



Città di  
**GUIDONIA MONTECELIO**  
 Provincia di Roma

**AREA IV URBANISTICA E A.T.**  
 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

PROGETTO: **PROPOSTA DI INTERVENTO CONVENZIONATO**

Realizzazione di una struttura sanitaria ed una struttura residenziale con Housing Sociale, in applicazione della D.C.C. n. 42/'08, D.C.C. 63/'12, Circolare Dispositiva 7/'12 - "CASO C.3"

LOCALITA': L'Immaginetta, Via Ottaviano snc

PROGETTISTI

**Geom. Emanuele FIGORILLI**

**Geom. Matteo DI BLASI**

**Arch. Cesare PLACIDI**

PROPRIETA'

**IULIA s.r.l.**

ELABORATO

**RELAZIONE TECNICA**

TAVOLA

**7**

DATA

**Marzo 2014**

Rev.	Data	Modifica	Verificato	Approvato
====	26.03.2014	Emissione	Di Blasi	Figorilli

L'intervento che si vuole realizzare coinvolge un terreno in Comune di Guidonia Montecelio, distinto in catasto al Fg. 31 sez. Mon. part. Ile 46 e 706, per complessivi mq 7'307,00.

L'area è destinata dal vigente PRG a Zona F – sottozona F/4 – Servizi Pubblici. Dette aree, nella loro destinazione urbanistica, hanno perduto l'efficacia quinquennale ai sensi dell'art. 2 della L. n. 1187/'68 in quanto proveniente dal P.R.G.

Detta area è posta al termine dell'asse longitudinale della strada Comunale denominata Via Ottaviano, l'area è perfettamente pianeggiante e confina a sud-est, verso il centro dell'abitato (una Zona C1-1), completamente edificata ed urbanizzata.

A seguito della D.C.C. n.42/2008 e D.C.C. n. 63/2012 e della Circolare Dispositiva n.7/2012, la proprietà propone un intervento volto a realizzare una struttura sanitaria/clinica e una struttura residenziale con Housing sociale, al fine di integrare la suddetta area nel contesto urbano esistente.

#### **DATI CATASTALI:**

Fg. 31

Particelle 46 e 706

Superficie mq 7'307,00

#### **PREVISIONE P.R.G. VIGENTE:**

Zona F-sottozona F/4 Servizi Pubblici, per mq 6'817,00

Viabilità di PRG per mq 490,00

lf = 2,00 mc/mq

#### **VINCOLI:**

L'area oggetto d'intervento ricade nella tavola B del P.T.P.R. tra le aree di cui ai "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98).

#### **PROPOSTA DI INTERVENTO:**

**Nella PROPOSTA DI INTERVENTO è stato applicato l'indice fondiario di 2,00 mc/mq all'intera proprietà, e per tanto anche alla superficie destinata a Viabilità Pubblica dal P.R.G..**

**Quanto sopra a fronte della cessione gratuita dell'area destinata a Viabilità Pubblica ed alla esecuzione delle rispettive opere di urbanizzazione primaria, da parte della soc. proprietaria.**

**Al fine di realizzare l'intervento in oggetto si propone l'edificazione diretta ai sensi degli art. da 3 a 10 del DPR 380/01 in applicazione del DPR n.447/98 e della L.R. n.24/03.**

## ZONIZZAZIONE DI PROGETTO:

- Volumetria totale ammissibile = mc 14'614,00 di cui:

2) Lotto L1 (zona "B" di completamento) mc 7'307,00 - Edificio Civile Abitazione

3) Lotto L2 (zona "F/4" in conformità al PRG) mc 7'307,00 - Struttura Sanitaria/Clinica

- Superficie totale del Lotto mq 7'307,00 di cui:

1) Viabilità Pubblica mq. 595,00

2) Lotto L1 (zona "B" di completamento) mq 3'470,00 - Edificio Civile Abitazione

3) Lotto L2 (zona "F/4" in conformità al PRG) mq 3'242,00 - Struttura Sanitaria/Clinica

## TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

L'intervento riguarda, come già accennato, la realizzazione di due corpi di fabbrica di cui:

A) Il fabbricato per Struttura Sanitaria/Clinica, si sviluppa su n. 3 piani fuori terra e n. 2 piani interrati per una volumetria totale fuori terra di mc 7'307,00. Nei piani interrati sono previsti i servizi tecnologici e parcheggi privati.

B) Il fabbricato per Civile Abitazione, si sviluppa su n. 4 piani fuori terra ed n. 1 piano interrato per una volumetria totale fuori terra di mc 7'282,18. Nel piano interrato sono previsti parcheggi privati e cantine pertinenziali.

