

COMUNE DI BORBONA

OGGETTO: Relazione paesaggistica relativa al fabbricato sito
In Via Troiani a Borbona

DITTA delegata : DI MUZIO DANIELA

Nell' esaminare tale pratica Si richiede di riallacciarsi alla pratica già istanza - ID 4639 prot. 2855 del 3/01/2019. Sisma 2016 - Riparazione danni pesanti da voi archiviata per mancanza di calcolo statico (Ordinanza 19/2017 e s.m.i.) con stesso Richiedente: Di Muzio Daniela Fabbricato sito in via Troiani n. 13 - Borbona (RI), distinto in catasto al foglio 10, part.IIa 329.



SERV.I.T.E.M.
Diamo vita alle tue idee disegnando il tuo mondo

Geom. **Moriconi Emiliano**
Cell. **337.35.33.56**

**Accatastamenti, Frazionamenti,
D.I.A., S.C.I.A., C.I.A., Permessi di Costruire,
Sicurezza, Direzione lavori, Contabilità imprese**

Studio Tecnico: Via Villa Magna n°9/a Alatri 03011
(FR) tel/fax. 0775.42.40.17 P.IVA 02300850605
servitem@alice.it



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il sottoscritto

COGNOME E NOME	LUOGO E DATA DI NASCITA
Moriconi Emiliano	Alatri 09/08/1974

iscritto all'Albo Professionale dei

ALBO PROFESSIONALE	PROVINCIA	NUMERO	CODICE FISCALE
Geometri	Frosinone	2319	MRCMLN74M09A123I

con studio in:

INDIRIZZO (Via o Piazza, Numero Civico)	C.A.P.	CITTÀ E PROVINCIA	TELEFONO
Villamagna 9/a	03011	Alatri	337/353356

In qualità di tecnico incaricato in riferimento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata da:

COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	LUOGO E DATA DI NASCITA
Di Muzio Daniela	nata a Rieti (RI) il 12/05/1980

COMUNE DI RESIDENZA O SEDE	Via o Piazza, Numero Civico
Borbona	Via Nicola da Borbona N° 19

In relazione alle opere da eseguirsi sull'immobile individuato come segue:

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE (Via o Piazza, Numero Civico)	DESCRIZIONE CATASTALE (Partita, Foglio, Mappale)
Via Troiani	foglio 10 particella 329 sub da 6 a10

RELAZIONA QUANTO SEGUE:

A) STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

L'edificio oggetto dell'intervento ricade all'interno degli INSEDIAMENTI URBANI STORICI E TERRITORI CONTERMINI, è situata su via Troiani vicino alla strada statale n 471. Esso è identificato dal N.C.E.U. al foglio 10, mappale 329 e inquadrato nel Piano fabbricazione comunale in zona B. Il fabbricato è posto in aderenza ad altre unità immobiliari (vedi **foto n°1**) e, circondato da diversi fabbricati tutti realizzati con finiture civili, povere e con assenza di particolari decorativi o tipologici che ne possano determinare un qualche valore storico o paesistico (vedi **foto n° 2**). Sono presenti, nel tessuto circostante, varie tipologie di realizzazione e finitura delle facciate come intonaco civile spugnato, arricciatura a vista e addirittura abbiamo qualche caso di paramento in cortina di mattoni nuovi industriali di colore giallo totalmente estranei al tessuto degli edifici storici che risulta dunque paesisticamente abbastanza compromesso (vedi **foto n° 3**). Nella realizzazione dunque degli edifici, anche di recente costruzione, non si è utilizzato uno schema o tipologia costruttiva tale da creare un'armonia tra le varie costruzioni, ma si è dato origine ad un disordine urbano che ha compromesso il paesaggio urbano.

FABBRICATO OGGETTO INTERVENTO FOTO N 1 



FABBICATO OGGETTO INTERVENTO FOTO N 1



FOTO N 2



FOTO N 3



Il fabbricato esistente è dotato di una piccola corte esclusiva posta a confine di una piazzetta ed è costituito da più piani:

- **Piano primo** con destinazione a civile abitazione raggiungibile tramite una scala esterna, in ferro con sovrapposti gradini in legno, coperta con una tettoia in ferro e sovrastante ondulina in pvc verde. Esso è composto da un bagno, tre camere, un corridoio e un soggiorno cucina. Il soffitto è piano e presenta una botola attraverso la quale si accede alla soffitta esclusiva annessa all'appartamento;
- **Piano terra** con destinazione a civile abitazione raggiungibile tramite porta di accesso posta alla quota della piccola corte. Esso è composto da un bagno, tre camere, un corridoio e un soggiorno cucina con soffitto piano;
- **Piano S1** con destinazione a civile abitazione e magazzino. Esso è raggiungibile dalla strada (via Troiani) dalla quale si accede al magazzino comune che da accesso all'abitazione ed ad altra unità immobiliare non oggetto del presente intervento;
- **Piano S2** dove abbiamo le pertinenze (cantine) a cui si accede dall'esterno.

Tutta la struttura è realizzata con muratura in pietra a sacco disordinata, intonacata internamente ed esternamente con intonaco civile. La copertura è a padiglione su tre lati.

B) CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Caratteri tipologici del progetto

Il fabbricato ricade in zona **B**. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione prevedono la possibilità di eseguire un intervento di Demolizione e Ricostruzione. L'intervento consiste dunque nella demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile con una nuova struttura in C.A. mantenendo altresì la stessa sagoma, la stessa altezza e un incremento volumetrico minore del 10% per

adeguamento igienico sanitario (adeguamento dell'altezza utile ad oggi inferiore a 2.70m). L'aumento volumetrico avverrà comunque all'interno dell'attuale sagoma, non vi saranno aumenti delle altezze fuori terra, in quanto l'aumento avviene all'interno della attuale soffitta senza modifica dell'imposta e della geometria delle falde. Il nuovo edificio si inserirà armoniosamente nel contesto ambientale esistente.

La struttura portante sarà realizzata da fondazioni in C.A. a platea, con struttura intelaiata caratterizzata da pilastri in C.A. a sostegno dei vari solai, realizzati su più piani, l'ultimo solaio cioè quello di copertura che, rimarrà a contatto con l'esterno sarà a padiglione con cornicioni in C.A., con sottoposta una cornice ornamentale tale da richiamare, anche se in dimensioni ridotte quella esistente attualmente sui tre lati esterni. Nel lato in aderenza con l'altro edificio il raccordo avverrà in maniera da non creare dissonanze tra il realizzato e l'esistente. Il tetto verrà realizzato con accorgimenti che garantiranno, da una parte un ottimo isolamento termico e un'ottima impermeabilizzazione, dall'altra una finitura visibile che si inserisca in modo gradevole all'interno del centro storico. La grondaia e i discendenti in acciaio verniciato, mentre sul tetto verrà posto un manto in tegole laterizie marsigliesi con colori simili agli altri tetti già esistenti.

Le tamponature saranno in poroton su cui verrà posizionato il cappotto rifinito con collante rasante dato a più mani con finitura spugnata e tinteggiato con i colori consoni con il vincolo storico, cioè tinteggiato con tinta a calce o vinilica che imitano i materiali nobili con toni che vanno dal beige travertino ai gialli fino ai rossi della tonalità delle terre cotte, di colore unico.

Gli infissi esterni (persiane) saranno in alluminio preverniciato, con finestre in PVC.

Verrà riposizionata parte della pavimentazione esterna in cubetti di porfido attualmente esistente tolta al momento della demolizione raccordandosi a quello esistente in modo da ricostituire lo stato dei luoghi della strada comunale.

Relazione di progetto a fini paesaggistici

C) STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

Da quanto fin qui illustrato si evince che l'intervento sarà volto alla realizzazione di un nuovo edificio del tutto simile a quello ante-operam. Il tutto garantirà un inserimento nel tessuto urbano non traumatico in quanto si ripristineranno le stesse condizioni originarie, ad eccezione della tettoia posta al piano primo e della pensilina posta sull'ingresso di piano terra tutte con struttura in ferro, con sovrapposta ondulina verde plastica che, non verranno, ripristinate in quanto tutte estranee all'estetica delle costruzioni presenti nel centro storico. La funzione della tettoia verrà sostituita dalla realizzazione di una cornice in aggetto, più gradevole e di minore impatto visivo, avente inoltre la funzione di proteggere le facciate dalle precipitazioni meteoriche, garantendo la conservazione delle stesse più a lungo, mentre la pensilina verrà sostituita con un balcone aggettante sulla piccola corte privata.

1) ELABORATI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO:

Per l'inquadramento dell'opera esistente si faccia riferimento all'elaborato grafico ante-operam
Per la rappresentazione fotografica si veda la Documentazione fotografica allegata al progetto.

2) ELABORATI DI PROGETTO:

Per l'illustrazione completa degli interventi vedi le tavole di progetto;

Data 03.06.2019

Il tecnico
Geom. Moriconi Emiliano

COMUNE DI BORBONA

OGGETTO: sostituzione progetto architettonico con integrazioni
relazione paesaggistica e integrazioni da calcolo statico

DITTA delegata : DI MUZIO DANIELA

Oggetto: *Relazione tecnica in merito alla sostituzione progetto
Architettonico già in atti con nuovo progetto*

RELA
ZION
E
PAES
AGGI
STIC



SERVITEM.
Diamo vita alle tue idee disegnando il tuo mondo

Geom. **Moriconi Emiliano**
Cell. **337.35.33.56**

**Accatastamenti, Frazionamenti,
D.I.A., S.C.I.A., C.I.A., Permessi di Costruire,
Sicurezza, Direzione lavori, Contabilità imprese**

Studio Tecnico: Via Villa Magna n°9/a Alatri 03011
(FR) tel/fax. 0775.42.40.17 P.IVA 02300850605
servitem@alice.it



Il sottoscritto Geom. **Moriconi Emiliano** in qualità di progettista delle opere architettoniche

Relative al fabbricato distinto presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio al fg 10

Mappale 329, situato nel Comune di Borbona (RI) Via Troiani.

A seguito di migliore rappresentazione grafica dei prospetti, dell'edificio **confinante non oggetto d'intervento**, all'interno dei retini stessi già riportati anche nel precedente progetto in atti, e a seguito dell'adeguamento delle pilastrature come da calcolo statico; procede alla sostituzione del progetto architettonico già in atti con nuovo elaborato denominato: progetto architettonico definitivo genio civile e mude lasciando invariato tutto l'intervento previsto per il fabbricato oggetto d'intervento;.

Per non rendere il fail troppo pesante si è predisposto un ulteriore elaborato con tutta la cartografia relativa

Al vincolo paesaggistico denominata: Cartografia Paesaggistico Borbona 1

Data 30.01.2020

IL TECNICO
Geom.Moriconi Emiliano