

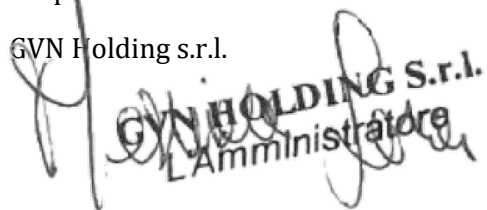
RELAZIONE TECNICA

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)

Via Frascati s.n.c. Rocca di Papa, RM

Proprietà:

GVN Holding s.r.l.



GVN HOLDING S.r.l.
Amministratore

Il Tecnico

Ing. Francesco De Santis



Ing. Francesco De Santis

Via 1° Maggio 3, Rocca di Papa (RM), cell. 3484029485, frandesant@gmail.com

Committente: GVN HOLDING s.r.l. , con sede in via dei Laghi km 5,5, Marino (RM)

1- Premessa

Il sottoscritto **Francesco De Santis**, C.F. DSNFNC88S01E958E, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia, matr. 36592, per incarico ricevuto dal **Committente**, redige la presente relazione tecnica, relativamente all'immobile distinto in catasto al Foglio 4, particelle 12 e 593.



Vista satellitare dell'immobile

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

2- INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Strumento urbanistico vigente (P.R.G.)

PIANO REGOLATORE GENERALE (1976)



- Zona B/5 di completamento

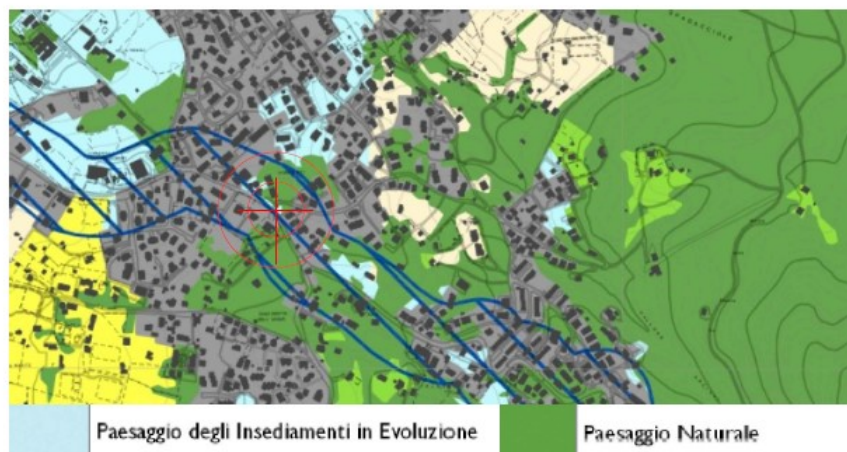
TABELLA 1: DATI TECNICI DI P.R.G. (Zona B/5 di Completamento)

