

## **RELAZIONE TECNICA**

**Oggetto :** *Demolizione edificio esistente unifamiliare e Ricostruzione di n°3 Edifici Bifamiliari per n°6 unità abitative a destinazione residenziale.*

**Ubicazione :** *Rocca di Papa (Rm),– Via delle Ortensie n°54;*

**Proprietà :** *BRD srl;*

**Richiedente/Delegato :** *Amm.re Barbante Francesco;*

### **PREMESSA**

La presente si riferisce al progetto per la demolizione di un edificio unifamiliare esistente e ricostruzione di n°3 Edifici Bifamiliari per n°6 unità abitative a destinazione residenziale, in Via delle Ortensie n°54 nel Comune di Rocca di Papa.

Trattasi come detto di un lotto di terreno distinto in catasto al foglio 9, particelle 1689,1690,1691,761,601,440 del predetto Comune, dell'estensione complessiva di mq 3.816,00 catastali, l'accesso al lotto avviene dalla strada pubblica "Via delle Ortensie" dal civico n°54, attualmente il lotto risulta parte a verde con varie alberature da frutto e non. parte pavimentato.

Il sottoscritto può affermare che il progetto edilizio presentato dalla committenza valorizza l'area di intervento, sia dal punto di vista costruttivo in quanto la tipologia edilizia adottata è volta a soddisfare i criteri e le trasmittanze ammesse per edifici di nuova costruzione ai sensi del comma 1) art.8) del D.lgs n°192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i. – Attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, essendo l'intervento in progetto situato in un Comune ricadente in una zona climatica "E", in un paese collinare/montuoso il quale in inverno le temperature arrivano a picchi di -4/-5 gradi sotto lo zero, mentre in estate si raggiungono i 35/40 gradi di calore.

Altresì gli immobili realizzati avranno classe energetica A4 e saranno edifici quasi ad impatto zero.

Che dal punto di vista di contesto paesaggistico, in quanto la soluzione edilizia scelta (ville bifamiliari) si integrano perfettamente con il contesto circostante di zona, inoltre il progetto è stato elaborato in conformità alle norme tecniche

di attuazione della Zona di P.R.G. "B5" del P.R.G. del Comune di Rocca di Papa.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO e PAESAGGISTICO**

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Rocca di Papa il terreno in questione ricade in Zona "**B/5 di Completamento**".

con indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,30, lotto minimo mq. 1.500,00, Distacco minimo dalle costruzioni 10,00 ml, Distacco minimo dal filo stradale 5,00 ml, Distacco minimo dai confini 5,00 ml, Altezza massima 7,50 ml, Numero di piani massimo n.2.

Secondo il vigente P.T.P. l'area oggetto di intervento ricade in zona **RP2 - "Aree edificate sature e di completamento"** Art. 6.

Secondo il vigente P.T.P.R. l'area oggetto di intervento ricade in Zona "**Paesaggio degli insediamenti urbani**" art. 28".

L'intera area è sottoposta a vincolo Paesaggistico e Parco Regionale dei Castelli Romani.

### **DESCRIZIONE DELL'AREA ANNESSA**

L'immobile è identificato al Catasto Terreni al Foglio 1, particelle 1689,1690,1691,761,601,440 del Comune di Rocca di Papa, allo stesso si accede dalla strada pubblica "Via delle Ortensie, dal civico n°54".

Come si evince dalle tabelle allegate al progetto l'area misura mq 3.816.00, conseguentemente l'edificabilità assentita ammonta a:

<b>CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI EDIFICI IN PROGETTO</b>
<i>Intervento in progetto realizzato ai sensi della Legge Regionale 11 Agosto 2009, n.21 - art. 4, comma d) (AMPLIAMENTO) e Delibera R.L. del 19 dicembre 2017, n.867 - art.6 (INTERVENTI DIRETTI).</i> <i>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</i>
VOLUME RESIDENZIALE (EDIFICIO ESISTENTE) LEGITTIMATO - MC 1.252,35 + AMPLIAMENTO RESIDENZIALE REALIZZABILE - MQ 1.252,35 x 20 % = MC 250,47 = TOTALE MC 1502,82
VOLUME RESIDENZIALE (TERRENO EDIFICABILE) - MC 469,50
VOLUMETRIA TOTALE MAX REALIZZABILE IN PROGETTO - MC 1.972,32 (mc 1.502,82 + mc 469,50)
S.U.L. RESIDENZIALE MAX REALIZZABILE IN PROGETTO - (VOLUME "MC" / H "3.20 ml") mc 1.972,32 / 3.20 ml = MQ 616,35
S.U.L. PORTICI MAX REALIZZABILE IN PROGETTO - (S.U.L. "mq" x 25%) mq 616,35 x 25% = MQ 154,09
S.U.L. SERRE BIOCLIMATICHE MAX REALIZZABILE IN PROGETTO - (S.U.L. "mq" x 30%) mq 616,35 x 30% = MQ 184,91

## **DESCRIZIONE AMBIENTE CIRCOSTANTE**

L'area è ubicata in una zona collinare ai piedi del paese, in posizione Nord-Ovest rispetto al centro abitato di Rocca di Papa, si può affermare che esso si integra perfettamente con i fabbricati limitrofi e non pregiudica il rispetto dell'ambiente circostante in quanto è situato in una zona residenziale di pregio e stessa tipologia edilizia (villini con giardini), nonché vista la tipologia costruttiva in progetto, di ultima generazione in materia di efficientamento energetico, visto che gli immobili saranno realizzati in classe A4.

## **CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Il Progetto prevede la Demolizione di un edificio unifamiliare esistente non avente alcuna caratteristica di pregio, legittimato con C.E. del 07/02/1963 e C.E. prot. n°1705 del 1964 e prot.n°2363 del 1965, quindi realizzato tra i 65 e i 70 anni fa, con una struttura incerta in muratura, ed in varie fasi nel tempo, comprendente anche varie sopraelevazioni, quindi ad oggi sia staticamente non conforme alla normativa vigente ed anche a livello di sicurezza incerto.

Per quanto sopra detto si è optato per una demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di un totale di n°3 Edifici (A1, A2, A3), per n°6 unità abitative a destinazione residenziale, spalmando il volume totale realizzabile sull'intero lotto di circa mq 4.000,00, ed abbassando l'altezza dei fabbricati in progetto rispetto all'esistente per rendere il volume meno impattante in termini paesaggistici.

Gli edifici, avendo tre lati dei prospetti liberi e non in aderenza con l'altra u.i., porteranno notevole pregio architettonico e paesaggistico al contesto urbano della zona.

Gli edifici saranno quindi distribuiti sull'intero lotto, ognuno avente accesso carrabile e pedonale per ogni unità indipendente con parte ad area pavimentata con moduli in pietra naturale allettati a secco (strada privata, marciapiedi ed aree di parcheggio privata "n°2 posti auto interni per ogni lotto") e parte adibito a giardino esclusivo con alberature esistenti e nuove piantumazioni impiantate con essenze arboree autoctone tipiche della zona, quali (querce o leccio o varie piante da frutto) in sostituzione di quelle da estirpare essendosi alcune di esse seccate nel tempo o trovandosi all'interno dell'area di sedime degli edifici in progetto e il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato grafico.

