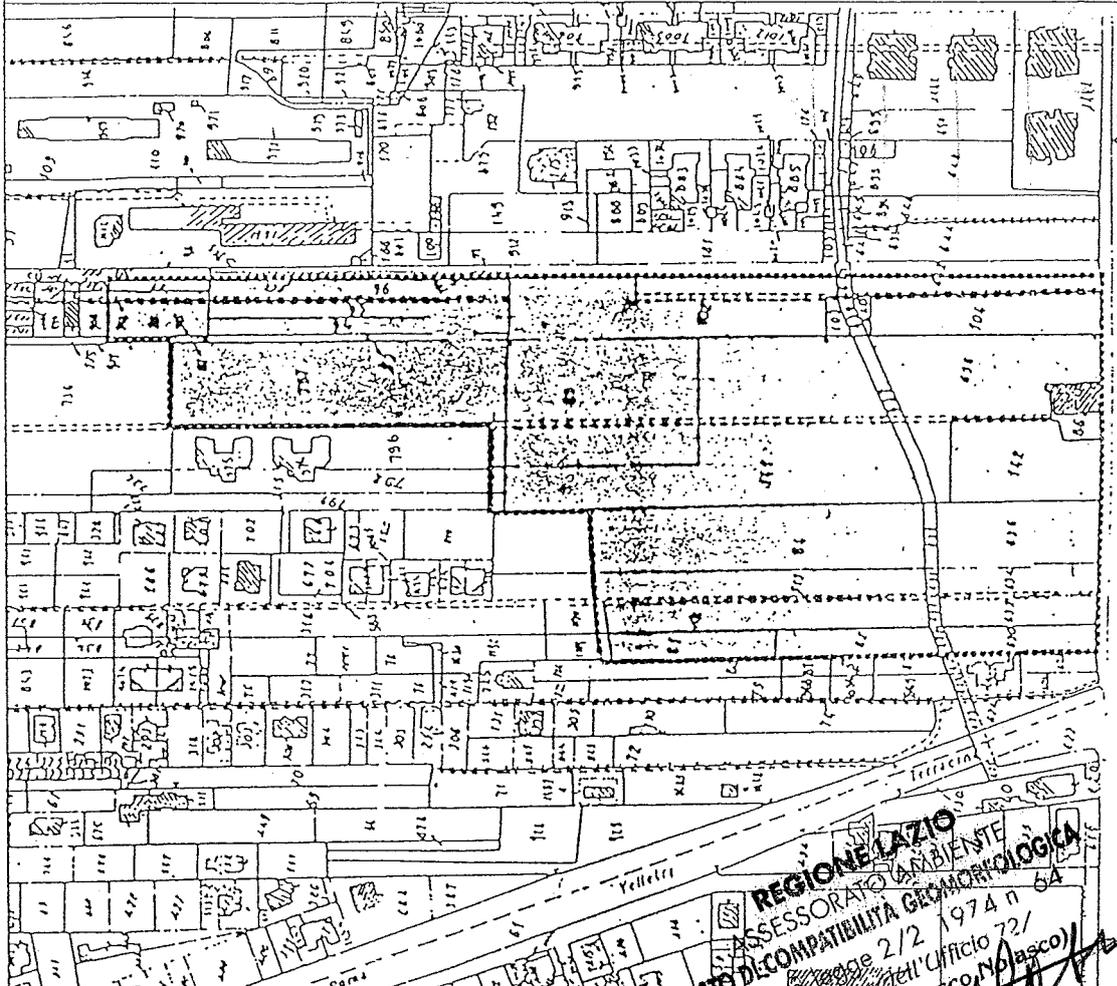


COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA LOCALITA' "PIAN SAVELLI" PAVONA

RIF. PRAT. 13/UR-77



TAVOLA

1

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA - PRELIMINARE
RIPARTIZIONE DI SPESA

RAPPORTO

PROPRIETA'

PISCIARELLI ORESTE LIVIO
BRANZINO s.r.l.
EDIL 87 s.r.l.
PIANSAVELLI s.r.l.

