



Città di Civitavecchia



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



MINISTERO del LAVORO  
e delle POLITICHE SOCIALI

# PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

AVVISO PUBBLICO I/2022 – DECRETO N.5 DEL 15/02/2022

MISSIONE 5 "INCLUSIONE E COESIONE"

COMPONENTE 2 "INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE"

SOTTOCOMPONENTE I "SERVIZI SOCIALI, DISABILITÀ E MARGINALITÀ SOCIALE"

INVESTIMENTO I.3 "HOUSING TEMPORANEO E STAZIONI DI POSTA PER LE PERSONE SENZA DIMORA"

SUB INVESTIMENTO I.3.I "HOUSING FIRST"

SOGGETTO BENEFICIARIO E ATTUATORE: DISTRETTO SOCIALE RM 4.I - ENTE CAPOFILA COMUNE DI CIVITAVECCHIA

CUP: J54H22000260006

LAVORI DI:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI SITI IN CIVITAVECCHIA, PIAZZA VITTORIO EMANUELE N. 19 E VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 4

## PROGETTO ESECUTIVO

PROGETTISTA:

ARCH. CHIARA CAPONE

ARCHITETTO IUNIOR

VIA BANDITA DELLE MORTELLE N. 10/A

00053, CIVITAVECCHIA (RM)

C.CAPONE@PEC.ARCHRM.IT

STUDIO 2.5  
ARCHITETTURA



COORDINATORE PER LA SICUREZZA D.LGS. 81/08:

ARCH. ALESSANDRO OTTAVIANI

VIA DEL BANCO DI S. SPIRITO N. 21, 00186, ROMA

A.OTTAVIANI@OTTAVIANIASOCIATI.IT

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

GEOM. CRISTINA FOCIANI

OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE

DATA

APRILE 2023

ELABORATO

NOTE:

## INDICE

1	PREMESSA
2	INQUADRAMENTO
3	STATO DEI LUIGHI
4	IL PROGETTO ARCHITETTONICO
5	CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI E DESCRITTIVE DEI MATERIALI
	<i>a. Le murature</i>
	<i>b. I pavimenti</i>
	<i>c. I servizi igienici</i>
	<i>d. Finitura delle pareti</i>
	<i>e. I controsoffitti</i>
	<i>f. Serramenti esterni - interni</i>
6	CRITERI DI PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI
6.1	PROGETTO DELL' IMPIANTO IDRICO
6.2	PROGETTO DEGLI IMPIANTI TERMICI
6.3	PROGETTO DISTRIBUZIONE RETE GAS
6.4	PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI
7	IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
8	STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE
9	RELAZIONE GEOLOGICA
10	RELAZIONE SULLE STRUTTURE
11	RELAZIONE GEOTECNICA
12	RELAZIONE ARCHEOLOGICA
13	INDAGINI SULLE INTERFERENZE E SULLE RETI DI SERVIZI ESISTENTI
14	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
15	TUTELA AMBIENTALE
16	GESTIONE RIFIUTI

## 1 PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione tecnico illustrativa del Progetto Esecutivo dell'intervento denominato "Housing First", finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - avviso pubblico 1/2022, Decreto n. 5 del 15/02/2022, Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale", Investimento 1.3 "Housing temporaneo e stazioni di posta per le persone senza dimora", che ha lo scopo di offrire assistenza alloggiativa temporanea a nuclei familiari o individui in difficoltà estrema che non possono accedere immediatamente all'edilizia residenziale pubblica e che necessitano di una presa in carico continuativa.

Il progetto definitivo a cui questo progetto fa riferimento è stato approvato con delibera n. 262 del 30/12/2022.

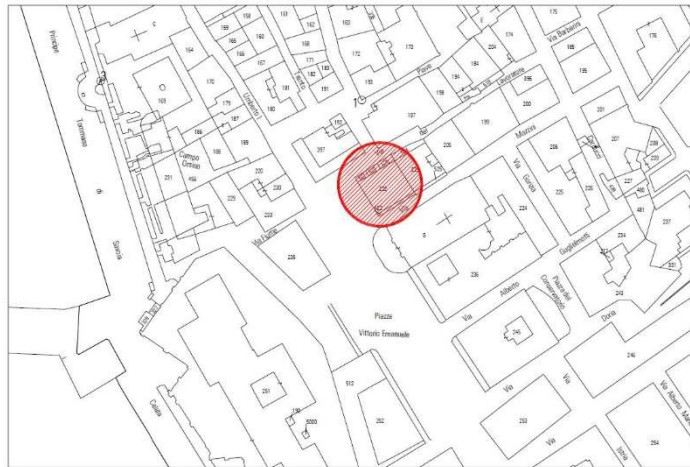
Gli immobili oggetto d'intervento sono:

- Appartamento in Piazza Vittorio Emanuele n. 19, interno 2, piano primo, censito in Catasto al Foglio n. 22, part. 222, sub. 3, categoria catastale A/2, con superficie di circa mq 155,00, in seguito denominato IMMOBILE 1;
- Appartamento in via Giuseppe Mazzini n. 4, interno 1, piano primo, censito in Catasto al Foglio 22, part. 222, sub. 12, categoria catastale A/2, con superficie di circa mq 65,00 in seguito denominato IMMOBILE 2.

