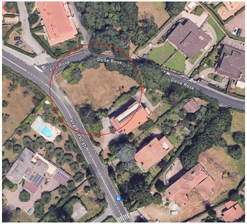

Delle Rose
Delle Rose
Delle Rose
Via Frascati

Vista satellitare dell'immobile

Coordinate : 41°46'24.5"N 12°41'59.4"E

COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Città metropolitana di ROMA CAPITALE)

Timbro protocollo

P R O P R I E T A ' : G.V.N. Holding s.r.l.

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA ORDINARIA

(ai sensi dell'art.146 comma 7, del D.gls.42/2004)

Progetto per la realizzazione di un villino bifamiliare in applicazione delle NTA di P.R.G., dell'art.6 della L.R. n.7/2017 (INTERVENTI DIRETTI) e L.R. 10/2011 (serra bioclimatica).

Immobile sito in via Frascati s.n.c., Rocca di Papa, RM.

DS. INGEGNERIA
Ing. Francesco De Santis
Via 1° Maggio, 3
00040 Rocca di Papa, RM
frandesant@gmail.com

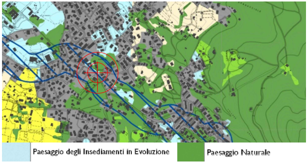
ELABORATO:	INQUADRAMENTO URBANISTICO, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI		
DATA	SCALA	Revisione	Codice Elaborato
Maggio 2025	varie	00	UNICO
Note:			

La Proprietà
GVN Holding s.r.l.
GVN HOLDING S.r.l.
L'Amministratore

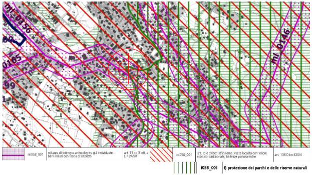
Il progettista e D.L.
Ing. Francesco De Santis

I N Q U A D R A M E N T O C A R T O G R A F I C O

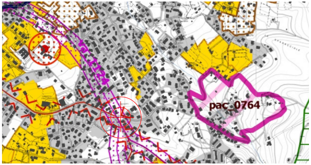
P.T.P.R. Tavola A


Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
Paesaggio Naturale

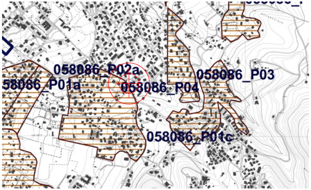
P.T.P.R. Tavola B


ml058_001
m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
cd058_001
lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
art. 136 Dlvo 42/04
f058_001
f) protezione dei parchi e delle riserve naturali

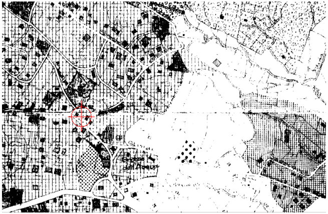
P.T.P.R. Tavola C



P.T.P.R. Tavola D


058086_P02a
58086_P01a
058086_P04
058086_P03
058086_P01c

PIANO REGOLATORE GENERALE (1976)



- Zona B/5 di completamento

PERIMETRAZIONE PARCO CASTELLI ROMANI

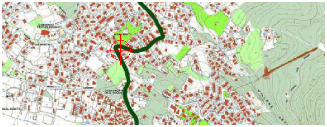
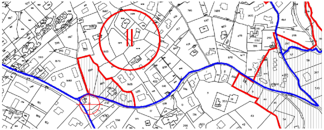
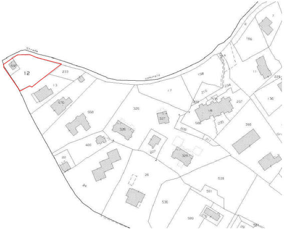


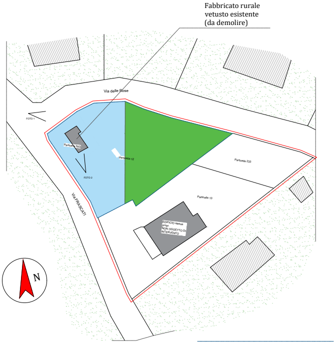
TAVOLA VINCOLO IDROGEOLOGICO



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - Foglio 4 , Particelle 12-593



PLANIMETRIA GENERALE - ANTE OPERAM, scala 1:500

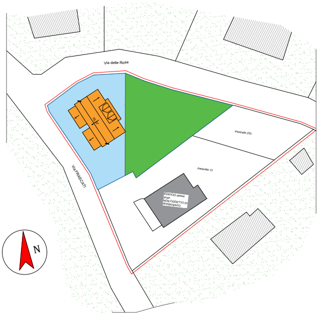

Fabbricato rurale
vetusto esistente
(da demolire)
Via delle Rose
FOTO 1
Particella 593
Particella 12
FOTO 2
Particella 233
Particella 13
Via FRASCATI
EDIFICIO stessa propr. NON OGGETTO DI INTERVENTO
N

