ARCHING Engineering 3000 Srl

Dott. Arch. Guglielmo CARPENTIERI
Dott. Arch. Massimo AIT

Viale Ungheria 51/a (Loc. Colle Russo) 00039 Zagarolo (Roma) Tel/Fax 06-95201069/95200464 Email ae3000@libero.it

COMUNE DI PALESTRINA
(Prov. di Roma)

PROPRIETA': ROMANA 2005 GESTIONI ALBERGHIERE SRL

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI TIPO ALBERGHIERO IN LOCALITA' PRATO BINI - COLLI DELLA FADERNA
Art. 8 - D.P.R. n° 160/2010

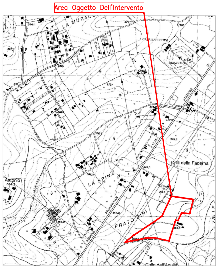
TAVOLA	ELABORATI	RAPP.
Unica	Inquadramento Urbanistico - Progettuale Piante - Prospetti - Sezioni	Indicate

IL PROGETTISTA
(Arch. Massimo AIT)

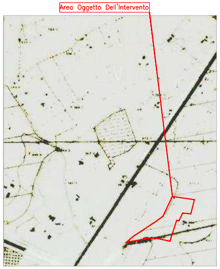
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO MASSIMO AIT

LA SOCIETA' PROPONENTE
ROMANA 2005 GESTIONI ALBERGHIERE S.r.l.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE



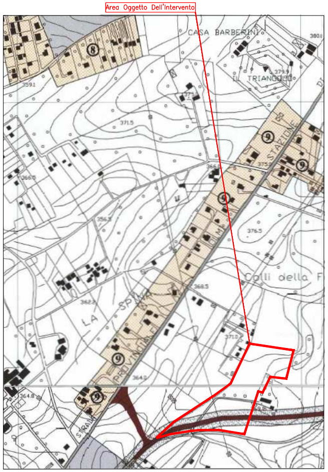
STRALCIO CTR Rapp. 1:10000



STRALCIO P.R.G. (Vigente) RAPP. 1:10000

LEGENDA

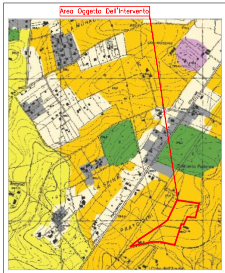
☐	ZONA E– AGRICOLA – SOTTOZONA E3



STRALCIO P.R.G. VIGENTE (Variante di aggiornamento approvata)
RAPP. 1:5000

LEGENDA

▩	ZONA O– RECUPERO URBANISTICO
☐	ZONA E– AGRICOLA – SOTTOZONA E3
▬	NUOVA VIABILITA'



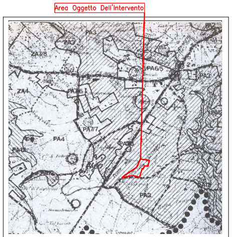
STRALCIO P.T.P.R.
Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio

🟨	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

NORME TECNICHE

Art. 24 (paesaggio agrario di rilevante valore)

1. Il Paesaggio agrario di rilevante valore è costituito da porzioni di territorio caratterizzate dalla naturale vocazione agricola che conservano i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale.
2. Si tratta di aree caratterizzate da produzione agricola, di grande estensione, profondità e omogeneità e che hanno rilevante valore paesistico per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico.
3. In questo ambito paesaggistico sono comprese le aree la prevalenza caratterizzate da una produzione agricola e specializzata e le aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione alla estensione dei terreni.
4. La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.



