

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il sottoscritto **Geom. Mario Turchetti** nato a Vimercate (Mi) il 27/02/1971 c.f. TRC MRA 71B27 M052M iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7935, con Studio in Fiano Romano Via Palmiro Togliatti n.110, in qualità di tecnico incarico da parte del sig. Balsanelli Pasquale, riporta di seguito la seguente relazione descrittiva **finalizzata alla richiesta di realizzare, ai sensi dell'Art. 8 del DPR 160/2010, un incremento di superficie artigianale mediante la realizzazione di due nuove strutture**, sul terreno di proprietà, sito in Via di Pratalata, Loc. Mola Saracena, adiacente la Zona Industriale, necessario ad implementare l'attività esistente sul lotto adiacente ove insiste un capannone artigianale regolarizzato con Concessione in Sanatoria 167/98 del 24/11/1998.

I lotti di terreno, destinati, secondo le norme di P.R.G., a Zona Agricola Normale, sono distinti in Catasto terreni al distinto in catasto al foglio 29, particelle 444, particella 445 e particella 688, con una estensione totale pari a circa 10.000,00 Mq., **collocati all'esterno della perimetrazione del P.T.P.R..**

INQUADRAMENTO GENERALE

L'ambito territoriale oggetto di intervento include due lotti di terreno di forma rettangolare regolare pianeggiante con esposizione sud ovest, ubicati lungo Via Di San Lorenzo.

L'ambito di intervento risulta caratterizzato da una edificazione sparsa a bassa densità con prevalenza di tipologie residenziali isolate in genere su due piani, e dalla vasta presenza di attività produttive e commerciali destinate in larga parte alla logistica, allo stoccaggio delle merci ed alla produzione di beni (zona industriale di Fiano Romano).

L'estensione territoriale dei lotti oggetto di intervento è pari a mq. 10000,00.

Sul terreno di proprietà Balsanelli, distinto con la particella 445 del Foglio 29, insiste un locale artigianale di superficie pari a Mq. 220,00 circa, regolarizzato con Concessione In Sanatoria n. 167/98 del 24/11/98.

Detto Locale artigianale risulta locato alla **F.m. Trasporti s.r.l., azienda che opera nel settore logistico nel territorio del Comune di Fiano Romano.**

L'azienda, visto l'aumento del fatturato e del volume di affari, intende implementare la propria attività nel nostro territorio e, per far fronte alle proprie esigenze logistiche, necessita di ampliare la struttura attuale, trasformando l'edificio esistente in uffici e realizzando ex novo una struttura, adiacente l'esistente, per una superficie pari a circa 800,00 mq..

Inoltre il terreno distinto con la particella 668 è locato a BRUNETTI PATRIZIA, titolare di attività di

ristorazione ed affittacamere, case vacanze e bed and breakfast, la quale necessita di maggior superficie da destinare ad attività di uso foresteria, complementare alla richiesta esercitata dalla ditta **F.m. Trasporti s.r.l.**.

Considerato che tali metratura non risultano reperibili nelle vicinanze, la ditta proprietaria, con la presente, chiede di poter eseguire l'intervento ai sensi dell'Art. 8 del DPR 160/2010.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR). Il piano territoriale paesaggistico della Regione Lazio (PTPR) è stato adottato dalla giunta regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio 24/1998 e in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Il piano è stato definitivamente approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021. Con l'entrata in vigore la disciplina del PTPR ha sostituito quella dei previgenti PTP approvati con Lr n. 24 e 25 il 6 luglio 1998.

Il piano si struttura principalmente (sia sotto l'aspetto normativo, che quello di rappresentazione) nell'individuazione dei beni paesaggistici (rappresentati nelle tavole B, che hanno carattere prescrittivo), dei sistemi di paesaggio (indicati nelle tavole A, che hanno carattere prescrittivo nelle zone vincolate, altrimenti hanno valore propositivo e di indirizzo), e nell'indicazione di altri beni del patrimonio naturale e culturale (indicati nelle tavole C, che hanno valore solodescrittivo, propositivo e di indirizzo).

L'ambito di intervento rientra nel Paesaggio Agrario di Valore, privo di vincoli gravanti.

PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il piano regolatore generale (PRG). Il Comune di Fiano Romano è dotato di piano regolatore generale adottato con Dcc 84/1992 e approvato con Dgr n. 2271 del 02.06.1998, modificato con due successive varianti generali approvate con Dgr n. 323 del 22.05.2007 e n.316 del 8.07.2011 che ne hanno ridefinito le norme tecniche di attuazione e la classificazione di alcune aree.