🟦	Paesaggio in evoluzione (Tav.A, PTPR)
🟩	Paesaggio naturale (Tav.A, PTPR)

Confine dell'area di intervento

Confine di proprietà GVN HOLDING

PLANIMETRIA GENERALE - POST OPERAM, scala 1:500


Via delle Rose
Particella 233
Particella 13
Via FRASCATI
EDIFICIO stessa propr. NON OGGETTO DI INTERVENTO
N

🟦	Paesaggio in evoluzione (Tav.A, PTPR)
🟩	Paesaggio naturale (Tav.A, PTPR)

Confine dell'area di intervento

Confine di proprietà GVN HOLDING

DATI TECNICI DI PROGETTO

TABELLA 1: DATI TECNICI DI P.R.G. (Zona B/5 di Completamento)	
DT= densità territoriale ab/ha	0,30
IFT = indice fabbricabilità territoriale mc/mq	**0,30**
IUT= indice utilizzazione territoriale mq/mq	0,09
AR= aree per residenza	65,00%
IFF = indice fabbricabilità fondiaria media mc/mq	0,45
IUF= indice utilizzazione fondiaria media mq/mq	0,14
AS= aree servizi	27,00%
AV= verde pubblico	27,00%
Strade, piazze, aree di rispetto rete viaria	29,60%
Lotto minimo mq	1500,00
Altezza massima ml	7,50
Numero dei piani	2
Distanze dal filo stradale ml	**DM 1044**
Distanze dai confini ml	5,00
Distanze dalle costruzioni contigue ml	10,00
Accessori	**NON AMMESSI**

TABELLA 2: CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI REALIZZABILI	
2.1 - AI = Superficie particella 12 [mq]	1060,00
2.2 - AI = Superficie fabbricato rurale particella 593 [mq]	39,50
2.3 - Volume realizzabile da P.R.G. [(2.1)x IFT]	318,00
2.4 - Volume edificio esistente da demolire (Part.593)	130,35
2.5 - Premialità del 20% per demolizione e ric. (art.6, L.R.7/2017)	26,07
2.6 - V P = Volume realizzabile (2.3 + 2.4 + 2.5) [mc]	**474,42**
2.7 - S.U.L. = Superficie Utile Lorda realizzabile [Vp / 3,2 m] [mq]	**148,26**
2.8 - S p = Superficie realizzabile a portico (25% x S.U.L.) [mq]	**37,06**

TABELLA 3: VERIFICA SUPERFICI E VOLUMI DI PROGETTO	
3.1 - S.U.L. Singola U.I.U. da progetto (P.T.)	38,00
3.2 - S.U.L. Singola U.I.U. da progetto (P.P.)	26,63
3.3 - Totale S.U.L. da progetto (3.1+3.2) x N°2 U.I.U.	**129,26**
VERIFICA S.U.L. di progetto : 3.3 < 2.7	VERIFICATO
Superficie residua (2.7 - 3.3)	19,00
3.4 - Superficie a portico singola U.I.U. da progetto (P.T.)	**8,60**
3.5 - Superficie a portico singola U.I.U. da progetto (P.P.)	**8,60**
3.6 - Totale superficie a portico da progetto (3.4+3.5) x N°2 U.I.U.	**34,40**
VERIFICA Superficie portico di progetto : 3.6 < 2.8	VERIFICATO

TABELLA 4: DIMENSIONAMENTO SERRA			
4.1	**S.U.** (Superficie utile dell'U.I.U.)	55	mq
4.2	**Superficie realizzabile serra:** 30% della S.U. (ai sensi della L.R. n.10/2011 e ss.mm.ii.)	**16,50**	mq
4.3	**Superficie serra di progetto : 2,8 m x 5,8 m**	**16,24**	mq
	VERIFICA SUPERFICIE SERRA	2) > 3)	OK

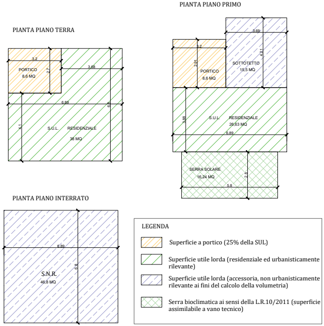
VERIFICA SUPERFICI AEROILLUMINANTI - U.I.U. TIPO

Ambiente	Superficie utile [mq]	1/8 S.U. [mq]	Superficie finestrata [mq]			Verifica
Soggiorno pranzo (P.T.)	19,72	**2,465**	1,4	2,1	**2,94**	OK
Cucina (P.T.)	8,4	**1,05**	0,9	2,1	**1,89**	OK
Camera (P.P.)	10,85	**1,35625**	0,9	2,1	**1,89**	OK
Bagno (PT)	Ventilazione meccanica					