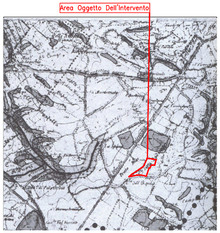
STRALCIO DEL P.T.P. Tav.E3/4 Ambito N. 9
Rapp.1:25000

3	ZONE AGRICOLE CON RILEVANTE VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

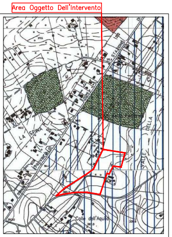
NORME TECNICHE COME MODIFICATE E INTEGRATE DALLA LEGGE REGIONALE N.24 DEL 30 LUGLIO 1998

Art. 19 – Zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale.
(zona 3 del Piano Paesistico)

In queste zone il Piano Paesistico ammette un rapporto di copertura (mq/mq) non superiore ad un metro quadrato per ettaro.
Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'agricoltura, con altezza massima mt. 2,40 con copertura a tetto e manto in tegole. Tali piccoli manufatti dovranno essere schermati sui quattro lati con la messa a dimora di essenze riportate nell'all. n° 1 alla Sezione A.M.B.
I progetti di opere pubbliche o derivanti dai piani attuativi per gli insediamenti produttivi previsti dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti e non ancora realizzati dovranno essere corredati del SIP di cui agli art. 69 e 70 delle presenti norme.
Tali progetti dovranno comunque prevedere adeguate schermature con essenze messe a dimora nel perimetro esterno secondo la tipologia riportata nella tabella n° 1 alla Sezione A.M.B.; A4/B4.
I manufatti già realizzati, che si avvalgono delle disposizioni ex legge 47/85 dovranno dimostrare all'Organo competente per il rilascio del parere di merito di ottemperare a quanto previsto per gli edifici ricadenti nella Z.5 del Piano Paesistico.



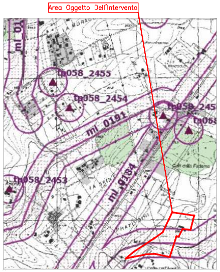
STRALCIO DEL P.T.P. Tav.E1/4 Ambito N. 9
Rapp.1:25000



STRALCIO P.R.G. VIGENTE
(Variante di aggiornamento approvata)
VINCOLI IDROGEOLOGICI
RAPP. 1:10000

LEGENDA

▥	– VINCOLO IDROGEOLOGICO L. 3267/23



STRALCIO P.T.P.R.
Tav. B – Beni paesaggistici

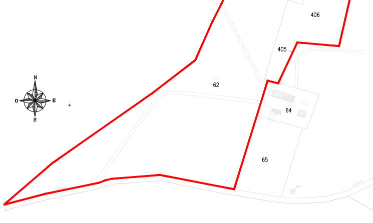
ml_0190	m) aree di interesse archeologico già individuate– beni lineari con fascia di rispetto

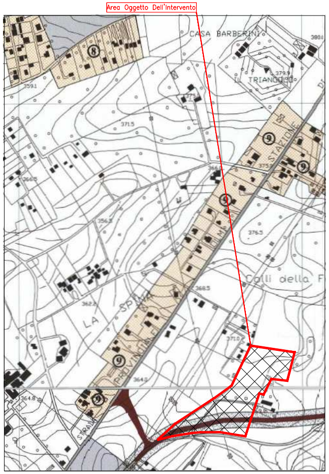
art. 41
(protezione aree di interesse archeologico)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:
   a) le aree, gli ambiti od i beni puntuali e lineari nonchè le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;
   b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.
4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.
5. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonchè per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni.
6. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3 lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:
   a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, dello spessore di ml. 50; inoltre, al fine di tutelare possibili estensioni dei beni già noti, è prevista una ulteriore fascia di rispetto preventivo di ml. 50.
   b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100.
   c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.
7. Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:
   a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonchè di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
   b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
   c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
   d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
   e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme
8. Per le aree di cui al comma 3 lettera b) individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, con le procedure di cui al comma 5 nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono le seguenti specifiche di salvaguardia e di tutela:
   a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonchè di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
   b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo;
   c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
   d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
   e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 31ter della l. r. 24/98.
9. In tutti i "Paesaggi" individuati dal PTPR, per le aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:
   - protezione; con la realizzazione di staccionate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;
   - recupero; con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizo e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;
   - accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisionali, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
   - ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
   - valorizzazione con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonchè i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.
10. Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui al successivo articolo 58.

