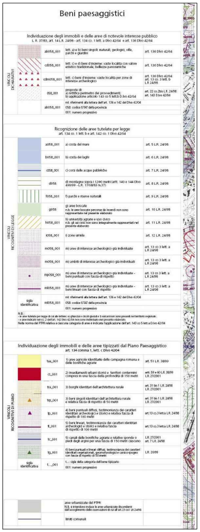
Controllo	Nome del file	Data



Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

VINCOLI DICHIARATIVI	▨	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
	▨	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dlvo 42/04
	▲	cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98
	▨	058_001	proposta di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett.b D.lvo 42/04	art. 22 co.2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
		ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	🟦	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	🟦	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	▤	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	▤	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	▥	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	🟩	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	▨	h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	▦	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	▦	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
	▦	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
	●	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
	▬	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
	sigla identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

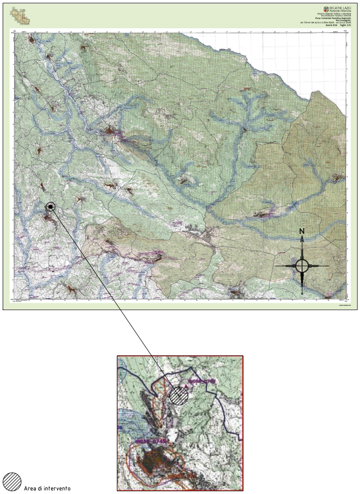
N.B.:
- le aree tutelate per legge di cui alle lettere: e) ghiacciai e circoli glaciali e l) vulcani non sono presenti nel territorio regionale.
- e aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 Dlvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato.

Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 143 co 5 lett a D.lvo 42/04

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico
art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04

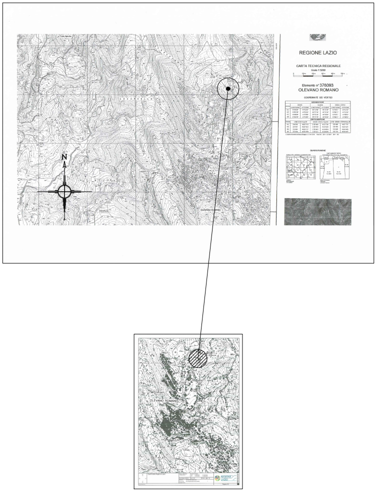
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	🟨	taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
	🟥	cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
	▦	tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	▲	trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	▲	tp_001	4) 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
	▬	tl_001	5) beni lineari, 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
	▬	tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
	▲	tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogei con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
	sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	

⬜		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98
▬		limiti comunali

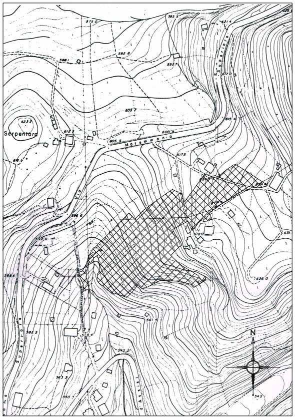

REGIONE LAZIO
N

▨ Area di intervento

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - TAV. 26 - TAVOLA B e LEGENDA

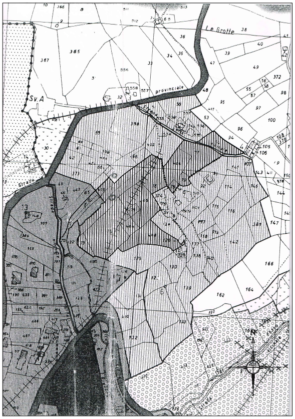

N
REGIONE LAZIO
CARTA TECNICA REGIONALE
Scala 1:5000
Elemento n° 376093
OLEVANO ROMANO
COORDINATE DEI VERTICI
OLEVANO ROMANO

CARTA TECNICA REGIONALE


Serpentara
Via
N

▨ Area di Piano di Lottizzazione

AEROFOTOGRSAMMETRICO: stralcio


Le Grotte
Sv. A
provinciale
Strada
N

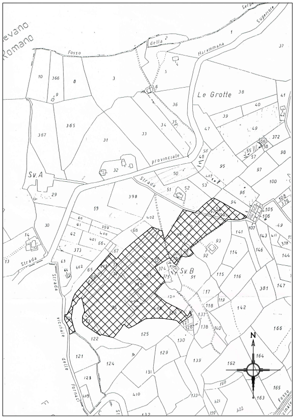
▥ Zona "C" di P.R.G. sottozona "C1"

