

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL PIANO TERRA DI PALAZZO BLUMENSTIHL IN ROMA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Il presente documento affronta e sviluppa gli aspetti tecnici ed operativi necessari per realizzare quanto previsto dal documento di indirizzo alla progettazione relativamente al riutilizzo di parte del piano terra e del piano quinto di Palazzo Blumenstihl ad uso uffici per la Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio.

In particolare il lavoro, in questa prima fase, ha sviluppato l'elaborazione di quanto necessario per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso del piano terra ed è stato concentrato:

1. nel reperimento ed analisi della documentazione comprovante la legittimità e conformità degli ambienti e dei volumi che costituiscono la consistenza dei suddetti piani terra e quinto;
2. nell'elaborazione di una prima ipotesi di progetto di fattibilità tecnico economica del piano terra, da sottoporre a parere degli enti preposti ad autorizzare, in sede di prima conferenza dei servizi, il solo cambio di destinazione d'uso.

RELAZIONE STORICA

LE ORIGINI - Il palazzo ha avuto origine per volontà di Giuseppe Orioli, proprietario del terreno prospiciente l'allora Ponte di ferro di Ripetta che, il 13 agosto 1884, presentò al Comune di Roma il progetto redatto dall'arch. Leon Pietro Carnevale per il rilascio della concessione edilizia. Il progetto consisteva in un impianto planimetrico a "C" sviluppato intorno ad un cortile, due scale, di cui una di rappresentanza, in posizione centrale collegavano i vari piani.

Nel maggio del 1888 Giosuè Orioli cedette la proprietà del suolo su cui era in costruzione il palazzo, e con esso la relativa licenza edilizia, a Bernardo Blumenstihl il quale incaricò l'arch. Luca Carimini di redigere un nuovo progetto. Il progetto manteneva lo stesso impianto planimetrico, con il cortile ed i muri portanti in quanto forse le fondazioni erano già state realizzate sul precedente progetto del Carnevale.

Pertanto, senza prevedere spostamenti significativi della struttura muraria, il nuovo progetto presentava la realizzazione di una grande scala di rappresentanza. Al piano terra un lungo androne attraversava l'edificio, da via Vittoria Colonna fino al cortile, passando davanti allo scalone.

Le facciate invece risultavano radicalmente modificate soprattutto per quanto riguardava lo stile. Il purismo di Luca Carimini, ispirato a modelli quattrocenteschi, è individuabile nell'elementarità dei partiti e nell'uso imitativo dei materiali. I quattro prospetti, pur presentando lo stesso stile architettonico, erano tuttavia articolati in modo diverso. La loggia a serliana sul lato del lungotevere dei Mellini fu aggiunta in un secondo momento.

Un nuovo progetto fu presentato da Bernardo Blumenstihl al Comune di Roma il 18 maggio del 1888. Ad esso era allegata una domanda di concessione relativa alle modifiche da apportare al precedente progetto. Tali modifiche consistevano nell'aggiunta di un "piano ammezzato" e nella diversa decorazione dei prospetti. Il progetto era composto da sette disegni, comprendenti piante, prospetti e sezioni. L'Ufficio Tecnico approvò le modifiche apportate al precedente progetto il 30 maggio dello stesso anno. Qualche mese più tardi, il 7 ottobre, l'arch. Luca Carimini, richiese al Comune la concessione per la costruzione della loggia e per l'occupazione di suolo pubblico dovuta dalle colonne presenti sulle facciate di via Vittoria Colonna e lungotevere dei Mellini. Il 10 dicembre dello stesso anno, il Consiglio Comunale concesse l'autorizzazione per la maggiore elevazione del palazzo dovuta alla costruzione della loggia. L'altezza della loggia, sul lato verso il lungotevere dei Mellini, veniva fissata in m 5,40 mentre la lunghezza risultava di m 15 e la profondità raggiungeva la prima partizione muraria parallela alla cennata facciata. Nella stessa seduta il Consiglio Comunale concedette il permesso per l'occupazione di suolo pubblico.

Il 24 aprile del 1988 Bernardo Blumenstihl presentò al Sindaco la richiesta di apportare modifiche sulla terrazza, unificando, attraverso un muro simmetrico, i molteplici muretti da cui fuoriuscivano i comignoli, giudicati asimmetrici ed antiestetici. Inoltre, sempre al fine di mascherare i muretti dei comignoli, chiese il permesso di coprire la porzione di terrazza compresa tra l'altana e la scala. Il nullaosta alla realizzazione di queste ultime modifiche fu rilasciato il 28 aprile dello stesso anno.

E' del 19 agosto la delibera comunale per il rialzamento della cornice dell'altana. Nel 1890 la costruzione del palazzo fu definitivamente conclusa, come risulta anche dalla data riportata sul portale di accesso alla scala e sul cancello in ferro del cortile.

A partire dal 1900, per volere della famiglia Blumenstihl, il palazzo è stato oggetto di vari frazionamenti e ristrutturazioni parziali che hanno pertanto modificato in parte la sua destinazione d'uso originaria e che possiamo riscontrare tuttora dati i diversi utilizzi ai vari piani.

Negli anni '70 del secolo scorso, il Palazzo è entrato nella disponibilità del Demanio dello Stato, per devoluzione, ai sensi del DPR 602/1973, art. 87.

INTERVENTI RECENTI - L'immobile è stato dagli anni '80 oggetto di diversi studi finalizzati al recupero architettonico - artistico e strutturale.

I documenti ad oggi disponibili, messi a disposizione dalla Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio, hanno consentito di poter riassumere il seguente quadro conoscitivo che non può ritenersi comunque esaustivo.

Nel 1986 sono stati effettuati lavori di ampliamento e ristrutturazione dell'appartamento situato piano quinto. Tale appartamento, fino a tempi relativamente recenti, è stato utilizzato, su concessione dell'Intendenza di Finanza, come alloggio da un privato. Per tali lavori che hanno previsto, tra l'altro, un aumento di volumetria, la stessa Intendenza di Finanza ha presentato domanda di condono mod. 47/1986 del 29.09.1986. La procedura di condono non è ancora stata conclusa.

Sulla base di elementi conoscitivi forniti dalla Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio e dalla consultazione dei documenti presenti presso l'archivio della stessa Direzione Roma Capitale, si è appreso che a partire dal 2003, a seguito di lesioni sul fronte del Palazzo prospiciente lungotevere dei Mellini e di una situazione di criticità strutturale comunque presente anche in altre parti dell'edificio, sono stati redatti, prima a cura del Provveditorato OO.PP. e successivamente a cura della Direzione generale del Demanio, vari progetti di consolidamento e restauro che dovevano interessare l'intero immobile.

In particolare si riferiscono i seguenti progetti:

- progetto strutturale definitivo dell'intero corpo di fabbrica redatto nel luglio 2003 dall'ing. A. Maffey;
- progetto strutturale esecutivo di 1° stralcio relativo alle opere nel piano interrato, redatto nel marzo 2004 dall'ing. A. Maffey;
- progetto esecutivo integrato di ristrutturazione del Gran Caffè Esperia redatto nel 2004 dallo Studio Muzi & Associati s.r.l.;
- progetto definitivo di ristrutturazione del terzo piano redatto nel settembre 2005 per la parte strutturale dall'ing. Frasca;

Tali progetti sono stati solo parzialmente realizzati.

ULTIMI INTERVENTI - In particolare per quanto di interesse del presente progetto, negli anni 2007-2010 la Direzione generale dell'Agenzia del Demanio realizzò alcuni interventi di restauro e risanamento conservativo, anche questi parziali che prevedevano, tra l'altro, interventi puntuali di consolidamento ed adeguamento antincendio.

Tali lavori erano da eseguire sulla base di un progetto redatto dallo Studio Muzi & Associati Società di ingegneria a r.l. nel 2007, autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Roma (prot. A3084 del 23.05.2007) e di un progetto di prevenzione incendi approvato dal Comando provinciale dei VV.F. di Roma - Polo di Monte Mario (prot. 230544 del 17.05.2007).

I lavori che formavano oggetto dell'appalto (affidato in data 28.12.2007 al R.T.I. tra Consorzio Cooperative Costruzioni CCC - Estia srl) consistevano in:

- Interventi strutturali:
 - Incatenamento delle strutture portanti;
 - Consolidamento dei solai;
 - Realizzazione della nuova scala di sicurezza in acciaio.
- Interventi architettonici
 - Restauro dell'androne e della scala d'onore;

- Adeguamento della scala d'onore e dell'ascensore storico;
 - Nuova scala di sicurezza;
 - Opere di prevenzione incendi e di finitura piani interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto;
 - Restauro delle facciate esterne.
- Interventi impiantistici
 - Impianti elettrici e speciali;
 - Impianto rilevazione incendi;
 - Impianti ricezione segnali tv-sat;
 - Impianto videocitofonico;
 - Impianto idrico antincendio;
 - Impianti di sovrappressione per filtri a prova di fumo;
 - Impianto fognario.

Durante l'esecuzione del contratto fu necessario redigere una perizia di variante per un miglioramento della funzionalità dell'opera e per il recepimento di alcune prescrizioni impartite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Roma che ha poi quindi approvato il progetto di variante con nota prot. 0003394 del 23.02.2009. In particolare si è operato procedendo con le seguenti variazioni:

- Stralcio del consolidamento dei solai al quinto piano (per impossibilità di eseguire i lavori all'estradosso in quanto all'epoca ancora locati);
- Apposizione di pannelli in rete metallica a protezione del contrappeso dell'ascensore;
- Rimozione di cavi e tubazioni in disuso presenti nelle facciate;
- Raccordo delle copertine delle finestre in corrispondenza dell'attaccatura con la facciata;
- Variazione della quota del pavimento finito al 4° piano per consentire la collocazione delle sottostanti catene;
- Pre-consolidamento, pulitura e ancoraggio, iniezioni di parti lapidee in marmo, travertino e cotto;
- Revisione e ripristino di tutte le copertine in cocciopesto;
- Sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche;
- Esecuzione dei coprigiunti del cornicione;
- pulitura e stuccatura dei giunti delle copertine in pietra;
- rimozione dei residui di vecchi impianti parafulmine in disuso;
- integrazione delle fasi di restauro dei fondi delle pareti della scala monumentale;
- restauro conservativo delle grandi porte in noce a vetri dell'atrio;
- modifica delle nuove porte REI di piano sulla scala monumentale;
- riparazione delle finestre della scala di servizio;
- restauro conservativo della pavimentazione in battuto di cemento della galleria, dell'atrio e della chiostrina;
- ricomposizione dei capitelli delle colonne del cancello monumentale;
- altri piccoli lavori come la rimozione dello zoccolino in marmo;
- stralcio della prevista ricollocazione in opera dei pavimenti d'epoca al quarto piano;
- illuminazione della scala monumentale;
- diversa dislocazione delle macchine per il convogliamento dell'aria in sovrappressione;
- consolidamento del solaio del primo piano dall'estradosso;
- ripristino del tratto di collettore fognario principale proveniente dal lato "Esperia";
- ottimizzazione del cavedio a ridosso della scala di emergenza;
- realizzazione della ringhiera in ferro della scala di emergenza;
- realizzazione delle porte REI120 che immettono sulla scala di sicurezza;
- integrazione dell'impianto idrico antincendio;
- realizzazione del pavimento dell'atrio della scala di emergenza;
- realizzazione degli interventi di rinforzo del solaio del secondo piano (che per la pregevolezza dei pavimenti non era possibile consolidare dall'estradosso).

In merito a questi ultimi interventi le informazioni disponibili sono tratte dalla documentazione presente nell'archivio della Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio.

Non è tuttavia stato ancora possibile reperire la documentazione attestante il deposito del progetto strutturale e della relazione sulle strutture ultimate presso i competenti uffici né la documentazione formale relativa alle autorizzazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Roma ed al parere rilasciato dal Comando provinciale dei VV.F. di Roma.



RELAZIONE TECNICA PIANO TERRA

VERIFICA CONFORMITA' E LEGITIMITA'

I locali al piano Terra oggetto d'intervento sono attualmente censiti al Catasto:

- Foglio 407 - Part. 98 Sub 1 Cat. C1 (Magazzini e locali deposito);
- Foglio 407 - Part. 98 Sub 2 Cat. C2 (Negozi e Botteghe);
- Foglio 407 - Part. 98 Sub 3 Cat. C2 (Negozi e Botteghe);
- Foglio 407 - Part. 98 Sub 4 Cat. C2 (Negozi e Botteghe);
- Foglio 407 - Part. 98 Sub 6 Cat. A4 (Abitazione di tipo popolare);

Sulla base della documentazione che è stato fin qui possibile consultare. Le uniche planimetrie catastali disponibili sono quelle riferite all'anno 1939, che non risultano conformi all'effettivo stato attuale dei luoghi.

In particolare non sono rappresentati i soppalchi e la configurazione degli spazi interni è diversa conseguentemente ai diversi usi che negli anni ne è stato fatto di tali ambienti.

Per quanto concerne i soppalchi, non essendo reperibile documentazione che comprovi autorizzazioni rilasciate per la loro realizzazione, si ritiene che questi vadano considerati non legittimi e pertanto è prevista in progetto la loro rimozione.

Per quanto concerne una diversa raffigurazione e distribuzione degli ambienti anche questa non trova corrispondenza con il catasto del 1939.

Si ritiene tuttavia che i lavori effettuati nel 2007-2010 dalla Direzione generale dell'Agenzia del Demanio, possano legittimare lo stato dei luoghi acquisendo come dato probante la documentazione di progetto, approvato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Roma ed il rilievo post-operam.

Tale considerazione trova ragione nell'applicazione di quanto previsto nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizie all'art. 7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni recita:

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo (titolo edilizio) per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Per quanto qui di interesse troverebbe applicazione specificatamente il comma 1.b).

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Dallo studio eseguito in base alla documentazione urbanistico/catastale ricevuta dall'Agenzia del Demanio si è potuto verificare la fattibilità dell'opera da eseguire così come previsto dal PRG del Comune di Roma descritto in seguito.

Nella fattispecie per le unità immobiliari poste al Piano Terra con destinazione d'uso commerciale-magazzino-residenziale la realizzazione dell'intervento è **fattibile così come previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma e PRG adottato.**

L'immobile rientra nel Sistema Insediativo del PRG adottato nella Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4 Art. 25 comma 15 ove

"Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia".

