

COMUNE DI GAETA

MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO AL P.R.G. APPROVATO CON
D.G.R. LAZIO N° 1498 DEL 10.10.1973 DA EDILIZIA SCOLASTICA
A EDILIZIA SANITARIA, SOCIALE E ASSISTENZIALE,
ai sensi del combinato disposto della lettera e), comma 1,
dell'art. 1, e delle lettere a) e d), comma 2, dell'art. 1bis
della L.R. 36/87
– REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI –

Richiedente

■ PIDA Immobiliare S.r.l.
con sede in Gaeta (LT) alla Via Veneto, 7

Località

■ CALEGNA
Foglio 22 – p.lle 889, 2796 (ex 1211/a) e 2798 (ex 1212/b)

Progettista

■ Arch. Francesco P. MANCINI
Studio Associato Mancini
Via Civita Farnese, 59/b – 04020 ITRI (LT)
telefono +39 0771 728175 – fax +39 0771 311463
e-mail architetturamancini@gmail.com



Elaborato

■ RELAZIONE TECNICA

RT

Tavola

Emesso il 1 Giugno 2021

Scala

DATA

REVISIONE

VISTI-ANNOTAZIONI:

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

Premessa

Il sottoscritto Arch. Francesco P. Mancini, nato a Itri il 10/04/1961, C.F. MNC FNC 61D10 E375P, con studio professionale in Via Civita Farnese 59/b, 04020 Itri (LT), iscritto all'Ordine degli Architetti di Latina al n. 453, è stato incaricato dalla Signora Guglietta Michela, nata a Formia (LT) il 27/04/1969, residente a Gaeta (LT) in Via Guglielmo Marconi n. 37, Codice Fiscale: GGL MHL 69D67 D708C, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della PIDA Immobiliare S.r.l., con sede in Via Vittorio Veneto n. 7 - 04024 Gaeta (LT), C.F./P.IVA: 02614150593, di redigere la modifica al Piano Regolatore del Comune di Gaeta, approvato con D.G.R. Lazio n. 1498 del 10/10/1973, e di redigere i progetti per l'acquisizione dei titoli autorizzativi e per l'acquisizione di tutti i pareri/autorizzazioni/nulla osta necessari per la realizzazione di una "Casa di Riposo" secondo i requisiti di cui alla D.G.R. Lazio n. 1305 del 23.12.2004 così come integrati e modificati con la deliberazione della Giunta regionale 24 marzo 2015 n. 126, con la deliberazione della Giunta regionale 9 giugno 2015, n. 274, con la deliberazione della Giunta regionale 27 ottobre 2015, n. 574, con la con la deliberazione della Giunta regionale 14 aprile 2016, n. 182 e con la deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2017, n. 54.

Il lotto di terreno interessato dalla modifica al P.R.G. è sito in Gaeta, in località "Calegna". Originariamente il terreno era individuato al catasto terreni al Foglio 22 di Gaeta particelle 889 e 1211 per una superficie complessiva di mq. 2.783, pervenuto alla PIDA immobiliare S.r.l. giusto atto di compravendita del Notaio DE PRISCO Massimo del 31/01/2020 - Rep. n. 35205, - Racc. n. 13758, registrato a Latina il 14/02/2020 al n. 2400 1T - trascritto a Latina il 14/02/2020 ai nn. 3439/2470 e n. 3440/2471.

All'atto del rilievo plano-altimetrico eseguito dalla scrivente, sovrapposto allo stralcio catastale, è emerso che parte dell'area adiacente recintata della "Scuola Materna Giovanni Paolo II" insisteva per circa 61 mq. nella particella 1211 di proprietà della PIDA IMMOBILIARE S.r.l., mentre l'area recintata della scuola non comprendeva parte della particella 1212 di proprietà comunale, per circa 210 mq. di superficie. La PIDA Immobiliare S.r.l., sulla base del Regolamento per l'alienazione dei beni comunali del Comune di Gaeta, approvato con delibera commissariale n. 38/C del 10/05/2007, il quale prevede all'art. 5, comma 2, lett. b), l'alienazione di beni immobili comunali mediante trattativa privata in caso di permuta, inoltrava formale istanza di permuta con nota prot. n° 19208 del 21.04.2020.

Il Comune di Gaeta autorizzava l'attuazione della permuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 31.07.2020 "Permuta beni immobili tra il Comune di Gaeta e PIDA Immobiliare S.r.l. – Approvazione e indirizzi per l'attuazione".

Per addivenire al contratto di permuta con il Comune di Gaeta, si è provveduto al frazionamento catastale delle aree:

1. Con tipo di frazionamento del 13 febbraio 2020 prot. n° LT0085057 in atti dal 13.11.2020, la particella 1212, di proprietà comunale, è stata frazionata derivando la particella 2798, della superficie di mq. 210, e la particella 2799, della superficie di mq. 707;
2. Con tipo di frazionamento del 22 ottobre 2020 prot. n° LT0080894 in atti dal 22.10.2020, la particella 1211, di proprietà della PIDA Immobiliare S.r.l., è stata frazionata derivando la particella 2797, della superficie di mq. 61, e la particella 2796, della superficie di mq. 1.072.

Con Atto di permuta stipulato in data 22.12.2020 per Notaio Gian Marco Antonelli in Formia – rep. n. 380 – racc. n. 300, registrato a Latina il 18.01.2021 al n. 623 serie 1T e trascritto a Latina il 19.01.2021 al n. 1029 R.G. e al n. 754 R.P., il Comune di Gaeta diviene proprietario della particella 2797 di mq. 61 (area interna alla recinzione del complesso scolastico) e la PIDA Immobiliare S.r.l. diviene proprietaria della particella 2798 di mq. 210 (esclusa dalla recinzione dell'adiacente complesso scolastico).

Alla luce di quanto sopra la PIDA Immobiliare S.r.l. è quindi proprietaria dei seguenti terreni in località Calegna, meglio distinti al catasto terreni, al foglio 22:

- Particella 889 della complessiva superficie di mq. 1.650;
- Particella 2796 della complessiva superficie di mq. 1.072;
- Particella 2798 della complessiva superficie di mq. 210;

il tutto per complessivi mq. 2.932, di cui mq. 210 (particella 2798), sebbene ricadente in area edificabile per edilizia scolastica, ha espresso la sua volumetria nell'ambito della realizzazione del plesso scolastico, così come riportato nella D.C.C. n° 43 del 31.07.2020.

1. Ubicazione e morfologia dell'area

L'area oggetto del presente intervento è sita in area pianeggiante, nella parte nord della Città di Gaeta, in zona per Servizi, e specificatamente per Edilizia Scolastica – zona “S” - del vigente P.R.G., approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973.

Il lotto è delimitato a nord dalla strada comunale Viale America, a est con l'Istituto Comprensivo Principe Amedeo, a sud con Via Calegna e a ovest con la Scuola dell'Infanzia Giovanni Paolo II.

L'area interessata fa parte di una zona dove l'andamento del terreno è del tipo scosceso in pendio verso valle.

Il collegamento è assicurato dalla viabilità comunale di Via Calegna adiacente il terreno oggetto trasformazione urbanistica.

2. Previsioni urbanistiche e regime vincolistico

L'area oggetto di modifica al P.R.G. ricade, come detto nelle premesse e come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta con prot. n° 61645 del 21.12.2020, in una area edificabile per Servizi, precisamente in una area destinata all'Edilizia Scolastica – zona S, che prevede, ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, i seguenti parametri:

- indice di fabbricazione fondiario: 2,50 mc/mq;
- altezza massima: ml 12,00;
- sono da realizzare le opere di urbanizzazione.