STRALCIO CATASTALE Rapp. 1:2000

Foglio 35	P.lla 62	mq	49.690	
	P.lla 406 (ex 61)	mq	9.705	
	P.lla 405 (ex 61)	mq	5	(fabbricato da demolire)
	totale	mq	59.400	





STRALCIO P.R.G. VIGENTE (Proposta di Variante)
RAPP. 1:5000

LEGENDA

▨	SERVIZI PRIVATI A CARATTERE RICETTIVO
☐	ZONA E– AGRICOLA –

Norme tecniche di attuazione

Art. 17 – Zona G – Servizi privati

Le zone indicate come servizi privati sono da intendere anche come attrezzature di servizio sia a carattere generale, che di quartiere (culturali, religiose, sanitarie ed assistenziali, ricreative, commerciali, turistiche o impianti tecnologici, ecc.).

L'edificazione nelle aree in questione non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00.

Per i distacchi stradali va tenuto presente in ogni modo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, così come per la dotazione di spazi verdi e parcheggi va rispettato lo stesso D.M., art. 5, comma 2'.

L.R. 06 Luglio 1998, n. 24
PIANIFICAZIONE PAESISTICA E TUTELA DEI BENI E DELLE AREE SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESISTICO

Art. 13
(Protezione aree di interesse archeologico)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del d.p.r. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

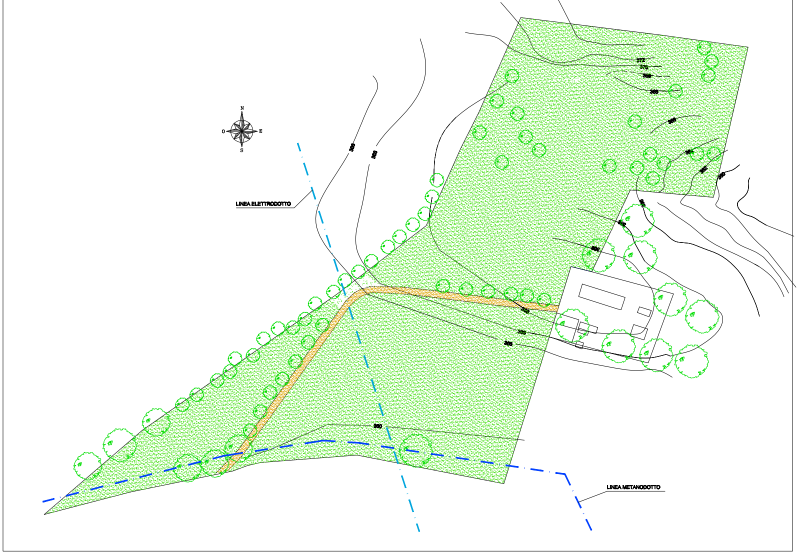
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscono parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

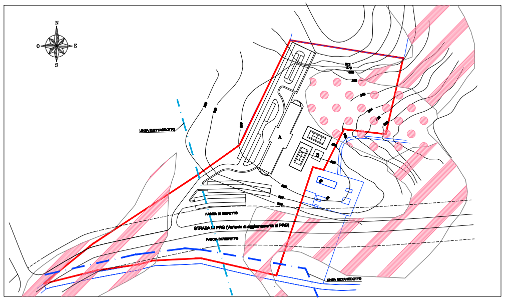
3. Per le aree individuate dai PTP o dal PTPR nonche' per quelle individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione degli stessi o ricadenti in ambiti territoriali sprovvisti di PTP, ogni modifica allo stato dei luoghi e' subordinata alle procedure di cui all'articolo 7 della l. 1497/1939 ed al preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica da rendersi prima del rilascio delle concessioni edilizie.

4. Per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939, nonche' per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:
a) e' obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici come determinata dal PTP o dal PTPR o, in carenza, da determinarsi dalla Regione sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di cui al comma 3;
b) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo a condizione che, qualora comportino un'alterazione dello stato dei luoghi, venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilita' ad effettuare scavi e ricerche archeologiche sull'area;
c) per le nuove costruzioni nonche' per l'ampliamento eventuale di quelle esistenti si applica la normativa relativa alle classificazioni per zone ove previste dal PTP o dal PTPR; in ogni caso l'eventuale autorizzazione e l'ubicazione di nuovi manufatti e' condizionata ai risultati dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza archeologica competente.

