

COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Località: "Via della Macchia snc"

Catastale : Foglio 6 particelle 64, 514 e 137

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO AI SENSI DELL' ART. 28 BIS DEL DPR 380/01

RELAZIONE TECNICA



Architetto
Jacopo Bassetti

Il Progettista:



I Committenti:

Data:

LUGLIO 2024

Comune di Trevignano Romano

Città Metropolitana di Roma Capitale

Località: Via della Macchia snc

Catasto: Foglio 6 particelle 64, 514 e 137

Committente: Cingolani Giuliano, Davide, Alice
Concas Michele

RELAZIONE TECNICA

L'area di intervento, è costituita da due lotti di terreno confinanti tra loro, di proprietà distinte. Il lotto sito in Trevignano Romano (Rm), in Via della Macchia snc, ed identificato in catasto al foglio 6 particelle 64, 514 (nell'elaborato grafico denominato "immobile A") è di proprietà dei sig.ri Cingolani, ed ha una superficie totale di Metri quadrati 2140. Il lotto sito in Trevignano Romano (Rm), in Via della Macchia snc, ed identificato in catasto al foglio 6 particella 137 (nell'elaborato grafico denominato "immobile B") è di proprietà del sig. Concas Michele, ed ha una superficie totale di Metri quadrati 2150. L'area di intervento complessiva sviluppa una superficie di metri quadrati 4.290,00.

L'intervento edilizio, da realizzare in forza di permesso di costruire convenzionato, prevede la costruzione di due ville unifamiliari residenziali che verranno realizzate sui due terreni suddetti, confinanti tra loro. A tal fine, verrà realizzato un accesso, in comune tra i due lotti, con accesso diretto da via della Macchia. Tale accesso verrà ceduto al Comune di Trevignano, così come l'allaccio fognario e l'illuminazione pubblica che sarà presente su tale porzione di terreno. Su tali terreni sono presenti alberi di olivo e di querce. Le querce presenti sono di dimensioni notevoli. Il posizionamento delle due ville è stato deciso al fine di non tagliare nessun albero presente sui lotti di terreno. Come visibile sui luoghi, ma anche dalle foto aeree, il terreno identificato al foglio 6 particelle 64, 514, è interessato dalla presenza dei suddette alberature nella parte più ad est, e la villa verrà posta nella parte ovest, mentre il terreno identificato al foglio 6 particella 137, è interessato dalla presenza dei suddette alberature nella parte più ad ovest, e la villa verrà posta nella parte est.

L'ingresso alle nuove costruzioni avverrà direttamente da via della Macchia tramite il suddetto accesso, rientrante rispetto a via della Macchia, in cui saranno presenti i due cancelli di ingresso alle due proprietà.

Il progetto prevede altresì la realizzazione di una rete fognante per acque nere. Tale impianto costituito da due bracci, derivanti dai due lotti si riuniranno nella suddetta area di accesso. Il collegamento sarà realizzato con tubi in polivinilcloruro del diametro di mm. 200 (verificato con la formula di Manning) interrati ad idonea profondità. Dette tubazioni, opportunamente rinfiancate, saranno interrotte in più punti da pozzetti in c.a.p.

interamente rivestiti con materiali protettivi e sigillanti. Sulla suddetta area di accesso, verrà posto il pozzetto che collegherà le suddette fognature al Cobis.

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque piovane, si provvederà alla dispersione. Le nuove costruzioni, come richiesto dalle normative, saranno efficienti dal punto di vista strutturale e dal punto di vista energetico; a tal fine sulla copertura delle ville verranno installati sia i pannelli fotovoltaici che il solare termico.

L'alimentazione idrica delle residenze sarà assicurata tramite contatori posti nella suddetta area di accesso.

L'energia elettrica, per usi privati e per la pubblica illuminazione, sarà fornita da contatori di adeguata potenza da realizzare in accordo con la società erogatrice.

Il progetto prevede la realizzazione di una rete di alimentazione di energia elettrica per le due ville, nonché un impianto di illuminazione pubblica con lampioni posti nella suddetta area di accesso in modo da assicurare una illuminazione stradale uniforme e priva di fonti di abbagliamento.

I materiali utilizzati per le pavimentazioni, i muretti di contenimento e i cigli stradali sono in blocchetti di tufo, in laterizio ed in calcestruzzo colorato e peperino.

I due lotti saranno dotati di un bombolone interrato per gas g.p.l. per gli usi domestici.

La realizzazione delle opere in progetto sarà conforme al regolamento edilizio vigente e l'insediamento residenziale sarà realizzato in armonia con le caratteristiche ambientali.

