

# S.U.A.P.

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE  
DI UN CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE  
CON ANNESSE ATTIVITA'



Progettazione architettonica  
Dott. Ing. Francesco Stramazzi

Progettazione impiantistica  
Dott. Ing. Francesco Stramazzi

#### Ubicazione

Comune di Grottaferrata  
Via delle Vascarelle  
Via Pietro Nenni (Marino)

#### Riferimenti Catastali

Comune Grottaferrata Foglio 12  
particelle 1632,1786,1787,1793

#### La Proprietà

PACIFICI EZIO

PACIFICI MICHELE

#### Titolo Elaborato

RELAZIONE DI VERIFICA  
rispetto degli standards D.M. 1444/68

## TAVOLA AR05

Rev.		Data
0	Emissione	11/03/2015
01	Revisione	24/10/2016
SCALA		--

**RELAZIONE DI VERIFICA**  
**rispetto degli standards D.M. 1444/68**

**COMUNE DI GROTTAFERRATA**

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE  
CON ANNESSE ATTIVITA'

**Località Civitella**

**Comune Di Grottaferrata (RM)**

## NDICE

### 1. PREMESSA

- ✓ PARCHEGGI
- ✓ VERDE PRIVATO

### 2. DIMENSIONAMENTO

- ✓ PARCHEGGI
- ✓ VERDE PRIVATO

### 3. DESCRIZIONE DELLE AREE DI PARCHEGGIO

### 4. DESCRIZIONE DELLE AREE A VERDE PRIVATO

### 5. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA QUALITA' AMBIENTALE

## 1. PREMESSA

### ✓ PARCHEGGI

#### **Aspetti generali**

Per rispondere alle esigenze di carico urbanistico e di natura funzionale, alcune aree saranno destinate alla sosta degli autoveicoli. Tali aree per ridurre al minimo l'impatto, avranno superficie con pavimentazione permeabile carrabile sia lungo le aree di movimentazione che in corrispondenza degli stalli.

Inoltre, a ulteriore compensazione, è prevista la messa a dimora di nuovi alberi, essenze queste selezionate nel rispetto delle indicazioni di PTP, le quali serviranno allo stesso tempo a delimitare le aree in oggetto e ad ombreggiare il sito.

#### **Tipologia d'uso**

- Aree di sosta: riguardano la sosta dei veicoli in senso stretto;
- Percorsi pedonali: identificano le aree riservate ai pedoni al fine di separare e distinguere gli spazi sicuri di ingresso-uscita dalle aree di parcheggio;
- Aree di transito e manovra: consistono in superfici, comprese nel computo dei parcheggi, destinate al transito e alla manovra dei veicoli;
- Stalli di sosta auto: sono identificati negli elaborati di progetto al fine di rendere leggibili le dimensioni e la quantità di veicoli che possono essere ospitati in ogni parcheggio in tutta sicurezza;
- Stalli di sosta motocicli: sono identificati negli elaborati di progetto al fine di rendere leggibili le dimensioni e la quantità di veicoli che possono essere ospitati in ogni parcheggio nel rispetto della sicurezza;
- Stalli di sosta auto riservati: sono le aree di sosta dedicate ai diversamente abili.

## ✓ VERDE PRIVATO

### Aspetti generali

L'area in oggetto si presenta con una vegetazione di tipo agricolo le cui caratteristiche specifiche possono essere classificate di piccola e media taglia. E' previsto l'espianto delle essenze esistenti.

Il progetto del verde in sinbiosi con quello architettonico, prevede l'inserimento di essenze arboree ex novo. Saranno privilegiate, inoltre, impianti di specie arbustive sempreverdi.

Per consentire il mantenimento geonaturale della 'trama verde' e rendere efficaci le misure di inserimento in una area così complessa, per gli usi apparentemente in conflitto come quella oggetto di studio, i progetti di edificazione saranno accompagnati da un progetto specifico di sistemazione del verde e del paesaggio locale.

Tale progetto oltre a prevedere il rispetto delle norme in materia forestale nazionale e regionale e del paesaggio, così come disciplinato dalle norme del PTPR e la compatibilità con i vincoli gravanti, ha la finalità di preservare e migliorare la presenza delle siepi, il mantenimento delle alberature isolate e la connessione del progetto con la trama verde esistente.

# Relazione verifica rispetto standards D.M.1444/68

## 2. DIMENSIONAMENTO

La struttura in oggetto sarà materia di uno studio dimensionale che coinvolgerà contemporaneamente l'edificio in senso stretto e tutto l'intorno che lo circonda in particolare:

### ✓ PARCHEGGI

Il progetto definisce, accanto all'aspetto della mobilità e delle connessioni, anche quello dei parcheggi.