PLANIMETRIA ANTE OPERAM

scala 1:1000





PLANIMETRIA ASSETTO IDROGEOLOGICO

scala 1:2000

A4 - Area di alta attenzione

Piano per l'Assetto Idrogeologico - Norme di attuazione

Art. 4 – (Divieti nelle aree di alta attenzione (A4)

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applicano i divieti di cui all' articolo 3 e con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali eculturali.

A Pa - Area di attenzione potenzialmente alta

Piano per l'Assetto Idrogeologico - Norme di attuazione

Art. 5 – (Divieti nelle aree a rischio potenzialmente alto (Rpa) ed Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa)

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applicano i divieti di cui all'articolo 3 e con le medesime eccezioni.

2. Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio. Si applica il successivo Articolo 34.

3.Per le ipotesi previste al comma precedente si applicano le procedure di cui all'articolo 17 comma 6 bis della legge n. 183/89

Piano per l'Assetto Idrogeologico - Norme di attuazione

TITOLO II

Norme d'uso del suolo: Divieti e prescrizioni

Art. 3 – Aree a rischio molto elevato (R4)

1. Nelle aree definite a "rischio idrogeologico molto elevato" si intendono perseguire i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:

A) interventi di demolizione senza ricostruzione;

B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i., sugli edifici, sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, purché detti interventi non comportino aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio e la necessità di intervenire non sia connessa con la problematica idrogeologica individuata e perimetrata dal Piano nell'area;

C) interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per la stessa unità abitativa;

D) interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico;

E) realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;

F) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;

G) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

H) taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica incolumità, aggravino le condizioni di stabilità del versante o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.

STANDARD URBANISTICI

DATI RELATIVI AL P.R.G. VIGENTE

Art. 17 – Zona G (SERVIZI PRIVATI)

Le zone indicate come servizi privati sono da intendere anche come attrezzature di servizio sia a carattere generale, che di quartiere (culturali, religiose, sanitarie ed assistenziali, ricreative, commerciali, turistiche o impianti tecnologici, ecc.)

L'edificazione nelle aree in questione non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00.

Per i distacchi stradali va tenuto presente in ogni modo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968. n° 1444, così come per la dotazione di spazi verdi e parcheggi va rispettato lo stesso D.M., art. 5, comma 2°.

E' consentita la realizzazione di superfici porticate nella misura massima del 25% della superficie coperta dei fabbricati e di un piano interrato di superficie corrispondente alla superficie del piano terra.

DATI RELATIVI ALLA PROPOSTA VARIANTE AL P.R.G. PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Zona G (SERVIZI PRIVATI)

Le zone indicate come servizi privati sono da intendere anche come attrezzature di servizio sia a carattere generale, che di quartiere (culturali, religiose, sanitarie ed assistenziali, ricreative, commerciali, turistiche o impianti tecnologici, ecc.)

L'edificazione nelle aree in questione non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 0,50.

Per i distacchi stradali va tenuto presente in ogni modo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968. n° 1444, così come per la dotazione di spazi verdi e parcheggi va rispettato lo stesso D.M., art. 5, comma 2°.

E' consentita la realizzazione di superfici porticate nella misura massima del 25% della superficie coperta dei fabbricati e di un piano interrato di superficie corrispondente alla superficie del piano terra.

DATI RELATIVI AL PROGETTO

Superficie Territoriale (St) = Mq. 59.400
Superficie Fondiaria = St – Area Pubblica – Sede viaria
Mq. (59.400 – 6.000 – 5.800) = Mq. 47.600
I.f.f. = mc/mq 0,50
Volume Realizzabile = (47.600 x 0,50) = Mc. 23.800,00
Volume di Progetto = Mc. 20.075,93
Indice di fabbricabilità di Progetto = Mc/Mq. 0.421

CALCOLO AREA PUBBLICA D.M. N.1444/68 art.5 comma 2

80mq (Sup. Verde +Sup. Parcheggi)/100mq Sup. lorda di pavimento.

