

**COMUNE DI GROTTAFERRATA**

**PROVINCIA DI ROMA**

RIF . PRATICA EDILIZIA

23 / 2003

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
PIANA DEL PRATONE -2**

**INTEGRAZIONI PRATICA EDILIZIA  
23/2003**

**RELAZIONE GENERALE**

**IL PROGETTISTA**

**DOTT. ARCH. GIUSEPPE PIPITA**

**01/05/2014**

---

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

### **Piano di Lottizzazione “ Piana del Pratone 2- Integrazioni” Località Via del Pratone Grottaferrata (Roma)**

#### **GENERALITA'**

La presente relazione tecnica, parte integrante degli elaborati grafici allegati, ha come oggetto la descrizione dei dati progettuali e urbanistici adottati per la redazione del Piano di Lottizzazione “ Piana del Pratone 2- Integrazioni” in località Pratone, nel Comune di Grottaferrata, che integra il Piano di Lottizzazione presentato di cui alla prat. Edilizia 23/2003.

L'area interessata dalla pianificazione ha una superficie pari a mq 15566 interamante costituita dall'insieme delle p.lle inserite nel Foglio 18 del Catasto Terreni, part. 67-68-75-87-128-446-643-937-1319-66-96-97-447-552-1320-1322-1324-1325.

Il Piano in oggetto è conforme al P.R.G. vigente. L'insieme dei lotti interessati dal progetto ricadono nella zona Estensiva D1 del PRG adottato con delibera consiliare n° 58 del 21 ottobre 1968 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n° 998 del 19 dicembre 1972.

L'area d'intervento ricade nel zona soggetta a tutela ai sensi della parte III del D.Lgs. 22.01.2004 n.42, e del P.T.P. Lazio Ambito territoriale n.9 Zona GF2 “Aree Edificate sature e di completamento” e limitatamente in GF3 “ Aree Agricole con rilevante valore paesaggistico”, nonché del P.T.P.R. adottato con D.R.G. 556/2009, come “Ambito degli insediamenti in evoluzione” e limitatamente come “Ambito di paesaggio agrario di rilevante valore” .

Nel progetto di Pdl sono stati adottati i vincoli indicati dal P.R.G. vigente.

**Visto**, il D.M. n.1444/1968 s.m.i..

---

**Visto**, che l'area d'intervento è esterna al perimetro del Parco Suburbano dei Castelli Romani, (L.R. 2/84 e L.R. 64/84).

**Visto**, che l'area d'intervento non rientra nel perimetro del vincolo idrogeologico. (R.D.L. 3267/1923, R.D.L. 23/1926, R.D. 1126/1926).

**Visto**, il parere preliminare favorevole espresso dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio prot. MBAC-SBA-LAZ 14946 del 09/12/2010 e prot. MBAC-SBA-LAZ n. 4625 del 16/04/2014

**Visto**, il parere favorevole espresso dall'azienda sanitaria locale RM H prot 476 prog 82/40 del 02/09/2010 e prot. 673 12/10/2010.

**Visto**, il parere favorevole espresso dalla Regione Lazio, Area Difesa del Suolo prot. 48707/08/6 03/02/2011.

**Visto**, il parere favorevole espresso dalla Regione Lazio, Area Risorse Idriche (attestazione ATO2 ) prot. 216254 19/05/2011.

**Vista**, perizia relativa assenza usi civici.

**Visto**, il parere Regione Lazio, Area V.A.S. ultimata fase Scoping prot. 406335 24/09/2012.

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle norme vigenti in materia e in osservanza delle N.T.A. del Prg Vigente.

**Impostazione urbanistica** (Tabelle allegate).

Il Piano prevede la realizzazione di un insediamento residenziale ideato nel rispetto delle preesistenze e dell'ambiente circostante. Ispirato ad un'edilizia tipica delle zone residenziali dei Castelli Romani, con uso di materiali naturali e caratteristici dell'area di intervento: tufo, peperino, mattoni, legno, acciaio, etc.

---

Le tipologie edilizie residenziali, con tetto a falde inclinate e portici, sono articolate su tre livelli, di cui uno interrato con garage e cantina.

Un edificio non residenziale ma con destinazione strettamente connessa alle residenze, di cubatura pari a mc 850, sarà edificato sull'area limitrofa l'arteria stradale e quella principale di Via del Pratone.

I requisiti degli strumenti urbanistici e le esigenze della committenza, hanno reso necessario ridistribuire i lotti e razionalizzare i percorsi e gli accessi, privilegiando quando possibile l'orientamento e la disposizione planimetrica delle residenze, delle zone verdi e dei parcheggi.

L'area destinata a verde pubblico da cedere all'amministrazione comunale, calcolata secondo gli standard urbanistici indicati nelle N.T.A. della Variante di P.R.G., è posta nella zona sud-ovest a completamento di un'altra più estesa zona verde, entrambi servite dalla strada di recente realizzazione dell'insediamento residenziale limitrofo denominato "Ciliegio".