ZONA "C" di P.R.G.: sottozona "C1" (espansione semintensiva)
INDICI di P.R.G.:
Sm (superficie minima di intervento): 10.000 mq
Dt (densità territoriale): 60 ab/ha
It (indice di fabbricabilità territoriale): 0.75 mc/mq
Aree private a verde di uso condominiale: 15 mq/100 mc
Parcheggi di uso residenziale: 10 mq/100 mc
Aree per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione elettrica e gas, pubblica illuminazione, percorsi pedonali separati dalla viabilità veicolare): come da piano attuativo
Aree per le opere di urbanizzazione secondaria: 12 mq/ab (ripartite come da piano attuativo d'intesa tra Amministrazione comunale e lottizzanti)
H(altezza massima): ml 7.50
Df (distacco minimo tra fabbricati): 10.00 ml
Numero dei piani abitabili: 2
Numero dei piani interrati o seminterrati non abitabili adibiti a cantina, deposito, rimessa: 1

▥ Zona "C" di P.R.G. sottozona "C2"

ZONA "C" di P.R.G.: sottozona "C2" (espansione estensiva)
INDICI di P.R.G.:
Sm (superficie minima di intervento): 15.000 mq
Dt (densità territoriale): 32 ab/ha
It (indice di fabbricabilità territoriale): 0.40 mc/mq
Aree private a verde di uso condominiale: 100 mq/100 mc
Parcheggi di uso residenziale: 10 mq/100 mc
Aree per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione elettrica e gas, pubblica illuminazione, percorsi pedonali separati dalla viabilità veicolare): come da piano attuativo
Aree per le opere di urbanizzazione secondaria: 12 mq/ab (ripartite come da piano attuativo d'intesa tra Amministrazione comunale e lottizzanti)
H(altezza massima): ml 4.50
Df (distacco minimo tra fabbricati): 8.00 ml
Numero dei piani abitabili: 1
Numero dei piani interrati o seminterrati non abitabili adibiti a cantina, deposito, rimessa: 1
Lotto minimo: 1.000 mq
Le recinzioni da realizzare a giorno non potranno superare in altezza 2.30 ml dei quali non più di 0.80 ml in muratura
Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 10% della superficie totale
Le coperture dovranno essere realizzate a tetto, con manto di tegole in cotto, con pendenza massima del 35% e sporgenza della falda dal piano delle pareti esterne non superiore a 0.70 ml

P.R.G.: stralcio


Olevano Romano
Fosso
Le Grotte
Sv. A
Sv. B
provinciale
Strada
N

▨ Area di Piano di Lottizzazione

CATASTALE: stralcio

Disegnato da	Controllato da	Approvato da - in data	Sostituisce
Arch. Danila Silvestri		Arch. Danila Silvestri	601b.104.05.2017

Coordinatore del progetto
Arch. Danila Silvestri

Arch. Danila Silvestri
Studio: Piazza della Repubblica 12
00030 Genazzano (RM)
Tel. +39 069579284; Fax. +39 069579284
Cell: +393387573016; E-Mail: danilasilvestri@alice.it

Proprietà
Mancini Luigi Costruzioni s.r.l.
Viale San Francesco d'Assisi, 134
00035 Olevano Romano (Rm)

