

# ARCHING Engineering 3000 Srl

Dott. Arch. Guglielmo CARPENTIERI

Dott. Arch. Massimo AIT

Viale Ungheria 81/a (Loc. Colle Barco) 00039 Zagarolo (Roma) Tel/Fax 06-95201069/95200464 Email ac3000@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**



**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
A V.I.A.**

**ELABORATI**

**Relazione tecnica**

**IL PROGETTISTA**

(Arch. Massimo AIT)



**LA SOCIETA' PROPONENTE**

ROMANA 2005  
GESTIONI ALBERGHIERE S.r.l.

*[Handwritten signature]*

**L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

## RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

La presente relazione è parte integrante degli elaborati grafici relativi al progetto per la costruzione di un insediamento produttivo di tipo alberghiero, in variante al P.R.G. Vigente e successiva Variante di Aggiornamento approvata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 proposto dalla Soc. "Romana 2005 - Gestioni Alberghiere srl", da realizzarsi su un terreno, sito nel Comune di Palestrina (Roma), in località Prato Bini – Colli della Faderna,.

L'area interessata dal progetto, è costituita dal terreno censito in catasto al foglio 35 con le particelle 62-405-406, per una superficie complessiva di mq. 59.400,

Quest'area è ubicata in prossimità della Strada Provinciale dell'Olmata a sud-ovest del centro storico di Palestrina, in una zona posta al di fuori dell'aggregato urbano propriamente detto, e limitrofa ad una zona già ampiamente interessata da nuclei residenziali sparsi e da attività di vario tipo (Autotrasporti CILIA S.p.A., un piccolo cementificio, un'area destinata alla realizzazione del centro religioso dello Spirito Santo, ecc.).

L'area oggetto dell'intervento che si propone, ha un andamento altimetrico in leggera pendenza e attualmente risulta incolta.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto non rappresenta più il tipico paesaggio naturale ma presenta piuttosto le caratteristiche di un paesaggio in trasformazione.

Per estensione ed ubicazione risulta idonea alla realizzazione di un insediamento ricettivo, essendo localizzata nelle immediate vicinanze dei caselli autostradali di San Cesareo e Valmontone ed in posizione centrale nei confronti degli abitati di Palestrina, Zagarolo, Valmontone e San Cesareo.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno in oggetto è inserito nel P.R.G. vigente e nella variante di aggiornamento al P.R.G. approvata, come **ZONA E AGRICOLA - Sottozona E3**, con la seguente normativa:

### *Art 15 - ZONA E AGRICOLA*

*Tali zone si riferiscono al restante territorio comunale e sono differenziate in tre sottozone E/1, E/2, E/3 (v. tav. II).*

*La sottozona E/1 deve essere delimitata di concerto con l'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e Foreste.*

*La sottozona E/2 comprende le aree in località Carchitti a quota superiore a 380 m. s.m. ed aventi come delimitazione la stessa linea di quota 380 m. s.m. rilevabile nella tav. II in scala 1:10.000 di piano e quelle ricadenti nella parte più settentrionale del territorio di Palestrina ed aventi per delimitazione il confine del territorio comunale e la riva meridionale nei fossi di Varoncio e Cavarelli.*

*La sottozona E/3 comprende la restante parte del territorio comunale già destinata a zona agricola.*

*L'edificazione nelle tre sottozone è la seguente:*

- a) sotto zona E/1 indice di fabbricabilità fondiaria : mc / mq 0,001 utilizzabile esclusivamente per servizi;*
- b) sottozona E/2 indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,03 per residenze agricole e servizi, lotto minimo 20.000 mq;*
- c) sottozona E/3 indice di fabbricabilità fondiaria mq/mq 0,07 di cui al massimo 0,03 mc/mq possono essere utilizzati per residenze agricole ed il lotto minimo deve essere non inferiore a 10.000 mq.*

*Per le sottozone E/2 ed E/3 parte dell'indice di fabbricabilità fondiaria complessivo, nella misura non superiore a mc/mq 0,02, può essere utilizzata senza soggiacere alla prescrizione del lotto minimo, allo scopo di consentire manufatti strettamente necessari all'esercizio dell'attività agricola, sempre che l'entità della superficie da asservire a tali manufatti, non sia inferiore a mq 2.000.*

*Pertanto tale parte dell'indice di fabbricabilità fondiaria deve essere utilizzata esclusivamente per la costruzione di manufatti indispensabili per la conduzione agricola del fondo, i quali non dovranno avere altezza utile superiore a m 2,50.*

*Inoltre per tali manufatti dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica e dell'Ispettorato Dipartimentale alle Foreste vigenti per le varie zone agricole.*

*Nelle tre sottozone è consentito concentrare la cubatura realizzabile in più lotti contigui di forma compatta, tenuto conto del notevole frazionamento della proprietà, con il vincolo ufficialmente trascritto negli elenchi catastali con un' estensione proporzionale al volume realizzato.*

*Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica residenziali e per non più di due piani fuori terra) ..... = 7,50 ml*

*D (distacco minimo dei corpi di fabbrica) Essi dovranno rispettare quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 3°.*

*La distanza minima dai confini stradali, dovrà inoltre rispettare le prescrizioni del D.P. 1° aprile 1968, n°1044.*

*Nelle zone agricole potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo eventualmente necessarie, in base alle disposizioni vigenti.*

*Il progetto che si propone modifica la destinazione urbanistica dell'area da **Zona E agricola - Sottozona E3** a **Zona G - Servizi privati**, in conformità alla destinazione urbanistica del P.R.G., con la seguente normativa, ma con la riduzione dell'indice di edificazione fondiaria da 2,00 mc/mq, a 0,50 mc/mq:*

#### *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 nell' area 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.*

## **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO**

L'area oggetto dell'intervento ricade secondo il P.T.P. dell'ambito n° 9, nelle zone PA3 – ZONE AGRICOLE CON RILEVANTE VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE, e non risulta assoggettata al vincolo di cui alla Legge 1497/39.