Lo stesso rientra nel Sistema Insediativo del PRG adottato nella Carta della Qualità - Morfologie degli Impianti Urbani dell'Espansione otto-novecentesca Art. 16 comma 9 ove:

"Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze".

Considerato che il cambio di destinazione d'uso richiesto non prevede aumento della superficie calpestabile, si ritiene che ricorrano le condizioni di cui al combinato disposto dell' art. 7, comma 1, lettera b) e dell'art. 17, comma 3, lettera c) e comma 4 del DPR 380/2001 e pertanto non sono dovuti oneri di urbanizzazione.

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

Gli ambienti interessati sono quelli affacciati su parte di via Vittoria Colonna, sull'intero fronte di via Pietro Cavallini e su parte di via dei Cosmati.

Il progetto prevede la riconversione ad uffici pubblici, non aperti al pubblico, del piano terra precedentemente utilizzato per esercizi commerciali (vendita di tappeti e negozio di elettricista) ed abitazione per una piccola porzione. La superficie totale lorda oggetto dell' intervento è di circa 280 mq.

PROGETTO ARCHITETTONICO

Lo spirito del progetto è quello di rendere gli ambienti che si andranno a riqualificare, funzionali all'utilizzo richiesto, preservando tuttavia quelli elementi architettonici e decorativi che caratterizzano il Palazzo.

Particolare attenzione verrà posta al recupero dell'aspetto dei prospetti prevedendo:

- su via Vittoria Colonna la posa di nuovi infissi che, per materiali e forma, ripristinino l'unicità della facciata originaria;
- su via Pietro Cavallini e via dei Cosmati il restauro dei portoni esterni in legno e la posa di nuove vetrate interne, necessarie per consentire una corretta illuminazione naturale. Laddove sono attualmente presenti le serrande, queste verranno rimosse e sostituite con infissi in legno in modo da conferire uniformità architettonica al prospetto.

Le modalità e scelte progettuali esecutive saranno sottoposte al vaglio della Committenza e subordinate al parere degli Enti preposti.

I lavori consisteranno essenzialmente in :

- rimozione dei soppalchi attualmente presenti nei due ambienti situati all'angolo tra via Vittoria Colonna e via Pietro Cavallini, in modo da ripristinare lo stato legittimo dei luoghi;
- rimozione di pavimenti e relativi massetti, per consentire l'allineamento delle attuali diverse quote e l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- demolizione di controsoffitti;
- demolizione di tramezzi e muratura in mattoni pieni;
- rimozioni di infissi interni, infissi esterni e vetrine in alluminio;
- demolizione di impianto idrico - sanitario (bagno soppalco);
- scrostatura di vecchie pitture e restauro e consolidamento degli di intonaci;
- costruzione di pareti in cartongesso per la realizzazione di nuovi servizi igienici, locali servizi, etc;
- costruzione di muratura in mattoni pieni;
- realizzazione di massetti e nuovi pavimenti;
- tinteggiature di soffitti e pareti;
- realizzazione di controsoffitti;
- restauro degli infissi esterni in legno e delle grate in ferro poste a protezione dei sopraluce;
- realizzazione di vetrate con profili "ferrofinestra" tipo Mogs o Secco Sistemi;
- montaggio di nuovi infissi esterni in legno;

PROGETTO STRUTTURALE

Negli ambienti del piano terra interessati dalle azioni indirizzate alla richiesta di variazione di destinazione d'uso sussistono due impalcati impostati ad una quota intermedia dell'altezza libera di piano. Questa risulta essere di circa 4 metri, di gran lunga inferiore a quella dell'androne di accesso lato via Vittoria Colonna, che risulta essere superiore a 7 metri. Gli ambienti occupati dai soppalchi ricadono nella porzione sud ovest del Palazzo. Quello in cui ricade il soppalco di minore estensione - soppalco SA - è adiacente al locale androne di cui sopra, ad ovest di esso. L'area del soppalco è di circa 5,50 m x 12,80 m, è addossato al lato ovest, ed è servita da una scala disposta lungo il lato nord. La struttura portante del solaio, come quella della scala di accesso, è in acciaio. Le travi sono tessute in direzione nord-sud. Tutta l'area del soppalco è circoscritta all'interno del rettangolo costituito dai muri portanti paralleli a via Vittoria Colonna e al muro ad essi trasversale Occupando solo una porzione dell'ambiente, il soppalco è contenuto nella U formata, lato ovest, da questi tre elementi murari.

Il secondo soppalco - soppalco SL - si presenta con una maggiore estensione, essendo lungo circa 14,30 metri, e largo 2,10 m. Esso è ubicato nell'ambiente retrostante il precedente, e si addossa sulla facciata ovest dell'edificio, lungo la via Pietro Cavallini.

La struttura sembra essere in legno, con travetti a vista di altezza di circa 10 cm, a interasse di 40 cm tessuti tra travi e dormienti longitudinali alti 20 cm, lungo la direzione di maggiore lunghezza. Emerge la presenza di un sostegno ligneo intermedio sul lato interno all'ambiente, di dimensioni 50 cm x10 cm. Il muro di spina presente lungo il fronte nord dell'ambiente precedentemente descritto, in cui sussiste il soppalco SA, non risulta continuare procedendo verso ovest, e pertanto il soppalco SL, nell'ultimo ambiente adiacente alla facciata, risulta limitato, oltre che dal muro della facciata medesima, dai due muri di spina distanti tra loro circa 14,30 m.

Le problematiche legate alla rimozione delle due strutture risultano pertanto, per quanto sopra, distinte in termini di ricadute sul comportamento statico del complesso edilizio. Nel caso del soppalco SA, che, in relazione alla sua natura, presenta cospicue caratteristiche di resistenza di membrana nel proprio piano, risulta tuttavia interconnesso tra murature di significativo spessore e vicine tra loro, a comporre un rettangolo di dimensioni limitate. La sua rimozione non sembra poter pregiudicare alcuna funzione strutturale d'insieme e locale dell'organismo edilizio. Per il soppalco SL, che ricade in una situazione strutturale più "povera" di elementi portanti, potrebbe ipotizzarsi una qualche funzione di controvento, benché l'elevata deformabilità dell'insieme tavolato-travetti non attribuirebbe a tale funzione un valore significativo. Va in ogni caso segnalato che, in relazione allo studio del comportamento sismico del fabbricato, e alle misure che si riterrà opportuno mettere in campo per migliorarlo riducendone i rischi connessi, interventi specifici potranno essere presi allo scopo di compensare le funzioni di collegamento, controvento, e assorbimento delle azioni ed eventualmente del funzionamento dissipativo oggi potenzialmente assolvibili dalle strutture di cui si valuta l'eliminazione. Potrebbe non escludersi, in tale ambito, la previsione di rinforzi superficiali delle murature, con l'applicazione di membrature di rinforzo del tipo tessuti sintetici in ambito FRPC, in grado di aumentare la capacità di risposta locale dei setti in cui oggi risultano incassate le strutture da rimuovere. Ciò soprattutto sulla facciata ovest indebolita dalle aperture presenti. Se da un lato, infatti, come si evince dalla documentazione inerente le proposte progettuali avanzate da diversi Progettisti per il consolidamento e miglioramento sismico delle strutture, le manifestazioni di danno legate soprattutto all'interazione tra il complesso fondale, i terreni di appoggio, i rilevati del Lungotevere con le loro alterne vicissitudini di tipo geotecnico, risultano maggiori ai piani alti dell'edificio rispetto a quelli inferiori, è anche vero che al Pian Terreno si concentrano, ovviamente, i massimi sforzi trasmessi dall'elevato in concomitanza di eventi sismici.

PROGETTO IMPIANTISTICO

Il progetto degli impianti elettrici e di illuminazione, meccanici (climatizzazione e ricambio d'aria), ed idrico sanitario, tiene conto dei vincoli architettonici gravanti sull'edificio e sulla destinazione d'uso dei locali trattati che diverranno ambienti di lavoro.

L'impostazione progettuale segue pertanto il seguente ordine:

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

- Requisiti di benessere e salubrità ambientale da garantire al personale
- Analisi delle condizioni ambientali esterne
- Analisi e rilievo geometrico distributivo dello stato di fatto dell'edificio
- Studio degli arredi che comporranno gli ambienti oggetto dell'intervento
- Scelta delle soluzioni progettuali impiantistiche, ritenute le più idonee.

La progettazione degli impianti meccanici è concepita per garantire i massimi valori di funzionalità, optando per un sistema di climatizzazione ed areazione dei locali nel rispetto della normativa di riferimento:

UNI 8065:2019 Trattamento dell'acqua negli impianti termici ad uso civile.

UNI 8364:2007 - 1 Impianti di riscaldamento - Parte 1: Esercizio - Parte 2: Conduzione - Parte 3: Controllo e manutenzione

UNI 10339:1995 Impianti aerulici ai fini di benessere. Generalità, classificazione e requisiti. Regole per la richiesta d'offerta, l'offerta, l'ordine e la fornitura.

UNI 10412-1:2006 Impianti di riscaldamento ad acqua calda - Requisiti di sicurezza - Parte 1: Requisiti specifici per impianti con generatori di calore alimentati da combustibili liquidi, gassosi, solidi polverizzati o con generatori di calore elettrici.

UNI EN 12097:2007 Ventilazione per edifici - Procedure di prova e metodi di misurazione per la presa in consegna di impianti di ventilazione e di condizionamento dell'aria

UNI EN 12599:2012 Ventilazione per edifici - Procedure di prova e metodi di misurazione per la presa in consegna di impianti installati di ventilazione e di condizionamento dell'aria

UNI EN 14908-1:2006 Comunicazione aperta dei dati per l'automazione, la regolazione e la gestione tecnica degli edifici - Protocollo di rete per gli edifici - Parte 1: Livello di protocollo.

RELAZIONE TECNICA PIANO TERRA

UNI ENV 13321-1:2006 Comunicazione dati per rete di automazione in applicazioni HVAC - BACnet, Profibus, World FIP.

UNI 9182:2010 Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione

UNI/UNI/TS 11300-1:2014: "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale"

UNI/TS 11300-2: 2014: "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda.

Considerato il layout di progetto dei nuovi ambienti di lavoro, si prevede l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata per la climatizzazione ed areazione dei locali.

La ventilazione meccanica controllata degli ambienti con aria esterna rappresenta il sistema più efficace per controllare le condizioni dell'aria interna in edifici in cui non sono presenti serramenti apribili, ovvero nelle situazioni in cui non è possibile effettuare un ricambio di aria adeguato (impossibilità di aprire finestre verso l'esterno, rapporti aeroilluminanti insufficienti ecc.).

Si prevede un sistema di ventilazione meccanica a doppio flusso formato da canali di distribuzione separati. Un condotto controlla e regola l'immissione dell'aria, mentre l'altro è dedicato all'aria in estrazione. I flussi d'aria nei due condotti sono gestiti da un'unica macchina alimentata elettricamente. Il vantaggio principale è la capacità di trattare e filtrare, l'aria esterna garantendone il ricambio costante e il recupero del calore dall'aria esausta. Il recupero del calore permette di sfruttare di tutti i vantaggi della ventilazione, garantendo bassi consumi energetici per ventilazione.

I condotti in lamiera zincata per la ventilazione dell'aria vengono fatti confluire in uno scambiatore di calore (o recuperatore) posto sul terrazzo di copertura dove l'aria esausta cede parte del proprio calore all'aria pulita in ingresso.

Lo scambiatore di calore è dotato di filtri che permettono di controllare la qualità dell'aria e che limitano l'ingresso di polveri e particelle inquinanti all'interno dell'edificio. I servizi igienici avranno solo l'impianto di estrazione separato dal resto dell'impianto mediante estrazione diretta all'esterno.

La climatizzazione dell'aria immessa avverrà mediante una unità esterna VRF, sempre installata nella terrazza dell'ultimo piano, mentre le tubazioni idroniche passeranno attraverso forometrie già presenti e/o il cavedio presente nel vano scale di servizio.

L'impianto di ventilazione meccanica controllata -VMC- sarà quindi funzionale a garantire che la temperatura interna e la qualità dell'aria degli ambienti possano essere regolate in modo sicuro e confortevole sulla base del clima che si registra all'esterno.

Componenti principali dell'impianto:

- UNITÀ ESTERNA VRF A POMPA DI CALORE

La tecnologia VRF alterna il volume di refrigerante nel sistema per raggiungere i livelli richiesti dall'edificio. Il sistema necessita di una quantità di energia minima per mantenere le temperature impostate e garantire l'arresto automatico quando i locali sono vuoti. Questo meccanismo esclusivo permette di aumentare la sostenibilità sul lungo periodo consentendo agli utenti finali di risparmiare sui costi energetici e di ridurre le emissioni di carbonio del proprio sistema. Tale meccanismo ha reso possibile il controllo simultaneo di vari spazi climatizzati da parte dell'utente finale.

- UNITÀ TRATTAMENTO ARIA- UTA

La necessità di mantenere sotto controllo parametri dell'aria come umidità, temperatura, velocità e purezza all'interno degli ambienti comporta l'adozione di apparecchiature adatte a riportare questi valori all'interno di limiti specifici. Il trattamento dell'aria è in genere realizzato con specifiche unità, note sotto l'acronimo U.T.A. (Unità di Trattamento Aria), ovvero piccole apparecchiature che consentono di regolare i parametri sopracitati. La U.T.A. è, nella sua configurazione di base, composta da un ventilatore capace di aspirare l'aria e di spingerla, dopo una serie di passaggi che ne modificano i parametri, verso i punti di diffusione in ambiente. Più nel dettaglio possiamo individuare una serranda di presa, che regola il flusso d'aria all'interno dell'apparecchio, un recuperatore, che, quando presente, permette di ottenere un recupero energetico, un filtro, una batteria di riscaldamento e/o raffrescamento, un umidificatore ed infine il ventilatore.

- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ARIA

Le canalizzazioni di mandata e ripresa dell'aria, collegate alla suddetta UTA posta sul terrazzo, raggiungeranno il piano interessato dall'intervento mediante un cavedio esistente di cui però è necessario verificarne la continuità verticale e la sezione mediante ulteriori ispezioni e soprattutto saggi. Successivamente a tale verifica potrà essere redatto il progetto esecutivo. La distribuzione dell'aria, nonché l'estrazione, avverrà tramite condotti in lamiera zincata isolata termicamente, prevalentemente a sezione rettangolare, con eventuali piccoli tratti con tubazioni flessibili a sezione circolare nel caso di impedimenti, transitanti all'interno del controsoffitto del corridoio dalle quali "staccheranno" dei condotti secondari (uno per la mandata ed un altro per la ripresa) che attraverso delle asole nelle murature garantiranno immissione ed estrazione dell'aria trattata.

SOLUZIONE ALTERNATIVA - Qualora, a seguito di indagini e rilievi più approfonditi, non fosse possibile realizzare l'impianto di ventilazione meccanica controllata con aria prelevata dall'esterno, causa impossibilità di passaggio dei canali dal piano terra al piano terrazzo, si opterà per un impianto "con unità canalizzate da controsoffitto" ad espansione diretta, con prelievo dell'aria dall'interno, alimentate sempre da VRF installata sul terrazzo. Il ricambio dell'aria potrà avvenire mediante l'apertura della parte alta degli infissi, eventualmente dotata di comando elettrico, gestita direttamente dagli utenti. Adottando questa soluzione il collegamento dell'unità VRF con le macchine da controsoffitto sarà effettuato con il solo passaggio di tubazioni coibentate di piccolo diametro che trasporteranno gas refrigerante. L'impianto così composto, seppur meno performante, sarà gestito dagli utenti dei singoli locali tramite comandi e termostati che permetteranno di accendere, spegnere e regolare la temperatura separatamente per ogni locale. Dalle unità canalizzate poste nel controsoffitto del corridoio staccheranno delle tubazioni flessibili di diametro compreso tra 12 e 20 cm che attraverso fori nelle pareti contigue ai locali immetteranno l'aria trattata, prelevata tramite apposite griglie a controsoffitto dal corridoio, all'interno dei locali. I bagni avranno la sola estrazione dell'aria con espulsione diretta l'esterno.

IMPIANTO ELETTRICI

L'intervento prevede la realizzazione dei seguenti impianti:

- Quadri Elettrici e Distribuzione;
- Impianto di forza motrice;
- Impianti di illuminazione ordinaria e di sicurezza;
- Impianti speciali:
 - ~Impianto di telefonia e trasmissione dati;
 - ~Impianto antintrusione;
 - ~Impianto di rilevazione ed allarme incendio;
 - ~Sistema di gestione e controllo degli impianti.

La progettazione degli impianti elettrici è concepita per garantire i massimi valori di funzionalità, nel rispetto della normativa di riferimento:

Legge 186/68 Impianti a regola d'arte;

DM 37/08 Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione di impianti; D. Lgs. 81/08 Testo unico sulla salute e la sicurezza sul lavoro;

CEI 64-8: Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua;

CEI EN 61439-1 (CEI 17-113) Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT) - Parte 1: Regole generali;

CEI EN 61439-2 (CEI 17-114) Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT) - Parte 2: Quadri di potenza;

CEI 23-51: Prescrizioni per la realizzazione, le verifiche e le prove dei quadri di distribuzione per installazioni fisse per uso domestico e similare;

CEI UNEL 35024/1: Cavi elettrici isolati con materiale elastomerico o termoplastico per tensioni nominali non superiori a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua. Portate di corrente in regime permanente per posa in aria;

CEI UNEL 35024/2: Cavi elettrici ad isolamento minerale per tensioni nominali non superiori a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua. Portate di corrente in regime permanente per posa in aria;

CEI-UNEL 35026: Cavi elettrici isolati con materiale elastomerico o termoplastico per tensioni nominali di 1000 V in corrente alternata e 1500 V in corrente continua. Portate di corrente in regime permanente per posa interrata;

UNI EN 13501-6 Classificazione al fuoco dei prodotti e degli elementi da costruzione - Parte 6: Classificazione in base ai risultati delle prove di reazione al fuoco sui cavi elettrici;

CEI UNEL 35016 Classi di Reazione al fuoco dei cavi elettrici in relazione al Regolamento UE prodotti da costruzione (305/2011);

CEI-UNEL 35310 Cavi per energia isolati in gomma elastomerica di qualità G17, con particolari caratteristiche di reazione al fuoco e rispondenti al Regolamento Prodotti da Costruzione (CPR) Cavi unipolari senza guaina con conduttori flessibili - Tensione nominale U₀/U 450/750V - Classe di reazione al fuoco: Cca-s1b, d1, a1;

CEI-UNEL 35324 Cavi per energia isolati in gomma etilenpropilenica, ad alto modulo di qualità G16 sotto guaina termoplastica di qualità M16, con particolari caratteristiche di reazione al fuoco e rispondenti al Regolamento Prodotti da Costruzione (CPR) Cavi unipolari e multipolari con conduttori flessibili per posa fissa con o senza schermo (treccia o nastro) - Tensione nominale U₀/U 0,6/1kV - Classe di reazione al fuoco: Cca-s1b, d1, a1;

EN 50200 Metodo di prova per la resistenza al fuoco di piccoli cavi non protetti per l'uso in circuiti di emergenza;

UNI 9795: Sistemi fissi automatici di rivelazione, di segnalazione manuale e di allarme incendio; Sistemi dotati di rivelatori puntiformi di fumo e di calore di segnalazione manuali;

UNI EN 54: Sistemi di rivelazione e di segnalazione d'incendio;

UNI 12464: Illuminazione di interni con luce artificiale;

UNI 1838: Applicazione dell'illuminotecnica - Illuminazione di emergenza;

CEI EN 50090: Sistemi elettronici per la casa e l'edificio (HBES);

CEI 79-2: Impianti antieffrazione, antintrusione, antifurto e antiaggressione. Norme particolari per le apparecchiature;

Prescrizioni fornitori utenze (ENEL, TELECOM, ecc.);

Leggi, normative, prescrizioni e raccomandazioni degli Enti locali (Comune, Provincia, Regione, A.S.L, ecc.);

Disposizioni dei Vigili del Fuoco, prescrizioni e raccomandazioni del locale Comando Provinciale.

- CLASSIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli ambienti oggetto dell'intervento sono classificati, secondo le indicazioni della norma CEI 64-8, come "Ambienti a maggior rischio in caso di incendio"; tutte le scelte progettuali sono state quindi effettuate nel rispetto della sez. 751 della norma CEI64-8/7.

- DATI DI PROGETTO

L'impianto sarà realizzato secondo le planimetrie e gli schemi di progetto. L'assemblaggio verrà effettuato rispettando le norme della Buona Tecnica e le normative di Legge vigenti che impongono anche prescrizioni di manutenzione e di esercizio per evitare riduzioni di affidabilità del sistema.

L'energia elettrica necessaria all'edificio sarà derivata direttamente da fornitura.

Le caratteristiche elettriche sono:

- Tensione di alimentazione 400/230v 3F+N;
- Frequenza 50 Hz;
- Sistema di distribuzione TT;
- Corrente max di c.to-c calcolata ≤10 KA;
- Tensione di contatto massima 50 V;
- Potenza massima assorbita 30K W.

- FORNITURA ELETTRICA

L'impianto sarà alimentato da una fornitura in BT 400/230 V; gli strumenti di misura saranno installati Nella Torre, al Piano Terra, in apposito vano in muratura con sportello metallico. Subito a valle degli strumenti di misura sarà installato il Quadro Elettrico Generale (QGEN), contenente gli interruttori di protezione delle linee di alimentazione del Quadro Generale, costituite da cavi multipolari a sigla FG16OM16 0,6/1kV.

I quadri elettrici, a parete o da incasso, saranno di tipo modulare in lamiera, muniti di sportelli trasparenti apribili con chiave od attrezzo. Saranno cablati a perfetta regola d'arte, corredati di canalette e morsetti opportunamente numerati, su cui saranno attestate le linee in uscita. Le linee in entrata si attesteranno direttamente sulle apparecchiature relative.

Ogni apparecchiatura, posta sul fronte quadro, avrà un cartellino di identificazione. Le apparecchiature installate avranno portata nominale e potere di rottura adeguate ai valori calcolati nei punti di installazione. Tutti i quadri, saranno installati in locali o vani tecnici non accessibili agli utenti.

RELAZIONE TECNICA PIANO TERRA

- CANALIZZAZIONI E CAVI ELETTRICI

La distribuzione degli impianti sarà realizzata con tubazioni in PVC corrugato pesante, posate sottotraccia, sottopavimento e/o nei controsoffitti. Saranno altresì previste dove possibile canalizzazioni esterne.

I conduttori utilizzati per i circuiti su tubazione in PVC corrugato pesante e rigido saranno del tipo unipolare a sigla FG17, senza guaina con conduttori flessibili - Tensione nominale Uo/U 450/750V - Classe di reazione al fuoco: Cca-s1b, d1, a1, isolati in gomma elastomerica di qualità G17.

I conduttori utilizzati per l'alimentazione dei quadri di zona saranno multipolari a sigla FG16OM16, con conduttori flessibili - Tensione nominale Uo/U 0,6/1kV - Classe di reazione al fuoco: Cca-s1b, d1, a1, isolati in gomma etilenpropilenica ad alto modulo di qualità G16, sotto guaina termoplastica di qualità M16.

Tutti i conduttori dovranno possedere caratteristiche di reazione al fuoco rispondenti al Regolamento Prodotti da Costruzione (CPR) corrispondenti al livello di rischio medio.

Le sezioni saranno adeguate alle potenze assorbite dalle relative utenze e comunque saranno utilizzate le seguenti sezioni minime:

- 1,5 mmq per i circuiti luce
- 2,5 mmq per i circuiti FM.

I conduttori rispetteranno le colorazioni prescritte dalle normative ed in particolare risulteranno sempre riconoscibili i conduttori neutro (azzurro) e di protezione (giallo verde). Tutti gli impianti elettronici saranno separati dai circuiti di energia, cioè con canalizzazioni e scatole di derivazioni distinte o dotate di setti separatori.

- IMPIANTI DI FORZA MOTRICE

In tutti i locali verranno installate prese di servizio tipo bipasso 2P+T 10/16A ed UNEL schuko universali 2P+T 16A.

In tutti gli ambienti saranno realizzate postazioni di lavoro a parete o su torrette attrezzate a scomparsa a pavimento, con prese tipo UNEL schuko universali 2P+T 16A e prese bipasso 2P+T 10/16A.

Dovranno inoltre essere realizzate le alimentazioni elettriche di tutte le apparecchiature meccaniche presenti nell'edificio (pompa di calore, UTA, unità di recupero calore, pompe di circolazione valvole di zona, ecc.).

- IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

Illuminazione Ordinaria

L'illuminazione interna sarà realizzata completamente con apparecchi LED. Il numero e la posizione degli apparecchi, sarà tale da garantire il livello minimo di illuminamento prescritto dalla normativa (UNI 12464: Illuminazione di interni con luce artificiale) per le varie destinazioni.

Illuminazione di Emergenza

L'impianto di illuminazione di sicurezza verrà realizzato con plafoniere LED autoalimentate in funzionamento SE.

Per la segnalazione delle vie d'esodo verranno installate plafoniere di emergenza LED a bandiera autoalimentate, dotate di pittogramma normalizzato.

Tutti gli apparecchi dovranno essere provvisti di marchio CE e con accumulatori in grado di fornire un'illuminazione in caso di emergenza per un tempo minimo di 1 ora, tempo di ricarica di 12 ore e livello di illuminamento pari a 2 lux.

Il numero e la posizione degli apparecchi sarà tale da garantire il livello minimo di illuminamento prescritto dalla normativa (UNI 1838: Applicazione dell'illuminotecnica - Illuminazione di emergenza).

L'intervento prevede inoltre l'installazione di un sistema di controllo, con comunicazione radio, per la verifica periodica, la manutenzione, la revisione e il collaudo degli apparecchi di emergenza.

- IMPIANTI SPECIALI

Impianto Telefonia e Trasmissione Dati

E' prevista la realizzazione di un impianto di trasmissione dati, costituito da prese di tipo RJ45 cat. 6, installate in corrispondenza delle postazioni di lavoro a parete e delle torrette a scomparsa a pavimento.

Tutti i cavi faranno capo all'armadio rack modulare da 19" - 43 unità, completo di tutte le apparecchiature passive (pannelli di alimentazione, patch panels completi di connettori RJ45 UTP cat. 6, kit di ventilazione), installato nel locale tecnico al piano terra.

- IMPIANTO ANTINTRUSIONE

E' prevista la realizzazione di un impianto antintrusione, comprensivo di:

- Centrale antintrusione ad indirizzamento;
- Tastiere di attivazione;
- Rivelatori volumetrici a doppia tecnologia;
- Contatti magnetici protezione infissi;
- Sirena di allarme autoalimentata.

- IMPIANTO DI RILEVAZIONE E SEGNALAZIONE INCENDIO

Nell'edificio verrà installato un impianto di rilevazione incendi, realizzato secondo le norme UNI 9795 ed UNI EN 54.

Il progetto prevede l'utilizzo dei seguenti componenti:

- Rivelatori ottici di fumo puntiformi, certificati UNI EN 54-7;
- Rivelatori lineari di fumo, certificati UNI EN 54-12;
- Pulsanti di allarme manuali indirizzati a rottura vetro ripristinabili, certificati UNI EN 54-11;
- Pannelli ottici acustici, certificati UNI EN 54-3 e 54-23.

L'impianto farà capo ad una centrale di rilevazione incendi certificata UNI EN 54-2 e 54-4, installata nel locale tecnico al piano terra.

I conduttori utilizzati saranno del tipo multipolare resistente al fuoco per impianti antincendio a norme UNI 9795:2013, CEI 20-36, 20-37, EN 50200.

Il posizionamento dei rivelatori è scelto rispettando i dati di copertura indicati nella norma UNI 9795.

- SISTEMA DI GESTIONE E CONTROLLO DEGLI IMPIANTI

L'edificio sarà dotato di un sistema di gestione e controllo degli impianti tecnologici; il sistema adottato sarà di tipo standard europeo KNX conforme alla norma CEI EN 50090 - Sistemi di home e building automation e gestirà le seguenti funzioni tecnologiche:

- Impianto di illuminazione;
- Impianto climatizzazione.