SCHEMA A BLOCCHI - UNITA' ABITATIVA TIPO

Dimostrazione analitica superfici di progetto

Scala 1:100

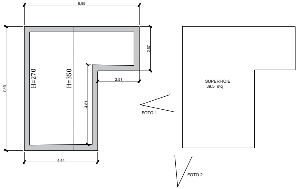

PIANTA PIANO PRIMO
PIANTA PIANO TERRA
3,2
PORTICO
8,6 MQ
2,7
3,68
6,89
6,3
4,1
S.U.L.
RESIDENZIALE
38 MQ
3,69
4,21
SOTTOTETTO
15,5 MQ
2,91
PORTICO
8,6 MQ
3,88
RESIDENZIALE
26,63 MQ
SERRA SOLARE
16,24 MQ
2,8
5,8
PIANTA PIANO INTERRATO
S.N.R.
46,8 MQ
6,8

LEGENDA

▨	Superficie a portico (25% della SUL)
▨	Superficie utile lorda (residenziale ed urbanisticamente rilevante)
▨	Superficie utile lorda (accessoria, non urbanisticamente rilevante ai fini del calcolo della volumetria)
▨	Serra bioclimatica ai sensi della L.R.10/2011 (superficie assimilabile a vano tecnico)

PIANTA EDIFICIO RURALE ESISTENTE DA DEMOLIRE

Scala 1:100


6,95
7,49
H=270
H=350
2,67
2,51
4,81
4,44
SUPERFICIE
39,5 mq
FOTO 1
FOTO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RURALE ESISTENTE DA DEMOLIRE

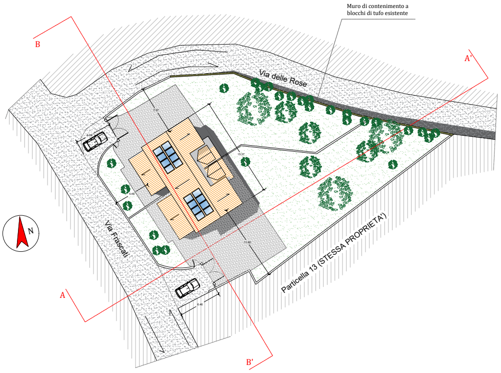
FOTO 1

FOTO 2

PLANIMETRIA GENERALE - PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI

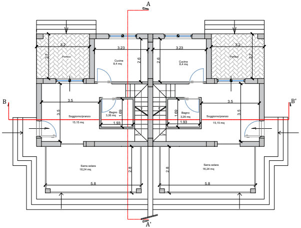
PLANIMETRIA GENERALE - POST OPERAM

Scala 1:250


Muro di contenimento a
blocchi di tufo esistente
B
A'
Via delle Rose
15.37
Via Frascati
Particella 13 (STESSA PROPRIETA')
A
B'
N

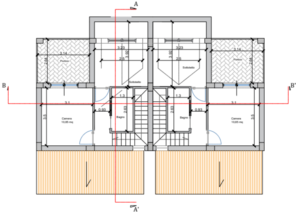
PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100


A
3.2
2.7
Portico
3.23
Cucina
8,4 mq
2.6
3.23
2.6
Cucina
8,4 mq
3.2
Portico
2.7
B
3.5
3.5
Soggiorno/pranzo
15,15 mq
Bagno
3,26 mq
1.69
1.93
1.69
Bagno
3,26 mq
1.93
3.5
Soggiorno/pranzo
15,15 mq
3.5
B'
Serra solare
16,24 mq
2.8
5.8
2.8
Serra solare
16,24 mq
5.8
A'

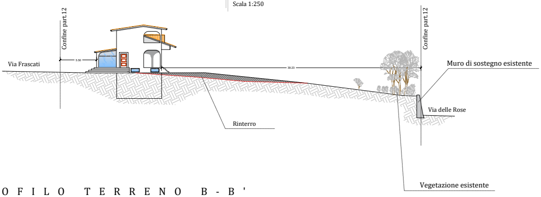
PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100


A
3.14
2.64
Portico
3.23
3.92
2.5
Sottotetto
3.23
3.92
2.5
Sottotetto
3.14
Portico
2.64
B
B'
3.1
3.5
Camera
10,85 mq
1.3
0.93
2.63
Bagno
1.3
2.63
Bagno
0.93
3.1
Camera
10,85 mq
3.5
A'

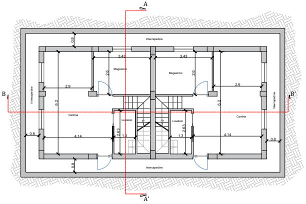
PROFILO TERRENO A - A'