Direttore dei Lavori
Arch. Danila Silvestri

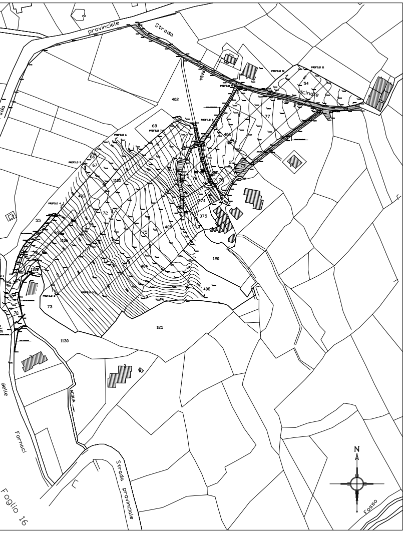
Impresa Esecutrice

Finanziato con

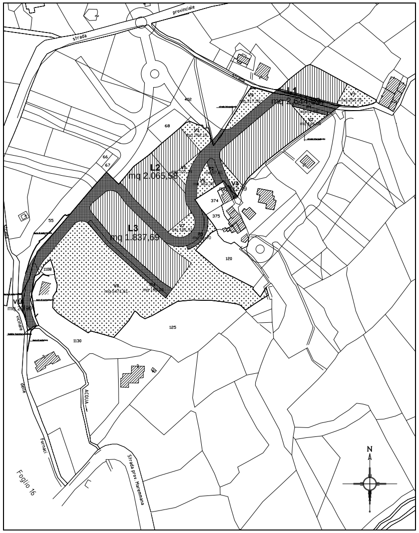
Olevano Romano (Rm) | Loc.tà "Le Fornaci"

PdL "Le Fornaci": Lotto2, realizzazione di un fabbricato di tipologia unifamiliare

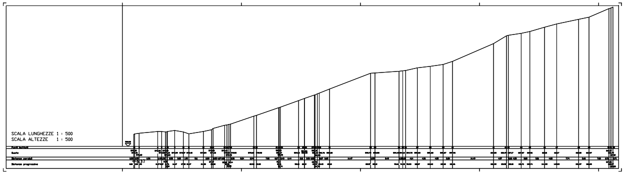
Progetto Architettonico	Scala varie	
Originale	Data 16.02.2017	
Progetto Definitivo	Codice	Tavola 100
Rif. Urb., Plan., Prof., Piante, Prospetti, Sez., calc. Sup. e Vol.	601b.106.07.2017	


provinciale
Strada
Cinore
402
68
55
120
125
1130
73
74
375
delle
Fornaci
ACQUA
Strada provinciale
Foglio 16
Fosso
N

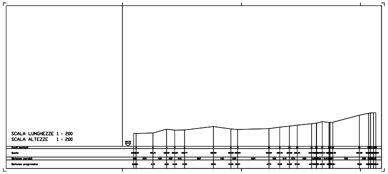
ANIMETRIA AREA DI INTERVENTO scala1:1000 - sovrapposizione catastale/stato dei luoghi


provinciale
strada
L1
V1
mq 254,75
V2
V3
mq 247,14
V9
mq 317,50
402
68
66
67
L2
mq 2.065,58
V5
V6
mq 382,36
V4
L3
mq 1.837,69
V7
mq 131,51
374
375
120
V8
mq 5471,61
55
125
1130
1108
delle
Fornaci
ACQUA
Strada prov. Maremmana
Foglio 16
N

PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO scala1:1000 - Lotti, viabilità, parcheggi, verde pubblico

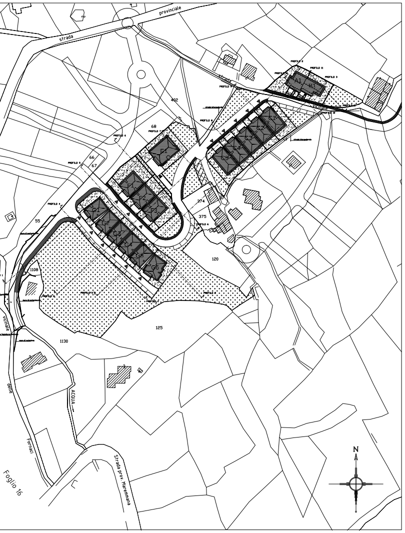

SCALA LUNGHEZZE 1 : 500
SCALA ALTEZZE 1 : 500
Punti battuti
Quote
Distanze parziali
Distanze progressive

PROFILO1

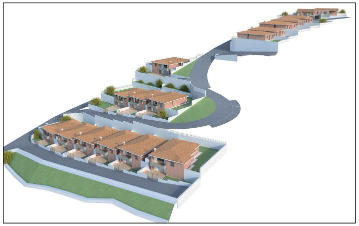

SCALA LUNGHEZZE 1 : 200
SCALA ALTEZZE 1 : 200
Punti battuti
Quote
Distanze parziali
Distanze progressive

