COMUNE DI VELLETRI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SISTEMAZIONE AREA ESTERNA E POTENZIAMENTO
IMPIANTI TECNOLOGICI
CENTRO SOCIALE ANZIANI R.TOSTI

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA :
ARCH. DAMIANO MAURIZIO SOLLAMI

Settembre 2023

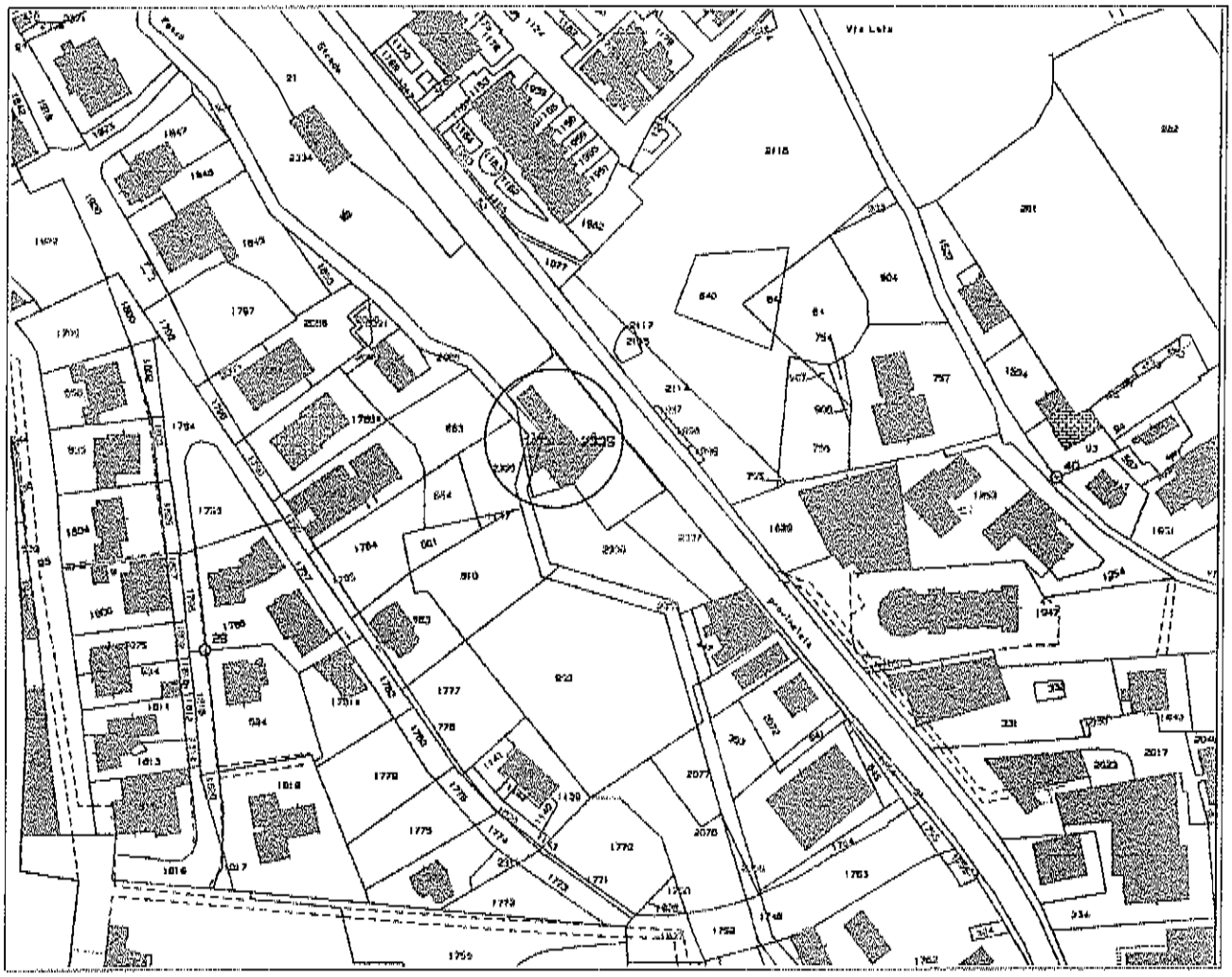
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

SISTEMAZIONE AREA ESTERNA E POTENZIAMENTO IMPIANTI TECNOLOGICI CENTRO ANZIANI R. TOSTI

PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del Progetto Esecutivo dei lavori di Sistemazione dell'area esterna del Centro Anziani R. Tosti e il potenziamento degli impianti tecnologici esistenti.
L'immobile oggetto di intervento è di proprietà del Comune di Velletri ed è distinto in Catasto al Foglio n. 65 particelle n. 2332, 2335 e 2340 sub 501.
Il tutto come indicato e descritto nella Tavola 1 di progetto.

Inquadramento su Planimetria Catastale
Foglio n. 65 particelle n. 2332, 2335 e 2340 sub 501.



ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Variante Generale al P.R.G

La Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera di Giunta Regionale n° 66 del 14/02/2006 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 66 in data 14/02/2006, prevede, per l'area oggetto dell'intervento "Zona B – Conservazione del tessuto edilizio e viario ", sottozona B 3 completamento.

P.R.G. Comunale

Piano Territoriale Paesistico Regionale

L'area risulta inoltre sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019, è stato completato il procedimento di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, pubblicato con D.C.R. n.5 del 02/08/2019.

La tav. A prevede come zonizzazione;

- Paesaggio degli insediamenti urbani

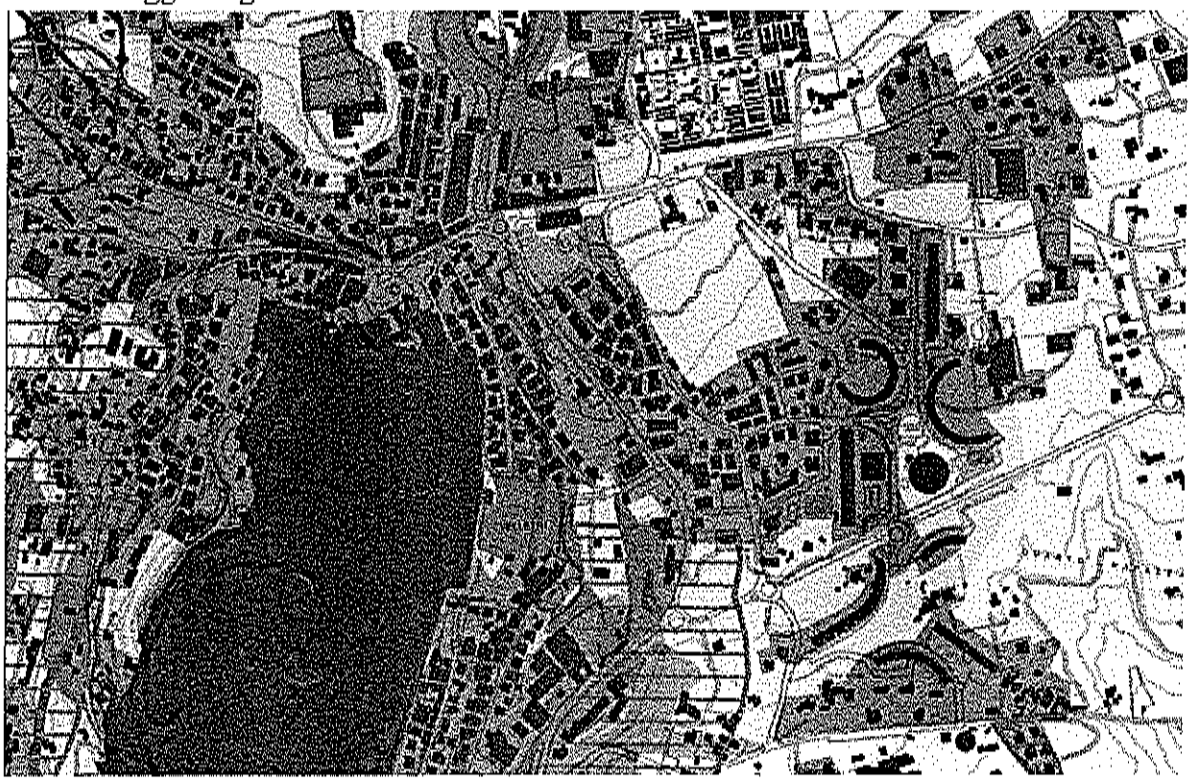


Tavola A del P.T.P.R.

La tav. B prevede come zonizzazione;

- Beni d'insieme, località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Aree urbanizzate del PTPR