La presente proposta di modifica al P.R.G. vigente del Comune di Gaeta consiste nella trasformazione dei terreni di proprietà della PIDA Immobiliare S.r.l., meglio distinti in catasto al foglio 22:

- Particella 889 della complessiva superficie di mq. 1.650;
- Particella 2796 della complessiva superficie di mq. 1.072;
- Particella 2798 della complessiva superficie di mq. 210;

per complessivi mq. 2.932, sempre in zona per Servizi, anziché per l'edilizia scolastica, per l'edilizia sanitaria, socio-sanitaria e socio-assistenziale, con gli stessi parametri urbanistici dettati dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

La proposta di modifica è attuabile, secondo il combinato disposto della lettera e), comma 1, dell'art. 1, e delle lettere a) e d), comma 2, dell'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/87 del 2 luglio 1987 e s.m.i., in quanto:

- Per la lettera e) del comma 1 dell'art. 1: *“fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1 bis, comma 1, lettera d), il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista, entro il limite massimo del 30 per cento”;*
- Per la lettera a)) del comma 2 dell'art. 1bis: *“una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi”;*
- Per la lettera d) del comma 2 dell'art. 1bis: *“il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e dei programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento”.*

La proposta di modifica non comporta mutamento delle destinazioni d'uso con diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dal piano, in quanto la funzione prevista a carattere sanitario, socio-sanitario o socio-assistenziale è una dotazione di servizi pubblici e/o di uso pubblico, non contemplato nella dotazione di aree con funzione specifica nell'attuale P.R.G. del Comune di Gaeta.

Il vigente P.R.G. del Comune di Gaeta è stato approvato con D.G.R. n° 1498 del 10.10.1973. Esso è stato adottato dal Consiglio Comunale di Gaeta con D.C.C. n. 146 del 7.07.1971, prevedendo un incremento demografico, a 15 anni, dagli allora 23.385 abitanti a 28.000 abitanti, e un ulteriore incremento, per i successivi 15 anni, di circa 7.000 abitanti residenti. Secondo le previsioni del P.R.G., il Comune di Gaeta doveva avere nel 2003, trenta anni dopo l'approvazione del P.R.G., circa 35.000 abitanti. La città di Gaeta, come si rileva da fonte ISTAT, al 2017 ha ancora 20.674 abitanti, quindi ha subito un decremento demografico rispetto alla data di redazione del Piano regolatore generale, ben lontano dall'incremento previsto.

Il P.R.G. del Comune di Gaeta è stato modificato, nella procedura di approvazione, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri della Sezione Urbanistica Regionale:

- Parere della Sezione Urbanistica Regionale n. 6151 del 12.06.1973 "Comune di Gaeta – Piano Regolatore di Gaeta";
- D.C.C. n° 199 del 13.07.1973 "Controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale al parere della Sezione Urbanistica n. 6151 del 12.06.1973";
- Parere della Sezione Urbanistica Regionale n. 4138 del 22.08.1973 "Comune di Gaeta – Piano Regolatore di Gaeta".

In particolare, la Sezione Urbanistica Regionale, in allegato al parere n. 6151 del 12.06.1973, ha predisposto due tavole che rivedono le previsioni del piano adottato, sia in termini di espansione edilizia e sia in termini di servizi e attrezzature generali. Queste tavole modificano la previsione del P.R.G. adottato nelle aree esterne all'allora centro abitato.

Il P.R.G. del Comune di Gaeta viene adottato con la previsione di varie zone omogenee "S per l'edilizia scolastica". La Sezione Urbanistica, nel variare, nelle due tavole sopradette, la zonizzazione delle zone di espansione, indica con la lettera "S" una serie di zone destinate ai Servizi e alle Attrezzature, creando così confusione e inducendo a errori di lettura. Ricostruendo la procedura di approvazione del P.R.G., soprattutto attraverso la lettura dei pareri espressi dalla Sezione Urbanistica regionale, si addiuvano chiaramente che le zone "S per l'edilizia scolastica" poste nell'allora centro abitato, vengono confermate. Viene altresì confermata la zona "S per l'edilizia scolastica" posta in zona Canzatora, in prossimità all'incrocio tra la Via Appia e la Via Canzatora. Inoltre vengono aggiunte aree destinate all'edilizia scolastica in Via Calegna (oggi destinate ad accogliere il Liceo Scientifico E. Fermi (sezione Commerciale) e Scuola Primaria Don Bosco), nonché un'area, in zona Arena Rossa, in accoglimento dell'osservazione n. 266, avente parere favorevole sia del Comune che della Sezione Urbanistica nel parere 6151/1973.

Successivamente è stata destinata ad edilizia scolastica un'area su cui è sorta la Scuola dell'Infanzia e Primaria Sebastiano Conca.

In definitiva, il P.R.G. del Comune di Gaeta prevedeva le seguenti aree omogenee “S destinate all’Edilizia Scolastica”:

- | | |
|--|-------------------|
| 1) Istituto Tecnico Nautico (Piazza Trieste) | circa mq. 4.150; |
| 2) Liceo Scientifico E. Fermi (Piazza Trieste) | circa mq. 2.970; |
| 3) Istituto Comprensivo G. Carducci (Piazza Trieste) | circa mq. 4.830; |
| 4) Scuola dell’Infanzia Via Amalfi | circa mq. 2.800; |
| 5) Scuola Primaria Virgilio (Piazza XIX Maggio) | circa mq. 2.900; |
| 6) Istituto Comprensivo Principe Amedeo e Scuola dell’Infanzia Giovanni Paolo II | circa mq. 12.200; |
| 7) Liceo Scientifico E. Fermi (sezione Commerciale) e Scuola Primaria Don Bosco | circa mq. 21.000; |
| 8) Scuola dell’Infanzia e Primaria Sebastiano Conca | circa mq. 4.900; |
| 9) La Canzatora | circa mq. 67.000; |
| 10) La Paja | circa mq. 44.000; |
| 11) Via Cuostile | circa mq. 15.300; |
| 12) Zona ex stazione ferroviaria | circa mq. 16.500; |
| 13) Zona Arena Rossa | circa mq. 30.000. |

La superficie della zona omogenea “S per l’edilizia scolastica” era pari a mq. 228.550.

Nel corso degli anni:

- In forza del cosiddetta “Piano Frattasi”, la zona “S per l’edilizia scolastica” presente nel quartiere La Paja è stata variata in zona per la cantieristica navale;
- In forza della D.G.M. n° 171 del 2.08.2019, la zona “S per l’edilizia scolastica” presente nell’area ex stazione ferroviaria è stata variata in zona “P parcheggi”.

Inoltre, la superficie di cui si chiede la variazione di destinazione d’uso nel presente progetto, nell’ambito di destinazioni pubbliche o ad uso pubblico, è pari a mq. 2.932.

Complessivamente le superfici variate o da variare con il presente progetto da zona “S per l’edilizia scolastica” ad altre destinazioni è pari a mq. 64.432, inferiore al 30% della superficie originariamente destinata dal vigente P.R.G. ad edilizia scolastica (mq. 228.550 x 30% = mq. 68.565 > di mq. 64.432 oggetto di variazione).