Nelle previsioni del nuovo PTPR adottato con delibera di G.R. n. 556/2007, dalla Tav. B si evince che l'area non è soggetta a nessun vincolo eccettuato quello archeologico indicato come *Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto*.

A seguito dell'esecuzione degli scavi archeologici necessari per l'ottenimento del nulla osta definitivo da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, è risultato che l'area è priva di presenze di interesse archeologico (nulla osta Prot. MBAC-SBA-LAZ N. 13718 del 19.10.2011).

## **FINALITA' E INTERVENTO EDILIZIO**

La finalità principale del progetto riguarda la realizzazione di un insediamento produttivo di tipo alberghiero.

L'intervento edilizio prevede la costruzione di un unico edificio costituito da tre piani fuori terra: al piano terra sono stati previsti la reception, il ristorante con annessa cucina, il bar, la sala polifunzionale e i servizi igienici, mentre ai piani primo e secondo sono state previste le camere per un totale di n° 94 camere e circa n° 200 posti letto.

Nelle aree esterne è prevista anche la realizzazione dei parcheggi privati e di un'ampia zona di verde attrezzato con all'interno n° 2 campi da tennis, spogliatoi e relativi locali di servizio.

Per quanto riguarda l'albergo e gli edifici per gli spogliatoi, la struttura portante verrà realizzata in cemento armato tradizionale, mentre le tamponature esterne verranno realizzate

con blocchi termici in laterizio alveolato, con rifinitura ad intonaco e tinta lavabile sul paramento interno e con intonaco e tinteggiatura ai silicati su quello esterno, con colori della serie terrosa adeguati al contesto circostante.

La copertura sarà a tetto a due falde con manto in tegole di laterizio antichizzate.

Lungo la strada pubblica prevista nella variante di aggiornamento al PRG, è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, nelle quantità previste dalle norme vigenti.

#### **Dati Urbanistici relativi al progetto edilizio**

- Superficie lotto edificabile: mq. 59.400
  - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,50 mc/mq
  - Superficie lorda complessiva destinata ad attività ricettiva : mq. 5.877,10
  - Superficie da destinare a spazi pubblici :  $80 \text{ mq./100 mq.} \times \text{mq. } 5.877,10 = \text{mq. } 4701,68$   
(di cui 2.350,84 da destinare a parcheggi)
  - Superficie destinata a spazi pubblici di progetto: mq. 3.420,00 destinati a verde pubblico e mq. 2.580,00 ( $> 2.350,84$ ) destinati a parcheggi, per un totale di mq. 6.000  $>$  mq. 4.701,68
  - Superficie fondiaria :  $\text{mq. } 59.400 - \text{mq. } 6.000 \text{ (area pubblica)} - \text{mq. } 5.750 \text{ (sede viaria)} = \text{mq. } 47.650$
  - Volume realizzabile:  $\text{mq. } 47.650 \times 0,50 = \text{mc. } 23.825,00$
  - Volume da realizzare:  $\text{mc. } 20.075,93 < \text{mc. } 23.825,00$
  - Distacco minimo dai confini:  $\text{ml. } 34,75 > \text{ml. } 5,00$
  - Distacco minimo dalla Strada Pubblica :  $\text{ml. } 69,20 > \text{ml. } 10,00$
  - Parcheggi Privati:  $\text{Mq. } 3.490 > \text{Mq. } 2.007,59 \text{ (mc. } 20.075,93/10)$
  - Superficie porticata:  $\text{Mq. } 292,65 < \text{Mq. } 467,50 \text{ (Sup. Coperta P.T. mq. } 1.870,46 \times 25\%)$
-

Tabella Riepilogativa di Confronto tra i Dati Urbanistici di P.R.G. vigente e adottato  
e i Dati di Progetto

	Norme di P.R.G. vigente e adottato (Zona E – agricola - Sottozona E3 )	Dati di P.R.G. - Proposta (Zona G – Servizi privati)	Dati di progetto
Superficie lotto urbanistico (S1)	Lotto minimo mq. 10.000	-----	Mq. 59.400,00
Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	0.07 mc./mq. di cui 0,04 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale	0,50 mc./mq.	0,422 Mc/Mq
Aree destinate a spazi pubblici	-----	80mq/100mq di sup. lorda di pavimento = Mq. 4.701,68	Mq. 6.000,00
Superficie del lotto fondiario (Sf)	-----	S1 – spazi pubblici – sede viaria = Mq. 47.650	Mq. 47.650,00
Volume ammissibile	Mc. 4.158,00	Mc. 23.825	Mc. 20.075,93
Distacco dai confini	-----	ML. 5,00	ML. 34,75
Distacco dai fili stradali	D.M. 1/4/68 n° 1404	ML. 10,00	ML. 69,20
Parcheggi privati	1Mq. / 10 Mc. di volume realizzato	1Mq. / 10 Mc. di volume realizzato = Mq. 2.007,59	Mq. 3.490,00
Superficie porticata	-----	25% superficie coperta = mq. 467,50	Mq. 292,65