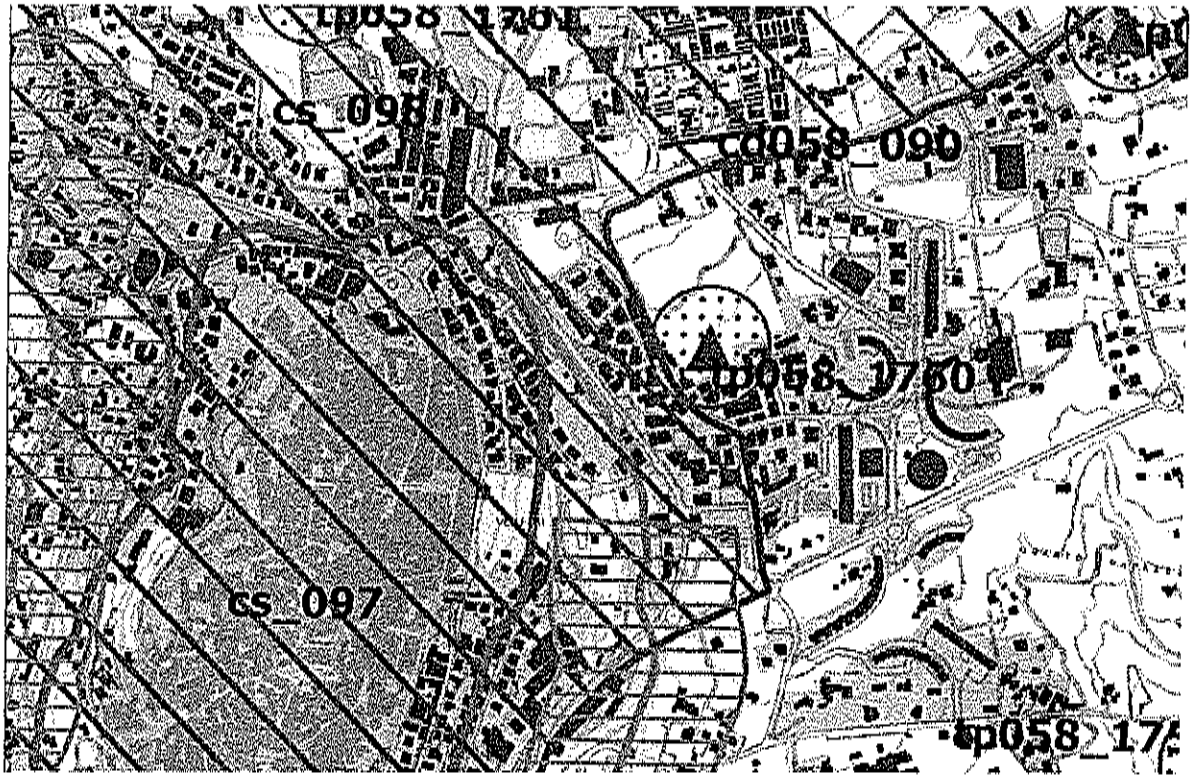


Tavola B del P.T.P.R.

Inquadramento geo-morfologico

Geologicamente, l'area ricade in una zona notoriamente conosciuta come area del "Vulcano Laziale", costituito da un apparato centrale formato da alternanze di fasi esplosive ed effusive.

La zona in esame ricade nel sistema eruttivo esterno al recinto Tuscolano - Artemisio", ed è stata sede dal Pleistocene Superiore di una intensa attività vulcanica di tipo misto, comprendente prodotti lavici e piroclastici a chimismo variabile.

La morfologia del territorio è risultante dell'attività del Vulcano Laziale, dell'azione modificatrice degli agenti atmosferici e degli interventi antropici.

Le numerose fasi di attività succedutesi nel corso dell'evoluzione del distretto vulcanico dei Colli Albani hanno determinato la formazione di un edificio costituito in prevalenza da piroclastici e lave, troncato alla sommità da un'ampia caldera.

La struttura morfologica più evidente è data quindi dal rilievo vulcanico dei Colli Albani che raggiunge un altezza massima di circa 1000 metri.

I versanti esterni di tale recinto sono solcati da un fitto reticolo idrografico ad andamento radiale, principalmente centrifugo, privo di tributari a causa dell'acclività del rilievo.

La parte periferica della struttura vulcanica è rappresentata da un pendio degradante verso il mare

costituito da spianate sommitali separate da valli piuttosto incise che ospitano un reticolo idrografico più articolato.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel versante a sud del Monte Artemisio.

L'assetto morfologico originario dell'area è stato nel tempo parzialmente alterato da interventi antropici che ne hanno modificato l'originario andamento.

Descrizione degli interventi

L'intervento prevede la realizzazione di una recinzione esterna per circa 10 ml, sul retro del fabbricato, volta ad impedire eventuali cadute dovute ad un dislivello tra le due parti del piazzale.

Per tale motivo, verrà inoltre realizzata una scala, completa di pavimentazione e ringhiera, per collegare le due zone e rendere più agevole l'uscita.

Verrà inoltre realizzata una pavimentazione bituminosa di circa 20 mq accanto all'ingresso principale.

Per quanto riguarda il potenziamento degli impianti tecnologici esistenti, verranno istallate due unità esterne posizionate una accanto all'altra, in grado di lavorare in inverno per riscaldare gli ambienti ed in estate per il raffreddamento. Le unità interne saranno n. 4: di cui 3 collegate esclusivamente ad un primo motore esterno, la restante collegata al secondo motore esterno.

Verranno effettuate inoltre delle migliorie all'impianto elettrico, tali da potenziarne le funzionalità.

Il tutto come da elaborato grafico allegato al presente progetto.

La stima dei costi ammonta a € 28.000,00 cosi suddivisi:

- Lavori € 23.317,05
- Sicurezza € 1.725,72
- Somme a disposizione € 2.957,23

  Totale € 28.000,00

Conclusioni

Si redige il presente Progetto Esecutivo al fine di intervenire sull'edificio esistente del centro sociale per anziani per migliorarne la fruibilità, per quanto riguarda gli aspetti tecnici ed economici si rimanda alla stima sommaria di spesa ed agli elaborati progettuali.

Il Tecnico

Arch. Damiano Maurizio Sollami