Sup. lorda complessiva di fabbricati = Mq. 5.877,10
Area Pubblica = (5.877,10 x 80/100) = Mq. 4.701,68
Parcheggi Pubblici = Mq. 4.701,68/2 = Mq. 2.350,84
Verde Pubblico = Mq. 4.701,68/2 = Mq. 2.350,84

Area Pubblica di Progetto = Mq. 6.000 > Mq. 4.701,68
Parcheggi Pubblici di Progetto = Mq. 2.580 > Mq. 2.350,84
Verde Pubblico di Progetto = Mq. 3.420 > Mq. 2.350,84

CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI

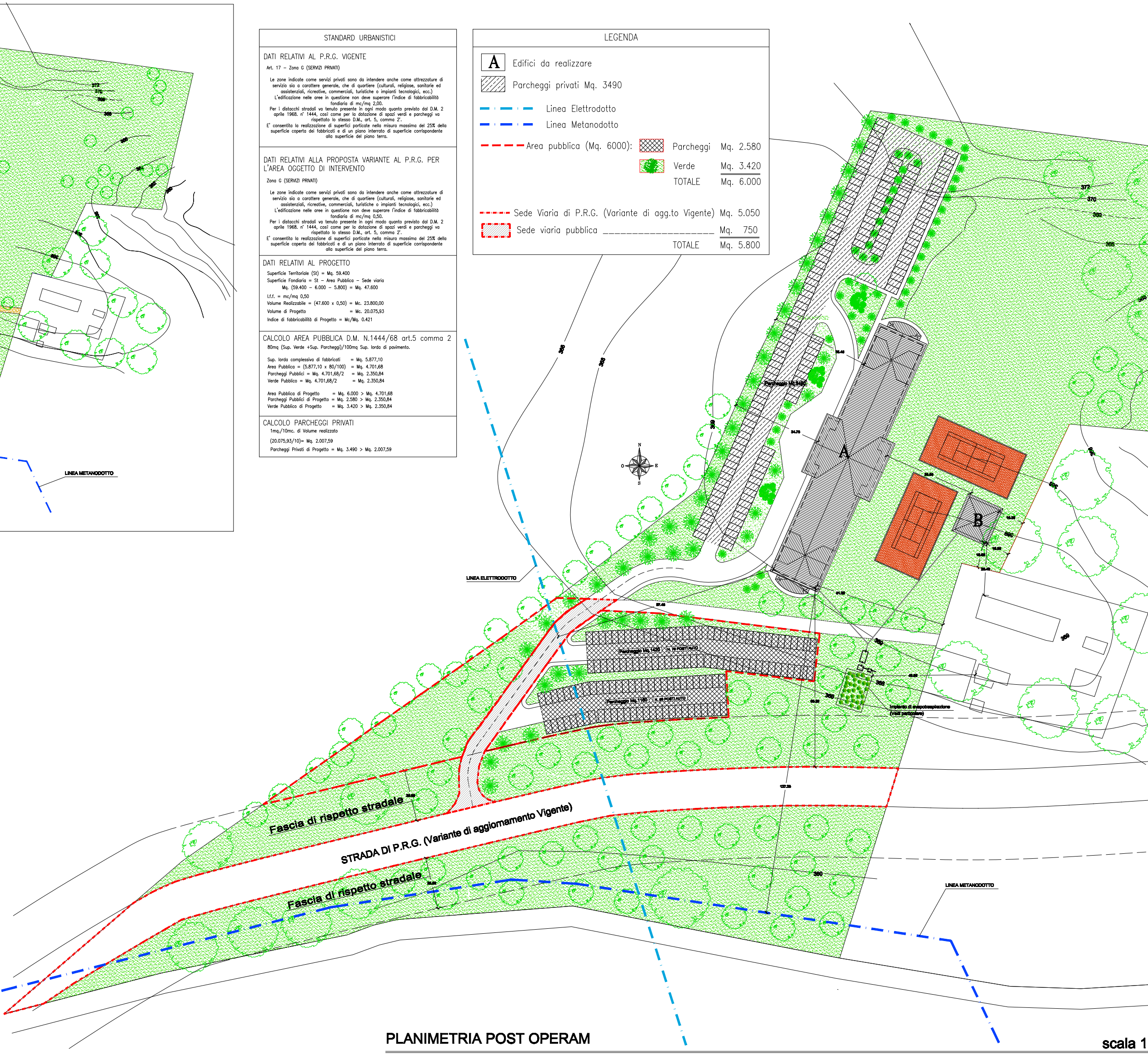
1mq./10mc. di Volume realizzato

(20.075,93/10)= Mq. 2.007,59

Parcheggi Privati di Progetto = Mq. 3.490 > Mq. 2.007,59

LEGENDA

A	Edifici da realizzare		
▨	Parcheggi privati Mq. 3490		
— · —	Linea Elettrodotto		
— · —	Linea Metanodotto		
— — Area pubblica (Mq. 6000):	▩	Parcheggi	Mq. 2.580
	🟩	Verde	Mq. 3.420
		TOTALE	Mq. 6.000
— · —	Sede Viaria di P.R.G. (Variante di agg.to Vigente)		Mq. 5.050
▨	Sede viaria pubblica ______________________		Mq. 750
		TOTALE	Mq. 5.800