Le sistemazioni a verde, ove non presenti, comprenderanno essenze arboree tipiche dei luoghi e della macchia mediterranea.

L'edificio di progetto a destinazione residenziale, posto sul terreno identificato al foglio 6 particelle 64, 514 (nell'elaborato grafico denominato "immobile A"), è un fabbricato singolo, costituito da un piano terra ed un sottotetto praticabile e non abitabile. Al piano terra sarà presente il soggiorno, due camere da letto due bagni, una zona pranzo con angolo cottura, un locale tecnico, una loggia e due portici. Al piano sottotetto, collegato internamente con due scale, vi saranno due soffitte e due lavatoi. Il fabbricato sarà coperto a tetto con manto di copertura a due falde, in cotto al naturale e con pendenza del 25%. Tutte le pareti esterne saranno rifinite in intonaco con tinteggiature della gamma delle terre e dell'ocra mentre le chiusure esterne saranno in legno. I muri di recinzione saranno realizzati in tufo con sovrastante ringhiera in ferro dal disegno semplice e lineare. Il sistema di riscaldamento sarà autonomo, del tipo a pavimento, alimentato dalla caldaia a gas che produrrà anche l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico per l'illuminazione e f.m.

di cui sarà dotato l'edificio di progetto, sarà realizzato in ottemperanza e nel rispetto della normativa vigente in materia. In particolare nell'esecuzione saranno rispettate le prescrizioni C.E.I. relative alla qualità dei materiali da utilizzare. La tensione utilizzata non sarà superiore ai 220 Volts per la rete di illuminazione e f.m.; Tutti i conduttori saranno posti in opera all'interno di tubi protettivi in materiale termoplastico del tipo pesante autoestinguente come da norme C.E.I. 23-6 fasc. S.221; 23-7 fasc.132; 23-8 fasc. 160.L'intero impianto sarà dotato di dispersione a terra realizzato secondo le norme C.E.I.11-1;V3 suppl. S.459. A monte delle reti distributrici saranno installati interruttori generali a protezione contro circuiti e sovraccarichi, nonché interruttori automatici differenziali salvavita per contatti accidentali.

L'edificio di progetto a destinazione residenziale, posto sul terreno identificato al foglio 6 particella 137 (nell'elaborato grafico denominato "immobile B"), è un fabbricato singolo, costituito da un piano terra ed un sottotetto praticabile e non abitabile. Al piano terra sarà presente il soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano sottotetto, collegato internamente una scala, vi sarà una soffitta ed un lavatoio. Il fabbricato sarà coperto a tetto con manto di copertura a due falde, in cotto al naturale e con pendenza del 35%. Tutte le pareti esterne saranno rifinite in intonaco con tinteggiature della gamma delle terre e dell'ocra mentre le chiusure esterne saranno in legno. I muri di recinzione saranno realizzati in tufo con sovrastante ringhiera in ferro dal disegno semplice e lineare. Il sistema di riscaldamento sarà autonomo, del tipo a pavimento, alimentato dalla caldaia a gas che produrrà anche l'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico per l'illuminazione e f.m. di cui sarà dotato l'edificio di progetto, sarà realizzato in ottemperanza e nel rispetto della normativa vigente in materia.

In particolare nell'esecuzione saranno rispettate le prescrizioni C.E.I. relative alla qualità dei materiali da utilizzare. La tensione utilizzata non sarà superiore ai 220 Volts per la rete di illuminazione e f.m.; Tutti i conduttori saranno posti in opera all'interno di tubi protettivi in materiale termoplastico del tipo pesante autoestinguente come da norme C.E.I. 23-6 fasc. S.221; 23-7 fasc.132; 23-8 fasc. 160.L'intero impianto sarà dotato di dispersione a terra realizzato secondo le norme C.E.I.11-1;V3 suppl. S.459. A monte delle reti distributrici saranno installati interruttori generali a protezione contro circuiti e sovraccarichi, nonché interruttori automatici differenziali salvavita per contatti accidentali.