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
(PROVINCIA DI ROMA)
RIPARTIZIONE TECNICA - SEZIONE URBANISTICA

La presente copia è conforme all'originale
depositata presso questo ufficio
Albano Laziale, li 1. LUG. 1992



REGIONE LAZIO
ASSESSORATO AMBIENTE
VISTO DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA
ART. 2/2 1974 n. 84
Il Dirigente dell'Ufficio 72/
(Dr. Geol. Francesco Nolasco)



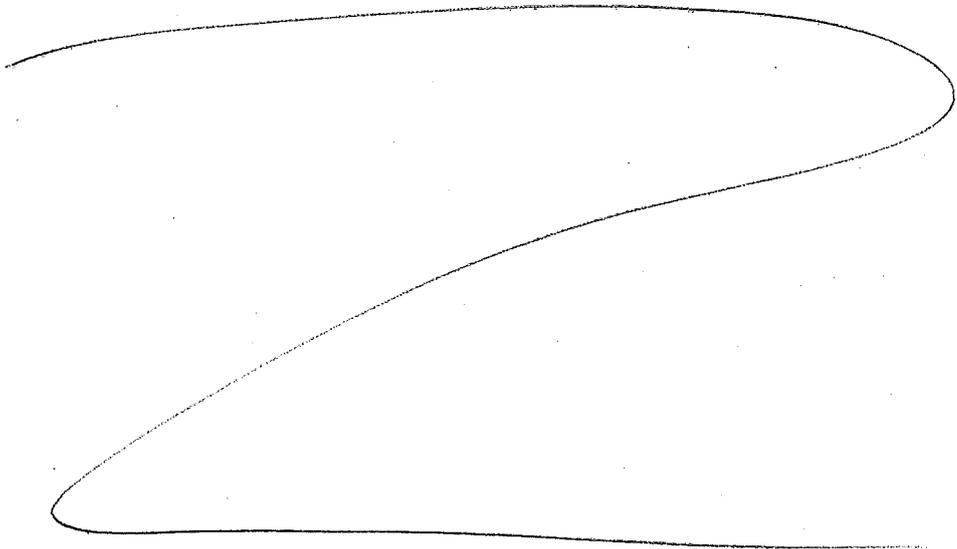
STUDIO DI ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA
VIA G. MERCALLI 13 Tel. 875246 - 875388 Fax 8587176 ROMA
VIA A. DE GASPERI 75 Tel. 9323303 Fax 9320937 ALBANO L.

SOMMARIO

ALBANO L.
TECNICA

3/UR/B

- 1) PREMESSA.....pag. 1
- 2) INQUADRAMENTO TECNICO URBANISTICO.....pag. 3
- 3) CONTENUTI DEL PIANO.....pag. 4
- 4) NORMATIVA DEL PIANO.....pag. 5
- 5) ATTUAZIONE DEL PIANO.....pag. 6
- A) Coperture degli edifici residenziali
- B) Paramenti esterni degli edifici
- C) Tinteggiatura degli edifici
- D) Distanze
- E) Varie
- 6) DESTINAZIONE URBANISTICA E CARATTERISTICHE
 PROGETTUALI.....pag. 9
- 7) DIMENSIONAMENTO.....pag. 11
- 8) PREVISIONE SPESA.....pag. 13



COMUNE DI ALBANO LAZIALE
Piano di lottizzazione convenzionata
Localita' "Pian Savelli" - PAVONA -

PREMESSA:

in data 6/04/90 e' stata trasmessa all'Amministrazione del Comune di Albano L. una proposta di piano di lottizzazione in variante a quanto gia' era stato presentato con la pratica n. 13/UR inoltrata con il prot. n. 575 bis del 24/06/77.