Inoltre l’area per edilizia scolastica di P.R.G. – zona omogenea S – è di fatto una “zona per spazi pubblici o spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, in effetti è una zona per i cosiddetti spazi per “standards pubblici”. L’art. 3 del D.M. 1444/68 definisce tra queste aree:

- a. le **aree per l'istruzione**, come quella in esame: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b. le **aree per attrezzature di interesse comune**: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

Il vigente P.R.G. del Comune di Gaeta prevedeva, come sopra indicato, circa 228.550 mq. di aree per l'istruzione (zona S), mentre non prevede aree per l'edilizia sociale, assistenziale e sanitaria, fatta eccezione dell'area dell'attuale ospedale.

Il presente progetto di modifica della destinazione prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Gaeta, prevede che un'area per l'istruzione (zona S di P.R.G. per l'edilizia scolastica) venga destinata, con gli stessi parametri edilizi, ad una area per attrezzature di interesse comune per l'edilizia sociale, assistenziale e sanitaria.

Dalla lettura dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 61645 del 21.12.2020 si evince:

- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere stato percorso dal fuoco come si evince dal S.I.M. (Sistema Informativo della Montagna) catasto incendi del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- che l'intero appezzamento di terreno è soggetto al vincolo ambientale di cui al D.L.vo 42/04, imposto con D.M. del 17.05.1956;
- che il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) – Ambito n. 14 – Cassino Gaeta e Ponza – approvato con le LL.RR. nn. 24 e 25 del 6.07.1998, e relative Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera di Giunta Regionale n. 4485 del 30.07.1999, pubblicate sul B.U.R.L. n. 30 del 30.10.1999, classificano l'area in zona "Ir – Tessuti urbani consolidati in aree costiere a forte valenza paesistica";
- che il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), adottato con Delibere della G.R. Lazio nn. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007, disciplinano l'area come segue:

nella Tavola A – Sistemi e Ambiti del Paesaggio

- Sistema del paesaggio insediativo (Paesaggio degli Insediamenti Urbani) disciplinato dall'art. 27 delle Norme Tecniche del P.T.P.R.;

nella Tavola B – Beni paesaggistici

- Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (D.M. 17.05.1956);
 - Aree urbanizzate del P.T.P.R.
- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere gravato da uso civico;
 - che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere soggetto al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 – D.G.R. 6215/96 – D.G.R. 3888/98.;

- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere soggetto al vincolo del Piano di Assetto Idrogeologico.

3. Opere di urbanizzazione primaria

L'art. 30 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Gaeta prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'art. 4 definisce le opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

1. Strade e accessori;
2. Condotte acque chiare e luride;
3. Condotte acque potabili;
4. Condotte gas;
5. Rete di illuminazione pubblica;
6. Aree attrezzate a verde a servizio delle abitazioni;
7. Aree per il parcheggio a servizio dei fabbricati.

Il lotto in esame è servito dalla strada comunale Via Calegna, nella sua parte iniziale. La Via Calegna si collega con la strada Litoranea Flacca, il cui incrocio è provvisto di rotatoria, e la stessa è dotata di condotte per l'adduzione dell'acqua potabile, di reti fognarie, di condotte del gas e di rete di pubblica illuminazione.

Le aree attrezzate a verde e le aree di parcheggio sono chiaramente riferite alle abitazioni. Comunque la zona è dotata di parcheggi pubblici e di aree a verde attrezzato. Quindi l'area è già ampiamente dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Le opere previste per la modifica del P.R.G.

Il progetto per cui si rende necessaria la modifica di destinazione d'uso al P.R.G. vigente consiste nella realizzazione di una "Casa di Riposo" secondo i requisiti di cui alla D.G.R. Lazio n. 1305 del 23.12.2004 così come integrati e modificati con la deliberazione della Giunta regionale 24 marzo 2015 n. 126, con la deliberazione della Giunta regionale 9 giugno 2015, n. 274, con la deliberazione della Giunta regionale 27 ottobre 2015, n. 574, con la con la deliberazione della Giunta regionale 14 aprile 2016, n. 182 e con la deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2017, n. 54.

La Legge Regionale n. 41 del 12.12.2003 "Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali", definisce le strutture a ciclo residenziale o semi-residenziale per anziani nel territorio regionale. Tra queste tipologie di strutture sono previste le "case di Riposo per Anziani".

Le case di riposo per anziani sono le strutture a ciclo residenziale che prestano servizi socio-assistenziali finalizzati al mantenimento ed al recupero dei livelli di autonomia delle persone anziane ed al sostegno della famiglia, sulla base di un piano personalizzato, a prevalente accoglienza alberghiera, nelle quali vengono assicurati, oltre alle prestazioni di tipo alberghiero, interventi culturali e ricreativi nonché servizi specifici a carattere socio-assistenziale al fine di promuovere la partecipazione dell'anziano alla vita sociale del territorio.

Le case di riposo garantiscono il dignitoso soddisfacimento dei bisogni primari ed assistenziali degli anziani, nell'ambito del piano personalizzato di assistenza predisposto per ogni ospite, sopperendo alle difficoltà che l'ospite incontrerebbe nel provvedervi con la sola propria iniziativa.

La localizzazione della struttura è stata individuata in quanto sarà ubicata in un centro abitato, facilmente raggiungibile con l'uso di mezzi pubblici o con mezzi di trasporto privati, localizzata in modo tale da permettere la partecipazione degli utenti alla vita sociale del territorio e facilitare le visite agli ospiti delle strutture. Inoltre, considerato che la struttura è prossima a due istituti scolastici, sarebbe anche ipotizzabile la partecipazione degli anziani ai servizi per la scuola, quali, a solo titolo di esempio, il governo del traffico e degli attraversamenti stradali, oppure consentire, previo apposita convenzione l'utilizzo degli spazi verdi della struttura sociale anche ai bambini della Scuola dell'Infanzia adiacente, al fine di connaturare il rapporto bambino/nonno.

La Casa di Riposo prevista in progetto ha una ricettività di 44 ospiti, inferiore al massimo previsto dalla vigente normativa di ottanta persone anziane autosufficienti o parzialmente non autosufficienti, per le quali non sia possibile il mantenimento nel proprio ambito familiare e sociale temporaneamente o definitivamente ovvero che scelgano autonomamente tale tipo di residenza.

Essa è dotata di spazi destinati alle attività collettive e di socializzazione distinti dagli spazi destinati alle camere da letto, organizzati in modo da garantire l'autonomia individuale, la fruibilità e la privacy.

I locali per lo svolgimento dei servizi destinati alla vita collettiva presenti sono:

- Ingresso, portineria: è previsto un adeguato spazio all'ingresso destinato all'accoglienza degli ospiti e organizzato per poter svolgere le attività di portineria / centralino con adiacente un .
- Locale per le attività organizzative e gestionali: è presente al piano terra, in prossimità dell'ingresso, ed è dimensionato in modo adeguato allo svolgimento delle attività amministrative, delle attività collegate alla assistenza degli ospiti, nonché per le riunioni periodiche dell'équipe multidisciplinare che segue gli ospiti anziani.
- Sala da pranzo: è presente al piano terra della struttura. La superficie, circa mq. 90.00, è adeguata al numero degli ospiti della struttura, ed è stata dimensionata considerando una superficie non

inferiore a mq. 1,00 per commensale. La sala potrà accogliere 40 commensali, e sarà arredata con tavoli a quattro posti. Nella sala da pranzo sarà esposto il menu giornaliero.