Lo strumento urbanistico vigente stabilisce che in tutte le zone di PRG devono essere garantite, al di fuori delle sedi stradali, superfici minime di parcheggi:

- Centro sportivo, nella misura di 10 mq. ogni 100 mc. di volume
- Uffici, nella misura di 10 mq. ogni 100 mc. di volume
- Commerciale, nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie + 5 mq. ogni 100 mc. di volume

SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI					
ATTIVITA' SPORTIVE			10 mq x 100 mc		
UFFICI			10 mq x 100 mc		
COMMERCIALE			40 mq x 100 mq		
COMMERCIALE			5 mq x 100 mc		
SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGIO CENTRO SPORTIVO					
mc		mq			
15426		/	10	=	1543
numero identificativo	ubicazione	posti auto	posti auto disabili	posti moto	superficie totale
parcheggio		n.	n.	n.	mq
Ps1	-4	43	4	30	1556
	<b>TOTALE</b>	<b>43</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>1556</b>
SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGIO UFFICI					
mc		mq			
1313		/	10	=	131

> **1542,6 VERIFICATO**

## Relazione verifica rispetto standards D.M.1444/68

numero identificativo	ubicazione	posti auto	posti auto disabili	posti moto	superficie totale
parcheggio					
		n.	n.	n.	mq
Pu1	terra	2	0	0	46
Pu2	-4	3	0	0	94
	<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140</b>
> <b>131,3 VERIFICATO</b>					
<b>SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGIO COMMERCIALE</b>					
mq					
mc	2555	/	20	=	128
mq	730	/	2,5	=	292
numero identificativo	ubicazione	posti auto	posti auto disabili	posti moto	superficie totale
parcheggio					
		n.	n.	n.	mq
Pc1	-4	29	0	0	425
	<b>TOTALE</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
> <b>419,8 VERIFICATO</b>					

### ✓ VERDE PRIVATO

La normativa vigente attribuisce dei valori minimi di superficie destinata al verde, in modo congruente alla parte edificata.

In particolare la quota di verde proporzionale alla cubatura prevista in progetto è:

- attività sportive 5mq di verde per ogni 100 mc.
- Commerciale 40 mq di verde per ogni 100 mq.

<b>SUPERFICIE MINIMA VERDE PRIVATO</b>					
ATTIVITA' SPORTIVE				5 mq x 100 mc	
COMMERCIALE				40 mq x 100 mq	
<b>SUPERFICIE MINIMA VERDE PRIVATO CENTRO SPORTIVO</b>					
mc			mq		
15426			/	20	= 771
numero identificativo	ubicazione		numero di alberature	superficie verde	
verde				mq	
VPs1	terra		2	36	
VPs2	-3		1	26	

## Relazione verifica rispetto standards D.M.1444/68

VPs3	-3	6	80	
VPs4	-3	6	125	
VPs5	-3	13	270	
VPs6	-3	0	45	
VPs7	-3	10	160	
VPs8	terra	3	44	
	<b>TOTALE</b>	<b>41</b>	<b>786</b>	> <b>771,3 VERIFICATO</b>
SUPERFICIE MINIMA VERDE PRIVATO COMMERCIALE				
mq		mq		
730,0		/ 2,5 = 292		
numero identificativo	ubicazione	numero di alberature	superficie verde mq	
verde				
VPc1	-3	12	292	
VPc2	-3	2	72	
VPc3	-3	3	78	
	<b>TOTALE</b>	<b>17</b>	<b>442</b>	> <b>292,0 VERIFICATO</b>

E' prevista la piantumazione di numero 58 nuove alberature nelle aree a verde privato. Inoltre si prevede la piantumazione di numero 13 nuove alberature nell'area, di mq 138 totali, ceduta a verde pubblico.

In totale nell'area in esame saranno piantate numero 71 nuove alberature oltre alle fioriere presenti su tutte le terrazze di copertura.



### 3. DESCRIZIONE DELLE AREE DI PARCHEGGIO

I parcheggi privati visibili nel progetto sono collocati in più aree distinte così identificate:

- Centro sportivo
- Ps1: con superficie di 1556 mq., per un totale di 47 posti auto, di cui 4 riservati ad autoveicoli per soggetti diversamente abili e 30 posti dedicati ai motocicli;
- Uffici
- Pu1: con superficie di 46 mq., per un totale di 2 posti auto;
- Pu2: con superficie di 94 mq., per un totale di 3 posti auto;
- Commerciale
- Pc1: con superficie di 425 mq., per un totale di 29 posti auto;

Pertanto in totale si hanno 2121 mq di superficie dedicata a parcheggio per un totale di 81 posti auto di cui 4 riservati ad autoveicoli per soggetti diversamente abili e 30 posti dedicati ai motocicli.

