



VOLSCA AMBIENTE E SERVIZI s.p.a.  
corso della Repubblica n° 125  
00049 Velletri  
info@volscambiente.it

# ***VOLSCA AMBIENTE e servizi spa***

**FABBRICATO IN VIA TRONCAVIA, 6  
VELLETRI**

Elaborato  
**g1.A**

**INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

data  
novembre 2012

**OPERE EDILI**  
**RELAZIONE TECNICA**

Volsca ambiente e servizi spa:

Progettazione:

 **progetti d'ingegneria  
studio associato**

piazza Cairoli, 37 - 00049 Velletri - tel. 06.9637771

**ing. Marco TAGLIAFERRI**

## INDICE

1. PREMESSA	2
2. PREVISIONI DI PRG, VINCOLI E REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE	2
3. INTERVENTO PREVISTO	2

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnica si riferisce ai lavori di ristrutturazione edilizia da realizzarsi nell'immobile sito in Velletri, via Troncavia n° 6 distinto in catasto al foglio 68 particelle 28, 242, 734, 968, 970, 971, 974, 975, affittata dai proprietari (Monaco Giuseppe, Monaco Marco, Monaco Alessandra) alla Volsca Ambiente e Servizi spa, con sede in Velletri, corso della Repubblica n° 125.

Al fine di una miglior utilizzazione e riqualificazione dell'immobile la Volsca ambiente e servizi spa ha programmato il presente intervento di ristrutturazione.

## 2. PREVISIONI DI PRG, VINCOLI E REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per l'area di intervento la Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n° 66 del 14/02/2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 66 in data 14/02/2006 prevede la seguente destinazione, parametri, indici e prescrizioni:

zona: D - attività produttive, artigianali, industriali e commerciali

Zona artigianale

- rapporto massimo di copertura 1/4
- altezza massima ml 10,50
- distanza minima dai confini ml 6,00
- distacco minimo dai corpi di fabbrica ml 12,00

La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di mq 130 per ogni unità artigianale finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode.

Nella volumetria artigianale è consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

Zona commerciale

- rapporto massimo di copertura 1/4
- altezza massima ml 8,50
- distanza minima dai confini ml 6,00
- distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml 12,00
- numero dei piani fuori terra 2

La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di mq. 130 per ogni unità commerciale finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode .

Nella volumetria è consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

Il terreno in oggetto è vincolato ex D. Leg.vo 22/01/2004 n° 42 come "bene puntuale diffuso, testimonianza dei caratteri archeologici e storici - art. 13 co 3 lettera a della Legge Regionale 24/1998.

L'immobile, a destinazione artigianale, ha ottenuto Permesso di costruire in sanatoria n° 194/05 del 24/08/2005 (pratica di sanatoria n° 79/A - pratica edilizia n° 7079).

In data 26/03/2012 è stata inoltre rilasciata l'autorizzazione allo scarico sulla scorta dell'impianto di smaltimento dimensionato per n° 6 ab. eq.

## 3. INTERVENTO PREVISTO

Al fine di una migliore utilizzazione degli spazi, anche in relazione ad una maggiore flessibilità di utilizzazione degli stessi, si è prevista un ampliamento della parte destinata ad uffici dell'immobile, con mantenimento degli spazi destinati alle attività artigianali sui piazzali esterni e sotto le ampie tettoie.

Le lavorazioni previste nel presente appalto sono le seguenti:

- realizzazione di nuove tramezzature interne in laterizio;
- realizzazione della coibentazione dell'involucro edilizio con pannelli isolanti in poliuretano interni accoppiati a lastre di gesso per le pareti e con pannelli in poliuretano posti a pavimento ed a soffitto;
- rimodulazione delle aperture per illuminazione ed aerazione, con apertura di nuovi vani porte e finestre e chiusura di parte di quelli esistenti, utilizzando infissi in profilati d'alluminio a taglio termico e vetrocamera; i vani finestre saranno muniti di persiane avvolgibili;
- intonacatura esterna dell'immobile e relativa tinteggiatura;
- nuova pavimentazione interna con piastrelle in klinker ceramico;
- realizzazione della controsoffittatura degli ambienti;
- assistenza al rifacimento dell'impianto elettrico interno;
- assistenza alla realizzazione dei nuovi impianti idrico-sanitari;
- assistenza alla realizzazione del nuovo impianto di condizionamento degli ambienti.

Per la definizione puntuale delle lavorazioni previste si rimanda ai disegni ed agli altri elaborati di progetto.

Occorre evidenziare che nel corso dei lavori sarà necessario mantenere l'operatività delle maestranze Volsca attualmente presenti, pertanto:

- dovrà essere garantito l'accesso agli uffici e spogliatoi dall'ingresso attualmente esistente;
- le lavorazioni dovranno prevedere un avanzamento tale da poter consentire lo spostamento di dette attività nella nuova ala, per poter liberare l'ala attualmente utilizzata a spogliatoi ed uffici e realizzarvi le lavorazioni previste.