

**COMUNE DI STIO  
PROVINCIA DI SALERNO**

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI UBICATE IN VIA  
FIRENZE DELLA FRAZIONE GORGA DEL COMUNE DI STIO**



577  
09 MAR 2023

PRATICA EDILIZIA	
NR	ANNO
8	2023

SAI 03

ELABORATI:

- 1) RELAZIONE TECNICA
- 2) RELAZIONE PAESAGGISTICA
- 3) GRAFICI STATO DI FATTO
- 4) GRAFICI STATO DI PROGETTO

LA COMMITTENTE

Sig.na/Santangelo Teresa

Stio, Febbraio 2023

IL TECNICO

Geom. Luigi Trotta

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Luigi Trotta, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri al n. 2930 e residente in Stio (SA), in Via Dei Lucani n° 3, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.na Santangelo Teresa, ha redatto la presente relazione relativa al progetto per la ristrutturazione di due unità immobiliari al fine di migliorare le caratteristiche di agibilità e di vivibilità nonché energetiche. L'unità immobiliare è sita in Via Firenze della frazione Gorga del comune di Stio ed è censita catastalmente al Foglio 14 Particella 112 sub 4 e 479 sub 1 (Graffate).

E' intenzione della committente dar corso ai lavori su menzionati in quanto trattasi di lavori urgenti e di primaria importanza atti a garantire una normale vivibilità all'interno delle unità immobiliari.

### SITUAZIONE ATTUALE

L'unità immobiliare oggetto dell'intervento è ubicata in Via Firenze in una zona centrale della frazione Gorga del comune di Stio, e risulta essere state edificate intorno al 1930-40. Per la predetta unità non è stato possibile reperire da parte dell'ufficio tecnico comunale alcuna documentazione relativa alle unità in oggetto.

Allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto di intervento, è costituita da un piano terra adibito a deposito e legnaia, un piano primo adibito a zona giorno, ed infine il sottotetto adibito come deposito di derrate alimentari.

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante in pietra, i solai orizzontali sono in legno, infine la copertura è in coppi poggiante su una struttura portante lignea.

E' intenzione della committente dar corso ai lavori per la ristrutturazione dell'intera unità immobiliare in quanto allo stato attuale gran parte della struttura portante e dei solai risultano degradate oltre che della loro vetustà, anche dagli agenti atmosferici nonché dalla mancanza di interventi di manutenzione, risultando non conforme con gli adeguati standard di staticità, di agibilità e di sicurezza attuali.

### COMPUTO VOLUMETRIA ESISTENTE

Piano Terra:

$$(Portico): 5,40 * 2,00 * 3,10 = 33,48$$

$$(Depositi): 3,95 * 3,90 * 3,10 = 47,76$$

$$(Depositi): 10,95 * (6,10+5,50)/2 * 3,10 = 196,88$$

=====

**Sommano Piano Terra: Mc.: 244,64 (Depositi)**

Piano Primo:

(W.C. lav.):  $5,40 * 2,00 * 3,10$  = 33,48

(Abitazione):  $3,95 * 3,90 * 3,10$  = 47,76

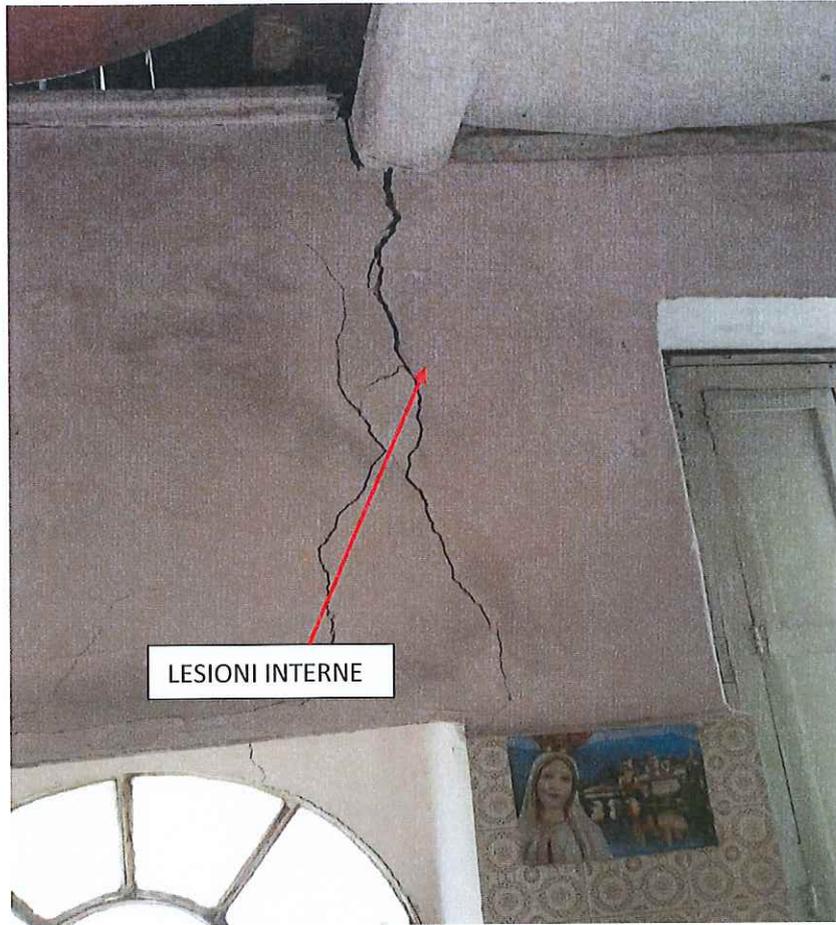
(Abitazione):  $(6,15+5,50) * (6,10+5,85)/2 * 3,10$  = 107,99

=====

**Sommano Piano Terra: Mc.: 189,23 (Abitazioni)**

Documentazione Fotografica:







## **STATO DI PROGETTO**

La committente ha deciso di voler eseguire i lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare presentando la richiesta del Permesso di Costruire unificando tutti gli interventi idonei a garantire un adeguato standard di sicurezza e un migliore standard di

vivibilità all'interno del fabbricato, un miglioramento in termini di sicurezza , una migliore conservazione e protezione.

Tali lavorazioni consistono:

### 1. RISTRUTTURAZIONE

- Demolizione di tutti i solai in legno con la conseguente realizzazione di solai in calcestruzzo armato e laterizi con cordoli internati ai muri perimetrali;
- Esecuzione lavori di cuci e scuci della muratura ove esistono lesini non rilevanti;
- Rifacimento della copertura attraverso il rifacimento della struttura lignea portante, posa in opera di pannelli isolanti per coperture e posa in opera di un nuovo manto di copertura;
- Riconfigurazione degli ambienti interni e sostituzione degli infissi;
- Isolamento termico delle pareti esterne con conseguente tinteggiatura;

### 2. CHIUSURA PORTICO ESISTENTE

- Realizzazione al piano seminterrato di una scala in cemento armato al fine di garantire un collegamento tra i vari piani;
- Chiusura perimetrale dei pilastri esterni del piano seminterrato necessaria alla realizzazione della scala interna. Tali lavori verranno eseguiti in riferimento al Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Stio, Il quale consente un aumento volumetrico pari al 10 % del volume esistente per i lavori di adeguamento funzionale, per cui:

Volume Esistente:  $(244,64+278,12) =$  Mc. **433,87**

Volumetria da realizzare (*chiusura portico*): **33,48**

L'incremento volumetrico consentito è pari al 10 % di **433,87** mc cioè **43,39 mc**

L'incremento volumetrico per la chiusura del vano adibito a Portico è pari a **33,48 mc** quindi inferiore al **10 %** di quello esistente.

### 3. CAMBIO DI DESTNAZIONE DI USO

- Cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione del Piano Terra:

L'intervento in progetto, sarà realizzato in virtù del regolamento edilizio comunale in vigore il quale recita:

### Art. 34 ZONA "A" – Tessuti storici consolidati

*In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi (cfr. art. 91, comma 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente). Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio... ..*

Per cui:

Il volume oggetto di cambio di destinazione *(da deposito ad abitazione)* è il seguente:

Piano Terra:

$$(Deposit): 3,95 * 3,90 * 3,10 = 47,76$$

$$(Deposit): 10,95 * (6,10+5,50)/2 * 3,10 = 196,88$$

=====

**Sommano Piano Terra: Mc.: 244,64** *(Deposit)*

L'intervento proposto è teso a migliorare gli standard di sicurezza, staticità ed energetici delle unità immobiliari. Per la realizzazione saranno adottati criteri approvati dalle normative vigenti conservando però l'originalità dello stato dei luoghi. In riferimento alle caratteristiche ambientali del sito, ed alla valutazione di impatto ambientale delle strutture preesistenti e di quelle progettuali previste, le scelte progettuali adottate sono ritenute le più idonee fra le alternative di progetto eventualmente esistenti. La natura dei materiali, la tipologia, i colori e le tecniche progettuali previste, sono atte ad annullare e/o a rendere minime le incompatibilità delle preesistenze con le opere progettate, in modo che si inserisca in modo armonioso nell'ambiente circostante, né sussistano i presupposti di un "danno ambientale" dovuto agli effetti legati alla realizzazione dell'opera.

IL TECNICO

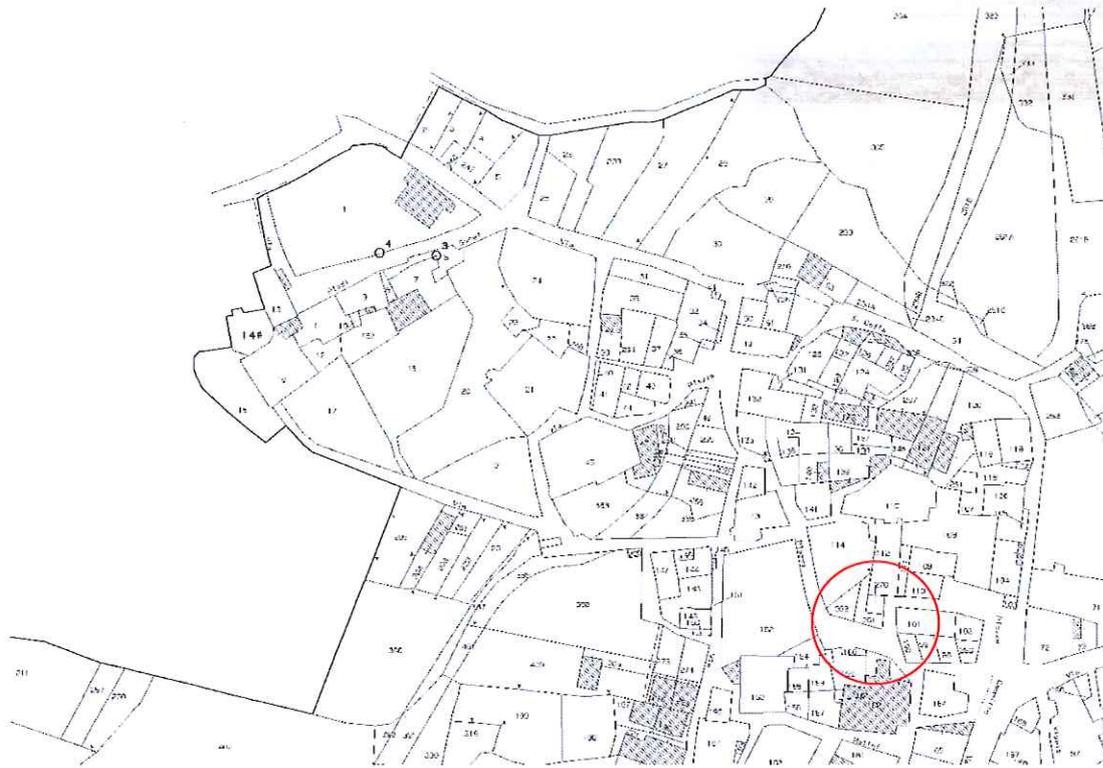
Geom. Luigi Trotta



# CONFORMITA' URBANISTICA

## STRALCIO PRG

Attualmente la zona oggetto di intervento e classificata come zona A (conservazione)