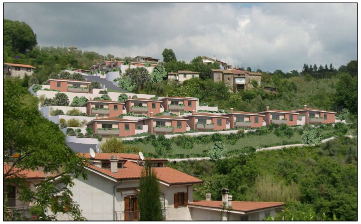
PROFILO6

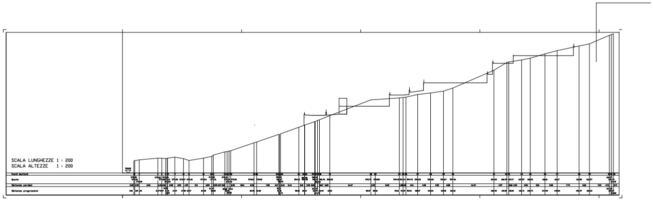
PROFILI DEL TERRENO scala 1:200 - ANTE OPERAM


strada
provinciale
402
68
66
67
55
374
375
120
125
1130
1108
delle
Fornaci
ACQUA
Strada prov. Maremmana
Foglio 16
N

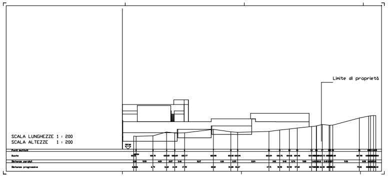
"Le Fornaci" scala1:1000 - LOTTIZZAZIONE






SCALA LUNGHEZZE 1 : 200
SCALA ALTEZZE 1 : 200
Punti battuti
Quote
Distanze parziali
Distanze progressive

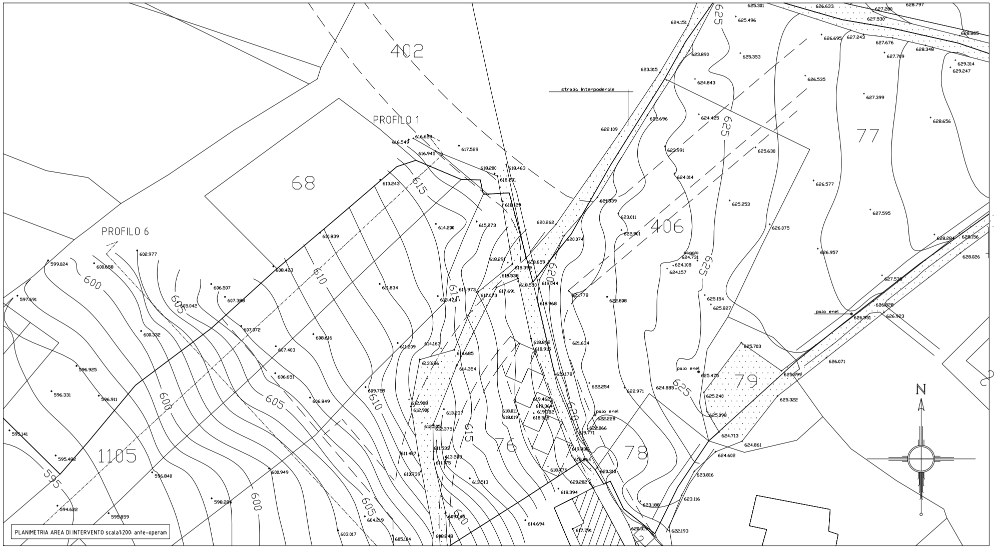
PROFILO1


Limite di proprietà
SCALA LUNGHEZZE 1 : 200
SCALA ALTEZZE 1 : 200
Punti battuti
Quote
Distanze parziali
Distanze progressive