- Bar: è presente al piano terra della struttura, della superficie di circa mq. 34.00, ed è stato dimensionato in relazione alla capacità ricettiva della struttura.
- Sala polivalente: è presente al piano terra ed è della superficie di circa mq. 76.00. E' uno spazio destinato alla socializzazione, tale da costituire un complesso ben organizzato, è suddivisibile in più locali con funzioni diverse, di dimensioni ed arredamento tali da essere confortevoli e permettere più attività fra loro compatibili: lettura, ascolto di programmi radiofonici e televisivi, conversazione, giochi e animazione in genere, hobbies e attività di tempo libero.
- Locale infermeria: i locali infermeria sono previsti ai piani della residenza (uno per piano) e sono destinati alle visite mediche. Essi sono ben aerati ed illuminati dall'esterno e saranno attrezzati con: armadio farmaceutico con chiusura di sicurezza, destinato a contenere i medicinali personalizzati e altri farmaci di pronto intervento; cassetta con materiale di pronto soccorso; scrivania; schedario per le cartelle socio-sanitarie degli ospiti; lettino da visita; bilancia pesa persone con statimetro; lavandino con acqua calda e fredda e quanto altro necessario per la visita medica.
- Servizi igienici: sono presenti al piano terra in numero adeguato alle esigenze di piano ed agli spazi comuni in numero di due, di cui uno attrezzato per la non autosufficienza e/o per ospiti con difficoltà di movimento.

Sono altresì previsti, al piano terra della struttura, locali, adeguatamente attrezzati, per i servizi all'ospite (parrucchiere, barbiere, podologo-pedicure), una palestra, della dimensione di circa mq. 29.00, adeguatamente attrezzata, con il relativo deposito e servizio igienico, e il locale per il culto.

I locali destinati ai servizi generali sono:

- Cucina e dispensa: Considerato che i pasti provengono da un servizio appaltato all'esterno, è stato previsto un apposito locale destinato allo sporzionamento e al servizio dei cibi, comunque attrezzato per l'eventuale riscaldamento dei cibi stessi, per il lavaggio e la custodia delle stoviglie.
- Lavanderia: considerato che il servizio è appaltato all'esterno sono stati previsti in progetto un locale deposito per la biancheria pulita e un deposito della biancheria sporca, comunque posizionati al piano terra, in prossimità di uscite verso l'esterno.
- Guardaroba: il locale guardaroba è stato previsto al piano terra.
- Spogliatoi per il personale con relativi servizi igienici: gli spogliatoi con relativi servizi igienici sono stati previsti al piano terra, distinti per sesso e collocati in prossimità dell'ingresso del personale.
- Depositi e magazzini: sono stati individuati in progetto, sia al piano terra che al piano interrato, vari locali da destinare a depositi e magazzini.

I locali destinati ai servizi residenziali sono:

- Camere da letto e servizi igienici: sono state previste camere da letto doppie, con ciascuna camera dotata di servizio igienico ad essa collegato. La superficie minima delle camere da letto, esclusi i servizi igienici ad esse annessi, è di mq. 18 per la camera doppia.

Le tutte le camere da letto saranno dotate di:

- letti (eventualmente dotati di sponde e rete a snodo);
- comodino personale;
- armadio per gli effetti personali, almeno due ante ed una cassetiera per ciascun ospite;
- specchio;
- tavolo scrittoio e sedia personale;
- campanello di chiamata in ogni posto letto;
- prese di corrente e per la televisione;
- cestino gettacarte;
- punti luce tali da permettere sia una illuminazione diffusa nell'ambiente, sia concentrata per le esigenze individuali, nonché un punto luce notturna;
- presa telefonica.

I servizi igienici sono stati dimensionati in modo tale da permettere l'accesso ad una persona su sedia a ruote e dotati di tutti gli accessori necessari ad una facile e comoda fruizione. In corrispondenza dei sanitari sarà realizzata una adeguata dotazione di maniglioni a muro e montanti verticali per facilitare i movimenti dell'anziano.

La zona residenziale si completa con la presenza, oltre che dell'infermeria, di uno spazio soggiorno, di un deposito per il pulito e di un deposito per lo sporco.

5. Capacità edificatoria

La superficie di terreno di proprietà della PIDA Immobiliare S.r.l. è pari a mq. 2.932. La superficie fondiaria, utilizzabile ai fini dell'edificazione della struttura sociale, sarà pari alla superficie di proprietà depurata della superficie di mq. 210 (particella 2798) proveniente dalla permuta con il Comune di Gaeta e dichiarata asservita alla realizzazione della Scuola dell'Infanzia Giovanni Paolo II, quindi:

Superficie fondiaria = mq. 2.932 (superficie di proprietà) – mq. 210 (superficie della particella 2798) = mq. 2.722.

La superficie fondiaria di mq. 2.722,00 è quella su cui applicare l'indice di fabbricabilità fondiaria per definire il volume di progetto ammissibile:

Mq. 2.722,00 x mc/mq 2,5 (i.f.f.) = mc. 6.805,00 (volume ammissibile di progetto).

Per il rispetto delle norme dettate dal P.R.G. del Comune di Gaeta, occorre inoltre verificare:

- che il volume ponderale (art. 20 delle NTA) sia inferiore al volume ammissibile;
- che la superficie del costruendo immobile sia inferiore alla superficie consentita applicando l'altezza virtuale di ml. 3.20 alla volumetria ammissibile.

Per il calcolo e la verifica di volume ponderale si vedano i paragrafi più avanti e gli elaborati grafici di progetto allegati.

La verifica del volume ammissibile rispetto all'altezza virtuale di ml. 3.20 non si esegue in quanto l'altezza degli interpiani del fabbricato di progetto è pari a ml. 3.50. (maggiore dell'altezza virtuale di ml. 3.20).

6. Quadro normativo e parametri edilizi

A seguito della presente proposta di modifica della destinazione d'uso dell'area rispetto a quanto dettato dal vigente P.R.G., nell'area oggetto della presente progettazione sono ammessi i seguenti interventi:

- Per il vigente P.R.G. e le relative norme tecniche di attuazione:
 - interventi edilizi, nel rispetto dei parametri dettati dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione per la zona S, uniformati alla nuova destinazione:
 - destinazione edilizia: strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali;
 - indice di fabbricabilità fondiaria: 2.50 mc/mq;
 - altezza massima delle costruzioni: ml. 12.00;
- Il progetto prevede altresì il rispetto delle seguenti norme dettate dalle N.T.A. del P.R.G.
 - Art. 14 "Indici di fabbricabilità fondiaria": esso esprime il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria al netto delle aree e degli spazi pubblici;
 - Art. 15 "Altezza degli edifici in rapporto alla strada": il profilo prospiciente, nella sezione normale alla stessa, valutata nella mezz'ora del fronte dell'edificio, deve essere compresa nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura;
 - Art. 16 "Distanze tra i fabbricati": trattandosi di un *"nuovo edificio ricadente in un'altra zona"*, quindi non ricadente nelle zone omogenee A, B e C, è prescritta in tutti i casi che la distanza tra pareti finestrate deve essere almeno di mt. 10. Inoltre, per le pareti finestrate di edifici antistanti la distanza deve essere almeno pari alla media delle altezze degli edifici che si fronteggiano;
 - Art. 20 "Calcolo dei volumi": è stato eseguito il calcolo del cosiddetto volume ponderale, cioè quello calcolato moltiplicando l'area coperta per l'altezza media ponderale, cioè quella derivante dalla

somma delle superfici di tutti i volumi diviso il perimetro dell'area coperta, con specifica che alle altezze non contribuiscono le rampe di accesso ai piani scantinati;