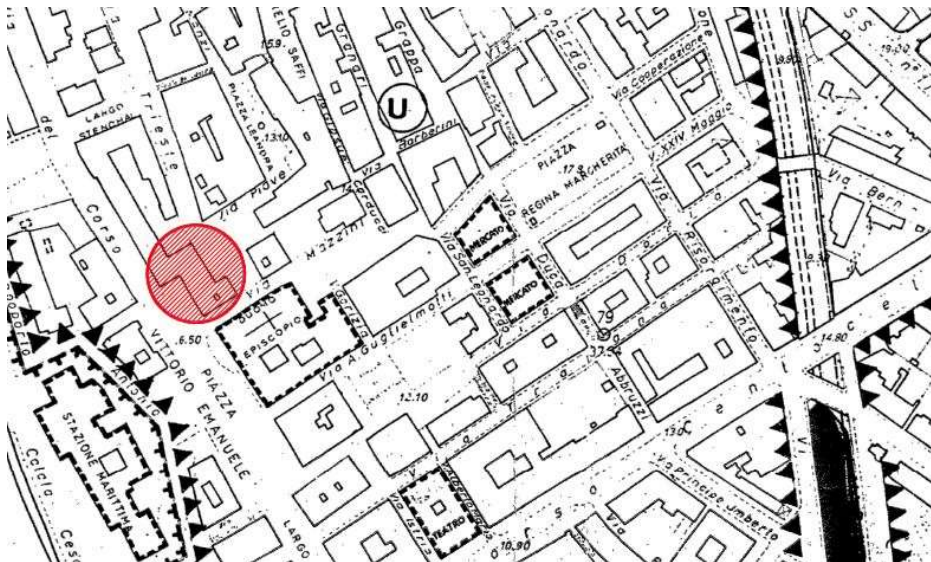
Gli appartamenti fanno parte dello stesso stabile ma hanno accesso da scale diverse.

## 2 INQUADRAMENTO

Il fabbricato è situato in pieno centro cittadino, adiacente alla Chiesa Cattedrale, si affaccia su piazza Vittorio Emanuele, via Giuseppe Mazzini e via Giuseppe Giusti, in prossimità del capolinea degli autobus, dell'ingresso portuale e poco distante dalla stazione ferroviaria. Sono presenti in zona o raggiungibili in poco tempo, tutti i servizi necessari e indispensabili, quali poste, mercato, supermercato, attività commerciali, studi medici, studi professionali, laboratori analisi, etc.



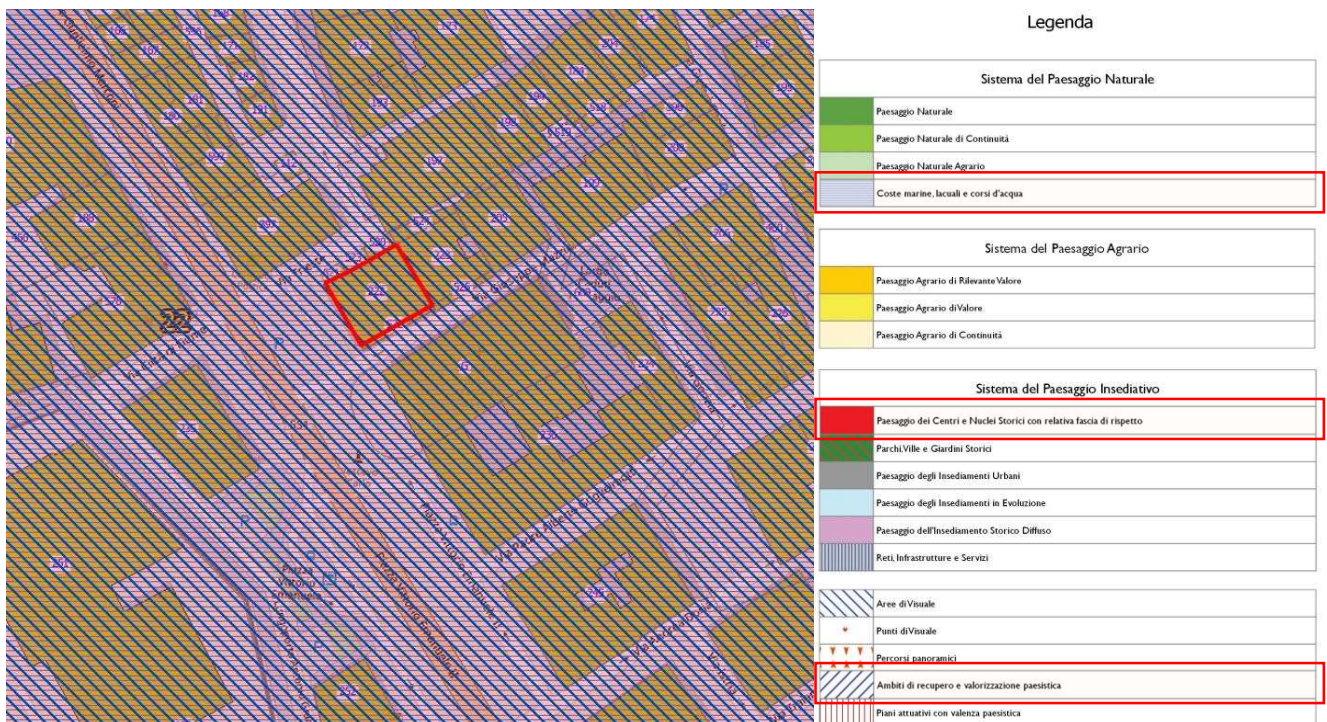
Il P.R.G. vigente è stato approvato con decreto del Presidente della Repubblica in data 2 ottobre 1967, registrato alla Corte dei Conti il 31 gennaio 1968, registro 3 LL.PP. foglio 186. L'immobile oggetto di intervento ricade in un'area indicata nelle previsioni di piano come zona U – centro storico, normata dall'art. 18 delle N.T.A.





Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 98 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021.

### Estratto "Tavola A"



L'area risulta essere inerita nel seguente ambito:

#### SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE

Fascia di rispetto delle coste marine (già individuato dalla L.R. 24/98 art. 35);

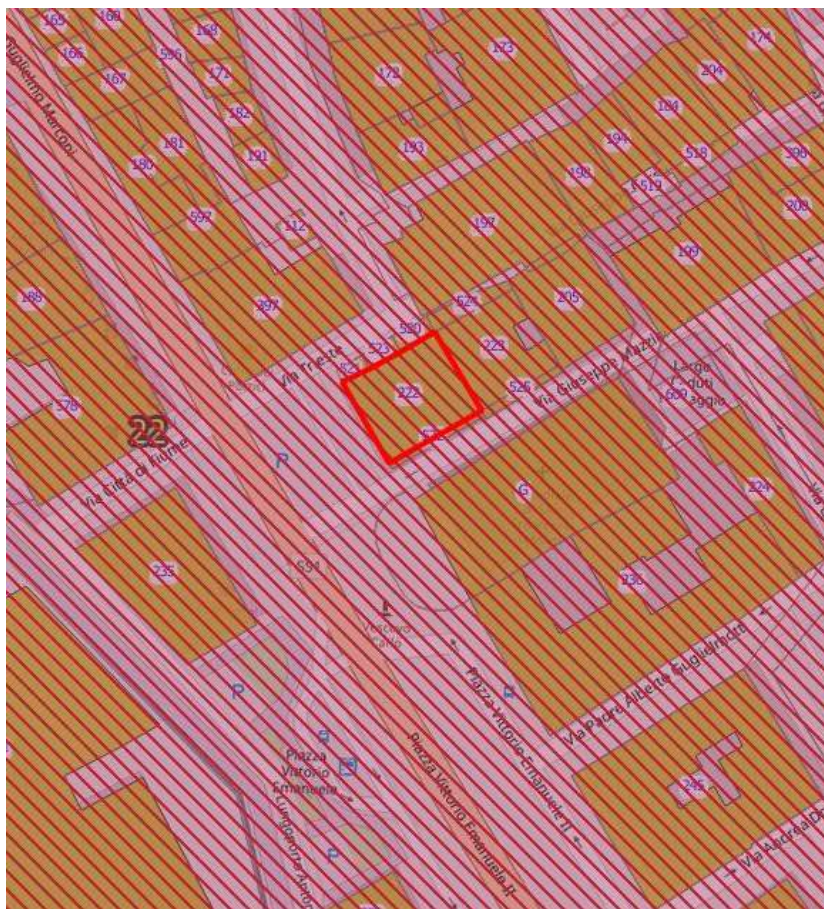
#### SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO

Paesaggio dei centri e nuclei storici (già individuato dalla L.R. 24/98 art. 29);

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

## Estratto "Tavola B"

## Legenda



## Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co.1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	in riferimento alla lettera dell'art. 136 co.1 D.Lgs. 42/2004 558 codice 0740 della provincia 501 numero progressivo	

## Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.Lgs. 42/2004

Beni riconosciuti di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
a058_001	in riferimento alla lettera dell'art. 142 co.1 D.Lgs. 42/2004 558 codice 0740 della provincia 501 numero progressivo		