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

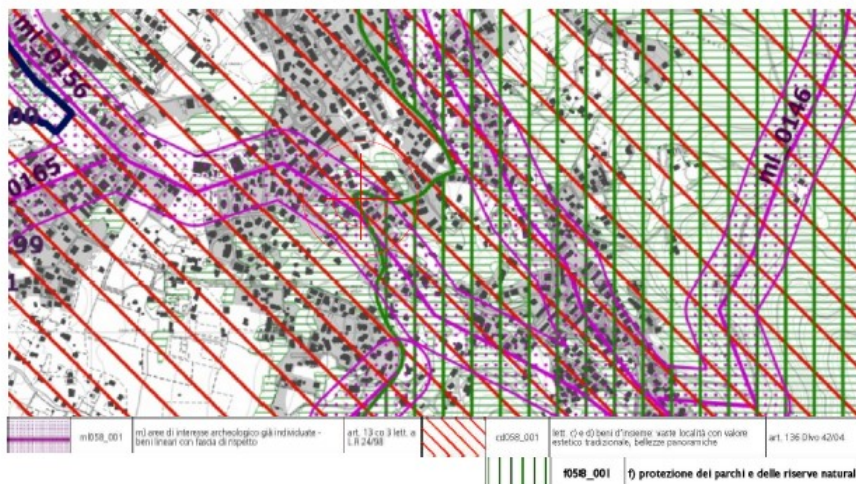


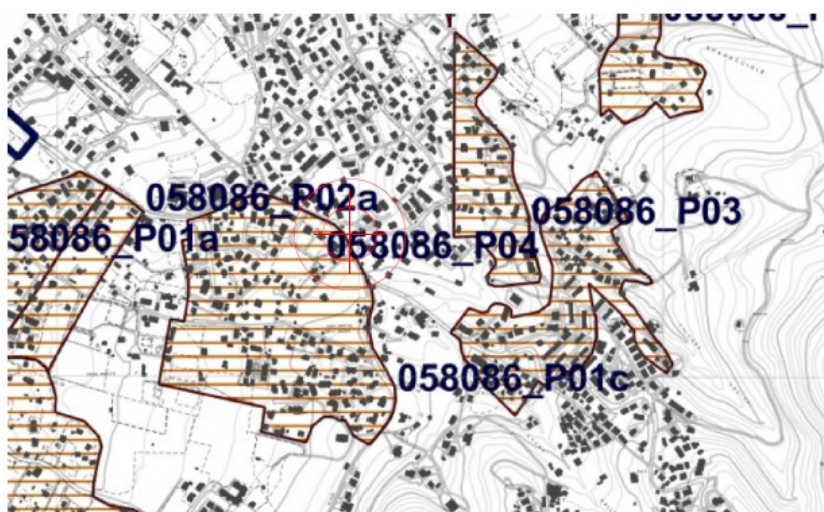
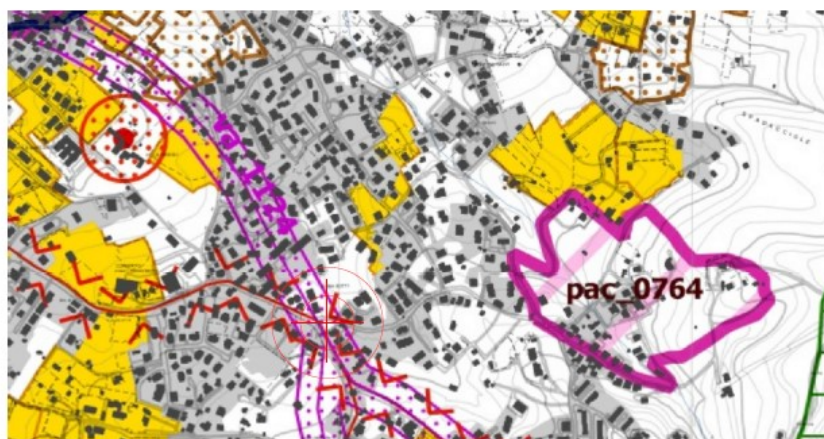
P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale)

P.T.P.R. Tavola A



P.T.P.R. Tavola B





PERIMETRAZIONE PARCO CASTELLI ROMANI



TAVOLA VINCOLO IDROGEOLOGICO



3- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente progetto consiste nella realizzazione di un villino bifamiliare, da realizzare in Via Frascati, snc, in corrispondenza con l'intersezione con via delle Rose. L'edificio si svilupperà in n.2 piani fuori terra e n.1 interrati. La struttura sarà realizzata in c.a., con tamponature in laterizio, e tetto in legno lamellare. Saranno presenti portici sia al piano Terra che al piano primo, mentre sul prospetto verso Via Frascati è prevista serra solare ai sensi della . Sul prospetto sud sarà realizzata una serra solare ai sensi della L.R. 10/2011. Sulle falde del tetto sarà presente un campo fotovoltaico da 3KW ai sensi della L.R. 27 Maggio 2008, n.6. Sul lotto è presente un piccolo fabbricato rurale da demolire e ricostruire con premialità in base alla L.R. n7/2017.

Di seguito si riportano i dati dimensionali del fabbricato:

TABELLA 2: CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI REALIZZABILI	
2.1 - Al = Superficie particella 12 [mq]	1060,00
2.2 - Al = 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

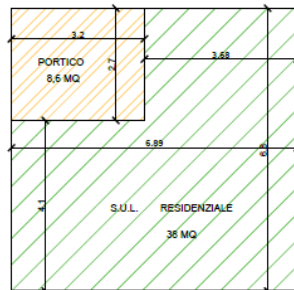
TABELLA 4: DIMENSIONAMENTO SERRA			
4.1	S.U. (Superficie utile dell'U.I.U.)	55	mq
4.2	Superficie realizzabile serra: 30% della S.U. (ai sensi della L.R. n.10/2011 e ss.mm.ii.)	16,50	mq
4.3	Superficie serra di progetto : 2,8 m x 5,8 m	16,24	mq
VERIFICA SUPERFICIE SERRA		2) > 3)	OK

SCHEMA A BLOCCHI - UNITA' ABITATIVA TIPO

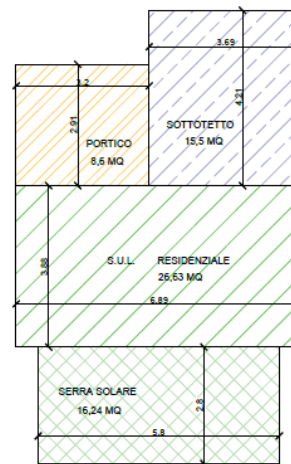
Dimostrazione analitica superfici di progetto

Scala 1:100

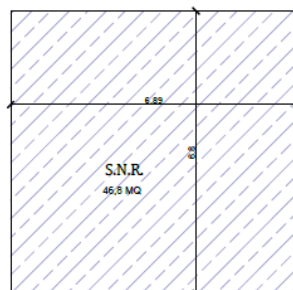
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



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)

Si faccia riferimento all'elaborato grafico per ulteriori dettagli grafici.

Il Tecnico

Ing. Francesco De Santis