- Art. 21 “Verde privato”: il progetto prevede la sistemazione delle aree a verde e la individuazione delle essenze da piantare.
- Per la Circolare Regionale n. 45/REC del 3.12.1999:
 - Per le parti emergenti la linea di gronda dell'edificio, sono considerati “volumi tecnici”, i volumi occorrenti per contenere: l'extra-corsa dell'ascensore, il vano scale, i serbatoi idrici, gli impianti di condizionamento e di riscaldamento;
 - Sono esclusi dal calcolo dei volumi, il volume posto entro terra o seminterrato emergente non oltre 70 cm. fuori-terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.
- Per le Norme Tecniche del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale e in corso di pubblicazione:
 - per il “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”:
 - Art. 28 “Paesaggio degli insediamenti urbani”:
 - Tabella B) “Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela”: al punto 3, sotto-punto 3.2, si prevede la costruzione di nuovi edifici il cui progetto deve contenere indicazioni del colore, dei materiali, delle sistemazioni a terra e della riqualificazione ambientale attraverso l'indicazione della vegetazione. E' preferibile la costruzione di nuovo edifici in allineamento delle strade o di edifici esistenti.
 - Tabella C) “Norma regolamentare”: al punto 3) si prevede il rafforzamento e la conservazione delle alberature esistenti, con l'abbattimento per necessità, nonché la schermatura dei nuovi edifici con essenze arboree tipiche della zona; al punto 4) si prevede la sistemazione paesaggistica degli scavi e la modellazione del suolo con contenimenti giusto necessari, con la sistemazione delle scarpate mediante inerbimento e/o la cespugliatura; al punto 5) “elementi architettonici degli edifici, recinzioni, ecc.” si dettano prescrizioni sugli elementi architettonici e sulle finiture, tutte rispettate nel progetto.
- Per le norme dettate dalla L.R. n. 6/2008:
 - La L.R. n. 6 del 27.5.2008 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, prevede:
 - Per il risparmio idrico (art. 4): il recupero delle acque piovane, l'istallazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati, l'istallazione di rubinetteria

dotata di miscelatore aria e acqua, l'impiego, nella sistemazione delle superfici esterne, di pavimentazione drenante qualora l'area pavimentata sia maggiore del 50 % della superficie esterna del lotto;

- Per le fonti energetiche rinnovabili (art. 5): l'utilizzo di pannelli solari al fine di garantire almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi igienico sanitari e l'installazione di pannelli fotovoltaici al fine di coprire il fabbisogno di almeno 1 Kw per ciascuna unità immobiliare;
- Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico (art. 13), per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, è previsto lo scomputo:
 - a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
 - b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri.

7. Descrizione del progetto

Il progetto allegato alla presente relazione è inerente alla realizzazione di un immobile destinato all'edilizia socio-assistenziale quale una "Casa di Riposo per anziani".

L'impianto planimetrico, costituito da ingressi, viabilità carrabile e viabilità pedonale, rispetta orografiche attuali del terreno.

Il progetto prevede la realizzazione di un immobile a destinazione socio-assistenziale, con:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2.50 mc/mq;
- altezza massima delle costruzioni: ml. 11.20 (rilevante ai fini urbanistici) < di ml. 12.00;

Il progetto prevede altresì il rispetto delle seguenti norme:

- per le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G.:
 - Art. 14 "Indici di fabbricabilità fondiaria": è stato applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2.5 mc/mq alla superficie fondiaria, così come è previsto nelle N.T.A. del P.R.G.;
 - Art. 15 "Altezza degli edifici in rapporto alla strada": il profilo del fabbricato, prospiciente sia, a sud, la strada pubblica Via Calegna e sia, a nord, Viale America, è contenuto

nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura (inclinata a 45°) nella sezione normale alla strada, eseguita nella mezzeria del fronte dell'edificio;

- Art. 16 "Distanze tra i fabbricati": trattandosi di zona omogenea di P.R.G. diversa da A, B e C, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è maggiore di ml. 10.00, e comunque la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti è maggiore della media delle altezze degli edifici che si fronteggiano.
- Art. 20 "Calcolo dei volumi": il calcolo del volume consentito non è stato effettuato considerando l'altezza virtuale di ml. 3.20, in quanto l'altezza interpiano di progetto è di ml. 3.50 > di ml. 3.20. Negli elaborati grafici di progetto è riscontrabile sia il calcolo del volume geometrico di progetto nonché il calcolo del cosiddetto volume ponderale, cioè quello calcolato moltiplicando l'area coperta per l'altezza media ponderale, cioè quella derivante dalla somma delle superfici di tutti i volumi diviso il perimetro dell'area coperta;
- Art. 21 "Verde privato": il progetto prevede la sistemazione delle aree a verde e la individuazione di nuove essenze autoctone da piantare.
- Per la Circolare Regionale n. 45/REC del 3.12.1999:
 - Per le parti emergenti la linea di gronda dell'edificio, sono stati considerati "volumi tecnici", quindi non considerati nel calcolo del volume di progetto, i volumi occorrenti per contenere: l'extra-corsa dell'ascensore e il vano scale;
 - E' stato escluso dal calcolo del volume quello posto entro terra o seminterrato emergente non oltre 70 cm. fuori-terra, destinato ad autorimessa e locali tecnici, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.
- Per le Norme Tecniche del P.T.P.R. adottato:
 - vedi Paragrafo "Valutazioni Ambientali".
- Per le Norme Tecniche del P.T.P. approvato:
 - vedi Paragrafo "Valutazioni Ambientali".
- Per le norme dettate dalla L.R. n. 6/2008:
 - La L.R. n. 6 del 27.5.2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, prevede:
 - Per il risparmio idrico (art. 4): il progetto prevede il recupero delle acque piovane, l'istallazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati, l'istallazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria e acqua. Considerato che l'area pavimentata

è inferiore al 50% della superficie esterna del lotto, non è previsto l'impiego, nella sistemazione delle superfici esterne, di pavimentazione drenante;

- Per le fonti energetiche rinnovabili (art. 5): il progetto prevede l'utilizzo di pannelli solari al fine di garantire almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi igienico sanitari e l'installazione di pannelli fotovoltaici al fine di coprire il fabbisogno previsto dal D.Lgs 28/2011;
- Al fine di favorire la realizzazione di un edificio a basso consumo energetico (art. 13), fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, è stato scomputato dal calcolo del volume di progetto:
 - a) il maggiore spessore delle murature esterne dell'edificio, per la parte eccedente 30 centimetri, per un massimo di 10 centimetri;
 - b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri, rispettivamente di 10 cm. (solai intermedi) e di 25 cm. (solaio di copertura).

Per quanto concerne il manufatto di progetto si prevede quanto segue.

L'immobile è composto da un piano interrato e da tre livelli fuori terra:

- Il piano interrato è destinato ad autorimessa e locali tecnologici;
- Il piano terra è destinato alle aree generali e alle aree di socializzazione;
- I piani primo e secondo sono destinati alla residenza.

L'altezza massima del fabbricato è di ml. 11.75 di cui cm. 55, derivanti dal maggiore spessore dei solai intermedi così come consentito dall'art. 13 della L.R. 6/2008, quindi con altezza urbanistica, senza spessori in deroga, di ml. 11.20, misurati dalla linea di copertura alla quota esterna del piano terra ed è inferiore a ml. 12.00 previsti nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente.