Il P.R.G. individua come Zona e2 Agricola normale i lotti oggetti di intervento, disciplinandoli dagli artt. 38 - 42 delle norme tecniche.

Nelle zone E1 - Agricola speciale l'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,0055 mq/mq, di cui 0,002 mq/mq a destinazione residenziale, fino ad un massimo di 180 metri quadri, e 0,0035 mq/mq per fabbricati di servizio.

CARATTERISTICHE E TRASFORMABILITA' DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento è collocato ai margini sud-occidentali del sistema insediativo di Fiano Romano, in prossimità del casello di Fiano Romano e in corrispondenza della Zona industriale Prato della Corte.

L'area si colloca in una posizione di grande accessibilità, ponendosi come spazio di interfaccia fra il centro urbano e le principali infrastrutture della viabilità (autostrada A1, diramazione Salaria, strada provinciale Tiberina).

Nelle previsioni di piano regolatore, via Di San Lorenzo si caratterizza come asse urbano a forte integrazione di servizi e funzioni, connettendo un ingresso all'area industriale, collocato all'incrocio con via Tiberina, con il nucleo produttivo di Prato della Corte.

La trasformazione dell'area in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto generale dell'area in cui viene inserita in quanto, la zona, risulta essere già destinata a Zona industriale e non porta variazioni essenziali al sistema viabilità.

Inoltre, per schermare il manufatto che si andrà a realizzare saranno messe a dimore piante di medio fusto miste a cespugli erbosi disposti a filari lungo il perimetro di confine.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un 2° capannone artigianale in struttura prefabbricata avente dimensioni pari a ml. 25,00 x 32,00 ed un'altezza massima di gronda pari a ml. 6,00 con copertura piana e di un immobile da destinarsi ad uso foresteria, disposto su due livelli, avente superficie complessiva pari a circa 500,00 mq..

CAPANNONE INDUSTRIALE

Il progetto in dettaglio prevede la struttura portante in elevazione viene realizzata con pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato. I pilastri saranno vincolati a terra tramite un bicchiere opportunamente dimensionato ed incastrati allo stesso con opportuna malta di cemento con caratteristiche, tra le altre, di antiritiro.

Il bicchiere sarà ricavato dal plinto che collegherà i pali di fondazione realizzati con l'ausilio della "camicia" per impedire fenomeni di franamento durante l'esecuzione del foro. I pali avranno una lunghezza tale da risultare incastrati per almeno 3D (diametri) nella formazione in posto in modo da garantire la loro portata verticale.

I plinti saranno collegati tra loro nelle due direzioni principali con opportuni cordoli in modo da impedire movimenti orizzontali differenziati dei pilastri.

Le pareti sono costituite da pannelli coibentati spessore complessivo $s = 30$ cm, posti orizzontalmente e vincolati opportunamente ai pilastri

Tale struttura sarà destinata a magazzino e all'interno dello stesso è prevista la realizzazione di due bagni a servizio dello stesso.

L'accesso alla struttura avverrà direttamente da via di Pratalata strada 3, mediante il passo carrabile esistente, arretrato di ml. 5,00 rispetto alla sede stradale attuale.

La struttura sarà dotata di parcheggi atti a soddisfare le esigenze dell'uso e, vista l'estensione del lotto, possono tranquillamente essere sovradimensionati rispetto ai minimi consentiti mentre l'area di pertinenza sarà sistemata prevedendo alcune zone a verde ed altre destinate a piazzale ed area di manovra.

La pavimentazione sarà realizzata parte in cls. carrabile per gli accessi e le aree di manovra dei mezzi pesanti e parte in pavimento drenante, posato in pera nelle zone adibite a parcheggio e nelle parti laterali del lotto.

Le zone a verde sono progettate sulle parti laterali del lotto con ampie aiuole e mediante la posa in opera di piante a medio fusto e cespugli erbosi, in modo da garantire un minore impatto della struttura rispetto all'ambiente circostante.

Per quanto concerne la viabilità, la realizzazione della struttura non comporta problematiche in quanto i mezzi in uscita possono tranquillamente usufruire delle infrastrutture esistenti a servizio della zona industriale.

L'intervento sarà compatibile con le norme relative al risparmio energetico e sarà pensato in ottica "green", tramite il ricorso di fonti alternative di energia (impianto fotovoltaico 10 kw) ed recupero e riutilizzo delle acque piovane tramite l'installazione di serbatoi di accumulo interrati.