Della volumetria di cui sopra, il 35% sarà riservata all'Housing Sociale, di cui il 5% monetizzato alla Pubblica Amministrazione, come previsto nelle D.C.C. n.42/2008 e D.C.C. n. 63/2012 e della Circolare Dispositiva n. 7/2012.

## DATI TECNICI DI PROGETTO:

A) Struttura Sanitaria - Clinica – (zona "F/4" in conformità al PRG vigente)

Realizzazione con intervento diretto con i seguenti parametri:

- Indice fondiario 2,00 mc/mq.
- Distacco dai confini e dalle strade mt. 5,50
- Distacco dalle strade private e dai parcheggi e verde mt. 5,00
- Distacco fra fabbricati 1/1
- Hmax = mt. 11,00 – piani n.3
- Parcheggi mq1/1mq di superficie coperta
- Standard urbanistici per serv. pubblici = 10% della superficie del Lotto.

B) Edificio per Civile Abitazione – (zona "B" di completamento)

Realizzazione con intervento diretto coi i seguenti parametri:

- Indice fondiario 2,00 mc/mq.
- Distacco dai confini e dalle strade mt.5,50
- Distacco dalle strade private e dai parcheggi e verde mt. 5,00
- Distacco fra fabbricati 1/1
- Hmax. mt.13,00 – piani n.4
- Parcheggi mq10/100 mc di volume edificato
- Standard urbanistici per serv. pubblici = 18 mq/Abitante

#### DIMENSIONAMENTO DELLE STRUTTURE:

##### A) Struttura Sanitaria – Clinica:

- piano primo mq 625.24
  - piano secondo mq 837.23
- Totale S.U.L. = mq 2'087.71

Volumetria = mc 7'307,00

##### B) Edificio per Civile Abitazione:

- piano terra mq 587.92
- piano primo mq 587.92
- piano secondo mq 587.92
- piano terzo mq. 512.32

Totale S.U.L. = mq 2'276.08

Volumetria = mc 7'282,18

**TOTALE VOLUMETRIE = mc 14'589,18 < Mc 14'614.00 (amx)**

#### VERIFICA STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO:

Per quanto attiene alla verifica degli standard pubblici si avrà:

- A) Per la struttura sanitaria/clinica, gli standard da reperire sono pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza, nel caso specifico il lotto di sedime (mq 3'242,00) produce una superficie per gli standard urbanistici pari a mq 324,20.
- B) Per l'edificio per civile abitazione, gli standard da reperire sono pari a mq 18/ab, cioè Mc 7'307,00 : 80 = n. 91,34 ab., per tanto si dovranno reperire mq 18 x 92 ab = mq 1'656,00.

Le superfici complessive per gli standard pubblici da reperire saranno pari a mq 1'980,00.

Queste aree non saranno cedute ma totalmente monetizzate, l'importo verrà determinato prima della stipula della convenzione, in conformità agli atti della Pubblica Amm.ne.

#### DESCRIZIONE DEI SINGOLI EDIFICI

Le strutture portanti verticali ed orizzontali, degli edifici, saranno in cemento armato in sito nel rispetto della normativa antisismica vigente di cui alla N.T.C. 2008 del D.M. 14 gennaio 2008 e successive integrazioni e modificazioni.

Le finiture esterne ed interne dei singoli fabbricati, con le debite e sostanziali differenze, saranno oggetto di successivo approfondimento ed in fase di rilascio delle singole autorizzazioni.

All'esterno del complesso sono previsti viali pedonali oltre ad altri spazi di sosta, questi saranno pavimentati con materiali lapidei tipo porfido o similari.

Il traffico veicolare è nettamente separato da quello pedonale.

Le aree a verde avranno una rete di innaffiamento automatico.

Saranno rispettati i parametri fissati dalla L.R. 6/2008 in riferimento alle fonti rinnovabili e riuso idrico.

Nelle aree esterne destinate a parcheggio o a verde o spazi residuali anche pedonali saranno illuminate con punti luce di varia conformazione ma consone all'uso dell'area stessa.

Le reti degli impianti, sia elettriche che termiche, saranno a norma e gli esecutivi progettati da professionisti qualificati. Saranno previsti oltre l'impianto di climatizzazione per i vari ambienti, l'impianto antincendio, l'impianto telefonico-ADSL, satellitare, filodiffusione e l'impianto videocitofonico e quello dell'allarme.

I fabbricati, ognuno per le specifiche differenze, saranno forniti di vie di fuga e di più scale antincendio poste secondo normativa di legge e su progetto esecutivo.