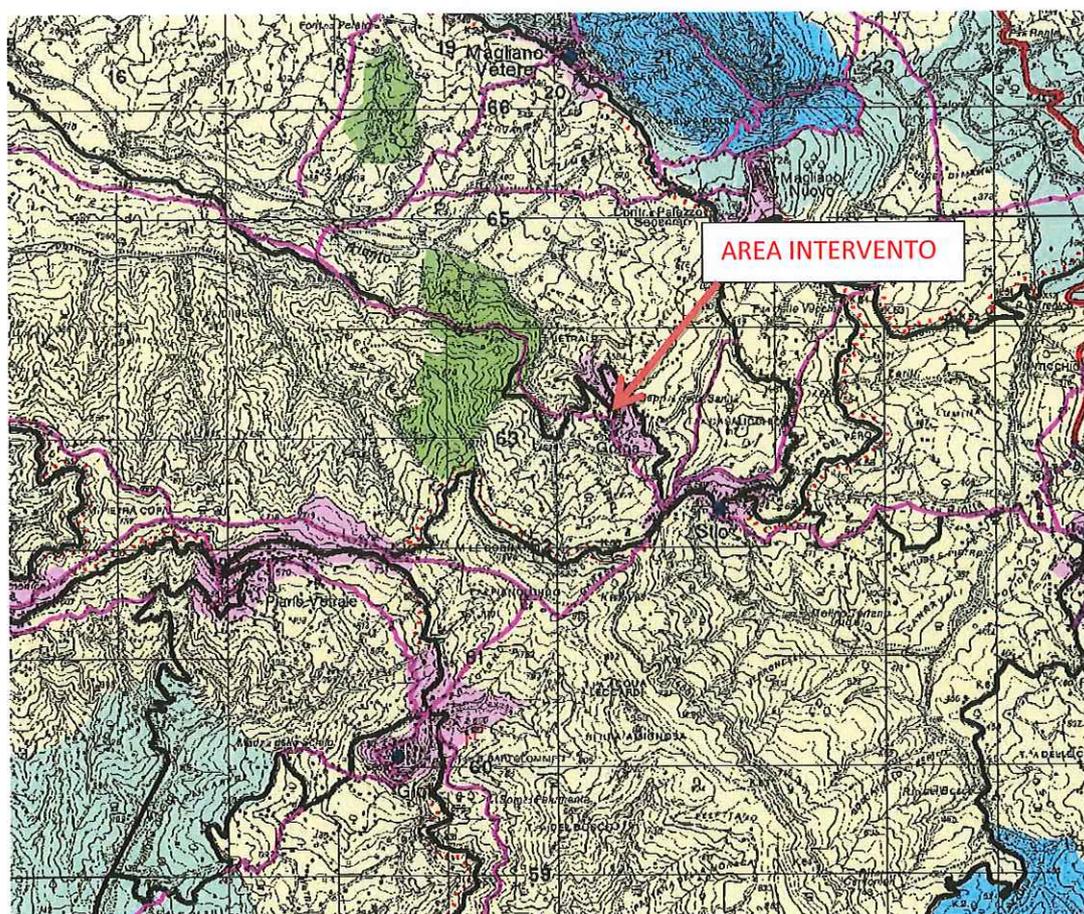
LEGENDA			
	A conservazione		casa comunale
	B completamento		poliambulatorio
	C <sub>1</sub> espansione		parcheggio
	C <sub>2</sub> 167		impianto di depurazione
	istruzione		gioco di sport
	asilo nido		parco urbano e territoriale
	scuola : materna		attivita artigianali
	" " elementare		E zona agricola
	" " media inferiore		G1 Cimiteriale
	attrezzature di interesse comune		G2 Stradale
	biblioteca		

## ZONIZZAZIONE PARCO

Ai sensi della L. 394/91 art.12 il territorio ricompreso nel Parco è stato suddiviso in zone in base al grado di tutela e protezione, secondo le seguenti categorie:

- zone A di riserva integrale
- zone B di riserva integrale orientata
- zone C di protezione
- zone D di promozione economica e sociale

L'area di Gorga è classificata come "zona D2" (art.8 del Piano del Parco):



### Zone art. 8

	A1 - riserva integrale
	A2 - riserva integrale di interesse storico-culturale e paesistico
	B1 - riserva generale orientata
	B2 - riserva generale orientata alla formazione di Boschi Vetusti
	C - zone di protezione
	D1 - zone urbane o urbanizzabili
	D2 - centri rurali e aree insediate a bassa densità
	D3 - aree rurali in parte compromesse
	D4 - aree per attrezzature turistiche
	D5 - aree per attrezzature produttive
	Area di recupero ambientale e paesistico art. 17





# COMUNE di STIO

Stralcio di Mappa

Foglio n. 14 - p.lle n. 112-479-481-483-484

Sviluppo



Fabbricati di Proprietà



Terrebi di Proprietà

