi dagli interventi necessitati di ricostruzione di edifici e manufatti in tutto o in parte crollati o demoliti in conseguenza di calamità naturali o catastrofi. Sono esclusi dal procedimento semplificato gli interventi di demolizione e ricostruzione che interessino i beni di cui all'[art. 136, comma 1, lettere a\) e b\) del Codice](#);

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

☐ temporaneo

☒ permanente

5. DESTINAZIONE D'USO

☒ residenziale ☐ ricettiva/turistica ☐ industriale/artigianale ☐ agricolo ☐ commerciale/direzionale

☐ altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

☐ centro o nucleo storico ☐ area urbana ☒ area periurbana ☐ insediamento rurale (sparso e nucleo)

☐ area agricola ☐ area naturale ☐ area boscata ☐ ambito fluviale ☐ ambito lacustre

☐ altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

☐ pianura ☒ versante ☐ crinale (collinare/montano) ☐ piana valliva (montana/collinare)

☐ altopiano/promontorio ☐ costa (bassa/alta) ☐ altro

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

a) estratto cartografico CATASTO/CTR/IGM/ORTOFOTO

Figura 1 –Stralcio Catastale



Figura 2 –Stralcio CTR



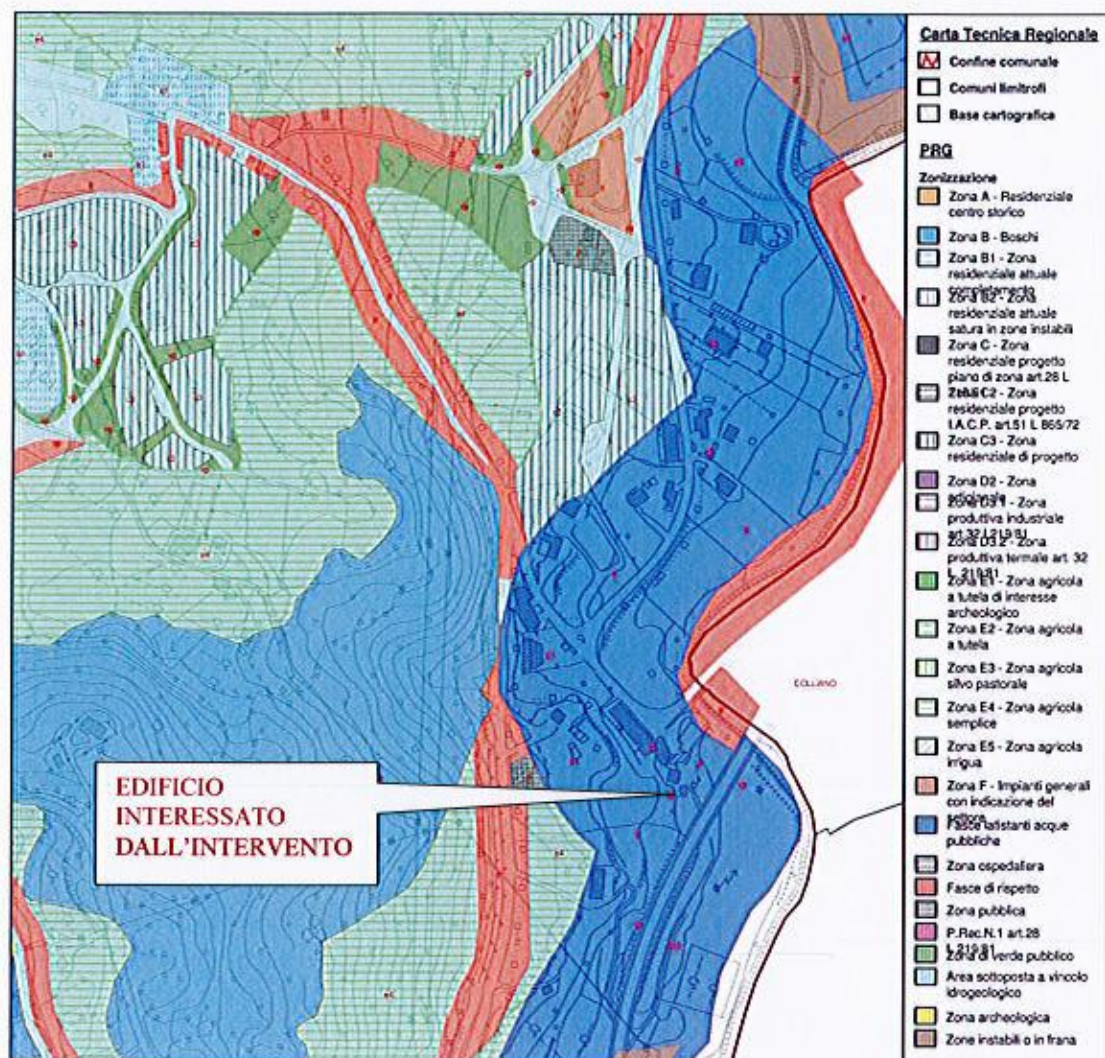
Figura 3 –Stralcio IGM



Figura 4 –Stralcio Orto-foto

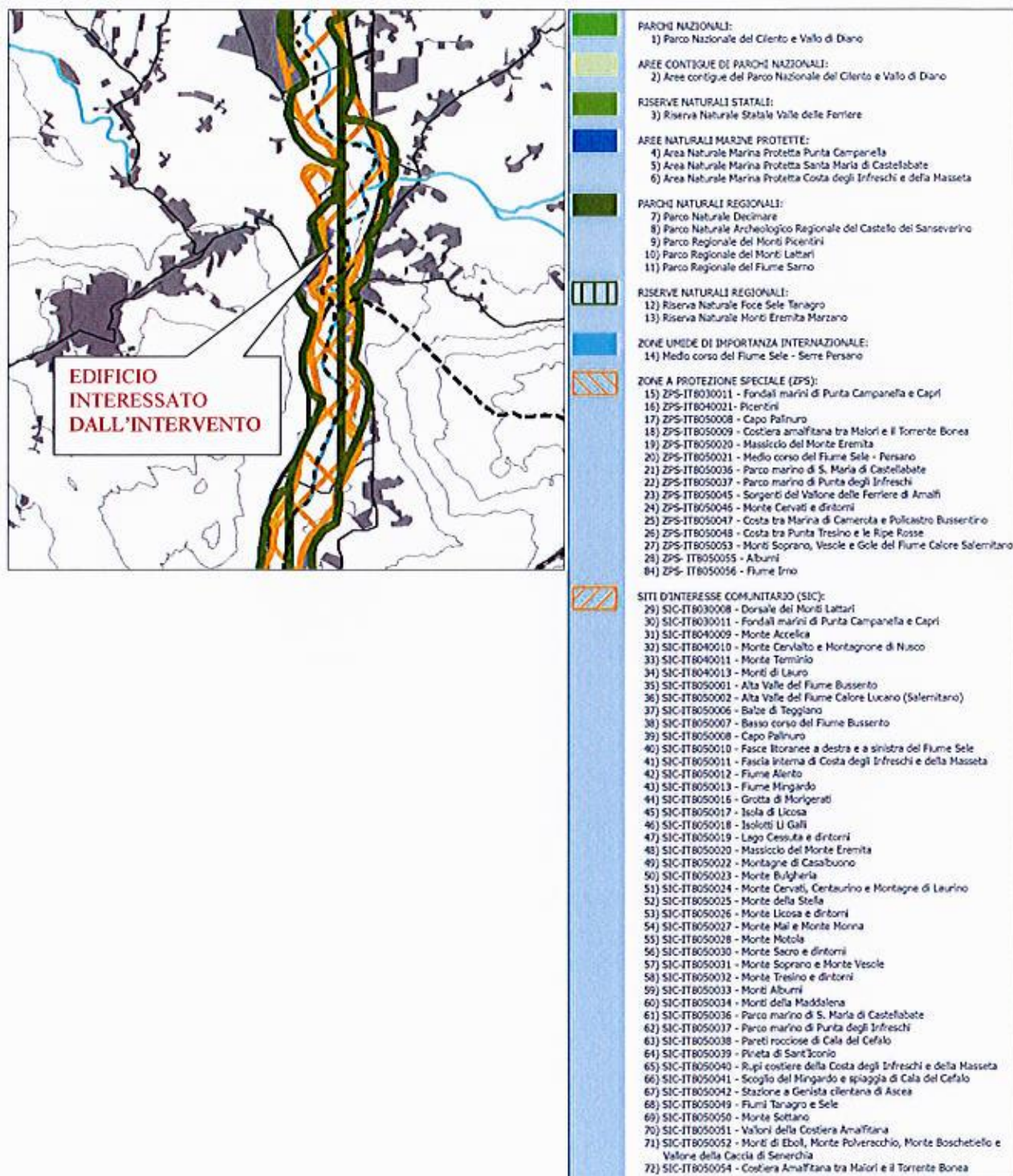


b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;



c) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme.

- estratto tavola del Ptcpt tav. 1.3.1.a ;



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

- PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



- FOTO 1 (ripresa N-E)



- FOTO 2 (ripresa S-O)



10.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 – 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:

☐ a) cose immobili ☐ b) ville, giardini, parchi ☐ c) complessi di cose immobili ☐ d) bellezze panoramiche
estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.lgs 42/04)

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ a) territori costieri | ☐ b) territori contermini ai laghi | ☒ c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua |
| ☐ d) montagne sup. 1200/1600 m | ☐ e) ghiacciai e circhi glaciali | ☒ f) parchi e riserve |
| ☐ g) territori coperti da foreste e boschi | ☐ h) università agrarie e usi civici | ☐ i) zone umide |
| ☐ l) vulcani | ☐ m) zone di interesse archeologico | |

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO:

Sull'area in oggetto insistono una serie di manufatti edilizi con destinazione d'uso varie (residenziale – commerciale- ecc.) Tali manufatti sono realizzati su aree prive di vegetazione, e direttamente collegate alla S.P. 9b Bagni-Oliveto Citra, mentre a ridosso delle stesse esiste una area boschiva. L'edificio oggetto di intervento è stato realizzato con una struttura in cemento armato e muratura, si presenta in discrete condizioni, tenuto conto del suo lungo inutilizzo, con una forme rettangolare.