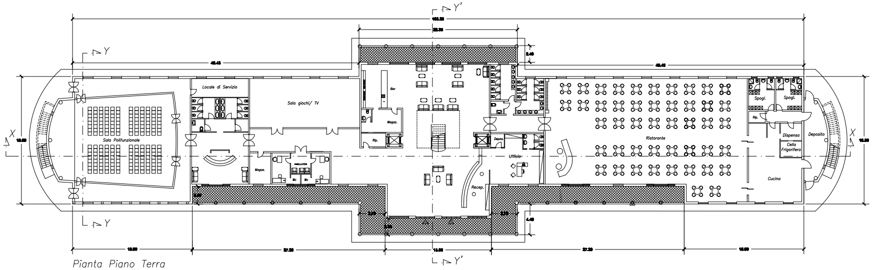


PLANIMETRIA POST OPERAM

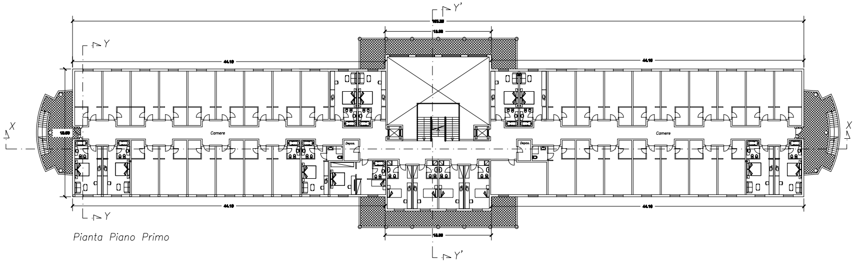
scala 1

:500

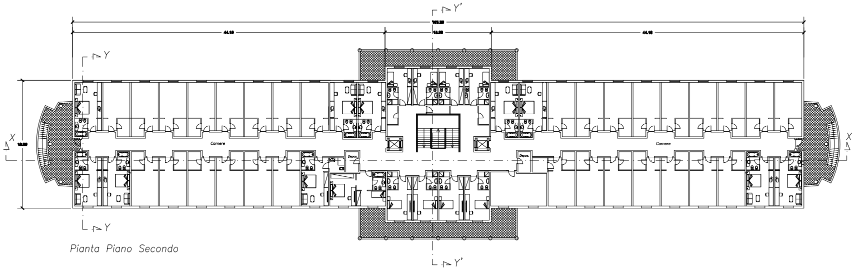
EDIFICIO "A" SCALA 1:200



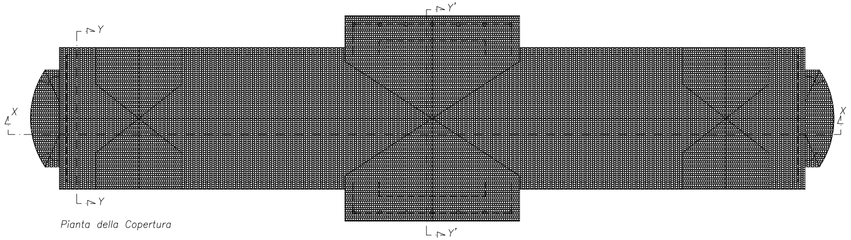
Pianta Piano Terra



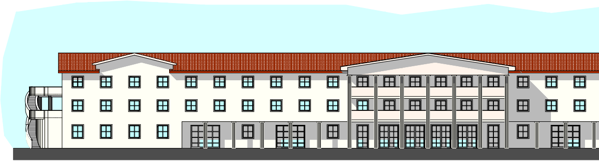
Pianta Piano Primo



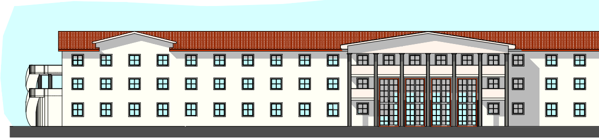
Pianta Piano Secondo



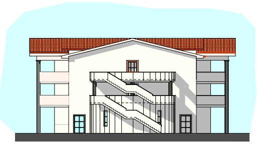
Pianta della Copertura



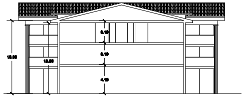
Prospetto frontale



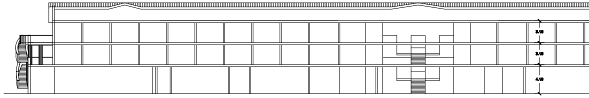
Prospetto posteriore



Prospetto Laterale

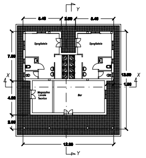


Sezione Y–Y

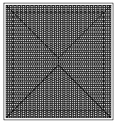


Sezione X–X

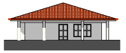
EDIFICIO "B" SCALA 1:200



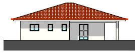
Pianta Piano Terra



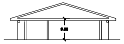
Pianta della Copertura



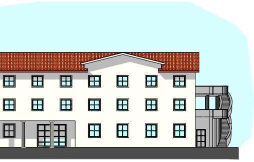
Prospetto Sud–Ovest

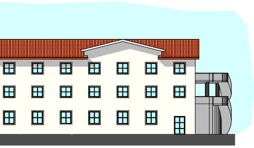


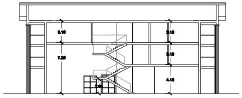
Prospetto Nord–Ovest



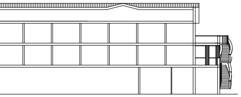
Sezione X–X

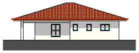