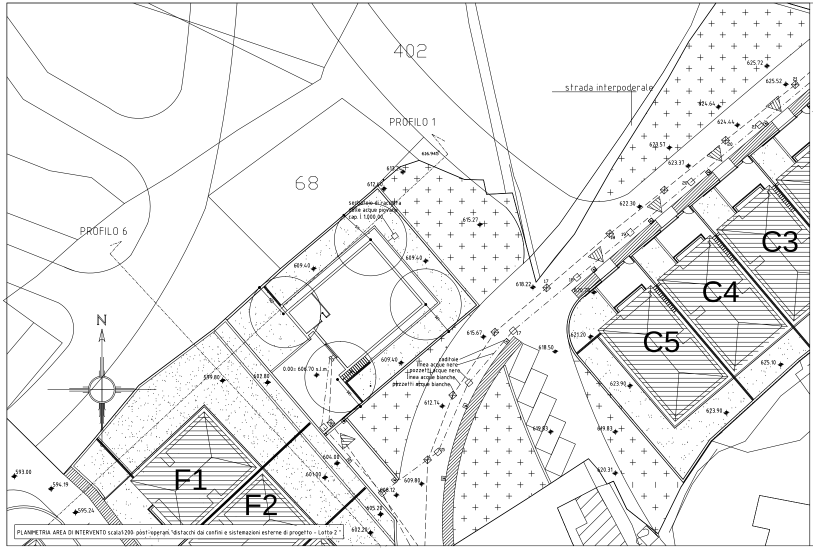
PROFILO6

PROFILI DEL TERRENO scala 1:200 - POST OPERAM

Limite di proprietà


402
PROFILO 1
68
PROFILO 6
77
406
79
78
76
1105
strada interpoderale
palo enel
palo enel
palo enel
N
595
600
605
610
615
620
625
616.945
617.529
613.243
614.200
615.273
602.977
600.658
599.024
597.491
600.332
596.925
596.331
596.911
595.141
595.480
594.622
595.859
596.840
598.294
600.949
603.017
604.219
605.184
608.403
608.839
608.616
607.403
606.651
606.849
606.507
607.388
607.072
605.042
611.834
611.209
609.759
614.163
613.686
614.685
614.354
614.973
617.073
617.691
612.908
612.900
612.375
613.237
611.497
611.033
611.575
610.739
613.283
613.513
609.045
608.848
614.694
618.200
618.463
618.221
618.129
618.291
618.399
618.538
618.552
619.544
618.968
618.952
618.915
619.178
618.011
618.019
620.262
620.074
621.778
621.634
622.254
622.228
622.066
619.771
619.836
620.310
620.202
618.394
618.471
617.791
620.311
622.193
623.188
623.116
623.816
624.602
624.861
624.713
625.098
625.240
625.475
624.885
622.971
622.808
622.901
623.011
621.539
622.109
622.696
623.315
624.151
623.890
624.843
624.425
623.991
624.014
624.108
624.157
624.731
625.154
625.827
625.703
625.322
625.499
625.301
625.496
625.353
625.253
625.630
626.535
626.577
626.075
626.633
626.695
627.243
627.676
627.280
627.539
628.797
628.865
628.348
627.709
629.314
629.247
627.399
628.656
627.595
626.957
627.538
626.828
626.923
626.951
626.071
628.284
628.156
628.026

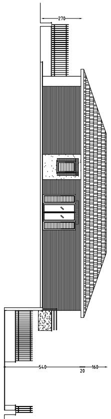
PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO scala1:200: ante-operam


402
68
PROFILO 1
PROFILO 6
strada interpoderale
N
serbatoio di raccolta
delle acque piovane
cap. l 1.000,00
0.00= 606.70 s.l.m.
caditoie
linea acque nere
pozzetti acque nere
linea acque bianche
pozzetti acque bianche
C3
C4
C5
F1
F2
616.945
613.24
612.40
615.27
609.40
609.40
609.40
618.22
615.67
612.74
618.50
619.83
620.31
599.80
602.80
604.00
601.00
605.20
602.20
609.80
608.12
593.00
594.19
595.24
621.20
623.90
623.90
619.83
625.10
622.30
623.37
623.57
624.44
624.64
625.52
625.72
17
17
15
19
20
21

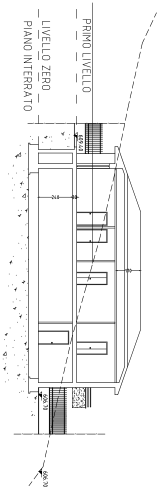
PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO scala1:200: post-operam. "distacchi dai confini e sistemazioni esterne di progetto - Lotto 2 "

LEGENDA

—	LINEA VASCA DI CALMA
— · —	ACQUE NERE
—	LINEA ACQUE BIANCHE
- - -	LINEA FOGNARIA ESISTENTE
46	CADITOIE
☒	POZZETTI ACQUE BIANCHE
☐	POZZETTI ACQUE NERE