Con tale proposta si intendeva ottenere un parere provvisorio che fosse indicativo su quelle che sono le linee di tendenza in merito all'impostazione progettuale del piano, avendo gli estensori della stessa, tentato di dare soluzioni alle argomentazioni tecniche che gli uffici competenti avevano a suo tempo sollevato in merito al progetto n. 13/UR.

Le osservazioni piu' pregnanti facevano sostanzialmente riferimento sia all'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione rispetto alla consistenza dell'intervento proposto che alla ridotta estensione delle aree interessate dal Piano proposto rispetto alla consistenza dell'intera area omogenea individuata come zona C2.

A questa osservazione dobbiamo aggiungere la ravvisata illegittimita' procedurale determinata dal fatto che il Piano proposto non era stato a suo tempo sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate. Comunque, i dati tecnici a suo tempo impostati con il Piano di Lottizzazione risultavano conformi alle norme che aquantificano gli standars urbanistici.

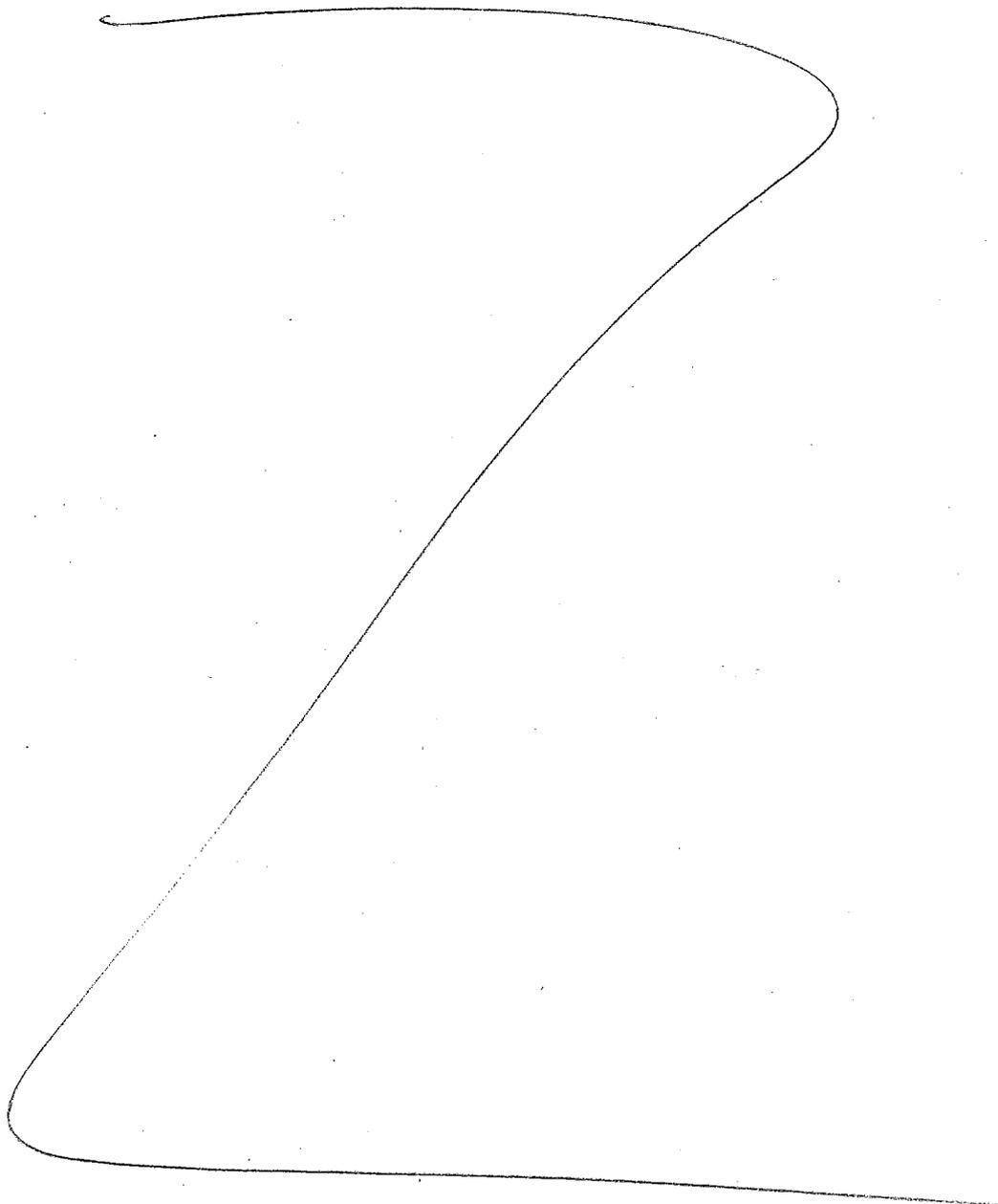
A conclusione dell'iter amministrativo percorso da quella pratica (n. 13/UR) ricordiamo che in data 17/02/78 essa fu esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica, la quale non espresse alcun parere in merito, ma richiese, ai firmatari, un' ulteriore documentazione che, pero', non fu mai presentata.