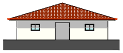


Sezione Y'–Y'

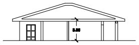




Prospetto Sud–Est

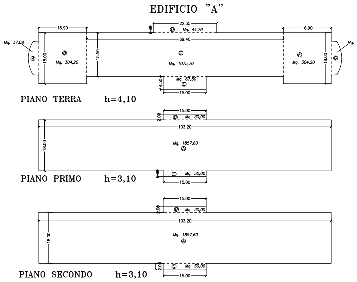


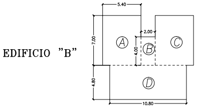
Prospetto Nord–Est



Sezione Y–Y

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI





CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME EDIFICIO "A"

Piano	Corpo	L1	L2	A=L1*L2	H	V=A*H
		Ml	Ml	Mq	Ml	Mc
Terra.	A			37,08	4,10	152,03
Terra.	B	18,00	16,90	304,20	4,10	1.247,22
Terra.	C	15,50	69,40	1.075,70	4,10	4.410,37
Terra.	D	22,35	2,00	44,70	4,10	183,27
Terra.	E	15,00	4,50	67,50	4,10	276,75
Terra.	F	18,00	16,90	304,20	4,10	1.247,22
Terra.	G			37,08	4,10	152,03
Totale				1870,46		7.668,89
Primo	A	103,20	18,00	1875,60	3,10	5.814,36
Primo	B	15,00	2,00	30,00	3,10	93,00
Primo	C	15,00	2,00	30,00	3,10	93,00
Totale				1935,60		6.000,36
Secondo	A	103,20	18,00	1875,60	3,10	5.814,36
Secondo	B	15,00	2,00	30,00	3,10	93,00
Secondo	C	15,00	2,00	30,00	3,10	93,00
Totale				1935,60		6.000,36
Totale Piano Terra				1870,46		7.668,89
Totale Piano Primo				1935,60		6.000,36
Totale Piano Secondo				1935,60		6.000,36
TOTALE SUPERFICIE				MQ= 5741,66		
TOTALE CUBATURA						MC= 19.669,61