Come espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale, il centro residenziale sarà servito da una strada principale carrabile a doppio senso di marcia di larghezza pari a 6.5 m, con relativi marciapiedi laterali di larghezza pari a 1,5 m che connette il tracciato viario realizzato dalla lottizzazione "Ciliegio" con Via del Pratone. Un viale interno privato, consente l'accesso alla residenze non confinanti direttamente con la viabilità principale.

L'area destinata a parcheggio è stata frazionata in due ambiti posizionati rispettivamente nei pressi dell'area verde e della zona non residenziale, inoltre per ogni fabbricato residenziale è previsto un parcheggio privato nella misura di 2 mq ogni 10 mc di costruzione, nel rispetto della indicazione contenute nelle N.T.A. della Variante al P.R.G..

---

Le unità abitative previste dal Piano vanno ad inserirsi come completamento naturale di una zona urbanisticamente in via di saturazione. Progettate in conformità all'indice di fabbricabilità di 0,55 mc/mq e al rapporto di 1/7 tra superficie coperta e superficie del lotto.

L'ideazione dei villini, ispirati a criteri di continuità del linguaggio edilizio circostante, sono disposti in aderenza all'andamento altimetrico del terreno, con la quota del piano terra dei fabbricati, posta, secondo la quota media del terreno esistente, in modo da ridurre il più possibile le operazioni di scavo e di riporto del terreno ed in ogni caso sempre entro i limiti previsti dalla normativa.

#### **DATI URBANISTICI DI PROGETTO**

	Indici P.R.G. Vigente	Indici di progetto del P.d.L.
Indice di fabbricabilità	0.55 mc/mq	0.55 mc/mq
Altezza massima edifici	7.00 m	7.00 m
Rapporto area coperta/sup. lotto	1/7	1/7
Area pubblica da standard	18 mq/ab.	18 mq/ab.

#### **DATI DI PROGETTO**

#### **CALCOLO CUBATURA EDIFICABILE**

Superficie totale dell'intervento = mq 15566.

Strade di PRG= mq 162

---

Superficie fondiaria edificabile = mq 15404,00

Cubatura edificabile = Superficie netta edificabile x Indice fabb. = 15404 x 0,55 = mc 8472,20

Cubatura edificabile a destinazione residenziale = mc 7622,20

Cubatura edificabile a destinazione non residenziale = mc 850

### **CALCOLO AREE PUBBLICHE DA STANDARD D.M. 1444/68**

#### **RESIDENZIALE**

Abitanti insediabili pari a 1 ogni 80 mc edificabili (art. 3 c. 3 DM1444/78).

Abitanti = mc 7622,20/80 = 95,28 abitanti

#### **NON RESIDENZIALE**

Abitanti insediabili pari a 1 ogni 100 mc edificabili (art. 3 c. 3 DM1444/78).

Abitanti = mc 850/100 = 8,5 abitanti

**Totale Abitanti = 103,78**

Superficie totale spazi pubblici da standard 18mq x abitante. = 18 x 103,78 = **mq 1868,04**

di cui:

superficie da destinare, attività collettive o verde pubblico 15.5mq x abitante = 15.5x 103,78

=**1608,59** mq;

superficie t da destinare a parcheggi pubblici 2,5mq x abitante=2,5 x 103,78 = **259,45** mq

### **AREE DI PROGETTO per standard urbanistici.**

(S1) Verde Attrezzato -  $(39,05+37,53)/2 \times (48,66+48,69)/2 - (33 \times 2,5) + (29 \times 2) =$  **mq 1839,00 > mq**

**1608,59** (da D.M1444/68)

(P) Aree di parcheggio:

---

Parcheggio A  $(5,50 \times 2,5) \times 6 = \text{mq } 82,5$

Parcheggio B  $(5,50 \times 2,5) \times 11 = \text{mq } 151,25$

Parcheggio B\*  $(5,50 \times 3,2) \times 2 = \text{mq } 35,2$

Totale parcheggi **mq 268,95 > mq 259,45** (da D.M.1444/68)

\* Parcheggi disabili

**Totale Aree standard di progetto** mq  $(1839,00 + 268,95) = \text{mq } 2107,95 > \text{mq } 1868,04$  (da

D.M.1444/68)

Area eccedente gli Standard  $2107,95 - 1868,04 = \text{mq } 239,91$

Totale aree da cedere al Comune, Aree di Standard e strada interna pubblica,  $2107,95 + 1095 = \text{mq}$

3.203,00

**Superficie lotti uso residenziale mq 9906,17**

**Superficie lotti uso non residenziale mq 1053,31**

#### **Strade.**

Superficie Strada pubblica interna mq 1095

Superficie Strada pubblica esterna da Prg mq 162

Superficie Strada interna privata mq 1067,95

#### **Area edificabile per attività non residenziali ma connesse alle residenze**

Lotto n. 8      Superficie      1053,31 mq

Cubatura edificabile 850 mc

Area Standard Totale = 2161,35 mq > 1880 mq (D.M. 1444/68)

---

### **- Soluzioni architettoniche – Caratteristiche degli interventi edilizi**

- struttura portante in c.a. e/o muratura antisismica;
- tamponature a cassa vuota con interposto isolante;
- copertura a tetto con manto in tegole;
- intonaco frattazzato tinteggiato con colore delle terre naturali e/o rivestimento in pietra;
- infissi di legno verniciato.