### SCHEMA TIPO

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI IN PROGETTO - Rapp. 1 : 200 - EDIFICIO TIPO	
DIMOSTRAZIONE GRAFICA	DIMOSTRAZIONE ANALITICA
<p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO PRIMO</p>	<p><b>VOLUME IN PROGETTO:</b>  SUP. A - ml 17,30 x ml 5,05 = mq 87,36  SUP. B - ml 13,00 x ml 4,15 = mq 53,95  SUP. (C = C') - ml 6,25 x ml 5,05 = mq 31,56 x 2 u.i. = mq 63,12</p> <p>SUP. (A+B+C+C') = S.U.L. = <b>mq 204,43</b></p> <p>VOLUME EDIFICIO - mq 204,43 x ml 3,20 = <b>mc 654,18</b></p> <p>VOLUME TOTALE (EDIFICI 1-2-3) - mc 654,18 x n°3 = <b>mc 1.962,54</b></p> <hr/> <p><b>SERRA BIOCLIMATICA IN PROGETTO:</b>  S.U.L. = mq 204,43  (SUP. D - SUP. D') = ml 3,85 x ml 5,05 = mq 19,44 x n°2 u.i. = <b>mq 38,88</b></p> <p>(SUP. D + SUP. D') &lt; 30 % S.U.L. = (mq 38,88 &lt; mq 61,33 - 30%di S.U.L.)</p> <p>SUP. TOTALE SERRE BIOCLIMATICHE (EDIFICI 1-2-3)  mq 38,88 x n°3 = <b>mq 116,64</b></p> <hr/> <p><b>PORTICO IN PROGETTO:</b>  S.U.L. = mq 204,43  SUP. E = ml 17,30 x ml 2,00 = <b>mq 34,60</b></p> <p>SUP. E &lt; 25 % S.U.L. (mq 34,60 &lt; mq 51,10 - 25%di S.U.L.)</p> <p>SUP. TOTALE PORTICI (EDIFICI 1-2-3)  mq 34,60 x n°3 = <b>mq 103,80</b></p>

Comprendente 2 unità abitative per un totale di S.U.L. 204,43 mq al piano terra e primo, esso sviluppato su due livelli, di cui il piano terra residenziale ed il piano primo parte residenziale e parte non residenziale, per i 3,20 ml altezza richiesta dal Comune di Rocca di Papa in base alla normativa edilizia vigente, da cui si ottengono 654,18 mc a fabbricato per un totale di 1962,54 mc totali < 1972,32 mc (max realizzabile).

Più precisamente:

Piano Terra – superficie residenziale “utile”

Soggiorno-Pranzo – K, mq 34,30

Camera, mq 15,40

Bagno, mq 5,30

Ripostiglio, mq 2,85

Serra Bioclimatica, mq 18,00

Portico “snr”, mq 17,40

Piano Primo – superficie residenziale “utile”

Camera, mq 18,30

Bagno, mq 5,50

Disimpegno, mq 1,70

Piano Primo “Sottotetto” – superficie non residenziale “utile”

Soffitta 1, mq 15,30

Soffitta 2, mq 11,70

Ripostiglio, mq 6,45

Disimpegno, mq 5,75

Tutte le unità immobiliari avranno accesso diretto ed indipendente, sia pedonale che carrabile, tramite corte esclusiva che sarà parte curata a giardino e parte pavimentata con moduli in pietra naturale allettata a secco per garantire la massima permeabilità del terreno ed il minor uso di suolo.

La struttura portante e di fondazione verrà realizzata in c.a. con fondazioni di tipo continuo e specificatamente a platea secondo quanto disposto dalle norme antisismiche del D.P.R. 380/2001 art.94, le tamponature perimetrali avranno spessore di cm 37, realizzate con blocco in muratura di poroton sp.25 cm e cappotto termico da 12 cm.

La copertura a tetto a due falde, anch'essa in c.a., verrà impermeabilizzata con la messa in opera di uno strato di guaina bituminosa sopra al pannello di cappotto termico coibentante sempre dello spessore di 12 cm e massetto a base di sabbia e cemento, in conclusione manto di tegole a coppi del tipo alla portoghese antichizzati mod. IBL-antica cassino.

Per ogni unità immobiliare sarà realizzato un abbaino sul manto di copertura in conformità al regolamento edilizio comunale per consentire la revisione ed il controllo degli impianti di fonti di energia rinnovabile (impianto fotovoltaico) posto sullo stesso, integrato nelle falde di copertura e di stessa colorazione delle tegole.