N.B.: le aree indicate nel co.2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

## Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co.1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

Beni riconosciuti di piano	tar_001	aree agricole della campagna romana e delle limitate zone	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
L.: agli della categoria dei beni identitari: 501: numero progressivo			

L'immobile oggetto di intervento ricade in un'area gravata dai seguenti vincoli:

## BENI DICHIARATIVI

Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Fascia costiera, cd058\_112, art. 136 let. c) d) del D.Lgs 42/2004 , regolamentato dall'art. 8 delle N.T.A;

## BENI RICOGNITIVI DI PIANO

Insediamenti urbani storici, regolamentato dall'art.44 delle N.T.A;

## BENI RICOGNITIVI DI LEGGE

Protezione delle fasce costiere, regolamentato dall'art.44 delle N.T.A.

Il progetto redatto non necessita di autorizzazione paesaggistica in quanto gli interventi previsti sono ricompresi nell'Allegato A del D.P.R. 31/2017, nello specifico al punto A.1 e A.2:

- A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;
- A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle



finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.



Foto 1\_Vista immobile da Piazza Vittorio Emanuele - civico n. 19

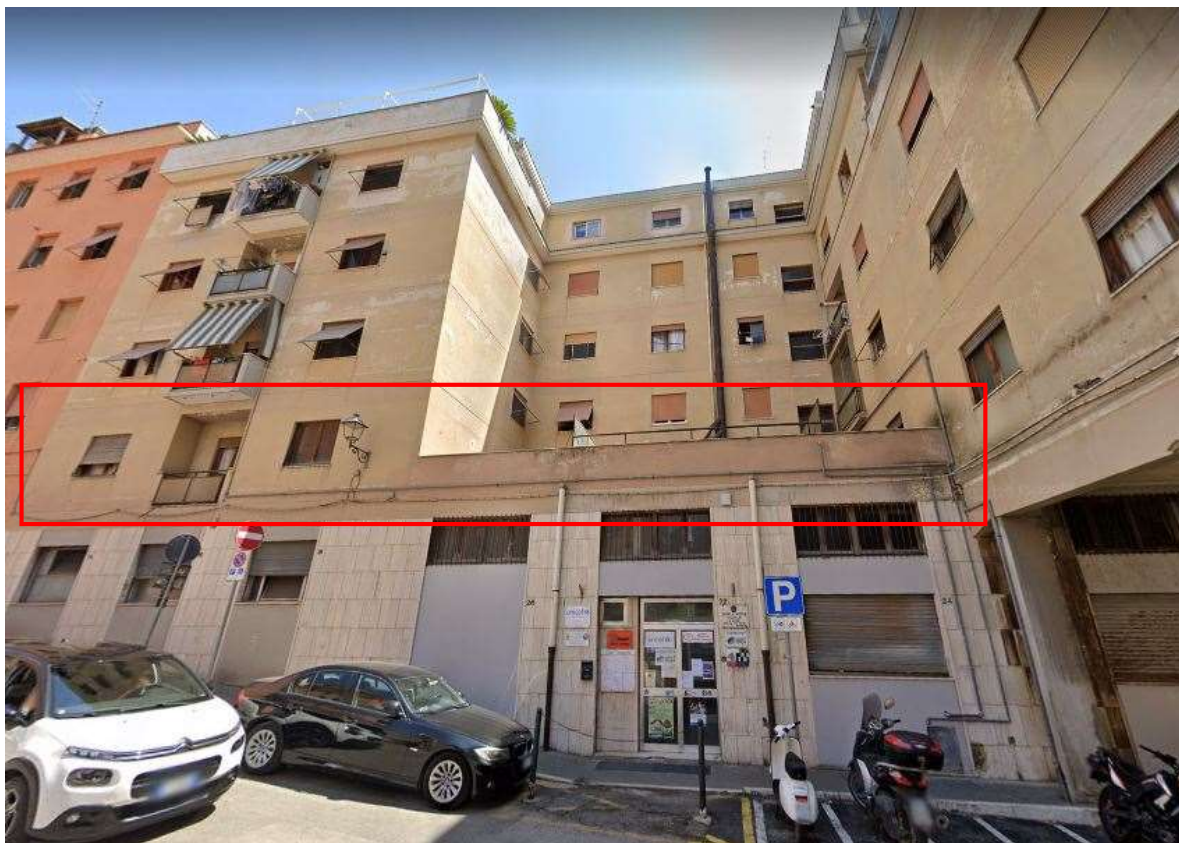


Foto 2\_Vista immobile prospiciente via Giusti



Foto 3\_Prospetto su via Giuseppe Mazzini civico n.4



Il fabbricato che ospita gli appartamenti oggetto di intervento si sviluppa su sette livelli di cui uno interrato. Il piano interrato ospita locali servizio, il piano terra negozi e magazzini, i cinque piani superiori hanno destinazione residenziale e sono suddivisi in due scale, una con accesso da Piazza Vittorio Emanuele e una con accesso da via Giuseppe Mazzini. Si accede al piano interrato da un accesso situato lungo via Giusti.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature perimetrali in laterizio. La facciata prospiciente Piazza Vittorio Emanuele si presenta con finitura esterna mista a cortina e intonaco, quella su via Mazzini è completamente a cortina con marcapiani a vista e quella su via giusti è completamente in intonaco. L'altezza interna di entrambi gli appartamenti è mt 2.85 ed all'interno in alcune zone sono visibili le travi in cemento armato che scendono dal solaio.

L'appartamento denominato *Immobile 1* ha accesso dal civico n. 19 di Piazza Vittorio Emanuele, mentre l'appartamento denominato *Immobile 2* ha accesso dal civico n. 4 di via Giuseppe Mazzini. Entrambi gli appartamenti si trovano al primo piano. L'Immobile 1 affaccia su Piazza Vittorio Emanuele, su via Mazzini e su via Giusti, l'Immobile 2 affaccia su via Mazzini e su via Giusti, entrambi sono dotati di due grandi terrazze adiacenti tra loro con affaccio su via Giusti.

