

COMUNE DI VELLETRI
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE



AMPLIAMENTO CENTRO ANZIANI R. TOSTI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Analisi dello stato attuale**
- 3. Ipotesi di miglioramento**
- 4. Analisi degli strumenti urbanistici**
 - 4.1 Variante Generale al P.R.G**
 - 4.2 Analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico nell'area di intervento.**
 - 4.3 Piano Territoriale Paesistico Regionale**
- 5. Inquadramento geo-morfologico**
- 6. Normativa di riferimento**
- 7. Descrizione degli interventi**
- 8. Criteri di scelta dei materiali**
- 9. Conclusioni**

1. **PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Velletri intende ampliare l'edificio comunale adibito a centro anziani "R.Tosti".



La relazione tecnica ha lo scopo di descrivere lo stato di fatto della struttura, le eventuali carenze ed indicare gli interventi per renderla maggiormente fruibile.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione del patrimonio pubblico che l'amministrazione comunale di Velletri ha programmato, c'è quello di ampliare il centro sociale anziani .

Il settore IV , Pianificazione e gestione del territorio e delle opere del Comune di Velletri redige lo studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione dell'intervento.

2. ANALISI STATO ATTUALE

La struttura è stata realizzata nel 1974 sul terreno comunale dall' Azienda Autonoma di Soggiorno e Turismo, con lo scopo di aggregazione e socializzazione dei giovani , originariamente era destinata ad impianto sportivo, è una struttura chiusa ad un piano, di superficie catastale mq. 204 con un terrazzo esterno di circa 160 mq ; il tutto situato all' interno di un lotto di terreno di mq. 1119,00 adiacente ad un parcheggio comunale.

2.1 CRITICITÀ DEL CENTRO SOCIALE ANZIANI

Negli anni le problematiche che ha l'edificio ha messo in luce riguardano principalmente due aspetti;

- 2.1.1** - quello legato ad un “affollamento” dei locali dovuto all’innalzamento della durata della vita media , e di conseguenza diventano fruitori un maggior numero di anziani.
- 2.1.2** - quello legato all’evolversi delle modalità di aggregazione che vanno dalle semplici cene o manifestazioni alla scuola di ballo, diversamente a quanto avveniva precedentemente, recandosi nel centro solo per la pomeridiana partita a carte.

3. IPOTESI DI MIGLIORAMENTO

Per migliorare le condizioni di fruibilità e per una migliore aggregazione, si è pensato ad un ampliamento dei locali del centro consistenti nella copertura ed alla chiusura della porzione esistente attualmente a terrazzo , che si estende verso il lato sud dell'edificio, creando una sala di maggior dimensioni adatta alle nuove esigenze del centro anziani.

4. ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

4.1 Variante Generale al P.R.G

La Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera di Giunta Regionale n° 66 del 14/02/2006 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 66 in data 14/02/2006, prevede, per l'area oggetto dell'intervento “Zona B – Conservazione del tessuto edilizio e viario ”, sottozona B 3 completamento.



P.R.G. Comunale

4.2 Analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico nell'area di intervento.

Le opere che si andranno a realizzare sono soggette a parere paesaggistico ai sensi del D.P.R. 31/2017 dell'allegato A.2 e A.10

4.3 Piano Territoriale Paesistico Regionale

L'area risulta inoltre sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019, è stato completato il procedimento di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, pubblicato con D.C.R. n.5 del 02/08/2019.

La tav. A prevede come zonizzazione;