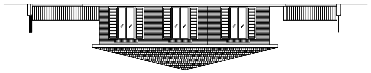

270
540
20
160

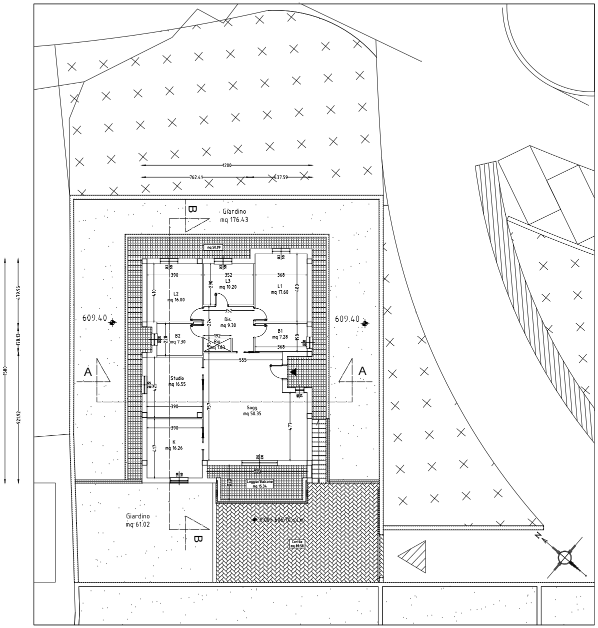
PROSPETTO LATERALE scala 1:100


PRIMO LIVELLO
LIVELLO ZERO
PIANO INTERRATO
609.40
240
170
606.70
606.70

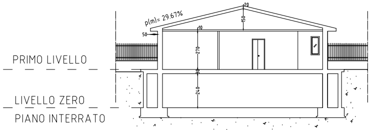
SEZIONE B-B scala 1:100

PROSPETTO POSTERIORE scala 1:100

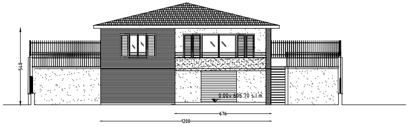



1200
762.41
437.59
Giardino
mq 176.43
mq 50.09
L2
mq 16.00
L3
mq 10.20
L1
mq 17.60
Dis.
mq 9.30
B2
mq 7.30
Rip.
mq 1.83
B1
mq 7.28
Studio
mq 16.55
Sogg.
mq 50.35
K
mq 16.26
Loggia/Balcone
mq 15.34
Giardino
mq 61.02
0.00= 606.70 s.l.m.
Cortile
mq 89.58
609.40
609.40
A
A
B
B
1580
479.95
178.13
921.92
N

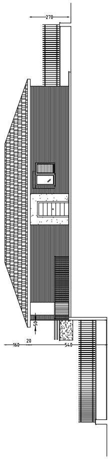
PLANIMETRIA DEL LOTTO 2 - Tipologia E: pianta piano primo scala 1:100