La cantierizzazione degli interventi non risulta difficoltosa nonostante la zona sia altamente trafficata. Può adibirsi ad area di cantiere il parcheggio pubblico prospiciente l'ingresso su Piazza Vittorio Emanuele. L'intervento prevede il rifacimento dei balconi di entrambi gli immobili pertanto dovrà montarsi il ponteggio in loro corrispondenza.

### 3 STATO DEI LUGHI

Entrambi gli appartamenti sono attualmente disabitati ed al loro interno sono ancora presenti gli arredi utilizzati dalle attività ospitate in passato, quali scrivanie, armadi, sedie, faldoni d'archivio. Presentano entrambi ancora le finiture dell'epoca di costruzione (1970):

- Pavimenti a marmettoni e lastre di marmo;
- Infissi in legno con vetro singolo;
- Porte in legno fuori misura;
- Portoncini d'ingresso a doppia anta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici sono entrambi stati realizzati con canalina, interruttori e prese a vista. Tale impianto sarà completamente rimosso e sostituito con uno adatto al progetto redatto.

L'impianto termico dell'"immobile 1" è costituito da un impianto con caldaia e radiatori, mentre nell'"immobile 2" sono presenti i radiatori ma non la caldaia.

Entrambi gli appartamenti risultano datati nelle finiture e negli impianti.

Nel progetto si è previsto di intervenire anche sulle pavimentazioni dei balconi e delle terrazze che versano in uno stato di degrado dato dall'abbandono, dall'usura e dal naturale degrado dei materiali.

## 4 IL PROGETTO ARCHITETTONICO

### IMMOBILE 1

L'appartamento è attualmente composto da 6 stanze, 2 bagni, un ripostiglio ed un disimpegno per un totale di circa 150 mq. Al fine di ottimizzare gli spazi si è deciso di ripensare la disposizione degli spazi, cercando di ridurre le demolizioni. Si è deciso di posizionare la zona giorno in prossimità dell'ingresso, di lasciare la cucina dove era originariamente collocata e di creare tre stanze da letto ciascuna delle quali in grado di ospitare due persone. Questa soluzione, che modifica sostanzialmente il progetto preliminare, permette di ottenere ampi spazi per uso comune al fine di incoraggiare la condivisione e permette la collocazione delle stanze da letto in una zona maggiormente riservata. Il progetto prevede il rinnovamento dei due bagni già presenti ma in corso d'opera si potrebbe valutare la possibilità di inserirne un terzo al posto del ripostiglio.

Nell'appartamento è presente una terrazza molto grande che nel progetto è stata associata ad una camera da letto nella prospettiva di assegnazione ad una famiglia con bambini, per assicurare loro uno spazio giochi riservato. Al fine di rendere la terrazza vivibile e sicura è stata prevista la totale rimozione della pavimentazione e sua sostituzione previa realizzazione di nuovo manto impermeabile.

Nelle ulteriori stanze da letto di sono create all'interno delle cabine armadio per ridurre la superficie calpestabile della stanza per poter rispettare i rapporti aeroilluminanti.