Tale dato rispetta la superficie minima totale richiesta dagli standards urbanistici che risulta di 2093,6 mq.

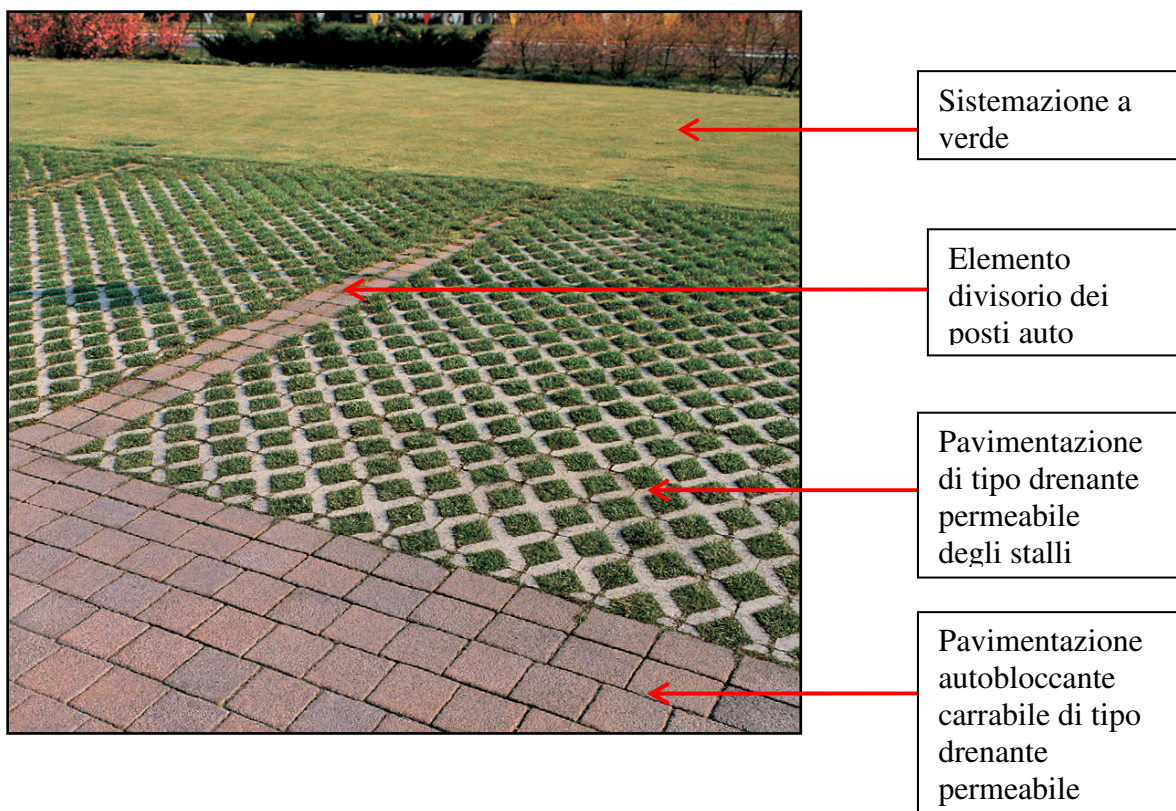
SUPERFICI PARCHEGGIO PRIVATO PROGETTO		
CENTRO SPORTIVO PARCHEGGIO	mq	1556
di cui superficie drenante	mq	1556
UFFICI PARCHEGGIO	mq	140
di cui superficie drenante	mq	140
COMMERCIALE PARCHEGGIO	mq	425
di cui superficie drenante	mq	425
<b>TOTALE DI PARCHEGGI SCOPERTI</b>	<b>mq</b>	<b>2121</b>
<b>di cui superficie drenante</b>	<b>mq</b>	<b>2121</b>
<b>PERCENTUALE DI PARCHEGGI SCOPERTI RISPETTO AL LOTTO</b>		<b>26,09%</b>

#### ✓ Permeabilità dei suoli

L'organizzazione dei parcheggi, pur evidenziando caratteristiche dimensionali diverse, presenta aspetti di permeabilità identiche.

Nella fattispecie sono previste pavimentazioni permeabili sia lungo i percorsi di movimentazione e della viabilità, che nelle aree di stallo.

Sistemazione tipica delle aree a parcheggio



## ✓ **Vegetazione di progetto**

La sistemazione dei parcheggi sarà affiancata da una distribuzione a verde che prevede il nuovo impianto di essenze arboree ed arbustive.

In particolare si prevede di completare le aree con alberi di olivo.

Le nuove piantumazioni, selezionate nel rispetto di quanto prescritto nel PTP, permetteranno di ridurre l'impatto visivo dei parcheggi, conferendo un aspetto più naturale ed integrato con il contesto ambientale.