La proposta di Piano presentata in data 6/04/90 dunque, oltre che dare risposta alle osservazioni sopra citate, risolveva altresì l'aspetto procedurale vero e proprio interessando all'intervento tutti i proprietari facenti parte del Comprensorio.



Rimanevano esclusi soltanto quelli afferenti quella piccola porzione di terreno posta a ridosso della ferrovia, già compromessa con insediamenti sparsi, anche abusivi e, per la quale, il Comune di Albano L. dovrà predisporre apposito Piano di Recupero.

Con quella stessa proposta gli estensori del Piano, individuavano come problematica portante dell'impostazione progettuale la possibilità di accorpate al massimo le aeree pubbliche perché, insieme al verde di P.R.G., potessero formare un consistente sistema di verde alla scala del Quartiere.



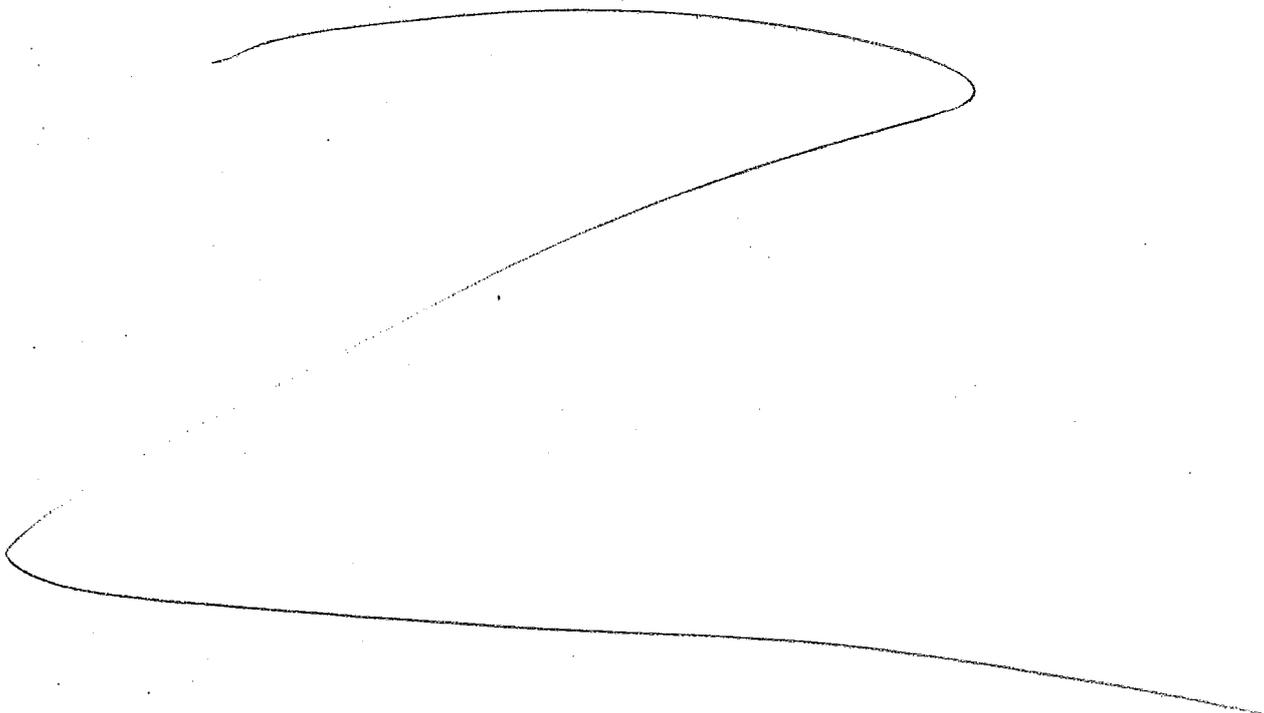
INQUADRAMENTO TECNICO URBANISTICO

L'analisi morfologica del sito oggetto dell'intervento, dimostra come questo sia collocato sostanzialmente, in posizione baricentrica rispetto alla viabilità generale del territorio compreso nella circoscrizione comunale interessata.

L'area, infatti, si estende, ben individuata dai due assi viarii, tra loro ortogonali, di Via Pian Savelli e Via Roma, in prossimità dell'incrocio tra la Via del Mare e la Statale Nettunense.

Sulle direttrici opposte, nord-ovest e sud-est, si estendono, rispettivamente, l'abitato di Pavona, costruito al margine della Via del Mare con le strade che vi si attestano a pettine, ed una modesta area compromessa sia da qualche sporadico intervento abusivo che dal vincolo inedificandi di mt. 30 posto dal D.P.R. n. 753 dell' 11/07/80, essendo posta a ridosso della linea ferroviaria Roma-Velletri.