Il complesso sarà fornito di impianto solare per la produzione di energia in modo da essere autosufficiente.

Verranno rispettati i seguenti dettami normativi attinenti :

- D.M. Sanità del 05/07/1975
- Barriere Architettoniche L. n.104/92
- Rispetto Norme Antincendio
- Attività Sanitaria DGR n.6078/99
- DGR n.160/2007

Lo smaltimento delle acque nere saranno realizzate con tubazioni in PVC di varie dimensioni :

- per le reti verticali provenienti dai bagni Ø 120
- per le reti a terra provenienti da pozzetti Ø 200
- per le reti di collegamento a terra e tra i pozzetti Ø 315
- per la rete principale che dal complesso immette direttamente nel collettore comunale esistente in loco Ø 315.

Le acque verranno convogliate attraverso una rete di pozzetti in cls e fognoli in pvc di adeguate dimensioni, da questi immessi nel collettore fognario ACEA ATO 2 esistente su Via Ottaviano.

Le acque chiare provenienti dai lastrici solari verranno convogliate attraverso una rete di pozzetti in cls grigliati e sifonati e griglie per la raccolta delle acque piovane, convogliate attraverso una rete in pvc di adeguate dimensioni in un pozzetto di raccordo a valle della linea e raccolte in una vasca in resina per poi essere utilizzate per l'innaffiamento delle aree destinate a verde, mentre le acque meteoriche provenienti dalle sedi stradali saranno convogliate nella rete fognaria delle acque chiare laddove esistente in loco, altrimenti saranno incanalate lungo le cunette stradali.

La fornitura dell'acqua potabile sarà assicurata dalla rete idrica comunale gestita dalla Soc. ACEA ATO2 esistente sulla strada comunale denominata Via Ottaviano.

Per quanto attiene il rispetto delle norme igienico sanitarie dei vari ambienti si terrà conto del D.M. del 05/07/75 e precisamente il rispetto delle altezze minime di ogni ambiente, della superficie minima abitabile, nonché del rispetto delle superfici finestrate pari ad 1/8 della superficie di ogni singolo ambiente.

Sarà altresì rispettata la dotazione minima per i soggetti disabili, sia nella dotazione minima delle stanze sia nel rispetto della normativa loro attinente (bagni, spazi di manovra, passaggi ecc....).

## **IMPATTO ACUSTICO**

Vengono descritti sommariamente alcuni riferimenti in relazione al D.P.C.M. 1 marzo 1991 dettante norme sui limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Per quanto sopra, la Regione Lazio, ha emanato apposita Deliberazione di Giunta Regionale 13/10/93 n. 7804 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo e coordinamento relativo ai criteri generali di classificazione acustica del territorio secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.P.C.M. sopradetto: Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Da informazioni assunte presso il Comune, risulta ancora non formalizzata la costituzione dell'apposita Commissione Acustica, che avrà il compito di redigere il piano di risanamento acustico comunale, sebbene in presenza di indirizzi regionali, al quale dovranno adeguarsi; allo scopo si fa presente che, appena elaborato il lavoro della citata Commissione, si provvederà all'adeguamento, assumendone l'impegno già in questa sede.

Per quanto attiene, al momento, quanto sia possibile prevedere, ci si soffermerà sulle questioni fondamentali previste dal citato D.C.P.M.

Ai sensi del 1° comma dell'art. 2, con riferimento alle tabelle 1 e 2 allegate al Decreto, il Programma ricade :

Classe III – Aree di Tipo Misto 60/50

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

I valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (LeqA) relativi alla Classe III di destinazione d'uso del territorio di riferimento sono riportati in seguito nella parte sicurezza.

Ci si dovrà infine adeguare ai contenuti del D.P.C.M. 5/12/97 ed alle eventuali insorgente modifica normativa regionale.

N.B. Limiti massimi (Leq in dB (A))

Ai sensi del 2° comma dell'art.2, per le zone non esclusivamente industriali, oltre ai limiti massimi in assoluto per il rumore, sono stabilite anche le seguenti differenze da non superare tra il livello equivalente del rumore ambientale e quello del rumore residuo (criterio differenziale) : 5 dB(A) durante il periodo diurno; 3 dB(A) durante il periodo notturno.

La misura andrà effettuata all'interno degli ambienti abitativi e nel tempo di osservazione del fenomeno acustico.

Le definizioni sono quelle di cui all'allegato A del Decreto.

Le strumentazioni e modalità di misurazione del rumore sono quelle di cui all'allegato B del Decreto. Si recepiscono le norme nazionali e regionali emanate nel frattempo ed in itinere.