Per la gestione dell'impianto di illuminazione saranno utilizzate interfacce KNX/DALI e terminali di uscita per il controllo puntuale dei corpi illuminanti interni; per il comando saranno utilizzate interfacce per la connessione di pulsanti tradizionali.

- Ambienti particolari - Locali bagno

Per questi locali sono state seguite le prescrizioni della norma CEI 64-8 parte 7, sez.1. All'interno del bagno per disabili verrà installato un impianto di chiamata d'emergenza con segnalazione acustica e luminosa in zona presidiata e pulsante di annullamento all'interno del locale.

Arcotech Srl

Progettista
arch. Daniela Ferragnini




Amministratore Unico
Ing. Massimo Forti




INQUADRAMENTO TERRITORIALE





Asela Ferragni
ARQUITETTO
DANIELA
FERRAGNI
N° 4789
SEZ. "A"
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PLINIFICATORI



Vista Locali PT- **Via Cavallini**



Vista Angolo - **V. Colonna - Cavallini**



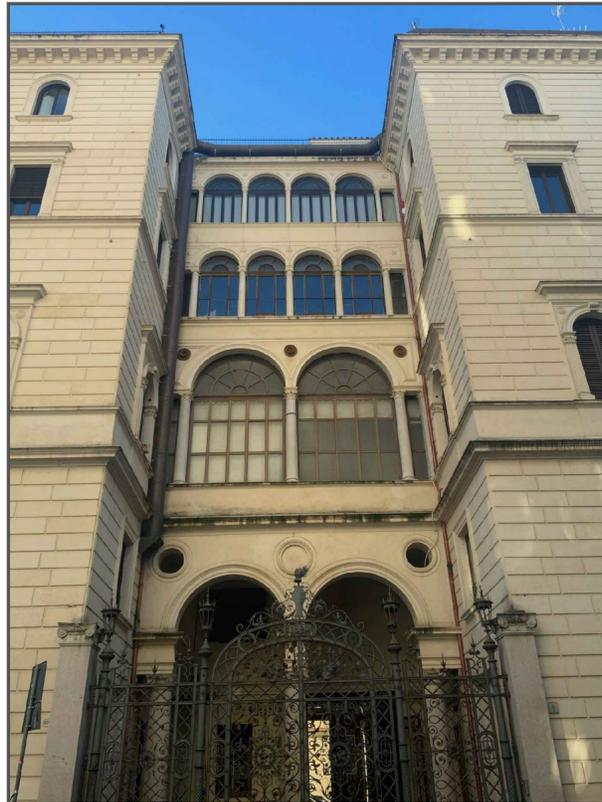
Vista - **Vittoria Colonna**



Vista - **Lungo Tevere dei Mellini**



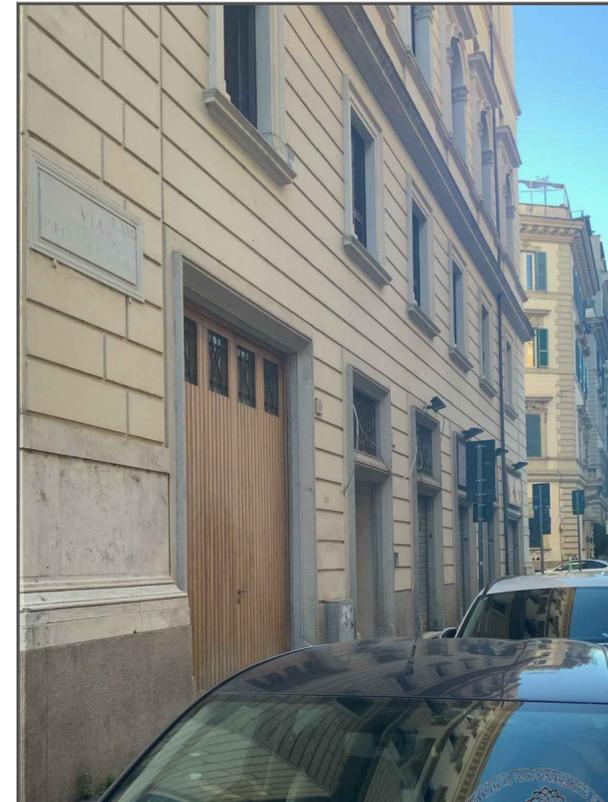
Vista Angolo - **V. dei Cosmati - L.T, Mellini**



Vista Loggia - **Via dei Cosmati**



Vista Locali PT - **Via dei Cosmati**



Vista Locali PT- **Via Cavallini**



PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE

STRALCIO PTPR: *Sistemi ed ambiti del Paesaggio*

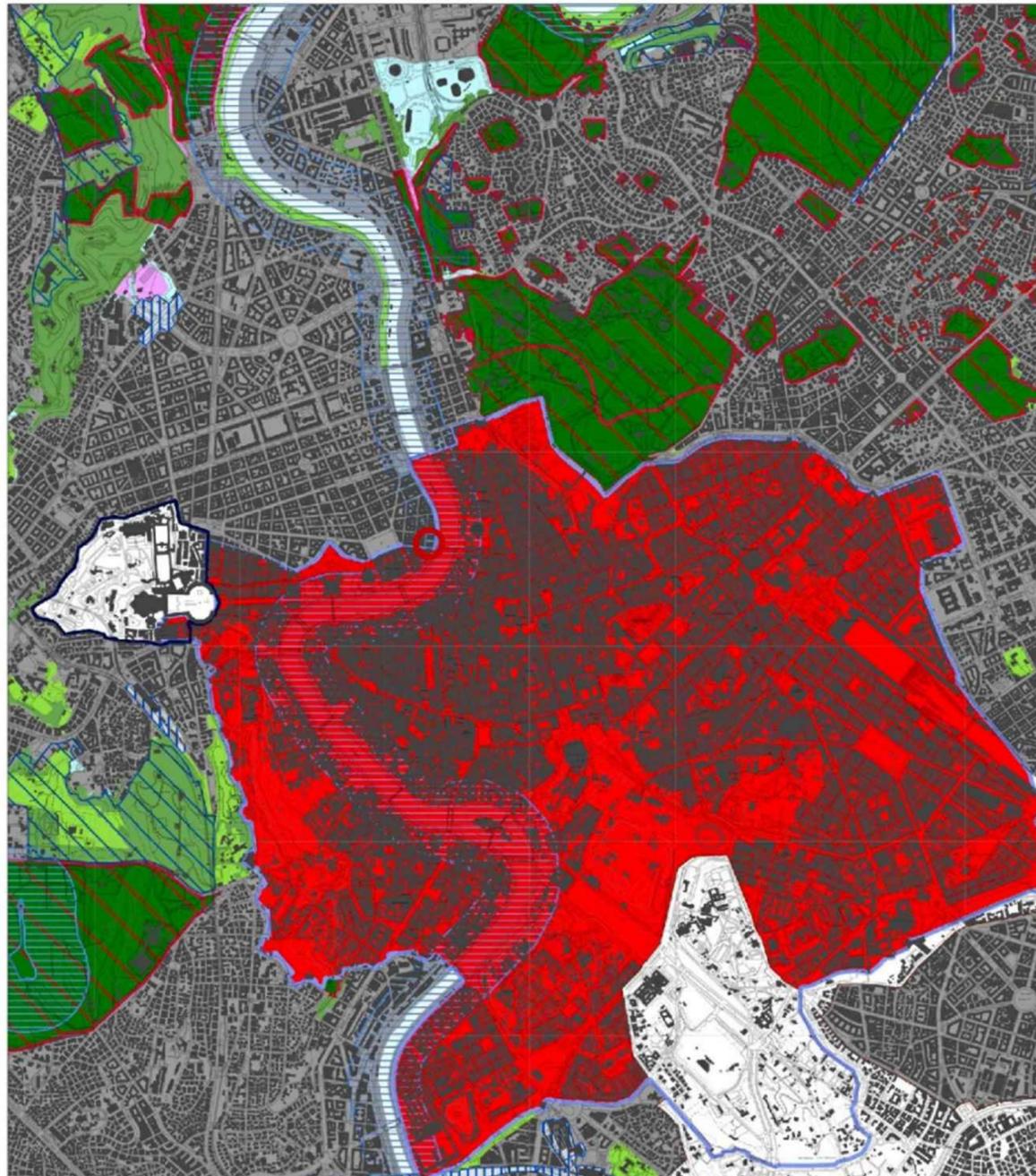
scala 1: 25.000

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021)

Tav. 24A - Foglio 374

LEGENDA

- Paesaggi degli insediamenti urbani
- Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua
- Edificio oggetto della proposta di intervento



STRALCIO PTPR: *Beni Paesaggistici*

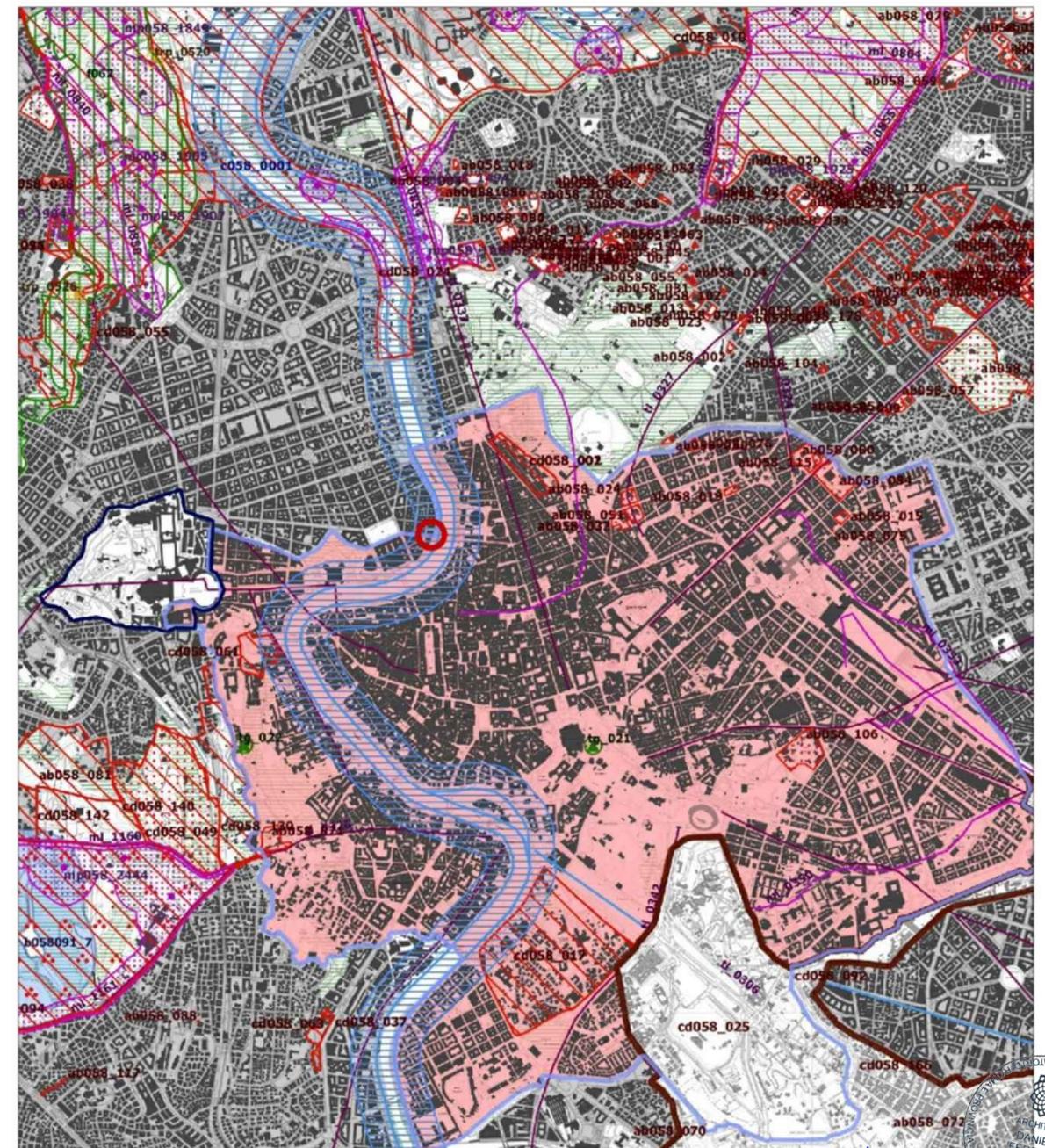
scala 1: 25.000

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021)

Tav. 24B - Foglio 374

LEGENDA

- Aree urbanizzate del PTPR
- c) Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Edificio oggetto della proposta di intervento




 Daniela Ferragni
 ARCHITETTO
 DANIELA FERRAGNI
 N° 4769
 SEZ. "A"

P.R.G.COMUNE DI ROMA – SISTEMI E REGOLE 1 : 10.000

STRALCIO PRG - SISTEMI E REGOLE 1:10.000

- Individuazione delle modifiche e integrazioni - componenti ad esito

elaborato 3* 11 4 - foglio 11

LEGENDA
CITTA' STORICA
Tessuti

Edificio oggetto della proposta di intervento



CITTA' STORICA - TESSUTI

Art.25. Tessuti della Città storica

c.6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli **accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia**, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". [.....]

c.14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- Abitative;
- Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";
- servizi;**
- Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- Parcheggi non pertinenziali

c.14. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, **il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini**; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.