Gli unici vincoli che influiscono direttamente sul territorio interessato dal Piano sono quello della fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità, che si estende lungo la Via Pian Savelli per uno spessore di mt. 10 e quello determinato dalla presenza di un fosso demaniale che, nel Piano proposto, è stato destinato ad area pubblica, previa opportuna tombatura e relativa impermeabilizzazione delle pareti ai fini della salvaguardia di eventuali risorse idriche presenti nelle falde sottostanti.



CONTENUTI DEL PIANO

ELEMENTI COSTITUTIVI.

Sono elementi costitutivi del Piano di lottizzazione convenzionata - localita' PIAN SAVELLI (PAVONA) gli elaborati concernenti le tavole di seguito indicate.

- TAV. 1 - RELAZIONE TECNICA - PREVISIONE DI SPESA -
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV. 1a - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 2 - TABELLA DEGLI INDICI URBANISTICI
- TAV. 3 - COROGRAFIA e RILIEVO PIANO ALTIMETRICO
Stralcio catastale, aerofotogrammetrico e dal
P.R.G., rilievo con sovrapposizione delle
coordinate catastali.
Rapp. 1:2000/ Rapp. 1:500
- TAV. 4 - ZONIZZAZIONE
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 5 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Superfici, volumetrie, altezze massime e
numero dei piani.
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 6 - FILI FISSI, MASSIMI INGOMBRI e QUOTE
D'IMPOSTA
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 7 - SCHEMA DELLE OPERE di U.P.
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 8 - ALTIMETRIA del TERRENO
INDIVIDUAZIONE dei PROFILI
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 9 - PROFILI REGOLATORI ANTE e POST.
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 10 - PLANIVOLUMETRICO
Planimetria Rapp. 1:500
- TAV. 11 - TIPOLOGIE EDILIZIE
Piante e sezioni tipo Rapp. 1:200



NORMATIVA DEL PIANO

Classificazione delle aree.

Per l'applicazione della normativa di cui al presente paragrafo vale la classificazione risultante dalla tavola di ZONIZZAZIONE (N.4).