Il fabbricato ha una copertura piana, su cui poggiano i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e per pannelli fotovoltaici.

E' presente un piano interrato, destinato ad autorimessa, per il rispetto della legge 122/89, e per locali tecnologici. Il piano interrato è aperto solo nella parete per la realizzazione della rampa di accesso, mentre tutto il resto del perimetro è chiuso. Sui lati chiusi, cioè quelli verso terrapieno, è stata prevista la realizzazione di un'intercapedine della larghezza di ml. 1.20.

Tutte le verifiche dimensionali sono riscontrabili negli elaborati grafici di progetto e nel capitolo 17 “Dati urbanistici” della presente relazione.

8. Descrizione dell'immobile

L'immobile sarà realizzato con struttura portante in cemento armato, composta da fondazioni del tipo a travi rovesce, muro di contenimento in c.a, per il piano interrato, struttura in elevazione in pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento, il tutto sarà realizzato previo acquisizione dei nulla osta previsti dalla vigente normativa in materia di strutture antisismiche.

La copertura sarà piana, del tipo a tetto rovescio con idonei pannelli di coibentazione.

Le murature di tombagno saranno realizzate in muratura a cassa vuota con blocchi in laterizio e cappotto termico. Con blocchi forati in laterizio delle dimensioni di cm. 8 x 25 x 25 saranno realizzate le tramezzature interne.

I serramenti esterni saranno del tipo ad ante complete di vetro-camera, e avvolgibili sul lato esterno. Essi saranno realizzati in essenza di legno o con profilati in alluminio elettro-verniciati di colore simile.

Gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo premiscelato a base pozzolanica.

I pavimenti saranno del tipo “monocottura” e rivestimenti ceramici.

Tutti gli impianti (elettrici, idrici e sanitari, riscaldamento) saranno realizzati con materiali certificati e nel rispetto della vigente normativa in materia.

Tutte le scelte progettuali sono state eseguite in conformità a quanto dettato dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici.

I fabbricati saranno trattati all'esterno con pitture ai silicati o con grasselli di calce pigmentati, le ringhiere saranno realizzate in profili metallici.

9. Rete di raccolta delle acque meteoriche (acque bianche)

Tutte le acque meteoriche, sia quelle relative alla copertura del fabbricato, che quelle delle aree di pertinenza, saranno raccolte e convogliate nella rete di raccolta di progetto.

Le acque di copertura, attraverso idonea conformazione a pendenza della pavimentazione del lastrico solare, saranno convogliate, mediante bocchettoni di raccolta, in pluviali di discesa. Alla base del fabbricato, previo passaggio in pozzetti di raccolta, le acque meteoriche saranno convogliate, attraverso idonee tubazioni, in vasche di raccolta. Le acque, così stoccate, saranno utilizzate sia per gli sciacquoni dei servizi igienici che per l'irrigazione delle aree a verde condominiali.

10. Rete di raccolta delle acque luride (acque nere)

Le acque luride del fabbricato saranno raccolte e convogliate nella rete fognaria comunale.

Il sistema di raccolta delle acque luride prevede la realizzazione di apposite condotte verticali, in tubazione in PVC pesante o in tubo tipo Geberit, del diametro minimo di mm. 100, avente come terminali i servizi igienici (bagni) e le cucine. I liquami provenienti da dette condotte saranno, ai piedi del fabbricato, convogliati, attraverso pozzetti sifonati in cls di idonea dimensione, in una linea di raccolta, realizzata sempre in tubazione in PVC pesante del diametro minimo di mm. 200, la quale convoglierà le acque in un pozzetto della rete fognaria esistente.

Da detto pozzetto, attraverso una rete esistente, le acque nere saranno convogliate alla rete fognaria comunale presente sulla Via Calegna.

11. Impianti elettrici

L'alimentazione elettrica è garantita dalla società erogatrice (ENEL), attraverso una serie di cabine di trasformazione presenti nella zona. Gli impianti elettrici delle singole unità immobiliari e delle aree condominiali saranno realizzate nel rispetto della vigente normativa in materia (D.P.R. n° 37/98).

12. Rete di adduzione idrica

L'adduzione idrica è garantita da Acqualatina Spa, già presente su Via Calegna. La rete idrica sarà realizzata in tubazione in polipropilene di adeguato diametro, completa di pozzetti di derivazione in prossimità degli accessi dei vari fabbricati.

13. Rete di telefonia fissa

La telefonia fissa sarà garantita dalla Telecom.

14. Rete di adduzione del gas

L'alimentazione del gas sarà garantita dalla società ITALGAS, già presente su Via Calegna.

15. Eliminazione delle barriere architettoniche

La totale eliminazione delle barriere architettoniche è condizione essenziale per tutte le strutture a carattere socio-assistenziale.

La struttura è stata progettata secondo il livello di qualità dell'“accessibilità”, così come prescritto dal punto 3.3 del D.M. 14 giugno n° 236 e nel rispetto del DPR n. 503 del 24 luglio 1996.

Al fine di ottenere il rispetto del livello di qualità dell'“accessibilità” è stato previsto quanto segue:

- almeno un percorso esterno di accesso alla struttura è accessibile da persone portatrici di handicap secondo le prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno n° 236;
- l'ascensore e le scale di collegamento verticale sono state progettate secondo le prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno n° 236;
- i corridoi e i percorsi interni hanno la larghezza di ml. 2.00;
- tutte le porte sono state progettate nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno n° 236;
- i servizi igienici presenti sono stati progettati secondo le prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno n° 236 e in tutti è possibile la rotazione della carrozzina.

16. Igiene dei luoghi di lavoro

La struttura sarà realizzata nel rispetto del Decreto Legislativo n. 81/08 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle specifiche norme in materia di igiene dei luoghi di lavoro.

In particolare:

- l'altezza, la cubatura e la superficie dei locali sono state dimensionate nel rispetto del D. Lgs. 81/08 e s.m.i.;
- l'altezza utile dei locali è maggiore di ml. 3.00, infatti essa è per tutti i piani pari a ml. 3.20, nel totale rispetto del D. Lgs. 81/08 e s.m.i.;
- corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli, nel caso di esigenze impiantistiche sono stati controsoffittati, comunque con altezza utile non inferiore a ml. 2.40;
- i locali avranno superfici dei pavimenti, delle pareti e dei soffitti tali da essere pulite e deterse per ottenere adeguate condizioni di igiene. I pavimenti sono anche del tipo antiscivolo;
- gli spazi di attesa e di accettazione sono stati dimensionati considerando un indice di affollamento pari a 2 mq. per persona;
- i servizi igienici sono separati tra utenti e personale;
- i servizi igienici del personale sono distinti per sesso;
- gli spogliatoi sono dotati di cocce e sono distinti per sesso.

I luoghi di lavoro sono tutti dotati di illuminazione naturale, ad eccezione di depositi e alcuni servizi igienici, comunque dotati di aspirazione forzata, nel rispetto del D. Lgs. 81/08. Le superfici di illuminazione e

areazione naturale sono state progettate nel rispetto del parametro di 1/8 della superficie del locale stesso, come si evince dagli elaborati grafici di progetto allegati.

L'illuminazione artificiale è stata eseguita nel rispetto degli standard di illuminamento richiesto per le destinazioni dei singoli ambienti.