L'area di intervento ricade sia nella perimetrazione della Riserva Naturale del Fiume Sele, sia nella fascia di 150 metri dalle sponde del fiume Sele, ed è pertanto gravata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 142 lett. c) ed f) del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii..

Grazie all'azione costante e significativa di Enti ed Associazioni, nei corridoi fluviali della Piana del Sele e del Vallo di Diano permane una qualità ambientale diffusa: aria buona, paesaggio straordinario, opportunità di visite a musei e monumenti storici, impianti termali, spiagge, percorsi trekking, gastronomia ed eventi della cultura e delle tradizioni locali.

Le sponde dei due fiumi sono ricche di boschi .

La riserva ospita un gran numero di specie animali legate agli ambienti umidi.

L'intervento di progetto, così come indicato negli elaborati allegati, non prevede alcuna interferenza con le specie arboree esistenti, né tantomeno influirà sulla fauna tipica dei luoghi.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente per complessivi 168 mq circa, con fedele ricostruzione dello stesso previo adeguamento della struttura alla normativa sismica attualmente vigente.

La nuova struttura del fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione risultano costituite da fondazioni a trave in c.a., setti perimetrali e pilastri in c.a. in elevazione al piano interrato, struttura intelaiata in c.a. fuori terra, solai in laterocemento sul piano interrato, terra e primo, e copertura in legno.

Dal punto di vista funzionale si confermano le destinazioni esistenti e le parti risulteranno fedelmente ricostruite secondo la stessa tipologia architettonica.

Le finestre manterranno la sagoma della tipologia attuale con qualche lieve variazione.

A seguito della realizzazione delle parti strutturali si procederà alla realizzazione delle murature perimetrali costituite da pareti in laterizio spessore 30 cm con applicazione di cappotto esterno isolante per uno spessore di 10 cm, mentre le pareti divisorie interne saranno realizzate in laterizio di 10 cm.

La copertura sarà realizzata con pannelli sandwich finti tegole di colore grigio ardesia. I canali di gronda, scossaline e pluviali saranno in lamiera preverniciata sempre di colore color grigio ardesia.

Davanzali e aperture saranno realizzati con materiali isolanti finto marmo. I serramenti realizzati in pvc finto legno, a disegno tradizionali, con persiane esterne in alluminio color grigio ardesia. All'insegna del risparmio energetico, la progettazione tiene conto di un utilizzo importante delle fonti rinnovabili solari. Gli interventi previsti prevedono, difatti, l'installazione sulle falde di copertura dell'edificio di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e impianto solare termico per la produzione acqua calda sanitaria.

Si evidenzia che per tutti i materiali si è optato per l'impiego di materiali esistenti e tipici della zona.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

A seguito della realizzazione dell'opera non si prevedono modifiche di rilievo all'assetto percettivo, scenico o panoramico dei luoghi.

I lavori infatti prevedono la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, variazione di alcune aperture esterne, l'installazione sulla copertura di impianto fotovoltaico e solare termico, l'inserimento della linea vita, e comunque, mantenendo invariata la geometria e la tipologia dei materiali.

Si precisa tutte le opere verranno rifinite con tipologia simile a quella esistente, non comportando variazioni di rilievo all'aspetto estetico dell'edificio.

Al fine di evitare fenomeni di dissesto lo scavo sarà eseguito presumibilmente in un periodo asciutto, si provvederà a sistemare le scarpate secondo l'angolo di normal declivio, comunque si realizzeranno le strutture di contenimento, in modo da contenere tutte le scarpate.

L'intervento in oggetto non comporta il cambiamento dello "skyline" esistente perché il sito presenta un andamento naturale declinante.

14. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

La scelta della tipologia dei materiali utilizzati per le opere previste per l'edificio in esame, che anche dal punto di vista cromatico risultano equivalenti a quelli esistenti e consente di uniformarsi correttamente con il contesto dei fabbricati limitrofi.

15. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Con riferimento alla normativa vigente l'intervento è da ritenersi conforme in quanto non compromette la condizione paesaggistica del contesto esistente.

Firma del Richiedente



Firma del Progettista dell'intervento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

- PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



- FOTO 1 “attuale” (ripresa N-E)



- FOTO 2 “attuale” (ripresa S-E)



- **PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



- **FOTO RENDERING 1 (ripresa N-E)**



- FOTO RENDERING 2 (ripresa S-E)

