

RELAZIONE TECNICA

NUOVI TIPI

Il sottoscritto Arch. Massimo Zitelli, con studio in Grottaferrata (RM), Via Valle S. Lorenzo 25, C.F. ZTL MSM 74E04 E9580, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 16574, in qualità di Progettista, redige la seguente relazione tecnica relativa al Permesso di riguardare la realizzazione di un fabbricato funzionale all'attività agricola composto da un Annesso Generico e di una Tettoia, di dimensioni inferiori a quelle riportate come massima secondo all' interno dell' "Atto di Indirizzo dei criteri di applicazione per l'approvazione dei PUA", in linea con la L.R. n 38/99 e le sue successive modifiche ed integrazioni, il quale, come descritto nel Piano di Utilizzazione Aziendale allegato, va in deroga ai limiti dimensionali degli annessi per l'edificazione in zona agricola, l'area è situata in Frascati, Via di Vermicino n°14, distinto al NCT di Frascati al foglio n. 10 P.IIa 173/parte.

PIANIFICAZIONE PAESISTICA

P.T.P.

L'area di intervento ricade nel P.T.P. ambito territoriale n.9 – Castelli Romani, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 2276/87 e LR 24/98, che indica come attuare azioni di tutela attraverso la verifica della presenza e la tutela dei beni ambientali nelle loro componenti naturali, agricole e storico – archeologiche, nonché la salvaguardia delle qualità paesaggistiche del territorio in cui ricade l'area di studio.

Il vigente Piano Territoriale Paesistico classifica l'area come:

P.T.P. Tav. E3: FR "Zona 7Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità non ordinato;

P.T.P. Tav. E1: "Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità temporanea" (art. 1 ter e 1 quinquies L. 431/85) e "Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico"

(ex L. 1497/39)

P.T.P.R.

Tavola A:

- l'area oggetto di intervento ricade all'interno del "Paesaggio Agrario di continuità" e nelle "Proposte Comunali di modifica del PTP vigente";

Tavola B:

- l'area ricade nei "Beni d'insieme in vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche" (art.136 D.lvo 42/04) ed "Aree di interesse Archeologico già individuate" (art.13 co.3 lett.a LR 24/98);

PIANIFICAZIONE COMUNALE

Destinazione da P.R.G.:

Il Piano Regolatore del Comune di Frascati è stato approvato con D.P.R. n.988 del 19.12.1967 e la sua successiva Variante Stralcio è stata approvata con D.G.R: n. 515 del 28.04.2005.

L'area oggetto di intervento ricade in particolare all'interno del:

- "Zone Agricole" – sottozona A3 – Art.6 delle NTA della Variante Stralcio – (lotto min. 10000 mq).

Inquadramento catastale e diritti reali sulla proprietà

L'area è distinta al N.C.T. di Frascati al Foglio 10 p.IIa 173 ed ha una superficie di 30.610 mq.

La proprietà del terreno di pertinenza è di Nozzi Rodolfo come da successione testamentaria numero 69 volume 365 del 02.11.2001; successivamente con contratto di affitto del 01.05.2015 registrato presso l'agenzia delle entrate in data 06.05.2015 al n.2218, è stata locata porzione di terreno avente una

estensione maggiore di mq.30.000, distinto al NCT di Frascati al foglio 10 p.lle 173, come si evince dallo stralcio catastale inserito nell'elaborato grafico, alla ditta individuale Wialletton Assunta, imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.

PROPOSTA PROGETTUALE

Allo stato attuale il terreno su cui verrà eseguito l'intervento risulta libero e pressochè pianeggiante.

La superficie complessiva del lotto dove si propone il progetto edilizio è di 30.610, superiore al lotto minimo per l'edificazione in zona agricola, stabilito in 3 Ha. Per il progetto proposto si richiede la deroga per i limiti dimensionali degli annessi come previsto dalla L.R. n 38/99 e successive modifiche ed integrazioni, all'art. 55 comma 7, fissati in 20mq/05Ha di terreno agricolo. Per giustificare tale richiesta viene allegato un Piano di Utilizzazione Aziendale redatto dall'Agronomo Enrico Carli, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e forestali di Roma con il n 1541.

L'Annesso Generico all'attività agricola sarà di SUL 112.77 mq, inferiori ai 123,18 mq massimi predisposti dall' "atto di Indirizzo dei criteri di applicazione per l'approvazione dei PUA".

All'interno dell'Annesso Generico vengono destinati spazi per:

Punto Vendita Aziendale di 64 mq; Laboratorio di manipolazione e trasformazione dei prodotti 25.92 mq; Servizi igienici e spogliatoi di 8.50 mq;

L'annesso generico viene dotato di una tettoia di 21,73 mq, inferiore a 24,64 mq massimi predisposti dall' "atto di Indirizzo dei criteri di applicazione per l'approvazione dei PUA".

Nella costruzione dell'Annesso Generico è stata considerata una maggiorazione dello spessore sia delle pareti perimetrali che del manto di copertura ai sensi dell'art.12, comma 1 lett. a) - b) L.R. n.6/2008;

Nell'area esterna sono previsti i parcheggi destinati ai fruitori dei servizi offerti all'interno dell'Annesso Generico.

Inoltre sul fabbricato vengono installati sul tetto di Pannelli Fotovoltaici, come richiesto dalla L.R. n. 06/2008 e di n.1 Pannello Solare per l'acqua calda sanitaria;

Si è pensato di poter realizzare dei pergolati in legno lamellare come elemento decorativo di arredo architettonico per dare un aspetto più gradevole al nuovo fabbricato progettato e della cortina che riveste i pilastri e il contorno dell'ingresso;

Posa in opera al di sotto del pergolato di nuova pavimentazione esterna di tipo drenante;

L'area esterna e quella interna è pressochè pianeggiante e totalmente priva di qualunque barriera architettonica;

Il bagno destinato ai dipendenti avrà lo scarico nella conduttura che verrà allacciata a quella passante per Via di Vermicino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante del piccolo fabbricato sarà costituita da travi e pilastri in c.a. e poggiata su fondazioni a travi rovesce;

Le tramezzature interne saranno realizzate mediante laterizi forati rifiniti con intonaco civile. Le tamponature esterne del tipo a cassetta aventi uno spesso consistente per avere una migliore trasmittanza termica, saranno rifinite con intonaco civile e la tinteggiatura verrà posata in opera con coloriture a base di silicati di calce, viene inoltre proposto un rivestimento lamellare del colore naturale del legno per rimarcare l'inserimento della struttura all'interno di un contesto agricolo e naturale e della cortina sui pilastri ed intorno all'ingresso.

Gli infissi interni e le porte saranno in legno, mentre gli infissi esterni in grate di ferro battuto; l'ingresso sarà realizzato con una porta di vetro scorrevole

per problemi di illuminazione ed areazione ed una serranda per la chiusura durante le ore notturne.

Il solaio di copertura sarà in legno con strutture primarie e secondarie costituite da travetti in legno lamellare e rivestito da uno strato di perlino da cm.2, freno vapore, pacchetto isolante di almeno cm.15, strato di guaina e tegole in laterizio con coppi;

Tutte le finestre avranno una superficie apribile superiore ad 1/8 della superficie del pavimento e saranno dimensionate in modo da garantire un C.I.D. (coefficiente di illuminazione diurno) medio superiore al 2%.

Le pavimentazioni dei percorsi esterni saranno in piastrelle di gres per esterni di tipo permeabile.

Il tecnico