P.R.G. COMUNE DI ROMA – SISTEMI E REGOLE 1 : 5.000

STRALCIO PRG - SISTEMI E REGOLE 1:5.000

elaborato 2* 03 4 - foglio 11-III

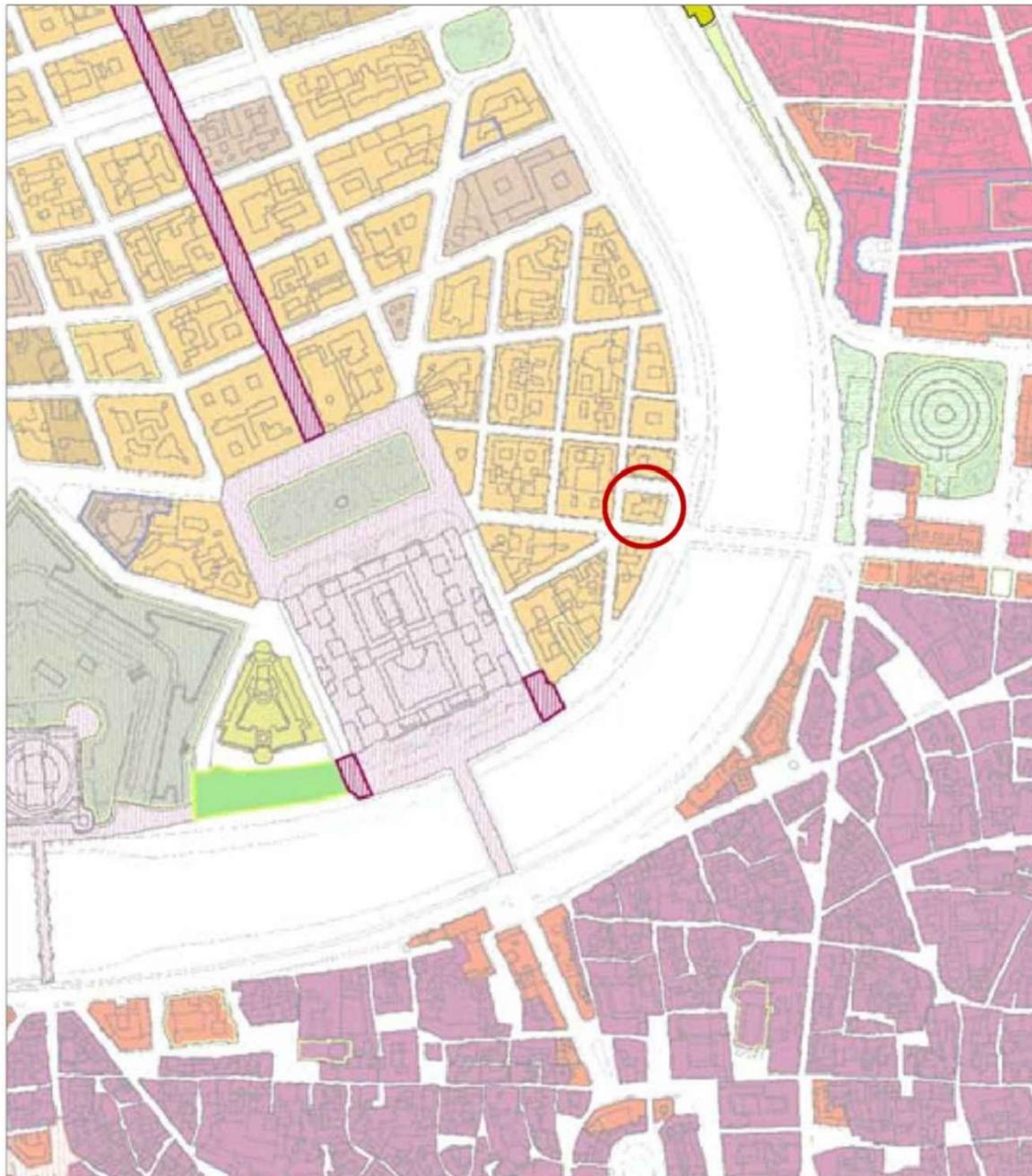
- Individuazione delle modifiche e integrazioni - componenti ad esito

LEGENDA
CITTA' STORICA

T4 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato



Edificio oggetto della proposta di intervento



T4- TESSUTI DI ESPANSIONE OTTO-NOVECENTESCA AD ISOLATO

Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

c.1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.

c.4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;

b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione

di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;

c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Art.6. Classificazione delle destinazioni d'uso

c.1 Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme – salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate: [...]

c) Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); **sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m);** sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche:CU/a)



Daniela Ferragni

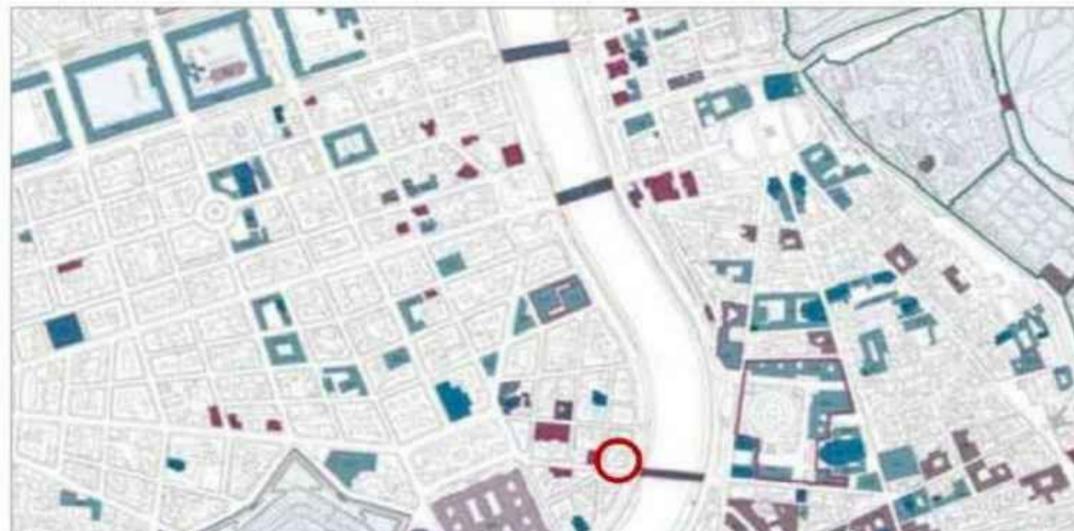
P.R.G. COMUNE DI ROMA – CARTA PER LA QUALITA'

CARTA PER LA QUALITA'
Foglio G1.b

SCALA 1:10.000

Nessuna segnalazione

Edificio oggetto della proposta di intervento



CARTA PER LA QUALITA'
Foglio G1.c

SCALA 1:10.000

Nessuna segnalazione

Edificio oggetto della proposta di intervento



NTA - Art.16. Carta per la qualità

c.9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.

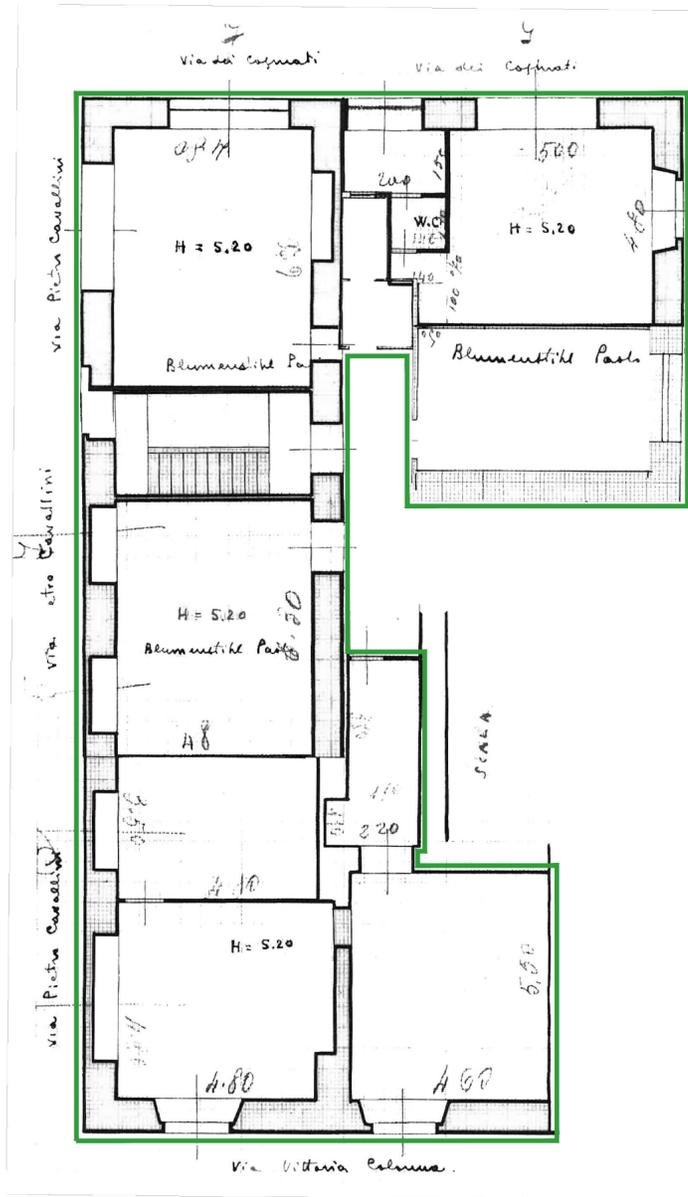
CARTA PER LA QUALITA'
Foglio G1.a

SCALA 1:10.000

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare

Edificio oggetto della proposta di intervento

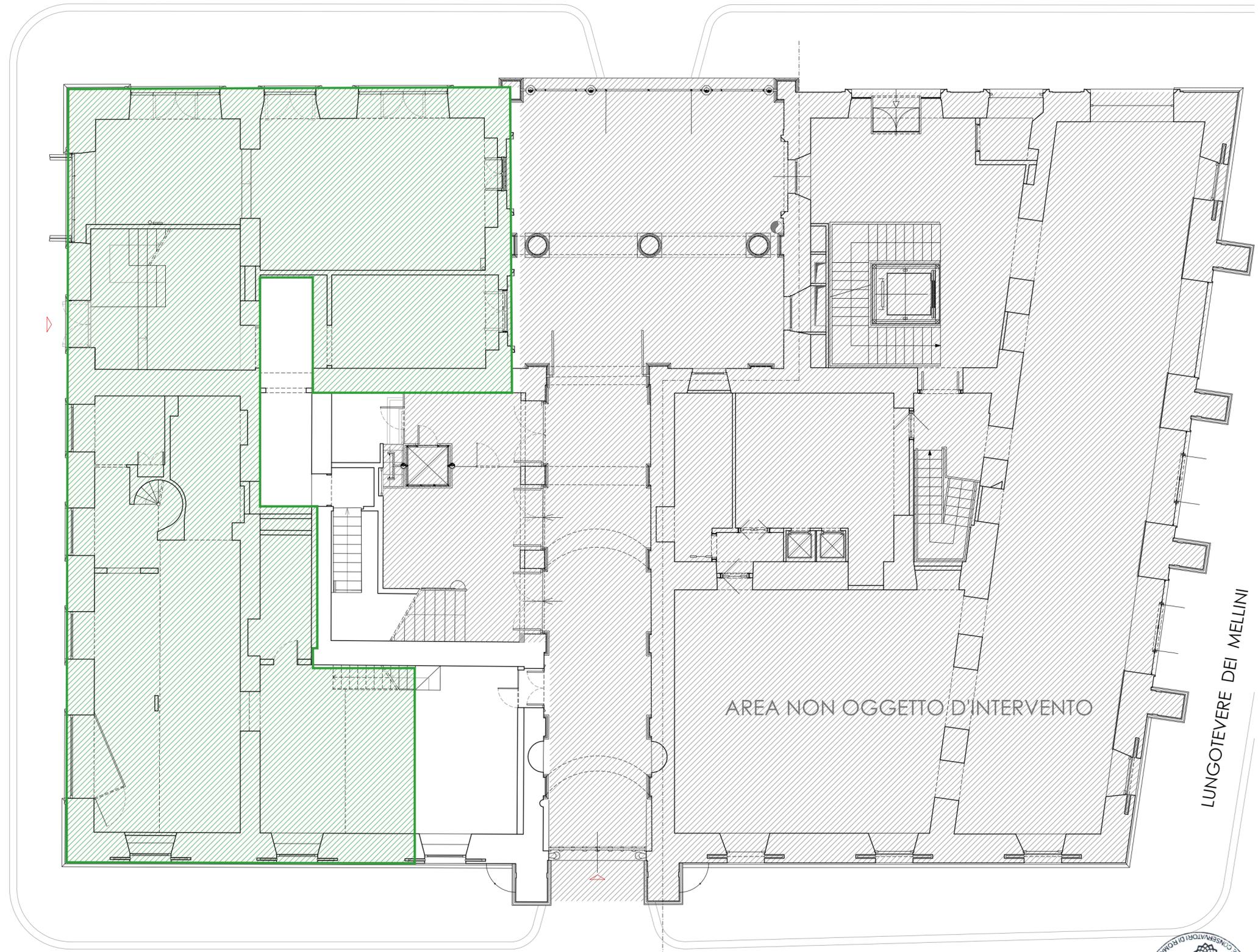




PLANIMETRIA DEL 1939



VIA PIETRO CAVALLINI



VIA VITTORIA COLONNA

PIANTA PIANO TERRA

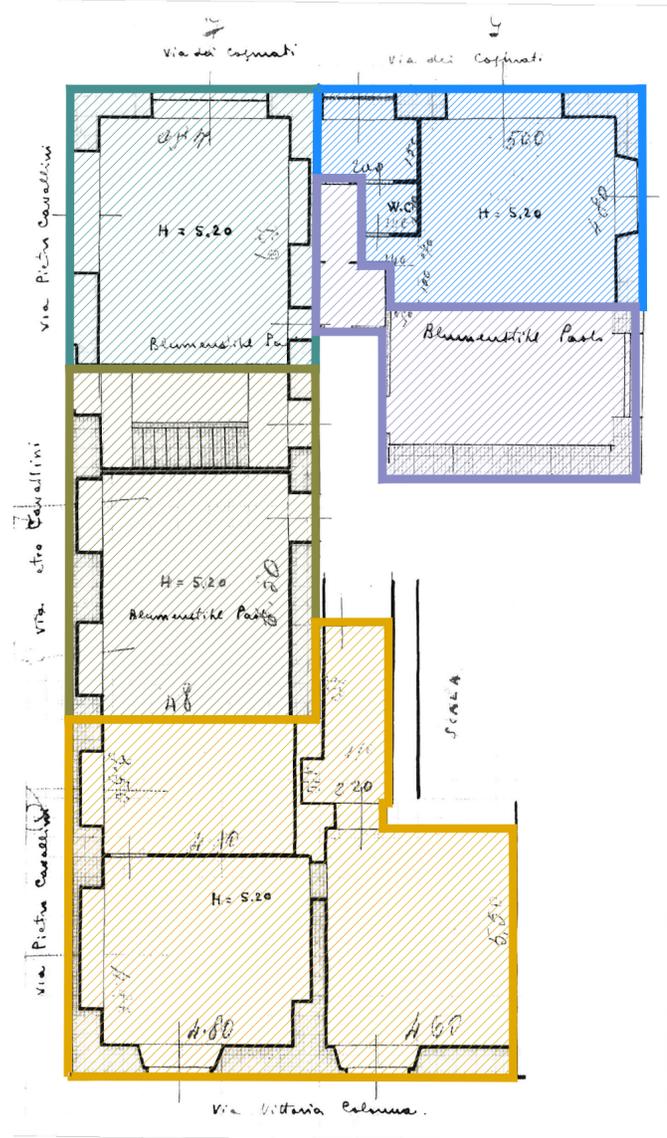


PLANIMETRIA 1939

Individuazione subalterni su Stato Attuale

DATI CATASTALI :