17. Dati urbanistici

Come evidenziato ai paragrafi precedenti, la superficie fondiaria del lotto è pari a mq. 2.722,00 e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 2.5 mc/mq, quindi il volume ammissibile è pari a:
mq. 2.722,00 x 2.5 mc/mq = mc. 6.805,00.

17.1. Calcolo del volume geometrico di progetto necessario per la determinazione delle superfici pertinenti a parcheggio (legge 122/89 - Tognoli)

Come chiaramente evidenziato negli elaborati grafici di progetto la volumetria geometrica complessiva di progetto, quella calcolata applicando l'altezza geometrica alla superficie lorda complessiva è:

piani	Superficie di piano (mq)	Altezza (ml)	Volume (mc)
Piano terra	733,99	3.50	2.557,82
Piano primo	532,23	3.50	1.850,65
Piano secondo	532,23	3.50	1.850,65
Totali	1.798,45		6.229,12

Il volume geometrico complessivo è pari a mc. 6.229,12 < del volume consentito di mc. 6.805,00

Per le verifiche di quanto sopra dichiarato si vedano gli schemi di calcolo analitici negli elaborati grafici di progetto (Tav. 9).

17.2. Calcolo del volume ponderale (art.20 delle NTA del P.R.G. del Comune di Gaeta)

Per il calcolo del volume realizzabile occorre far riferimento all'art.20 delle NTA del PRG del Comune di Gaeta, secondo il quale è necessario fare la verifica del volume di progetto attraverso un metodo di calcolo chiaramente espresso: il volume massimo di progetto è calcolato moltiplicando l'area coperta di progetto per l'altezza media ponderale ricavata dividendo la somma delle superfici di tutti i prospetti per il perimetro dell'area coperta.

Il volume risultante deve essere minore o uguale al volume ammissibile pari a mc. 6.805.

La verifica è la seguente:

Calcolo volume ponderale Piano Terra

- Area coperta (A) mq. 730,81
- Perimetro dell'area coperta (P) ml. 111,40
- Superficie totale dei prospetti (Sp) mq. 389,90
- Altezza media ponderale (Hp)
- $Sp/P = \text{mq. } 730,81 / \text{ml. } 111,40 = \text{ml. } 3,50$
- Volume ponderale del fabbricato A (V/A)
- $A \times Hp = \text{mq. } 730,81 \times \text{ml. } 3,50 = \text{mc. } 2.557,84$

Calcolo volume ponderale Piano Primo e Secondo

- Area coperta (A) mq. 529,04
- Perimetro dell'area coperta (P) ml. 110,20
- Superficie totale dei prospetti (Sp) mq. 771,40
- Altezza media ponderale (Hp)
- $Sp/P = \text{mq. } 771,40 / \text{ml. } 110,20 = \text{ml. } 7,00$
- Volume ponderale del fabbricato A (V/A)
- $A \times Hp = \text{mq. } 529,04 \times \text{ml. } 7,00 = \text{mc. } 3.703,28$

Il volume ponderale totale di progetto è pari a mc. 6.261,12 (Vol. Ponderale Piano terra mc. 2.227,84 + Vol. Ponderale Piano Primo e Secondo mc. 3.703,28), inferiore al volume consentito di mc. 6.805,00.

Per le verifiche di quanto sopra dichiarato si vedano gli schemi di calcolo analitici negli elaborati grafici di progetto (Tav. 9).

17.3. Verifiche superfici pertinenziali

PARCHEGGI

Il progetto è stato redatto nel rispetto degli standard a parcheggio così come previsti dalla legge 122/89 (legge Tognoli), con una superficie minima pari a mq. 1 per ogni 10 mc. di volume realizzato. La verifica è la seguente.

Standard a parcheggio (legge Tognoli) = mc **6.259,12** (volume geometrico di progetto)/mc. 10 = mq 625,91

Superfici a parcheggio di progetto:

- Superfici interrate mq. 564,00
- Superfici esterne mq. 76,50 (mq. 50,00+mq. 26,50)
- Totale superfici a parcheggio mq. 640,50

Superficie complessiva di progetto destinata a parcheggi pertinenziali: mq. 640,50 > di mq. 625,91 (legge Tognoli).

17.4. Verde privato

Il progetto precede la sistemazione a verde delle aree pertinenziali ai fabbricati, con precisazione delle essenze e della loro ubicazione, tenendo in debito conto le piante esistenti.

17.5. Altezza degli edifici in rapporto alla strada

Per quanto concerne l'altezza del fabbricato, prospiciente la Via Calegna, questa è stata dimensionata in riferimento all'art.15 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gaeta, secondo cui "il profilo prospiciente alla strada di ogni sezione dell'edificio normale della stessa dovrà essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura valutata sulla mezzeria del fronte dell'edificio".

Tali verifiche sono soddisfatte e verificabili negli elaborati di progetto.

17.6. Distanze dai confini di proprietà e tra i fabbricati

L'edificio di progetto sono stati collocati nel lotto di proprietà nel rispetto delle distanze dai fabbricati in riferimento all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gaeta. Per cui si è verificato che la distanza del fabbricato dai confini interni e dall'asse strada è maggiore della metà dell'altezza degli edifici di progetto. Tali verifiche sono soddisfatte e verificabili negli elaborati di progetto, in quanto la distanza deve essere pari a:

ml. 10.50 (altezza fabbricato) / 2 = ml. 5.25

La distanza tra edifici prospicienti è uguale o maggiore di ml. 10.00, così come verificabile negli elaborati di progetto.

17.7. Riepilogo dei dati urbanistici

Di seguito viene riportata una sintesi dei parametri urbanistici di riferimento (N.T.A. del P.R.G. – Regolamento Edilizio – D.M. 1444/68)

Zona per attrezzature socio-assistenziale-sanitarie	Norme tecniche di attuazione (P.R.G.)	Dati di progetto
Destinazione d'uso	Edilizia socio-assistenziale-sanitaria	Socio-assistenziale
Attuazione tramite	Permesso di costruire	Permesso di costruire

Volume ammissibile	mc. 6.805,00	Volume art.20 N.T.A: mc. 6.261,12
Altezza massima	ml. 12.00	ml. 10.50
Altezza degli edifici in rapporto alla strada	(art.15 N.T.A.) vedere elaborato grafico allegato	(art.15 N.T.A.) vedere elaborato grafico allegato
Distanza tra pareti Finestate	ml. 10.00	Minimo ml. 10.00
Distanza dai confini interni	Maggiore della metà dell'altezza edificio (art.16 comma 2 N.T.A.) $H/2 = 5.25$ ml.	Maggiore di ml. 5.25
Distanza dall'asse strada	Maggiore della metà dell'altezza (art.16 comma2 N.T.A.) $H/2$ edificio = ml. 5.25	Maggiore di ml. 5.25

Per le verifiche di quanto sopra dichiarato si vedano gli schemi di calcolo negli elaborati di progetto (Tav. 9).

18. Valutazione ambientale

L'area interessata dalle opere di cui alla presente relazione è vincolata, ai fini della tutela ambientale, ai sensi del D.Lgs 42/04, imposto con D.M. del 17.05.1956.

L'area interessata dalle opere di cui alla presente relazione è ubicata in una fascia compresa tra Gaeta e Vendicio, a ridosso e adiacente ad una zona che vede presenti una serie di servizi pubblici. Essa presenta nell'intorno una serie di emergenze, costituite da fabbricati per civile abitazione dai connotati architettonici poco significativi. Essa è caratterizzata da tessuti urbani di alta densità.