- Paesaggio degli insediamenti urbani

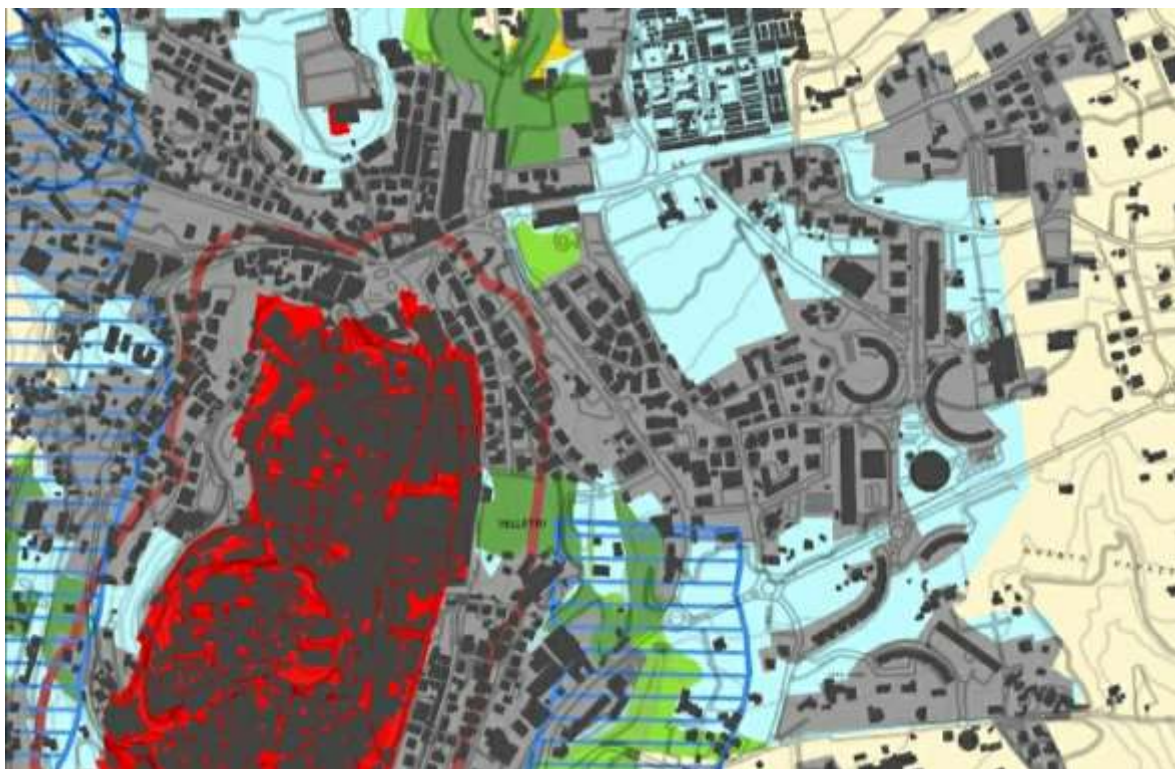


Tavola A del P.T.P.R.

La tav. B prevede come zonizzazione;

- Beni d'insieme, località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Aree urbanizzate del PTPR



Tavola B del P.T.P.R.

5. Inquadramento geo-morfologico

Geologicamente, l'area ricade in una zona notoriamente conosciuta come area del "Vulcano Laziale", costituito da un apparato centrale formato da alternanze di fasi esplosive ed effusive.

La zona in esame ricade nel sistema eruttivo esterno al recinto Tuscolano - Artemisio", ed è stata sede dal Pleistocene Superiore di una intensa attività vulcanica di tipo misto, comprendente prodotti lavici e piroclastici a chimismo variabile.

La morfologia del territorio è risultante dell'attività del Vulcano Laziale, dell'azione modificatrice degli agenti atmosferici e degli interventi antropici.

Le numerose fasi di attività succedutesi nel corso dell'evoluzione del distretto vulcanico dei Colli Albani hanno determinato la formazione di un edificio costituito in prevalenza da piroclastici e lave, troncato alla sommità da un'ampia caldera.

La struttura morfologica più evidente è data quindi dal rilievo vulcanico dei Colli Albani che raggiunge un'altezza massima di circa 1000 metri.

I versanti esterni di tale recinto sono solcati da un fitto reticolo idrografico ad andamento radiale, principalmente centrifugo, privo di tributari a causa dell'acclività del rilievo.

La parte periferica della struttura vulcanica è rappresentata da un pendio degradante verso il mare costituito da spianate sommitali separate da valli piuttosto incise che ospitano un reticolo idrografico più articolato.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel versante a sud del Monte Artemisio.

L'assetto morfologico originario dell'area è stato nel tempo parzialmente alterato da interventi antropici che ne hanno modificato l'originario andamento.

6. Normativa di riferimento

Gli interventi verranno eseguiti a regola d'arte, come prescritto dalle seguenti norme:

NTC 2018

P.R.G. del Comune di Velletri

DM 75

P.T.P.R.

7. Descrizione degli interventi

Per l'ampliamento, studiate varie soluzioni si è deciso di fare l'intervento meno invasivo possibile sia in termini di impatto sulla struttura esistente, sia a livello paesaggistico, scegliendo di realizzare l'ampliamento in aderenza alla struttura esistente ed inglobando il terrazzo esistente nella nuova struttura. Verrà realizzato uno scavo in trincea per la realizzazione di una trave rovescia per la fondazione. La struttura in elevazione verrà realizzata con pilastri in legno lamellare ancorati mediante piastre alla suddetta trave rovescia. La copertura sarà composta da una orditura primaria e secondaria in legno lamellare con dimensionamenti calcolati con le NTC 2018, i solai verranno realizzati con moraletti e tavolato in legno con soprastante massetto armato e di isolamento, con soprastante finitura con doppio strato di guaina bituminosa, di cui l'ultimo additivato con ardesia. In ultimo verrà montata in copertura una conversa tra le due strutture ed una canale di gronda che raccoglieranno le acque meteoriche e le disperderanno a terra attraverso dei discendenti.

8. Criteri di scelta dei materiali

È stato scelto di realizzare la struttura portante in legno lamellare con legno di conifera di classe GL24H che rispetto al cemento garantisce un tempo di posa minore (non è necessario attendere i tempi di maturazione) e che in caso di incendio garantisce una maggior durabilità anche nei confronti dell'acciaio (non fonde e mantiene intatto il nucleo centrale per maggior tempo).

9. Conclusioni

Si redige il presente Studio di fattibilità tecnica economica al fine di intervenire sull'edificio esistente del centro sociale per anziani al fine di migliorarne la fruibilità, per quanto riguarda gli aspetti tecnici ed economici si rimanda alla stima sommaria di spesa ed agli elaborati progettuali.

Il Tecnico