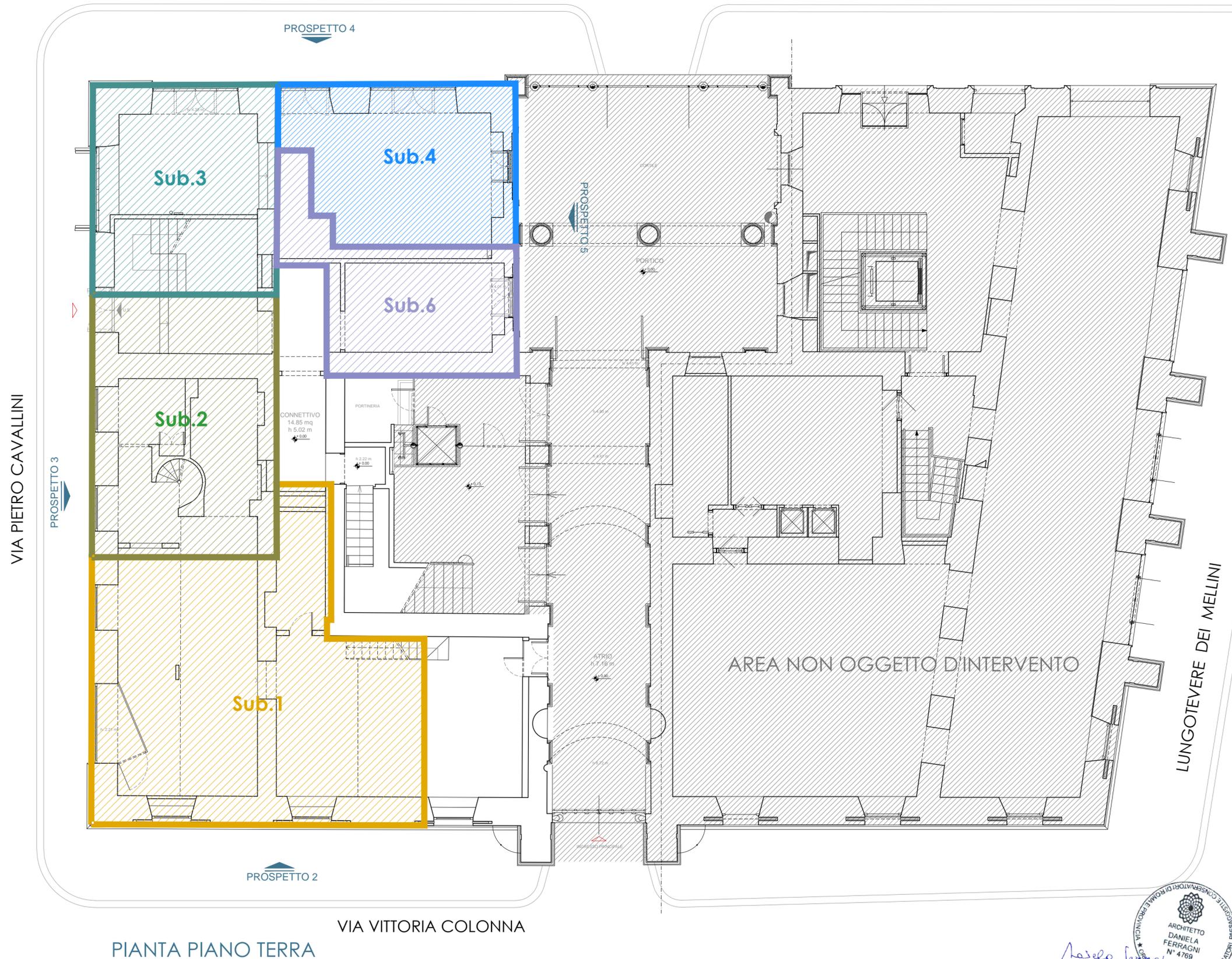
- Foglio 407 Particella 98 Sub 1 Cat. C/2 (Magazzini e locali Deposito)
- Foglio 407 Particella 98 Sub 2 Cat. C/1 (Negozii e Botteghe)
- Foglio 407 Particella 98 Sub 3 Cat. C/1 (Negozii e Botteghe)
- Foglio 407 Particella 98 Sub 4 Cat. C/1 (Negozii e Botteghe)
- Foglio 407 Particella 98 Sub 6 Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare)



PLANIMETRIA DEL 1939



VIA DEI COSMATI



PIANTA PIANO TERRA

VIA VITTORIA COLONNA

LUNGOTEVERE DEI MELLINI

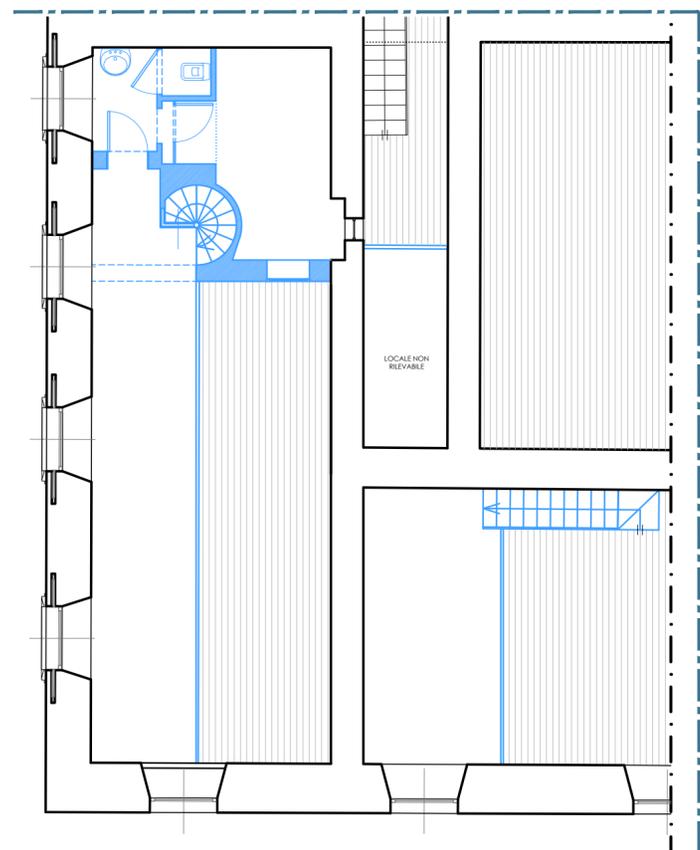


STATO DEI LUOGHI - 2007

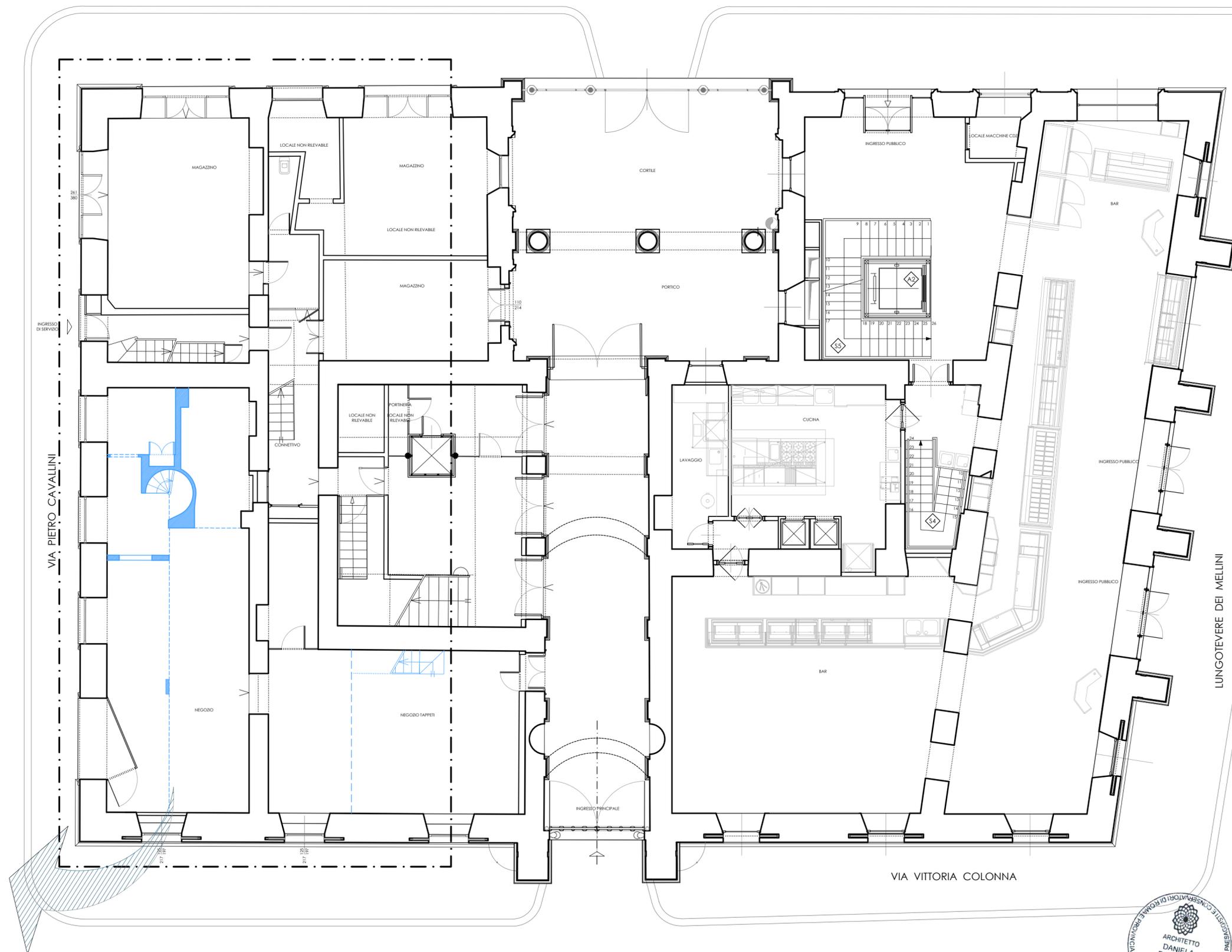
Rilievo: **STUDIO MUZI & ASSOCIATI** Società d'Ingegneria a r.l.

VIA DEI COSMATI

-  Presenza dei soppalchi
-  Rappresentazione dei vuoti



PIANTA SOPPALCHI



PIANTA PIANO TERRA



STATO DEI LUOGHI - 2010

a conclusione dei lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Committente:

Agenzia del Demanio

Direzione Area Operativa Piani Programmi e Servizi
U.O. Interventi Edilizi

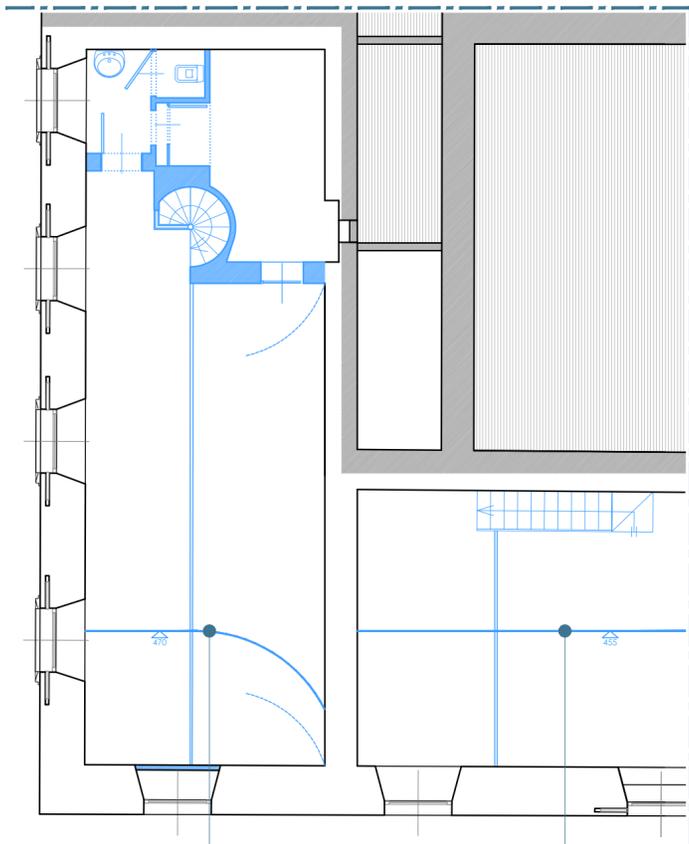
Progetto:

STUDIO MUZI & ASSOCIATI

Impresa Esecutrice:

R.T.I. Consorzio Cooperative Costruzioni CCC-ESTIA SRL

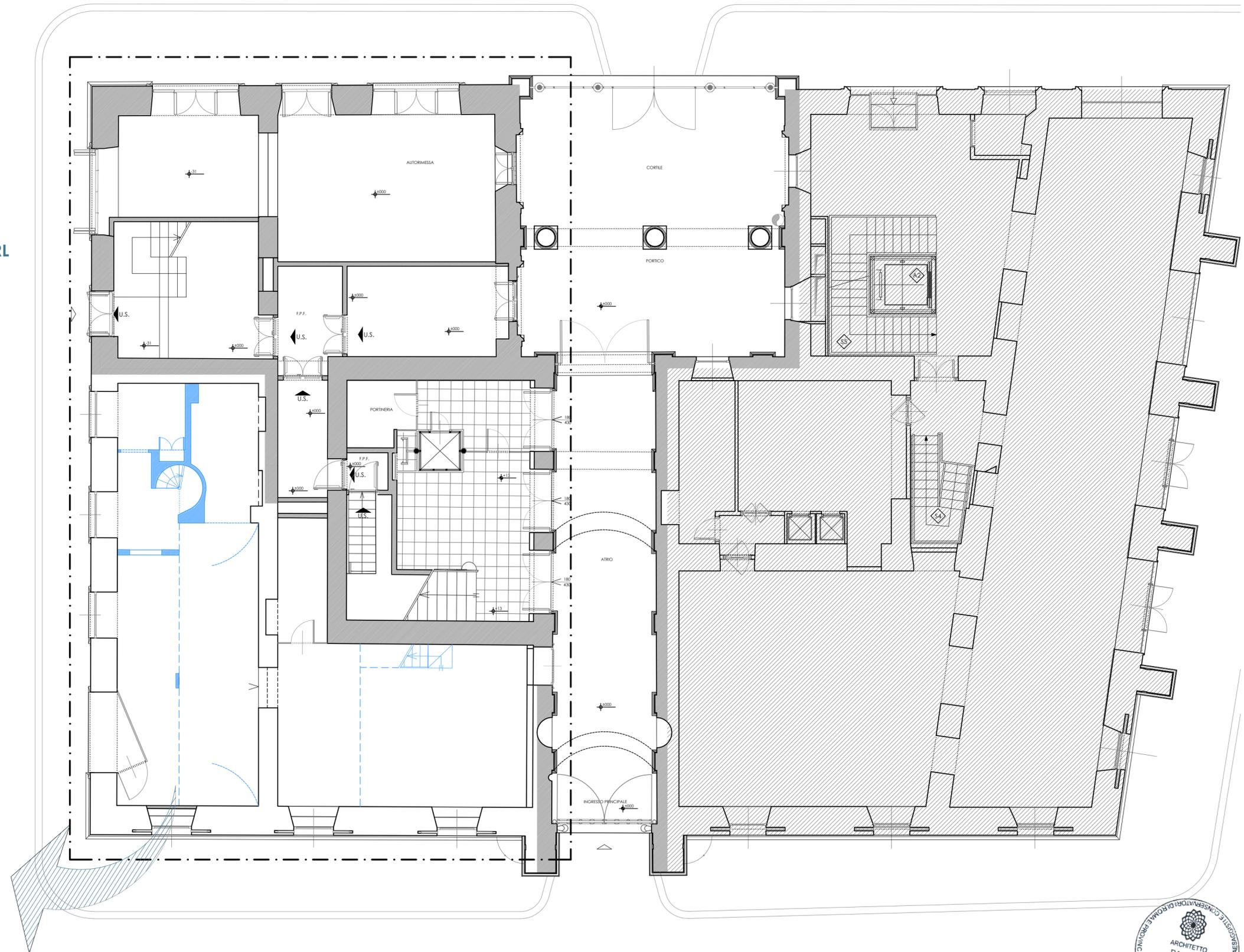
 Presenza dei soppalchi



PIANTA SOPPALCHI

Identificazione della sezione dei controsoffitti

Identificazione della sezione dei controsoffitti



PIANTA PIANO TERRA

Daniela Ferracini


STATO DEI LUOGHI - Ante Operam

VIA DEI COSMATI

AREA INTERESSATA DAL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

SUPERFICIE LORDA : 290 mq

DESTINAZIONE D'USO : **MAGAZZINI - COMMERCIALE**

DATI CATASTALI :

Foglio 407 Particella 98 Sub 1 Cat. C/2 (Magazzini e locali Deposito)

Foglio 407 Particella 98 Sub 2 - 4 Cat. C/1 (Negozi e Botteghe)

Foglio 407 Particella 98 Sub 6 Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

LEGITTIMITA' EDILIZIA :

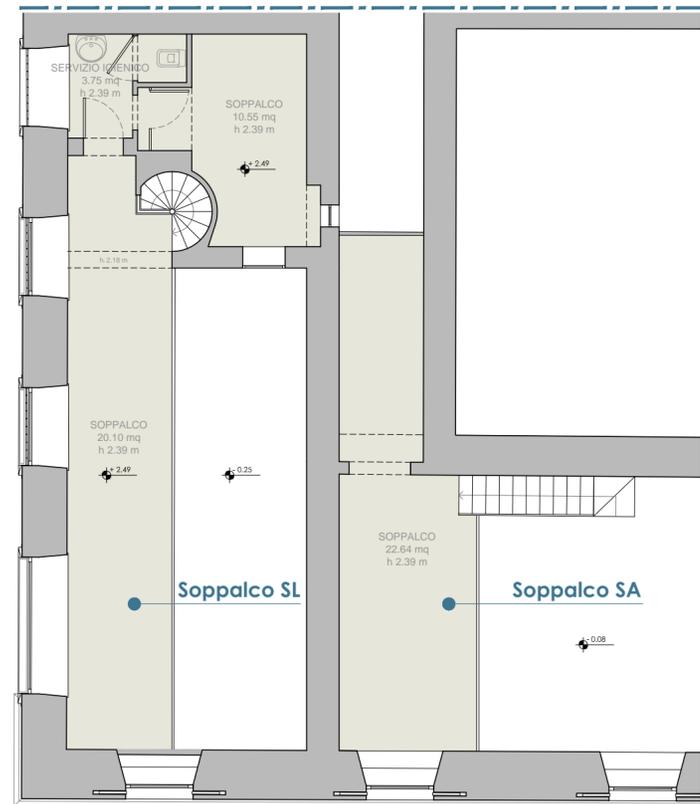
Stato dei luoghi conforme ai lavori eseguiti dall'Agenzia del Demanio per il Restauro e Risanamento Conservativo di Palazzo Blumenstihl

Legittimità si può considerare acquisita ai sensi dell'art. 7 del DPR 380 del 2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

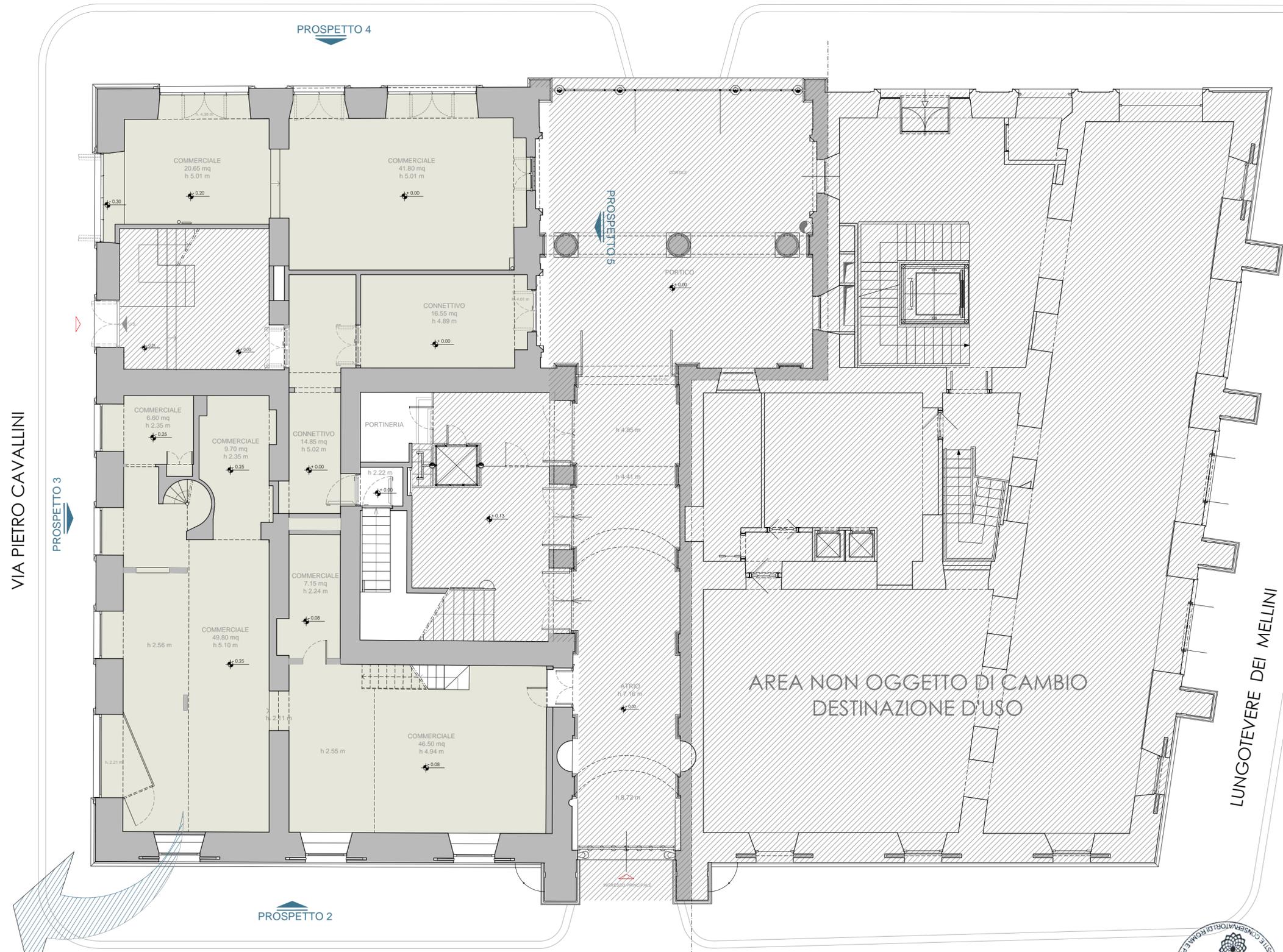
Art. 7 (L) - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

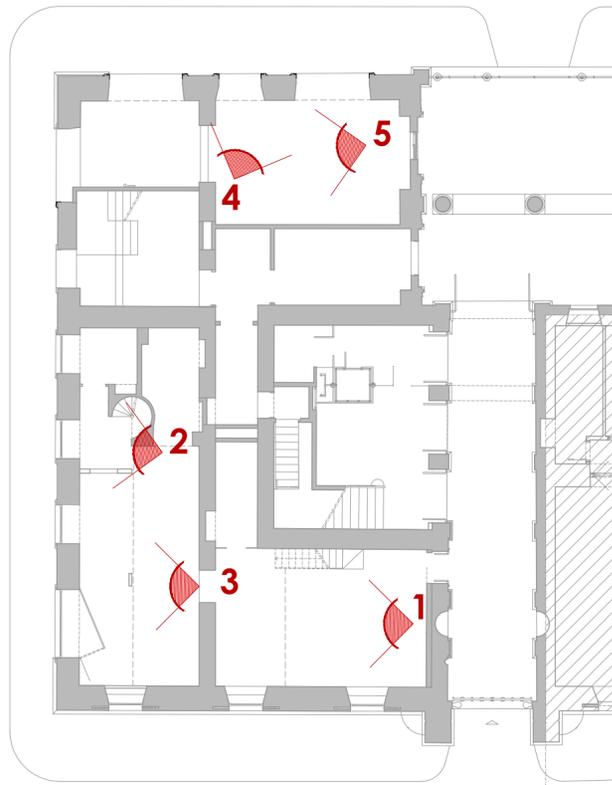
- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.



PIANTA SOPPALCHI



PIANTA PIANO TERRA



Vista 1 - Ambiente Soppalcato



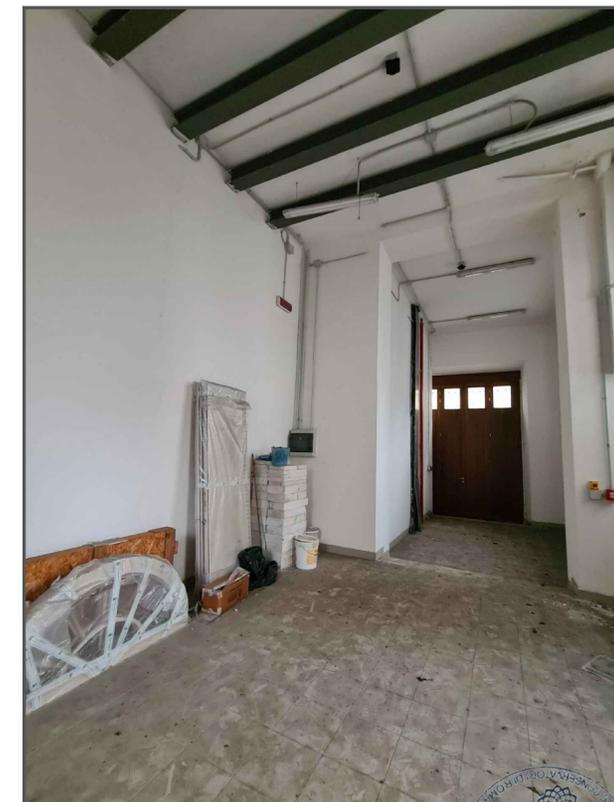
Vista 2 - Vetrina interna su via Cavallini



Vista 3 - Ambiente Soppalcato



Vista 4 - Locale su via Cosmati



Vista 5 - Locale su via Cosmati



POST OPERAM - Progetto Uffici Agenzia del Demanio

DESTINAZIONE D'USO : **B4 - UFFICI PUBBLICI**

POSTAZIONI LAVORO : **n. 18**

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Dallo studio eseguito in base alla documentazione urbanistico/catastale ricevuta dall'Agenzia del Demanio si è potuto verificare la fattibilità dell'opera da eseguire così come previsto dal PRG del Comune di Roma descritto in seguito.

Nella fattispecie per le unità immobiliari poste al Piano Terra con destinazione d'uso commerciale-magazzino-residenziale la realizzazione dell'intervento è **fattibile così come previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma e PRG adottato**.