**La su specificata tipologia costruttiva è stata adottata per soddisfare i criteri e le trasmittanze ammesse per edifici di nuova costruzione ai sensi del comma 1) art.8) del D.lgs n°192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i. – Attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, essendo l'intervento in progetto situato in un Comune ricadente in una zona climatica "E", in un paese collinare/montuoso il quale in inverno le temperature arrivano a picchi di -4/-5 gradi sotto lo zero, mentre in estate si raggiungono i 35/40 gradi di calore.**

**Altresì gli immobili realizzati avranno classe energetica A4 e saranno edifici quasi ad impatto zero.**

Gli intonaci sia interni che esterni verranno rifiniti con intonaco a calce di colore nelle cromie naturali "sabbia/terra pozzolanica, mentre quelli interni di colore bianco, entrambi ad acqua non silossanici o silicati; per gli imbotti, le soglie e i battiscopa esterni si utilizzerà pietra naturale locale (travertino o peperino).

Per quanto riguarda i pavimenti e rivestimenti interni saranno realizzati con gres di porcellana e/o parquet in legno naturale.

Le Serre Bioclimatiche saranno realizzate con vetri atermici anti-effrazione in aderenza al fabbricato e saranno posizionate a sud-est in conformità alla normativa di riferimento, ai sensi della L.R. n°6 del 27/05/2008 e s.m.i.

Gli infissi interni ed esterni saranno realizzati in legno con vetro atermico colorati con vernici tradizionali ad acqua e non ai silicati o silossanici.

Le ringhiere in ferro saranno verniciate con tinte tradizionali ad acqua e di semplice lavorazione, installate su muri di confine realizzati con blocchi in pietra a faccia vista o intonacati a calce con gli stessi criteri per gli edifici con soglie in pietra naturale di travertino o peperino.

I marciapiedi e vialetti di accesso saranno realizzati in moduli di pietra naturale allettata a secco per mantenere la permeabilità del terreno.

In relazione ai provvedimenti da adottare per la conformità delle opere da eseguire ai sensi della L. 13/89 per rendere adattabili tutti gli ambienti, esse dovranno risultare idonee alla necessità di persone con ridotta capacità motoria per garantire il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alle accessibilità, si provvederà a dimensionare corridoi o percorsi con larghezza minima di ml. 1.00; la scala di collegamento tra i piani avrà andamento regolare ed omogeneo, con gradini che manterranno la stessa pedata e la stessa alzata, i servizi igienici saranno inseriti in ambienti che per dimensioni ed accessi permetteranno l'adattabilità con lavori edilizi a costi contenuti che non modificheranno la struttura; inoltre fin dall'installazione verrà predisposto un impianto elettrico per un uso agevole anche alle persone su sedie a rotelle.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici saranno realizzati impianti di tipo:

- Idrico sanitario (Bagno, Cucina, Lavatoio, C.I., C.T.);
- Termico (riscaldamento a pavimento, pompa di calore elettrica splittata da 6 kw con macchina frigorifera "serbatoio di accumulo" posizionato in C.T.);
- Elettrico, Tv, Lan e (fotovoltaico "3 kw");

Per quanto riguarda gli impianti di fonti rinnovabili (fotovoltaico) posti sulle falde di copertura, essi saranno integrati nelle falde e non appoggiati sui coppi, ancor più saranno di colore marrone - Mod. Terasol, per rispettare completamente la colorazione omogenea delle falde avente dai coppi antichizzati di cui specificato in precedenza ai fini di una maggiore compatibilità paesaggistica.

Per quanto riguarda le utenze, la fornitura idrica ed elettrica si provvederà all'allaccio alla rete idrica ed elettrica comunale che serve Via delle Ortensie. Lo smaltimento delle acque sarà assicurato dall'allaccio alla fognatura comunale che percorre la suddetta Via e confluisce nel depuratore comunale, idoneo a recepire nuove utenze. Per lo smaltimento delle acque meteoriche esse verranno disperse nel sottosuolo del terreno circostante che verrà attrezzato a verde mediante l'utilizzo di canalette forate.

La Progettazione come previsto nel D.lgs n°28 del 03.03.2011, ha soddisfatto l'obbligo di dotare l'edificio di impianti alimentati da energia rinnovabile, per una percentuale superiore al 35%.