PRIMO LIVELLO
LIVELLO ZERO
PIANO INTERRATO
p(m)= 29.67%
20
150
50
10
270
240

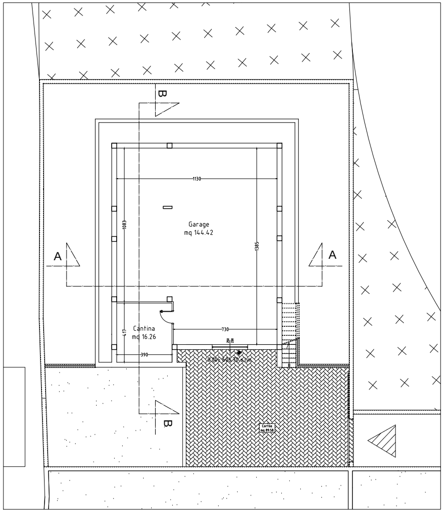
SEZIONE A-A scala 1:100


540
0.00= 606.70 s.l.m.
676
1200

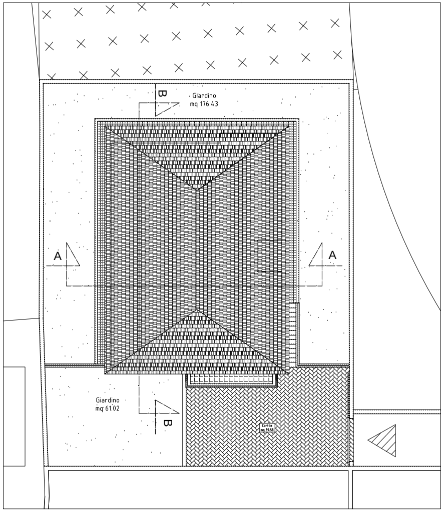
profilo principale scala 1:100


270
160
20
540

PROSPETTO LATERALE scala 1:100

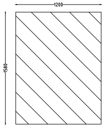

B
B
A
A
1130
Garage
mq 144.42
1083
1385
Cantina
mq 16.26
417
730
390
0.00= 606.70 s.l.m.
Cortile
mq 89.58

PLANIMETRIA DEL LOTTO 1: pianta piano seminterrato scala 1:100

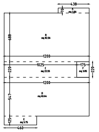

B
B
A
A
Giardino
mq 176.43
Giardino
mq 61.02
Cortile
mq 89.58

PLANIMETRIA DEL LOTTO 1: pianta piano copertura scala 1:100

CALCOLO DEI VOLUMI



PIANO SEMINTERRATO scala 1:200


438
A
B
mq 82.56
1200
1025
C
mq 22.55
F
mq 3.85
D
mq 65.64
E
mq 5.75
460

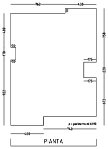
PRIMO LIVELLO scala 1:200

CALCOLO DEL VOLUME

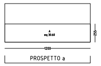
Ubicazione	Unità abitative	Sa (sup. abitabile)	S.N.R.	Sa (tot.)	S.N.R. (tot.)	h (ml)	Unità	Volume
PRIMO LIVELLO	E1	A -4.38 ml x 0.70 ml = 3.07 mq B -12.00 ml x 6.88 ml = 82.56 mq C -10.25 ml x 2.20 ml = 22.55 mq D -12.00 ml x 5.47 ml = 65.64 mq E -4.60 ml x 1.25 ml = 5.75 mq F - 3.85 mq × 25/100 = 0.96 mq	Portico d'ingresso: F -1.75 ml x 2.20 ml = 3.85 mq			3.20 ml		
		180.53 mq	3.85 mq	180.53 mq	3.85 mq		1	590.02 mc
								590.02 mc

TOTALE VOLUME RESIDENZIALE DI PROGETTO = 590.02 mc

RAPPORTO AREA FACCIATA F.T. PIANO INTERRATO E PERIMETRO FABBRICATO


762
438
175
175
p = perimetro ml 61.90
740
460

PIANTA


A
mq 30.60
255
1200

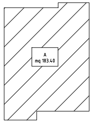
PROSPETTO a

$$h = \frac{\text{SUPERFICIE PROSPETTOa FUORI TERRA DEL PIANO SEMINTERRATO}}{\text{PERIMETRO p}} \leq 0.70 \text{ ml}$$

$$h = \frac{(30.60)}{(61.90)} = 0.49 \text{ ml}$$

h = 0.40 ml < 0.70 ml

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA



SUPERFICIE COPERTA scala 1:200

Q (superficie coperta) Lotto1, Lotto2, Lotto3, come da Piano Attuativo: mq 2261.39 = 35%
Q (superficie coperta) Lotto1, Lotto2, Lotto3 come da progetto: mq 2152.83 = 33%
Q (superficie coperta) Lotto2 come da Piano Attuativo: (Q uniamiliare + Q schiera per 3 unità) = mq 567.10 = 27.45%
Q (superficie coperta) Lotto1 come da progetto: (Q unifamiliare + Q schiera per 3 unità) = mq 566.10 = 27.40%

VERIFICA: 566.10 < 567.10

CALCOLO DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE LOTTO2 = mq 2065.58

SUPERFICIE SCOPERTA LOTTO2 = superficie Lotto2 - sup. cop. unifamiliare - sup.cop. schiera per 3 unità =
= mq (2065.58 -183.40 - 382.70) =
= mq (2074.44 - 566.10) = mq 1499.48
= mq 1499.48 x 0.50 = mq 749.74

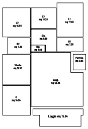
AREE VERDI ≥ mq 749.74

SUPERFICIE PAVIMENTATA LOTTO2 = Sup. Pav. unifamiliare + Sup. Pav. schiera per 3 unità =
= mq (148.76+ 247.56)= mq 396.32