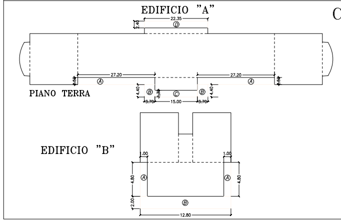
CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME EDIFICIO "B"

Piano	Corpo	L1	L2	A=L1*L2	H	V=A*H
		Ml	Ml	Mq	Ml	Mc
Terra.	A	7,00	5,40	37,80	3,00	113,40
Terra.	B	4,00	2,00	8,00	3,00	24,00
Terra.	C	7,00	5,40	37,80	3,00	113,40
Terra.	D	4,80	10,80	51,84	3,00	155,52
TOTALE SUPERFICIE				MQ= 135,44		
TOTALE CUBATURA						MC= 406,32

RIEPILOGO SUPERFICI E VOLUMI

EDIFICIO "A"	MQ = 5741,66	MC= 19.669,61
EDIFICIO "B"	MQ= 135,44	MC= 406,32
TOTALE	MQ= 5877,10	MC= 20.075,93

CALCOLO SUPERFICI PORTICATE



CALCOLO SUPERFICIE PORTICATE EDIFICIO "A"

Piano	Corpo	L1	L2	A=L1*L2	PARTI	TOTALE
		Ml	Ml	Mq	N°	MQ
Terra.	A	27,20	2,50	68,00	2,00	136,00
Terra.	B	3,70	4,40	16,28	2,00	32,56
Terra.	C	15,00	2,35	35,25	1,00	35,25
Terra.	D	22,35	2,40	53,64	1,00	53,64
TOTALE SUPERFICIE PORTICATA						257.45

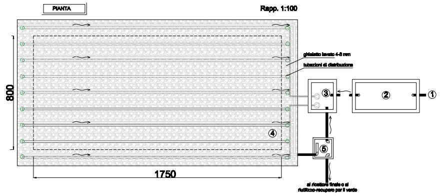
CALCOLO SUPERFICIE PORTICATE EDIFICIO "B"

Piano	Corpo	L1	L2	A=L1*L2	PARTI	TOTALE
		Ml	Ml	Mq	N°	MQ
Terra.	A	1,00	4,80	4,80	2,00	9,60
Terra.	B	12,80	2,00	25,60	1,00	25,60
TOTALE SUPERFICIE PORTICATA						35.20

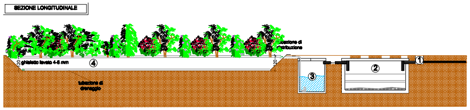
RIEPILOGO SUPERFICI PORTICATE

EDIFICIO "A"	MQ = 257,45
EDIFICIO "B"	MQ= 35,20
TOTALE	MQ= 292,65 < 467,50 (5877,10 x 25%)

SCHEMA DI MASSIMA DEL PROCESSO DEPURATIVO
Impianto di Fitodepurazione per 200 A.E. a flusso verticale
Dimensioni Bacino mt. 8,00x17,50xH1,20



PIANTA
Rapp. 1:100
ghiaietto lavato 4-8 mm
tubazioni di distribuzione
800
1750
①
②
③
④
⑤
al ricettore finale e al riutilizzo-recupero per il verde

① Condotta proveniente dal fabbricato
② Trattamento primario - vasca Imhoff
③ Vasca di carico
④ Bacino di fitodepurazione
⑤ Vasca di ricircolo