Altresì l'intervento in progetto rispetterà i seguenti requisiti:

Gli strumenti urbanistici generali vigenti;

Il regolamento edilizio comunale vigente approvato;

Le norme di sicurezza;

Le norme igienico sanitarie vigenti;

Gli edifici rispetteranno il profilo naturale del terreno;

Ogni edificio sarà in armonia con le forme tradizionali e rispetterà il contesto ambientale nel quale sarà inserito;

Le nuove edificazioni garantiranno le relazioni visive e storico-logistiche volte alla tutela del paesaggio;

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico.

Rocca di Papa il 14/12/2023

***Il Tecnico***



---

***Geom. Rosi Lorenzo***

## SCHEDA PAESAGGISTICA

(da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica  
ai sensi dell'art. 146 comma 7 Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004)

<b>RICHIEDENTE :</b>	(Nome, cognome, luogo e data di nascita) o (Ragione sociale, sede, P. Iva/C.F.)  <b>Barbante Francesco in qualità di Amm.re della società BRD srl, con sede a Frascati, in Via di Pietra Porzia n°17 – 00044, P.iva 15374821005 – Rea n°Rm1586425</b>
----------------------	---

<b>UBICAZIONE:</b>	Via delle Ortensie n°54  00040 Rocca di Papa (Rm)
--------------------	---

<b>ESTREMI CATASTALI:</b>	fg.	<b>1</b>	Sez. Terreni	Part.	<b>1689,1690,1691,601,761,440</b>		Sub.
			Sez. Fabbricati	Part.			

<b>OGGETTO:</b>	Demolizione Edificio esistente Unifamiliare e Ricostruzione n°3 edifici bifamiliari a destinazione residenziale
-----------------	--

<b>C.T.R.</b>	<b>Elemento n.</b>	<b>388010 Grottaferrat a</b>	<b>P.T.P. ambito n.</b>	<b>9</b>	<b>P.T.P.R.</b>	<b>Tav. A 30</b>	<b>Foglio 388</b>
---------------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	----------	-----------------	------------------	-------------------

### VERIFICA PRELIMINARE

L'intervento non ricade tra quelli previsti ai sensi dell'art. 149 del D. lgs 42/04 e dell'art. 13 delle norme di P.T.P.R.	<b>X</b>
L'intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. lgs 42/04.	<b>X</b>
L'intervento non è stato in precedenza autorizzato, ovvero annullato da parte della Soprintendenza BB.AA.AA.	<b>X</b>

PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI (per interventi su immobili esistenti)	Ente / Ministero	N.	del
			___ / ___ / ___
			___ / ___ / ___

<b>DOCUMENTAZIONE</b> allegata alla richiesta, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005, L.R. n. 13 del 16.03.1982 e s.m. e i. introdotte con L.R. n. 24/98	<b>X</b>	Elaborato grafico di progetto in un'unica strisciata, contenente: (N. 5 copie) - stralcio C.T.R. ; - stralcio P.T.P. vigente, tavole E1/3 e E3/3; - stralcio a colori del P.T.P.R. adottato, tavole A, B e C; - stralcio del Vigente P.R.G.; - stralcio a colori della Variante Generale al P.R.G., adottata con delibera di CC n.° 22 del 28/06/2007; - stralcio catastale esteso, ove possibile, ad un'area circostante di almeno 50 metri di raggio; - piante; - prospetti; - sezioni; - profili ante post-operam; - particolari .....	<b>X</b>	Titolo di proprietà (N. 3 copie)
	<b>X</b>		<b>X</b>	Relazione Paesaggistica ai sensi D.P.C.M. 12 dicembre 2005 (N. 3 copie)
	<b>X</b>		<b>X</b>	Relazione Tecnica (N. 3 copie)
	<b>X</b>		<b>X</b>	Documentazione fotografica, min. 4 foto (N. 3 copie)
	<b>X</b>		<b>X</b>	Rendering computerizzato o manuale (N. 3 copie)
	<b>X</b>		<b>X</b>	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (N. 3 copie)
—			—	