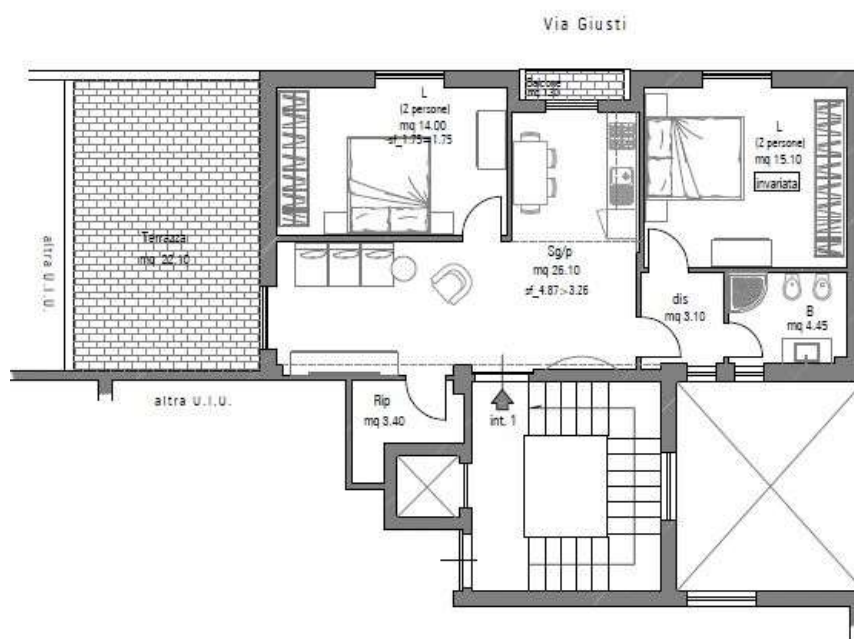
Nell'appartamento, essendo presenti tre camere matrimoniali, potranno essere ospitate massimo 6 persone.



**IMMOBILE 2**

L'appartamento è attualmente composto da un ingresso, tre stanze di cui una in origine era una cucina, un disimpegno ed un bagno per un totale di circa 65 mq. Questo immobile è stato progettato per essere assegnato ad una famiglia con figli ed al fine di ottimizzare gli spazi è stato rimodulato prevedendo alcune demolizioni, verrà creato un unico ambiente soggiorno con angolo cottura leggermente defilato, due camere matrimoniali, un bagno ed un disimpegno. In questo caso la grande terrazza di pertinenza dell'appartamento sarà sfruttabile da tutta la famiglia, essendo contigua al soggiorno.

Nell'appartamento, essendo presenti due camere matrimoniali, potranno essere ospitate massimo 4 persone.



L'intervento da realizzare è inquadrabile come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, let. b) del DPR 380/2001 e prevede per entrambi gli appartamenti le seguenti lavorazioni:

- Rimozione di porte, finestre, vecchi impianti;
- Demolizione di pavimenti compreso massetto e rivestimenti;
- Demolizione pavimenti e soglie delle terrazze e dei balconi;
- Demolizione di tramezzature e realizzazione di nuove;
- Nuovo impianto elettrico, idrico, termico;
- Nuovi pavimenti e rivestimenti;
- Nuovi infissi esterni ed interni;
- Manutenzione straordinaria dei balconi e delle terrazze.



## 5 CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI E DESCRITTIVE DEI MATERIALI

Le finiture saranno scelte in rapporto alla longevità dei materiali e dei componenti che sono sottoposti alle sollecitazioni dell'uso (pavimenti, rivestimenti, impianti). I requisiti di durabilità saranno perseguiti ricorrendo sia a strategie progettuali finalizzate a minimizzare i deterioramenti precoci (per esempio cura dei particolari costruttivi e differenziazione dei materiali in ragione delle frequenze d'uso), sia a prodotti che presentino un ciclo di vita lungo, elevato grado di manutenibilità e riutilizzabilità, bassi costi di ripristino e/o smaltimento.

### *a. Le murature*

Le tramezzature interne agli appartamenti saranno realizzate da blocchi in laterizio da 10 cm o in alcuni casi, come meglio evidenziato dell'elaborato grafico progettuale, saranno in strutture in cartongesso.

Le nuove murature saranno internamente intonacate e tinteggiate.

Le vecchie murature saranno rasate e tinteggiate.

### *b. I pavimenti*

Le pavimentazioni dovranno essere in materiali resistenti agli urti e abrasioni, facilmente manutenzionabili, poco usurabili, inalterabili cromaticamente alla luce.

### *c. I servizi igienici*

Tutti i pavimenti dei servizi igienici saranno realizzati con piastrelle di pasta omogenea in gres e rivestiti fino ad un'altezza di cm 200 in piastrelle di gres.

### *d. Finitura delle pareti*

In tutti i locali le pareti saranno tinteggiate con pittura a base acquosa di tipo lavabile in colori chiari.

### *e. I controsoffitti*

Il controsoffitto sarà realizzato in lastre di cartongesso ad un'orditura in profilati metallici.