IMMOBILE USO FORESTERIA

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un immobile destinato ad uso foresteria a servizio degli utenti della Zona industriale limitrofa, in quanto, la stessa è carente di strutture che offrano servizi di foresteria.

Si accede alla struttura mediante un passo carrabile che sarà realizzato su via di San Lorenzo.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala interna ed un ascensore, al piano terreno è prevista la realizzazione di una mensa ed un bar ed al piano primo delle camere con bagno per l'utilizzo a carattere ricettivo.

L'immobile sarà composto dai seguenti ambienti:

PIANO TERRENO

- Mensa di mq. 186,97
- Disimpegno mq. 4,43
- Ripostiglio di mq. 2,70
- Bagno mq. 3,24
- Bagno mq. 2,16
- Cucina di mq. 46,25
- Disimpegno di mq. 3,60
- Due bagni da mq. 3,60
- Spogliatoio di mq. 11,70
- Vano scala di mq. 21,17
- Bar/ristoro mq. 62,98
- Disimpegno di mq. 4,22
- Bagno mq. 3,24
- Bagno mq. 2,16
- Un portico di mq. 25,00
- Un portico di mq. 65,00

PIANO PRIMO

- Corridoio di mq. 12,80
- Camera 1 con bagno di mq. 17,01
- Camera 2 con bagno di mq. 16,12
- Camera 3 con bagno di mq. 16,62
- Camera 4 con bagno di mq. 15,25
- Camera 5 con bagno di mq. 19,78
- Camera 6 con bagno di mq. 22,25
- Magazzino di mq. 8,51

Il fabbricato sarà realizzato in struttura portante in cls armato con tamponature in blocchi di poroton dello spessore di cm 45, copertura in legno e tegole in cotto.

Le tramezzature interne ed il solaio interpiano saranno adeguatamente progettati per un isolamento

acustico tale da assicurare un comfort acustico ai fruitori della struttura.

Le tinteggiature esterne saranno dei colori delle terre naturali e gli infissi in legno.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Esternamente sarà pavimentata la zona destinata a parcheggi con elementi prefabbricati drenanti filtranti e autobloccanti come da C.C. n.18/2013 art. 4.

Inoltre vengono rispettate le prescrizioni inerenti l'indice di permeabilità, la densità arborea ed arbustiva e la superficie minima di parcheggi privati.

SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E APPROVIGIONAMENTO IDRICO

Per lo scarico delle acque nere il fabbricato si allaccerà alla fognatura comunale. Per la raccolta delle acque meteoriche verrà installata una cisterna di 6000 Litri per ogni fabbricato, come da C.C. 18/2013 art.3 che provvederà anche all'irrigazione del giardino all'interno della proprietà .

Sarà inoltre installato un serbatoio di accumulo per acqua potabile avente capacità di accumulo pari a 1000 litri.

Per l'adduzione di acqua potabile, il fabbricato sarà servito dalla condotta comunale, mentre per lo smaltimento delle stesse il fabbricato sarà allacciato alla rete fognante passante per via San Sebastiano.

D.M. 37/08

Gli impianti elettrici saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalla Legge 46/90 e successive modificazioni.

D.M. 236 DEL 14 GIUGNO 1989

Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche.

Il progetto è aderente alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche rispettando il requisito della **visitabilità**, con la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Nella progettazione si è tenuto conto delle disposizioni di cui all'art. 5, avendo cura di progettare gli spazi interni ed esterni privi di barriere architettoniche al piano terreno e collegando il piano primo con un ascensore.

ENERGIE RINNOVABILI

L'intervento sarà pensato in ottica "green", tramite il ricorso di fonti alternative di energia (impianto fotovoltaico 10 kw) ed recupero e riutilizzo delle acque piovane tramite l'installazione di serbatoi di accumulo interrati.

Il sistema di riscaldamento /raffrescamento degli ambienti avverrà tramite l'installazione di una pompa di calore full electric.

Il fabbricato sarà allacciato alla rete fognante esistente passante su via di San Lorenzo mentre l'adduzione di acqua potabile avverrà tramite l'allaccio all'acquedotto passante per la stessa Via.

Si allega elaborato grafico con i riferimenti planimetrici delle opere oggetto di richiesta.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico conferitomi.

Fiano Romano lì 22/04/2025

Il Tecnico