## **IMPIANTI**

Per quanto attiene, questo particolare, lo specifico riferimento è quello conseguente alla promulgazione della Legge n. 37/08.

Oltre a queste norme, di cui si dirà più avanti, dovrà anche rispettarsi quanto prescritto dalla Legge n. 10/91 e n. 311/06 in ordine al contenimento dei consumi energetici.

Per quanto riguarda un primo intervento, si precisa che l'impianto di illuminazione e gli altri, sono dotati di idonea messa a terra, meglio descritta in sede di esecutivi.

Più specificatamente, con particolare riguardo all'art. 1 della legge, si precisa che sono soggetti all'applicazione delle norme, attinenti al presente, tutti gli impianti descrittivi dal medesimo articolo quale ambito di applicazione.

Il Regolamento di applicazione della Legge disciplina in maniera più puntuale, sia per gli aspetti amministrativi, sia per quelli tecnici, le norme di Legge, conseguendo pertanto, l'applicazione in sede come sopraccitata al momento delle richieste in questione, riguardanti più propriamente gli esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e le richieste di Permesso di Costruire, assicurandone sin d'ora il rispetto.

Per quanto attiene alle ulteriori norme, definizioni, formule ed indirizzi, resi con l'atto regionale, in sede esecutiva delle singole opere, si provvederà a rendere dimostrazione, tramite appositi calcoli, delle disposizioni previste, quale parte integrante e sostanziale del progetto e/o della verifica.

## **MESSA A TERRA E PROTEZIONE SCARICHE ATMOSFERICHE**

Generalità:

Per quanto attiene questo particolare aspetto, si richiamano le disposizioni riportate nell'art. 30 delle norme tecniche di attuazione. Esse riguardano sia i fabbricati ,tipo Faraday, sia gli altri elementi a rischio presenti nell'intervento.

L'impianto di messa a terra deve essere conforme alle normative CEI 64.8- 11.1- 11.8

I conduttori di terra devono avere la sezione adeguata all'intensità della corrente verso terra e comunque non inferiore alle sezioni dei conduttori del circuito elettrico.

Alla rete di terra dovranno essere collegati i centri stella dei trasformatori, le carcasse metalliche dei quadri e di tutti gli utilizzatori di energia elettrica, i poli di terra delle prese di corrente e le grandi masse metalliche.

Alle rete viene collegato l'impianto di equipotenzialità e l'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche. In ogni impianto dovrà esistere almeno un nodo collettore al quale saranno collegati i vari conduttori di protezione ed i conduttori equipotenziali principali con un dispositivo di apertura che permetta le misure della resistenza di terra del dispersore.

I dispersori di terra possono essere in tondi, profilati o tubi in rame o in acciaio zincato oppure piastre di rame o trecce nude di rame poste nello scavo di fondazione dell'edificio.

E' norma che il dispersore di terra sia installato in un pozzetto con coperchio in modo da rendere agevole il distacco del conduttore per effettuare le misure di dispersione.

La progettazione di un impianto di terra richiederà la conoscenza della resistività del terreno misurata in ohm. La resistenza di terra totale dell'impianto non deve superare i 20 ohm.

Equipotenzialità:

Per la protezione delle persone contro i contatti indiretti, particolarmente importante in ambienti umidi ( servizi igienici, portici, cucine, ecc.....) si deve effettuare l'equalizzazione del potenziale collegando fra loro ed al conduttore di terra dell'impianto tutte le masse metalliche accessibili non facenti parte dell'impianto elettrico e suscettibili di introdurre il potenziale di terra.

Fra queste masse metalliche la norma CEI 64.8 individua gli infissi esterni verticali realizzati in materiale metallico, le tubazioni di adduzione dell'acqua, le tubazioni dell'impianto di riscaldamento, o canali d'aria dell'impianto di climatizzazione, gli scarichi degli apparecchi sanitari se metallici.

La sezione minima da usarsi per il conduttore equipotenziale è di 2,5 mmq se con protezione meccanica.

Contro i contatti diretti o indiretti, il mezzo da usarsi è quello che utilizza i circuiti alimentati bassissima tensione di sicurezza (BTS) in cui la tensione non deve superare i 25 V in c.a., tramite un trasformatore di sicurezza rispondente alle prescrizioni indicate dalla norma CEI 107.36.

Si precisa inoltre che saranno rispettati i parametri e le prescrizioni di cui alle leggi :

- Legge n.13/89.
- Legge n.46/90
- Legge n.37/08.
- Legge n.10/91, n. 311/06.

I PROGETTISTI

**Geom. Emanuele FIGORILLI**

**Geom. Matteo DI BLASI**

**Arch. Cesare PLACIDI**