### *f. Serramenti esterni - interni*

Gli infissi esistenti saranno sostituiti con infissi in pvc, completamente ecologici e riciclabili, aventi trasmittanza termica adeguata alla zona climatica C. I vetri saranno di tipo termico antinfortunistica. Gli infissi saranno protetti esternamente da avvolgibili in pvc con guida fissa nelle portefinestre e guide a sporgere nelle finestre.

I serramenti interni saranno in legno tamburato a struttura cellulare rivestita da pannello.

## 6 CRITERI DI PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI

### 6.1 PROGETTO DELL'IMPIANTO IDRICO

Il progetto prevede la rimozione del vecchio impianto idrico e la sua sostituzione totale. Verrà intercettato il punto d'ingresso dell'acqua all'interno dell'appartamento e da lì si realizzerà la nuova tubatura in multistrato incassato a massetto. La rete di distribuzione acqua calda sarà realizzata in maniera analoga a quella dell'acqua fredda.

### 6.2 PROGETTO DEGLI IMPIANTI TERMICI

L'impianto di riscaldamento, in analogia con l'impianto già esistente sarà del tipo autonomo a radiatori. Verrà installata in ciascun appartamento una caldaia ibrida splittata composta da caldaia a condensazione e pompa di calore dimensionate in base ai mc dell'appartamento. Tale caldaia sarà utilizzata per produzione di acqua calda sanitaria, per riscaldamento con impianto a radiatori e per raffrescamento tramite fancoil incassati nei controsoffitti. Lo scarico della condensa sarà convogliato negli scarichi più vicini.

### 6.3 PROGETTO DISTRIBUZIONE RETE GAS

#### Immobile 1

L'adduzione del gas dell'immobile 1 proviene dal punto di allaccio (contatore) posizionato al piano terra di su via Giusti. A tale contatore risultano allacciati anche i locali sottostanti della stessa proprietà.

Esiste un vecchio contatore posizionato sul balcone in corrispondenza della cucina, ovviamente dismesso.

La nuova rete del gas verrà realizzata a partire dalla caldaia che raggiungerà secondo la via più breve gli utilizzatori (caldaia e fornello a gas cucina). In sede di realizzazione dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti e le opere atte a dare un impianto a norma.

#### Immobile 2

L'adduzione del gas dell'immobile 2 sembra arrivare sul balcone che si affaccia su via Giusti, dove è collocato un vecchio contatore. All'interno dell'appartamento non è presente una caldaia, tale situazione lascia intendere che l'appartamento sia allacciato alla centrale termica del fabbricato ma non si è riusciti a verificare tale questione. Il progetto prevede la realizzazione di un impianto termico autonomo, pertanto verrà realizzata una nuova rete gas a partire dal contatore esistente e raggiungerà gli utilizzatori per la via più breve. In sede di realizzazione dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti e le opere atte a dare un impianto a norma.

#### **6.4 PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI**

La distribuzione interna delle singole unità abitative sarà suddivisa su circuiti indipendenti protetti da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a. A monte, a protezione di tutti i circuiti è previsto un interruttore generale automatico differenziale. I circuiti saranno i seguenti:

- Linea pompa di calore protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea condizionatori protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea caldaia protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea forza motrice giorno protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea forza motrice notte protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea luci zona giorno ed esterno protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea luci zona notte protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a
- Linea cucina sotto quadro ad essa dedicato dal quale si dipartono le linee frigorifero, forno, lavastoviglie e cappa. Ciascuna linea sarà protetta da interruttore magnetotermico di bassa tensione iC40a

Il tutto meglio specificato negli schemi unifilari allegati all'elaborato grafico ed alle relazioni specialistiche.

### **7 IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Sotto il profilo dell'abbattimento delle barriere architettoniche il progetto prevede la piena conformità a quanto prescritto dalla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, per garantire la accessibilità, la visitabilità e adattabilità dell'immobile, così come previsto dell'art. 3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

Nello specifico il progetto soddisfa il requisito della accessibilità attraverso:

- 1) l'accessibilità in tutte le zone comuni;
- 2) la fruibilità degli spazi esterni;
- 3) l'accessibilità agli spazi esterni mediante un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali;
- 4) l'accessibilità agli appartamenti tipo A di piano primo;
- 5) la visitabilità delle zone di relazione, percorso e bagno degli appartamenti;



6) l'adattabilità di tutti gli alloggi, al fine di rendere agevolmente accessibili gli alloggi qualora fossero assegnati a portatori di handicap.

Tale condizione nell'immobile n. 1 è raggiunta a seguito dell'installazione di un montascale che permetta l'attraversamento della rampa di scale per raggiungere la quota zero dell'ascensore.

## **8 STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE**

Sono soggetti a VIA, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. c, d.lgs. n. 152/2006, i progetti idonei a produrre effetti significativi diretti e indiretti sulla popolazione e sulla salute umana, sulla biodiversità, sul territorio, suolo, acqua, aria, clima, sui beni materiali, sul patrimonio culturale e sul paesaggio.