## ✓ **Percorsi e accessi**

Gli schemi funzionali dell'accessibilità prevedono accessi ed uscite carrabili ad ogni area di parcheggio, nonché precise linee di percorrenza dedicate alla viabilità pedonale atte anche all'accoglimento dei diversamente abili. Queste ultime saranno

## Relazione verifica rispetto standards D.M.1444/68

---

poste in evidenza da particolari pavimentazioni realizzate in materiali e/o colori distinti.

Tali aree saranno oggetto di particolare illuminazione al fine di migliorare la visibilità durante il periodo notturno.

## 4. DESCRIZIONE DELLE AREE A VERDE PRIVATO

Le aree a verde privato sono collocate in più aree distinte così identificate:

- Centro sportivo
  - VPs1: con superficie di 36 mq. a quota piano terra;
  - VPs2: con superficie di 26 mq. a quota -3;
  - VPs3: con superficie di 80 mq. a quota -3;
  - VPs4: con superficie di 125 mq. a quota -3;
  - VPs5: con superficie di 270 mq. a quota -3;
  - VPs6: con superficie di 45 mq. a quota -3;
  - VPs7: con superficie di 160 mq. a quota -3;
  - VPs8: con superficie di 44 mq. a quota piano terra;
- Commerciale
  - VPC1: con superficie di 292 mq. a quota -3;
  - VPC2: con superficie di 72 mq. a quota -3;
  - VPC3: con superficie di 78 mq. a quota -3;

Pertanto in totale si hanno 1228 mq di superficie dedicata a verde privato. Tale dato rispetta la superficie minima richiesta dagli standards urbanistici che risulta di 1063,3 mq.

In tali aree è prevista la piantumazione di nuove alberature in numero totale di 58, senza comunque considerare le aiuole e fioriere previste su tutte le coperture a terrazzo come indicato sulle tavole di progetto.

<b>SUPERFICI VERDE PRIVATO PROGETTO</b>		
CENTRO SPORTIVO VERDE PRIVATO	mq	786
nuovi alberi	n	41
COMMERCIALE VERDE PRIVATO	mq	442
nuovi alberi	n	17
<b>TOTALE VERDE PRIVATO</b>	<b>mq</b>	<b>1228</b>
<b>TOTALE NUOVE ALBERATURE</b>	<b>mq</b>	<b>58</b>
<b>PERCENTUALE DI VERDE PRIVATO RISPETTO AL LOTTO</b>		<b>15,10%</b>

## 5. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA QUALITA' AMBIENTALE

### ✓ **Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi**

L'illustrazione dei luoghi a seguito degli interventi previsti per i nuovi parcheggi è resa mediante quattro fotoinserimenti computerizzati, corrispondenti ad altrettanti punti di ripresa fotografica, ritenuti capaci di rappresentare il contesto paesaggistico dai quali è possibile cogliere la fisionomia del territorio e lo stato dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere proposte.

E' opportuno precisare che, con particolare riferimento alle superfici dei manufatti e delle sistemazioni (strade, marciapiedi, infissi), le coloriture rappresentate negli elaborati grafici potrebbero risultare in parte diverse da quanto sarà realizzato.

Pur escludendo eventuali difformità fra i modelli tridimensionali e i progetti di cui agli elaborati grafici bidimensionali, qualora presenti, prevarrà quanto rappresentato in questi ultimi.

### ✓ **Effetti delle trasformazioni e opere di mitigazione**

Tuttavia si precisa che, nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico del sito di intervento, sono state adottate una serie di misure atte alla mitigazione dell'impatto delle opere progettate. Con riferimento ai predetti elementi di attenzione, si può affermare che:

- il materiale di scavo sarà riutilizzato in sito come rinterro delle trincee per i cavidotti, e le eventuali eccedenze -di modesta entità- saranno tali da comportare il minimo impatto in relazione al trasporto a discarica autorizzata;

- il sistema di illuminazione esterna previsto risulta conforme alla normativa in vigore in materia di inquinamento luminoso e la tipologia e dimensione dei corpi illuminanti (incassati entro pavimento), rappresenta piuttosto uno strumento di segnalazione durante le ore notturne, per rendere visibili ai pedoni e ai veicoli la presenza dei marciapiedi, dei percorsi e degli edifici;

- le opere previste per la manutenzione della carreggiata stradale e per la realizzazione di nuove aree a parcheggio, saranno realizzate con l'impiego di un

## Relazione verifica rispetto standards D.M.1444/68

---

sistema stabilizzante in polvere fibrorinforzato da miscelare in sito con il terreno presente.

Tale lavorazione non richiede aggiunta di calce o cemento e non altera l'aspetto iniziale del terreno dal punto di vista cromatico, garantendo una totale assenza di impatto ambientale, anche perché non richiede trasporto di materiale da cave di prestito.