Scala 1:250


Confine part.12
Via Frascati
5.50
39.23
Confine part.12
Muro di sostegno esistente
Via delle Rose
Rinterro
Vegetazione esistente

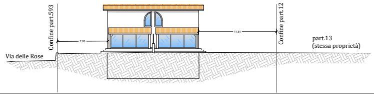
PIANTA PIANO INTERRATO

SCALA 1:100


A
Intercapedine
0.8
3.43
3.43
Magazzino
2.6
Magazzino
2.6
2.9
2.9
B
Intercapedine
6.2
6.2
Intercapedine
B'
Cantina
Lavatoio
Lavatoio
Cantina
2.63
2.63
0.8
4.14
1.3
1.3
4.14
0.8
0.8
Intercapedine
A'

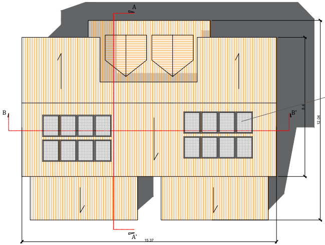
PROFILO TERRENO B - B'

Scala 1:250


Confine part.593
7.60
11.81
Confine part.12
part.13
(stessa proprietà)
Via delle Rose

PIANTA COPERTURE

SCALA 1:100


A
B
B'
8.4
12.04
A'
15.37

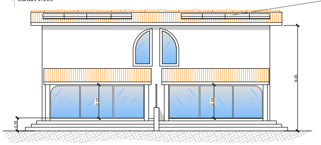
Pannelli fotovoltaici:
8 moduli, potenza nominale totale di 3 kw. Dimensioni pannello 1,80 ml x 1,05 ml - sp. 10 cm

VERIFICA SUPERFICI AEROILLUMINANTI - U.I.U. TIPO						
Ambiente	**Superficie utile [mq]**	**1/8 S.U. [mq]**	**Superficie finestrata [mq]**			**Verifica**
Soggiorno pranzo (P.T.)	15,15	**1,89375**	1,4	2,1	**2,94**	OK
Cucina (P.T.)	8,4	**1,05**	0,9	2,1	**1,89**	OK
Camera (P.P.)	10,85	**1,35625**	0,9	2,1	**1,89**	OK
Bagno (PT)	Ventilazione meccanica					
Bagno (PP)	Ventilazione meccanica					

PROSPETTO FRONTALE A

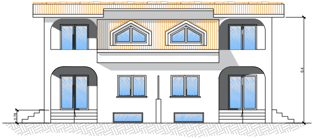
SCALA 1:100

Pannelli fotovoltaici:
8 moduli, potenza nominale totale di 3 kw. Dimensioni pannello 1,80 ml x 1,05 ml - sp. 10 cm


6.35
2.03
2.03
0.78

PROSPETTO POSTERIORE C

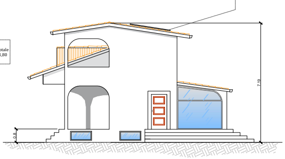
SCALA 1:100



PROSPETTO LATERALE B = D

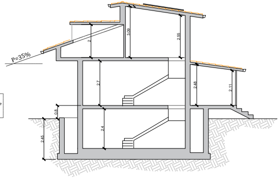
SCALA 1:100

Pannelli fotovoltaici:
8 moduli, potenza nominale totale di 3 kw. Dimensioni pannello 1,80 ml x 1,05 ml - sp. 10 cm



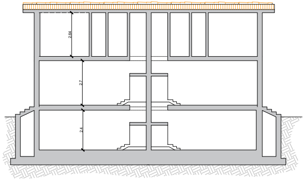
SEZIONE TRASVERSALE A - A'

SCALA 1:100


P=35%
2
3.09
2.55
2.7
2.48
2.11
0.8
2.4
2.45

SEZIONE LONGITUDINALE B - B'

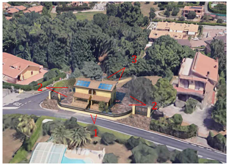
SCALA 1:100

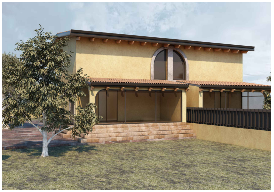


RENDERING FOTOGRAFICO

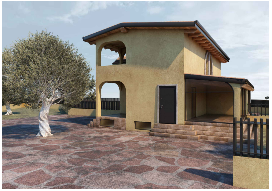
Vista volo d'uccello

(con indicazione punti di vista)

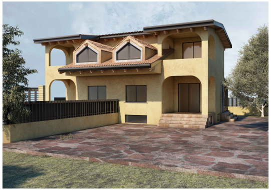




Vista 1



Vista 2



Vista 3