Il terreno circostante le abitazioni sarà adeguatamente sistemato con nuove alberature, i vialetti d'ingresso saranno pavimentati con pietre naturali e le finiture esterne saranno in linea con quanto previsto dal P.T.P.R. per la zona in oggetto.

I distacchi dei fabbricati dai confini tra le proprietà interne saranno minimo di 5m, e la somma dei distacchi sui lati opposti di 12m. L'altezza massima consentita h. 7m. o quanto prescritto dalle N.T.A. vigenti alla data di approvazione del presente Piano.

### **Impianti tecnologici e sistemi costruttivi.**

La fornitura delle vari servizi alle utenze sarà garantita dalle opere di urbanizzazione previste nel progetto definitivo specifico, ai cui si rimanda per ulteriori dettagli.

Tutti gli impianti e gli edifici saranno ideati nel massimo rispetto del risparmio energetico e dei materiali ecocompatibili.

La realizzazione degli impianti fognario, idrico, gas, telefonico ed elettrico, è prevista lungo la sede stradale della viabilità interna e collegata agli impianti presenti su Via del Pratone.

### **-Reti di raccolta e impianto per lo smaltimento delle acque reflue domestiche.**



---

La zona è dotata di pubblica fognatura con tracciato su Via di del Pratone, adiacente all'area di lottizzazione; i collettori, sono di tipo separato acque nere diam 315 Pvc e chiare diam 600 cls.

La raccolta dei liquami della lottizzazione, avverrà tramite la realizzazione di una rete per le Acque Chiare e una per le Acque Nere, costituita da tubazioni in PVC tipo SN 4 SDR 41 del diametro adeguato per condotte di scarico interrate, conformi alle normativa vigente.

L'impianto sarà composto:

- da una condotta secondaria proveniente dai fabbricati;
- da una condotta primaria, posta lungo l'asse stradale, collegata alla secondaria;
- da pozzetti di raccordo e ispezione tra la condotta secondaria e la primaria, (per le sole acque chiare) caditoie stradali con diaframma.

In alternativa lo smaltimento delle acque nere può essere smaltito con un impianto di trattamento, depurazione e smaltimento liquami. Impianto di tipo interrato e coperto come previsto dal D.L.vo 152 del 03.04.2006. le cui acque trattate e depurate confluiscono nelle acque superficiali del Fosso Dei Latroni o Algidiosa esistente a valle degli insediamenti residenziali.

### **Rete idrica**

La rete dorsale idrica di alimentazione di acqua potabile le utenze sulla strada pubblica, verrà realizzata completamente interrata, mediante tubazioni in ghisa sferoidale classe K9 conformi norma UNI EN 545 (rivestita internamente con malta cementizia secondo norme UNI ISO4179/1987 ed esternamente con zinco applicato secondo norme UNI ISO 8179/1986, raccordi conformi norme UNI EN 545) , del diametro interno 100 mm, in barre da 6 m con estremità a bicchiere per giunzione a mezzo di anello di gomma e giunto elastico di tipo automatico, conforme

---

alla norma UNI 9163/1987. Data la semplicità e la piccola dimensione dell'impianto, il numero di utenze, la lunghezza della condotta, per il dimensionamento della condotta si è adottata una sezione di garanzia DN 100, assumendo parametri a favore di sicurezza. Ogni unità residenziale sarà dotata da un sistema di accumulo sollevamento pari a litri 300 cad, mentre per le unità non residenziale è previsto un serbatoio di 80 litri, come richiesto dall'ente Gestore Acea Ato2.

### **Rete d'illuminazione stradale**

L'impianto di illuminazione previsto sugli assi viari sarà in conformità alle recenti norme sull'inquinamento luminoso, che prevedono l'utilizzo di ottiche cut-off, che limitano la dispersione del flusso luminoso verso la volta celeste.

### **Rete distribuzione servizi**

#### **( GAS, ENERGIA ELETTRICA, LINEA TELEFONICA ).**

Al fine di facilitare la posa in opera delle linee di distribuzione inerenti i servizi quali energia elettrica, gas metano e linee telefoniche ed informatiche, verranno predisposti, lungo le vie di comunicazione interne all'area d'intervento, cavidotti realizzati in potietilene rigido a doppia parete per canalizzazioni interrate, corrugati esternamente, con diametro nominale 160 mm, completamente interrati, con interruzioni all'altezza di ogni utenza mediante pozzetto in cls vibrato della dimensione adeguate e provvisti di chiusini in ghisa sferoidale carrabile.

Un apposito studio sull'impatto acustico verrà redatto nel rispetto del D.P.R. n. 142/2004.

Il piano è stato redatto in conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie dettate dagli strumenti urbanistici vigenti.

---

Ulteriori ed eventuali chiarimenti sono riportati negli elaborati grafici di cui la presente è un allegato.

*Frascati, 01/4/2014*

*Dott. Arch. Giuseppe Pipita*