Principali dati metrici

CALCOLI CUBATURA			
Dati Catastali		Superfici Catastali	Indice Territoriale
Particella			
Foglio 6	64	Mq 2.079,00	P.R.G. Zona "C (II)" : 0,15 Mc/Mq
	514	Mq 61,00	P.R.G. Zona "C (II)" : 0,15 Mc/Mq
	137	Mq 2.150,00	P.R.G. Zona "C (II)" : 0,15 Mc/Mq
IMMOBILE A: PROPRIETA' SIG. CINGOLANI (Foglio 6 particelle 514 e 64): TOTALE SUPERFICI ZONA "C (II)": 2.079,00 Mq + 61,00 Mq = 2.140,00 Mq CUBATURA REALIZZABILE ZONA "C (II)": Mq 2.140,00 X 0,15 = Mc 321,00 TOTALE CUBATURA REALIZZABILE : Mc 321,00 TOTALE CUBATURA DI PROGETTO : Mc 319,32 Mc 321 > Mc 319,32 TOTALE AREA DA ASSERVIRE A PARCHEGGIO PRIVATO: TOTALE CUBATURA DI PROGETTO : Mc 319,32 Mc 319,32 X 0,10 = Mq 31,93 STANDARD (D.M. 1444/68) PER OGNI 100 Mc/1 ABITANTE 319,32 : 100 Mc = 4 ABITANTI SERVIZI COLLETTIVI E SCUOLA : 2,00 Mq servizi collettivi + 4,50 Mq scuola) = 6,50 x 4 Abitanti = Mq 26,00 VERDE : (15,00 Mq verde) = 15,00 Mq X 4 Abitanti = Mq 60,00 PARCHEGGI PUBBLICI : 2,50 Mq X 4 Abitanti = Mq 10,00			
IMMOBILE B: PROPRIETA' SIG. CONCAS TOTALE SUPERFICI ZONA "C (II)": 2.150,00 CUBATURA REALIZZABILE ZONA "C (II)": Mq 2.150,00 X 0,15 = Mc 322,50 TOTALE CUBATURA REALIZZABILE : Mc 322,50 TOTALE CUBATURA DI PROGETTO : Mc 320,22 Mc 322,50 > Mc 320,22 TOTALE AREA DA ASSERVIRE A PARCHEGGIO PRIVATO: TOTALE CUBATURA DI PROGETTO : Mc 320,22 Mc 320,22 X 0,10 = Mq 32,02 STANDARD (D.M. 1444/68) PER OGNI 100 Mc/1 ABITANTE 322,50 : 100Mc = 4 ABITANTI SERVIZI COLLETTIVI E SCUOLA : (2,00 Mq servizi collettivi + 4,50 Mq scuola) = 6,50 x 4 Abitanti = Mq 26,00 VERDE : (15,00 Mq verde) = 15,00 Mq X 4 Abitanti = Mq 60,00 PARCHEGGI PUBBLICI : 2,50 Mq X 4 Abitanti = Mq 10,00			
TOTALE CUBATURA REALIZZABILE : Mc 321,00 + Mc 322,50 = Mc 643,50 TOTALE CUBATURA DA PROGETTO: Mc 319,32 + Mc 320,22 = Mc 639,54 Mc 643,50 > Mc 639,54 TOTALE Mq SERVIZI COLLETTIVI = Mq 26,00 + Mq 26,00 = Mq 52,00 TOTALE Mq VERDE PUBBLICO: Mq 60,00 + Mq 60,00 = Mq 120,00 TOTALE Mq PARCHEGGI PUBBLICI: Mq 10,00 + Mq 10,00 = Mq 20,00			

Per tutti gli altri particolari tecnici, misure, ecc., si rimanda agli allegati elaborati grafici di progetto.

Per quanto riguarda la normativa di Piano Territoriale Paesaggistico Regionale pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, come approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, il terreno ricade secondo la TAV. A. - Paesaggio "Agrario di continuità". Secondo la TAV.B - lett c) e d) Beni d'insieme, art. 8 nta, protezione dei parchi e delle riserve naturali art.38. Secondo la tavola C ricade in Zone a protezione speciale, conservazione degli uccelli selvatici, schema del Piano Regionale dei parchi Areali, sistema agrario a carattere permanente.

Il suddetto terreno, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 651 del 19/07/2005, ricade nelle Zone a Protezione Speciale (ZPS e SIC), che inglobano ed inseriscono l'intero perimetro del Parco di Bracciano e Martignano (SIC e ZPS IT 6030010).

Il terreno sul quale insiste il fabbricato ricade in zona "b" di cui alla Legge Regionale 6 ottobre 1997, n° 29, recante norme in materia di aree naturali protette regionali e successive modificazioni ed integrazioni. Il terreno è inoltre soggetto a vincolo ai sensi del D.lgs 42-2004 per effetto del D.M. 18-04-1994 (Ronchey).

Trevignano Romano, li 06 luglio 2024.

Il Tecnico

(Arch. Jacopo Bassetti)