AREE VERDI LOTTO2 = Superficie Scoperta Lotto2 - Sup. Pav. Lotto2 =mq (1499.48 - 396.32) = mq 1003.16

VERIFICA = mq 1003.16 > mq 749.74

CALCOLO DELLE SUPERFICI

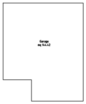

L2
mq 16.00
L3
mq 10.20
L1
mq 17.60
Dis.
mq 9.30
B2
mq 7.30
Rip.
mq 1.83
B1
mq 7.28
Portico
mq 3.85
Studio
mq 16.55
Sogg.
mq 50.35
K
mq 16.26
Loggia mq 15.34

PRIMO LIVELLO scala 1:200

CALCOLO RAPPORTO SUPERFICI FINESTRATE/SUPERFICI UTILI e SUPERFICI NON RESIDENZIALI

Ubicazione	Unità abitative	Sa (sup. abitabile)	Unità	Sa (tot.)	Sfinestrata	Sfines./SU	S.N.R.	Unità	S.N.R. (tot.)
PRIMO LIVELLO	E1	soggiorno - 50.35 mq			2.50 x 2.30 = 5.75 mq 0.60 x 1.30 = 0.78 mq 6.53 mq	1/7.71	loggia - 15.34 mq portico - 3.85 mq		15.34 mq 3.85 mq
		letto 1 - 17.60 mq			1.25 x 2.30 = 2.87 mq	1/6.13			
		letto 2 - 16.00 mq			1.25 x 2.30 = 2.87 mq	1/5.57			
		letto 3 - 10.20 mq			1.25 x 2.30 = 2.87 mq	1/3.55			
		bagno 1 - 7.28 mq			0.80 x 1.30 = 1.04 mq	1/7.00			
		bagno 2 - 7.30 mq			0.80 x 1.30 = 1.04 mq	1/7.02			
		dis. - 9.30 mq							
		rip. - 1.83 mq							
		studio - 16.55 mq			1.25 x 2.30 = 2.87 mq	1/5.73			
		K - 16.26 mq			1.30 x 1.60 = 2.08 mq	1/7.82			
		152.67 mq	1	152.67 mq				1	19.19 mq
				152.67 mq					19.19 mq

VERIFICA Legge 122/89 (Legge Tognoli)


Garage
mq 144.42

PIANO SEMINTERRATO scala 1:200

AREA COMPLESSIVA DESTINATA A PARCHEGGIO	144.42 mq
AREA COMPLESSIVA DA DESTINARE A PARCHEGGIO	59.00 mq

RISULTA 144.42 mq > 59.00 mq

DIMOSTRAZIONE DI EDIFICABILITA'

INDICI DI P.R.G.	VERIFICA
Zona "C1":	
Parcheggi di uso residenziale:........	10mq/100mc = 59.00 mq < 144.42 mq
H (altezza massima degli edifici):........	ml 7.50........> ml 3.20
n° piani abitabili:........	2........> 1
n° piani interrati o seminterrati non abitabili:........	1........= 1
It (indice territoriale)	0.75mc/mq
Zona "C2":	
Parcheggi di uso residenziale:........	10mq/100mc = 59.00 mq < 144.42 mq
H (altezza massima degli edifici):........	ml 4.50........> ml 3.20
m° piani abitabili:........	1........= 1
n° piani interrati o seminterrati non abitabili:	1........= 1
H Recinzioni:	ml 2.30 (di cui 0.80 max in mur.)
Copertura:	pend. max 35%........> 24.34%
Sporgenza falda (dal piano delle pareti esterne):........	ml 0.70........> ml 0.50
It (indice territoriale)	0.40 mc/mq

CUBATURA Lotto2 come da progetto: (unifamiliare + schiera per 3 unità: unità F1, F2, F3) =
= (mc 590.02+ mc 1212.66) = mc 1802.68

CUBATURA Lotto1, Lotto2, Lotto3, come da Piano Attuativo: mc 7178.50
CUBATURA Lotto1, Lotto2, Lotto3 come da progetto: (mc 2787.32)+(1802.68)+(2273.93)=mc 6863.93

VERIFICA = mc 6863.93 < mc 7178.50