Il terreno, allo stato attuale, si presenta leggermente degradante verso Via Calegna, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione socio-assistenziale con miglioramenti architettonici nel rispetto dell'ambiente circostante, aventi altezze tali da non compromettere il contesto e nel rispetto delle visuali della zona.

Il **Piano Territoriale Paesistico** – Ambito n. 14 – Cassino Gaeta e Ponza – approvato con le LL.RR. nn. 24 e 25 del 6.07.1998, è stato definitivamente abrogato con l'approvazione, da parte della Regione Lazio, del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.).

L'area, secondo il **Piano Territoriale Paesistico Regionale**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale e in corso di pubblicazione, è soggetta ai seguenti vincoli:

1) nella Tavola B, dei Beni Paesaggistici:

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 Dlvo 42/04) – DM 17.05.1956;
- aree urbanizzate del PTPR.

Alla luce del regime vincolistico d'area, come evidenziato nella tavola B, le prescrizioni di ambito sono riportate nella tavola A:

2) nella Tavola A, dei Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:

- nelle aree del *Paesaggio degli insediamenti Urbani*;

Il progetto prevede la realizzazione del manufatti sarà eseguita nel rispetto dell'ambiente circostante, avente altezze tali da non compromettere il contesto e nel rispetto delle visuali della zona.

Le rifiniture esterne gli edifici saranno:

- intonaci del tipo civile;
- le coperture di tipo piano;
- tinte in facciata in grassello di calce o prodotto similare con colori della tradizione del luogo.

Il PTPR approvato riporta, come innanzi detto, la vincolistica d'area rilevabile dalla lettura delle tavola B. La tutela d'area è prevista nella tavola A e prevede, per la zona in oggetto, il cosiddetto "*Paesaggio degli insediamenti urbani*", con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 28 delle norme del PTPR e alle allegate tabelle A), B) e C).

La tabella B) dell'art. 28 "*Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela*", al punto 4 "*Uso produttivo, commerciale e terziario*" sottopunto 4.3 "*servizi pubblici*"

generali” prevede che i progetti per i nuovi edifici devono essere dotati di SIP e deve essere assicurata la qualità architettonica.

Nel caso in esame, si sono rispettate le linee formali di edifici contemporanei dell’architettura dove le maggiori espressioni sono state progettate e realizzate sul mare, valutando, altresì, la sua collocazione nel sito e l’andamento originario del terreno.

Il progetto, inoltre, non prevede abbattimento delle essenze storiche e autoctone presenti, anzi ne prevede l’implementazione.

La Tabella C) dell’art. 28, nel punto 4, della “Morfologia del terreno” sono da considerare:

- punto 4.1. *“scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno”*, con il quale si informa che nel caso di scavi e sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle norme, occorre prevedere delle adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;
- punto 4.2 *“movimenti di terra e modellamenti del terreno”*, prescrive che in caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre prevedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali che artificiali mediante l’inerbimento e/o la cespugliatura per favorire il loro consolidamento e per favorire la difesa del suolo.

Ancora nella Tabella C), nel punto 5, degli *“Elementi architettonici degli edifici”*, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano deve essere preso a riferimento:

- punto 5.1, *“coperture”* secondo il quale vengono consigliate le coperture di tipo piano per edifici di altezza superiore a 7 m o nel caso costituiscano caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante, come nel caso di specie;
- punto 5.2, *“qualità delle finiture, colori, materiali”*, si riferisce ad ulteriori attenzioni da parte delle nuove costruzioni verso le qualità architettoniche del fabbricato. Le costruzioni infatti oltre a rispettare il profilo naturale del terreno, devono preferibilmente essere rifinite con pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte non al quarzo, infissi in legno naturale o verniciato, ad esclusione dell’alluminio anodizzato. Vengono poi consentite anche finiture in mattoni e con intonaco a raso, o cemento armato a vista solo se in armonia con il tessuto edilizio circostante;
- punto 5.3, *“recinzioni”*, richiede che le delle recinzioni vengano realizzate in modo tale da non diventare ostacolo visivo all’interno del paesaggio urbano.

Nel progetto in esame sono state osservate queste ulteriori prescrizioni in quanto le coperture di progetto sono di tipo piano e tutti gli edifici circostanti hanno la copertura piana. Sono stati poi rispettati i profili naturali del terreno esistente e le finiture in intonaco a raso. Inoltre le recinzioni non diventano un elemento impattivo alla visione del paesaggio in quanto poco presenti e comunque le recinzioni rimangono quelle esistenti.

19. Architettura sostenibile, bioarchitettura e fonti rinnovabili

Il progetto prevede il rispetto del D.Lgs 3 marzo 2011 n° 28 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE” e della L.R. n. 6 del 27.5.2008 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia”. In particolare:

- Per il risparmio idrico: il progetto prevede il recupero delle acque piovane, l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati, l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria e acqua. Considerato che l'area pavimentata è inferiore al 50 % della superficie esterna del lotto, non è previsto l'impiego, nella sistemazione delle superfici esterne, di pavimentazione drenante;
- Per le fonti energetiche rinnovabili: il progetto prevede l'utilizzo di pannelli solari al fine di garantire almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi igienico sanitari (oltre a quanto necessario per l'utilizzo del bonus volumetrico di cui allo stesso decreto) e l'installazione di pannelli fotovoltaici nel rispetto dell'allegato 3 al decreto legislativo n. 28/2011 (oltre a quanto necessario per l'utilizzo del bonus volumetrico di cui allo stesso decreto).

20. Terre da scavo

La realizzazione delle opere previste nel presente progetto produrrà materiali da scavo. La produzione di terre da scavo sarà inferiore a 6.000 mc e l'opera non è soggetta a provvedimento di VIA o di AIA quindi, ai sensi del D.P.R. 13.06.2017 n° 120, il cantiere è da definire “cantiere di piccole dimensioni” e la gestione delle terre da scavo avverrà nel rispetto degli articoli 20 e 21 del capo III del citato D.P.R. In particolare, quindici giorni prima dell'inizio dei lavori di sbancamento sarà trasmessa

autocertificazione, corredata dalla documentazione richiesta, all'Arpa Lazio per le autorizzazioni di rito.

21. Prevenzione incendi

Il fabbricato in progetto vede la presenza di una struttura socio-assistenziale della capacità ricettiva maggiore di 25 ospiti e inferiore a 50 ospiti. La specifica attività è soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco in quanto attività compresa al punto 68 *“Strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime di ricovero ospedaliero e/o residenziale a ciclo continuativo e/o diurno, case di riposo per anziani con oltre 25 posti letto”* dell'allegato 1 al D.P.R. 1° agosto 2011 n° 151 *“Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 -quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”*.

Come si evince dall'allegato sopra richiamato, essendo la capacità ricettiva inferiore a 50 ospiti, essa rientra nella categoria A, ed è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) da produrre prima della sua entrata in esercizio ai sensi dell'art. 4 dello stesso decreto. Non è quindi necessario acquisire la preventiva valutazione progetto da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il progetto comunque rispetta le prescrizioni di prevenzione incendi dettate dal D.M. 18 settembre 20020 e s.m.i.

22. Dichiarazione (art. 20, co. 1. Del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Il sottoscritto Arch. Mancini Francesco, con studio professionale in Itri (LT), Via Civita Farnese n. 59/b, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Latina con il n. 453, assevera *“la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla*

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica".

Formia, 1 giugno 2021

Il Progettista

Dott. Arch. MANCINI Francesco P.