La tipologia d'intervento non ricade nell'elenco di cui sopra, pertanto il progetto NON prevede lo studio di impatto ambientale.

## **9 RELAZIONE GEOLOGICA**

Le opere da realizzarsi non prevedono la necessità di redazione di tale documento.

## **10 RELAZIONE IDROLOGICA E IDRAULICA**

Le opere da realizzarsi non prevedono la necessità di redazione di tale documento.

## **11 RELAZIONE SULLE STRUTTURE**

Il progetto non interviene sulle strutture portanti dell'immobile pertanto la redazione di tale documentazione non è necessaria

## **12 RELAZIONE GEOTECNICA**

Le opere da realizzarsi non prevedono la necessità di redazione di tale documento.

## **13 RELAZIONE ARCHEOLOGICA**

Le opere da realizzarsi non prevedono la necessità di redazione di tale documento.

## **14 INDAGINI SULLE INTERFERENZE E SULLE RETI DI SERVIZI ESISTENTI**

Non si rilevano interferenze di alcun genere.

L'immobile risulta già allacciato ai pubblici servizi e non è previsto lo spostamento di linee o reti.

## **15 PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO**

Non sono previsti espropri, pertanto NON è prevista la redazione del piano particellare d'esproprio.

## **16 TUTELA AMBIENTALE**

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 98 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021.

In riferimento alla Tavola A del suddetto piano l'immobile risulta inerito nei seguenti ambiti:

### **SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE**

Fascia di rispetto delle coste marine (già individuato dalla L.R. 24/98 art. 35);

### **SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO**

Paesaggio dei centri e nuclei storici (già individuato dalla L.R. 24/98 art. 29);

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

In riferimento alla Tavola B l'immobile risulta ricadere in un'area gravata dai seguenti vincoli:

### **BENI DICHIARATIVI**

Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Fascia costiera, cd058\_112, art. 136 let. c) d) del D.Lgs 42/2004 , regolamentato dall'art. 8 delle N.T.A;

### **BENI RICOGNITIVI DI PIANO**

Insedimenti urbani storici, regolamentato dall'art.44 delle N.T.A;

### **BENI RICOGNITIVI DI LEGGE**

Protezione delle fasce costiere, regolamentato dall'art.44 delle N.T.A.

Nonostante che l'area sia tutelata il progetto redatto non necessita di autorizzazione paesaggistica in quanto gli interventi previsti sono ricompresi nell'Allegato A del D.P.R. 31/2017, nello specifico al punto A.1 e A.2:

- A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;
- A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.

## 17 GESTIONE DEI RIFIUTI

L'intervento da realizzare prevede la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, let. b) del DPR 380/2001 attraverso le seguenti lavorazioni di demolizione:

- Rimozione di porte, finestre;
- Rimozione di vecchi impianti;
- Demolizione di pavimenti compreso massetto e rivestimenti;
- Demolizione pavimenti e soglie delle terrazze e dei balconi;
- Demolizione di tramezzature.

Il materiale proveniente dalla demolizione non recuperabile sarà, conferito a discarica autorizzata e/o ditta specializzata per lo smaltimento di rifiuti speciali nel rispetto del Regolamento regionale 12 giugno 2006, n. 6. In ogni caso nelle fasi realizzative dovranno essere adottate tutte le misure atte a favorire la riduzione di rifiuti da smaltire in discarica, attraverso eventuali possibili operazioni di reimpiego non prevedibili in fase di progetto, previa verifica della compatibilità tecnica al riutilizzo in relazione alla tipologia dei lavori previsti. Al fine di limitare la produzione dei rifiuti inerti si dovrà:

- favorire in ogni caso, ove possibile, la demolizione selettiva dei manufatti e la conseguente suddivisione dei rifiuti in categorie omogenee;



- favorire, direttamente nel luogo di produzione, una prima cernita dei materiali da demolizione in gruppi di materiali omogenei puliti;
- prevedere, ove possibile, precise modalità di riutilizzo in cantiere dei materiali in fase di demolizione, per il loro reimpiego nelle attività di costruzione;

Viste le fasi di lavoro i "rifiuti" possono essere suddivisi secondo le seguenti categorie:

- Materiali inerti
- Vetro
- Legno
- Metalli
- Carta o cartone
- Materie plastiche

Gli *inerti* potranno essere smaltiti presso la discarica per inerti **Ecoimpianti S.r.l.**, sita in Civitavecchia, via Angelo Molinari n. 7.

Le caldaie, le vecchie tubature in ferro, i materiali ferrosi potranno essere conferiti nel centro sito in Civitavecchia, via Braccianese Claudia, denominato "**Francesca Moroni srl**".

I restanti materiali dovranno essere conferiti presso centri regolarmente autorizzati.