L'immobile rientra nel Sistema Insediativo del PRG adottato nella Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4 Art. 25 comma 15 ove

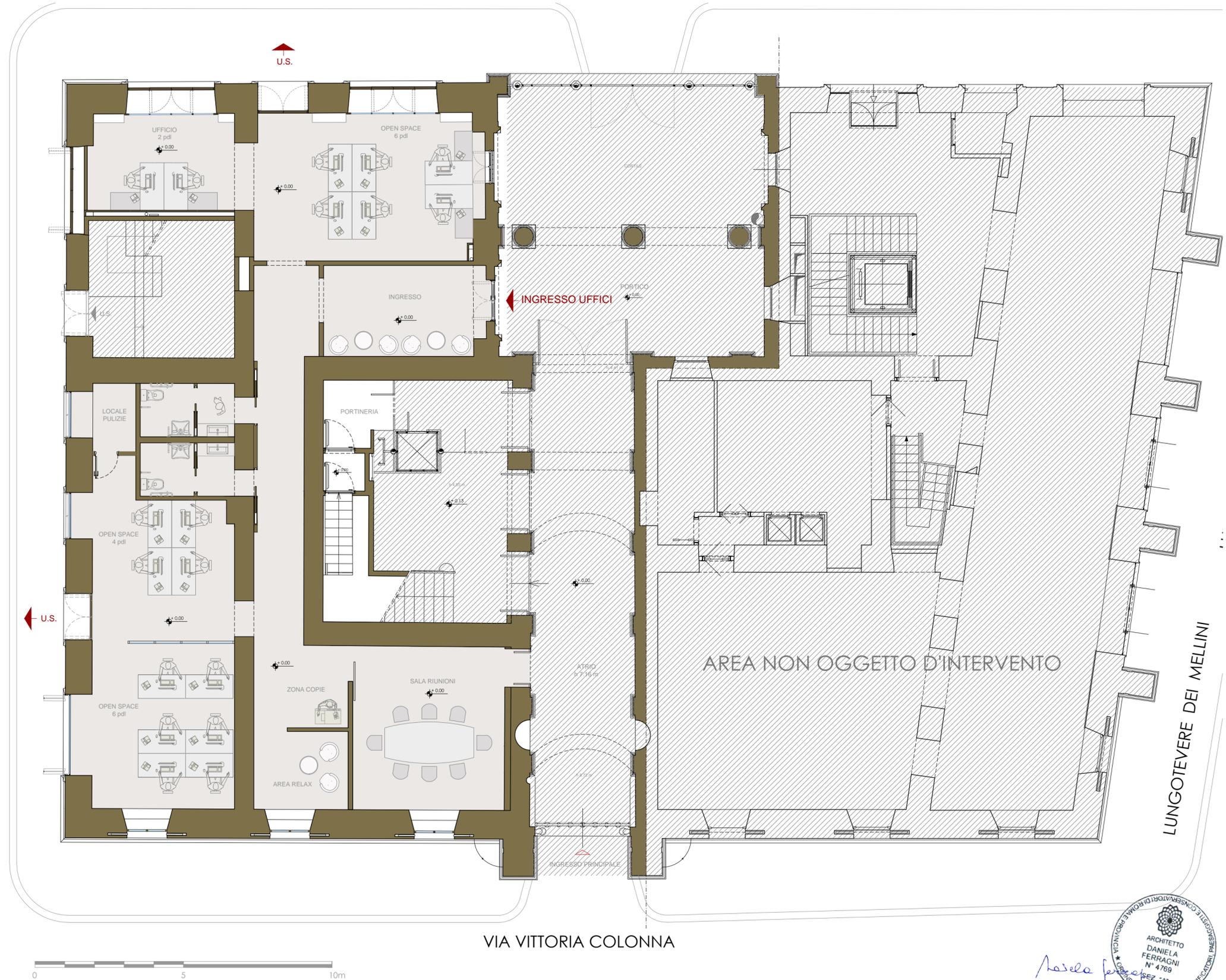
"Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia".

Lo stesso rientra nel Sistema Insediativo del PRG adottato nella Carta della Qualità - Morfologie degli Impianti Urbani dell'Espansione otto-novecentesca Art. 16 comma 9 ove:

"Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze".

Considerato che il cambio di destinazione d'uso richiesto non prevede aumento della superficie calpestabile, si ritiene che ricorrano le condizioni di cui al combinato disposto dell' art. 7, comma 1, lettera b) e dell'art. 17, comma 3, lettera c) e comma 4 del DPR 380/2001 e pertanto non sono dovuti oneri di urbanizzazione.

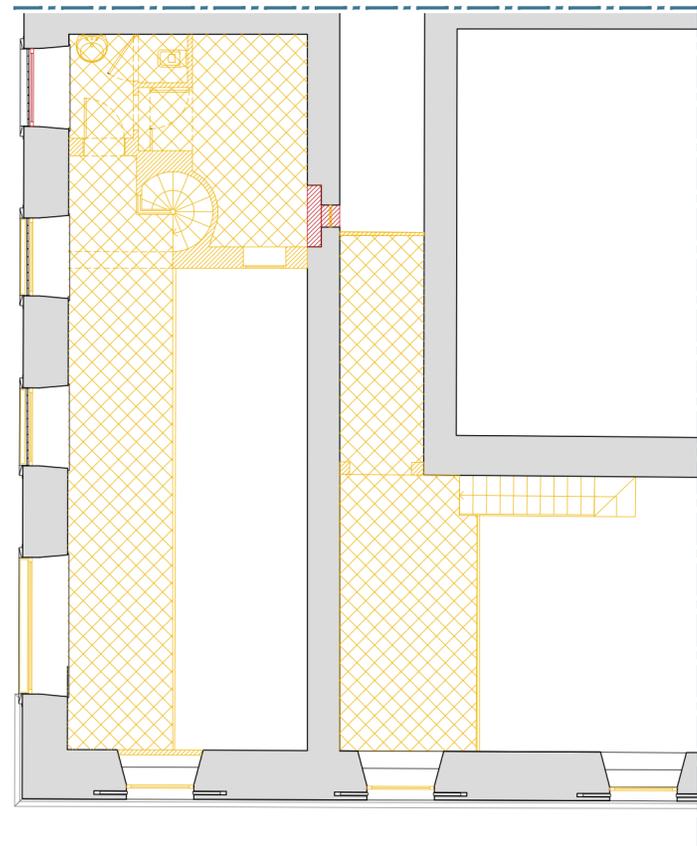
VIA PIETRO CAVALLINI



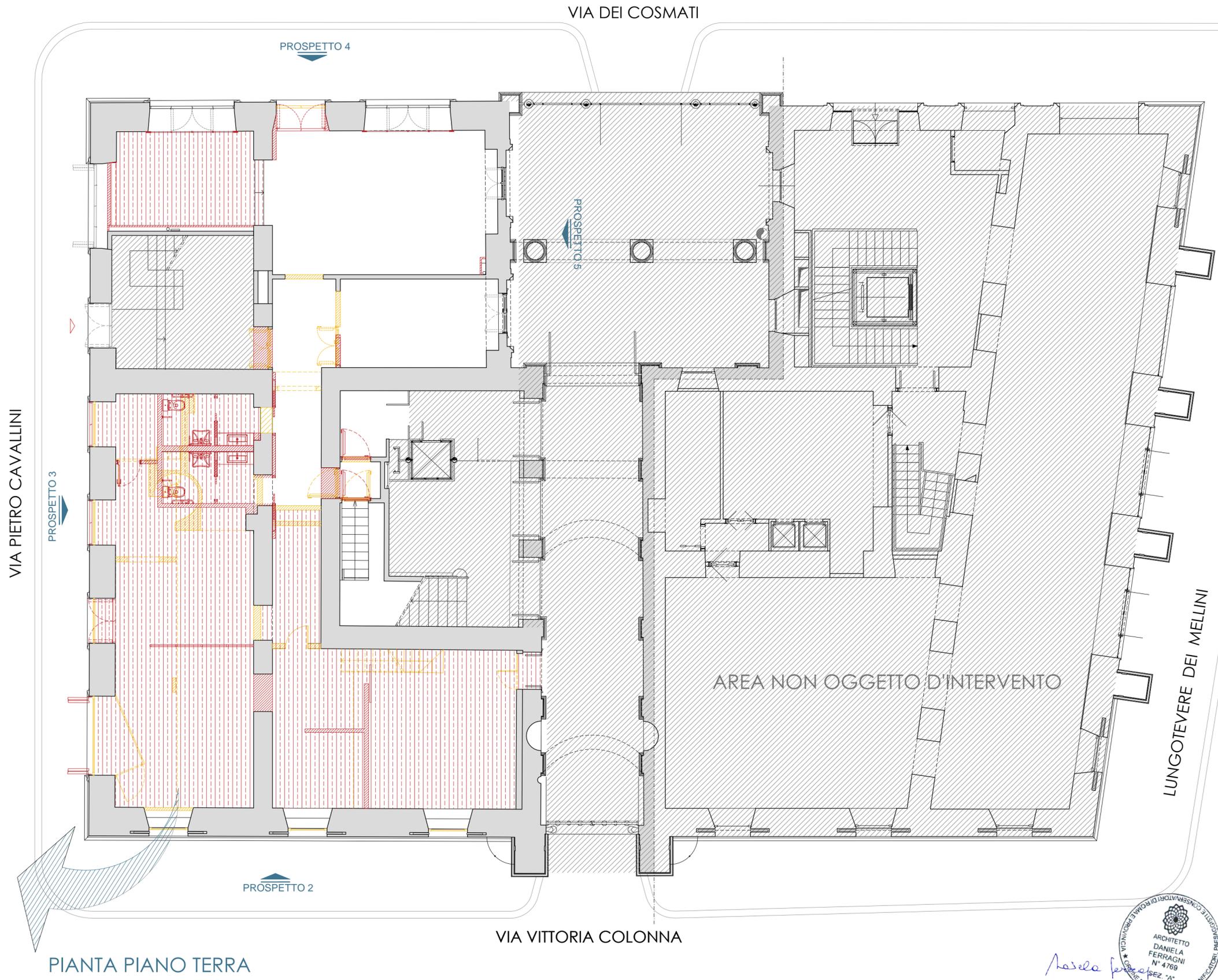
INTRA OPERAM - Demolizioni e Ricostruzioni

-  DEMOLIZIONI
-  DEMOLIZIONI SOPPALCHI
-  RICOSTRUZIONI
-  RICOSTRUZIONI PAVIMENTAZIONI

E' PREVISTO LA DEMOLIZIONI E IL RIFACIMENTO DEL MASSETTO PER TUTTA L'AREA D'INTERVENTO



PIANTA SOPPALCHI



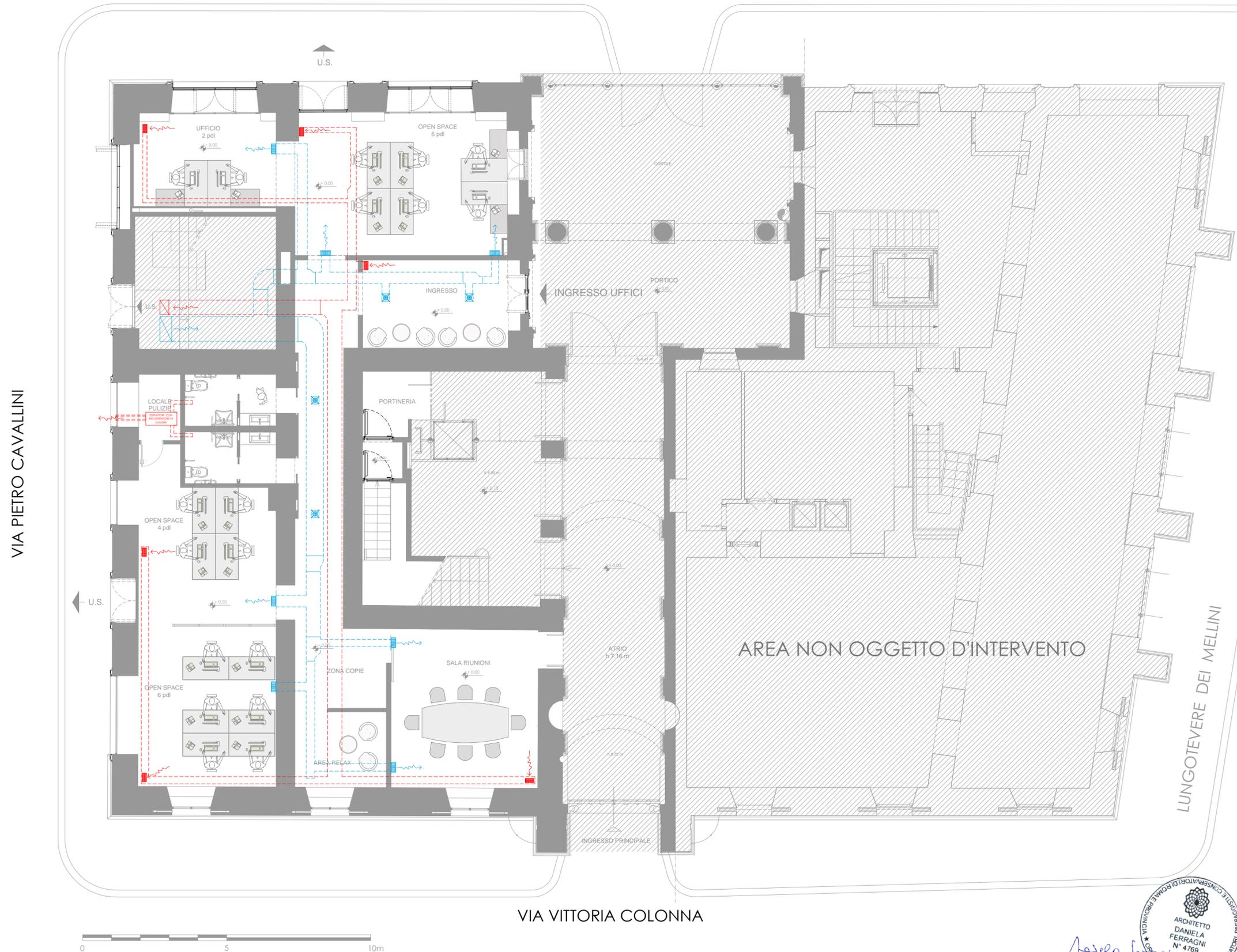
PIANTA PIANO TERRA



PROGETTO IMPIANTISTICO

Impianti Meccanici

VIA DEI COSMATI



Daniela Ferragni



ANTE OPERAM - Prospetto su via Vittoria Colonna



POST OPERAM - Prospetto su via Vittoria Colonna

Daniela Ferragni
ARCHITETTO
DANIELA
FERRAGNI
N° 4769
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA

0 5 10m



ANTE OPERAM - Prospetto su via Cosmati



ANTE OPERAM - Prospetto su via Pietro Cavallini



POST OPERAM - Prospetto su via Cosmati



POST OPERAM - Prospetto su via Pietro Cavallini