Le zone vengono classificate in aree di uso pubblico e aree di uso privato (superfici residenziali o commerciali).

Le aree di uso pubblico comprendono gli spazi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e quelli relativi alle urbanizzazioni secondarie.

Le prime comprendono le rete stradale, i parcheggi pubblici e i percorsi pedonali (marciapiedi) e le loro superfici sono quantificate nelle apposite tabelle.

Le seconde si riferiscono al verde naturale e attrezzato, e alle eventuali altre destinazioni pubbliche che l'Amministrazione Comunale volesse proporre.

Da una personale verifica sulle attrezzature secondarie ci risultano conformi alle esigenze della popolazione locale quelle per l'istruzione. Esistono infatti una scuola materna, una elementare e una media inferiore, tutte situate in un giusto raggio di utilizzazione.

Le superfici fondiari, quantificate nella tabella della Tav. 2, si riferiscono sia alla aree di ingombro degli edifici che alle aree di pertinenza (verde privato, parcheggi).



ATTUAZIONE del PIANO

Il presente piano si attua attraverso la redazione di progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed alle superfici fondiarie.

I progetti delle urbanizzazioni primarie dovranno rispettare di norma, salvo rilevate impossibilita' tecniche, i tracciati, il dimensionamento e le quote di cui agli elaborati di progetto. Inoltre dovranno essere indicati i materiali usati e le caratteristiche costruttive, il tipo di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano per i percorsi pedonali.

I progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche (fognature, energia elettrica, acqua, gas, telefoni) pur nel rispetto degli elaborati di P. di L., per esigenze di funzionamento, possono essere soggetti a variante.

I progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria dovranno interessare tutta l'area destinata al servizio, compresa l'area libera da sistemare a verde o a parcheggi, inoltre dovranno attenersi alle vigenti normative.

I progetti esecutivi delle superfici fondiarie dovranno seguire le indicazioni degli elaborati grafici e della tabella degli indici urbanistici e dovranno essere unitari per ogni superficie residenziale, delimitata negli elaborati suddetti.

La Tav. 11 degli elaborati illustra le tipologie ammesse: di ogni tipologia, nella Tav. 5, si danno gli elementi vincolanti per la progettazione esecutiva (sup. coperta max., volume max., n. piani abitabili, altezze max.) e soluzioni indicative esemplificanti la distribuzione, non vincolante, in quanto schemi illustrativi e non proposte progettuali.

La sistemazione delle aree di pertinenza, potra' prevedere o un uso collettivo dell'area (verde, gioco bambini) o una divisione in appezzamenti di terreno per giardino privato, con recinzione a siepe; gli elementi murari non dovranno superare l'altezza di mt. 1,80. Gli spazi condominiali dovranno essere lastricati e/o sistemati a verde.



I progetti esecutivi dell'edilizia residenziale e delle opere di urbanizzazione dovranno garantire il massimo rispetto dell'ambiente; in particolare si dovranno controllare le coperture, i metodi di finitura esterna, i pavimenti, le pavimentazioni esterne.

Coperture degli edifici residenziali

Le coperture potranno essere in piano o a tetto. Quelle a tetto non potranno avere pendenze superiori al 35% da calcolare all'imposta della gronda. Sono ammesse aperture sul tetto in funzione degli ambienti (soffitte, cantine, ecc.) da areare e dei volumi tecnici, quali lavanderie, stenditoi; comunque l'altezza massima degli ambienti del sottotetto non deve superare mt. 2,20 nel punto piu' alto. Tale altezza puo' riferirsi anche ad una controsoffittatura nel caso in cui, per motivi architettonici, il colmo raggiunga altezze interne superiori ai mt.2,20.

Paramenti esterni degli edifici

Le coperture a tetto avranno manto di tegole tipo Romana, Marsigliese, Portoghese. Sono ammesse anche coperture in piano tramite realizzazione di pavimentazioni in cotto o klinker che mantengano il color rosso della copertura.

I fascioni del tetto e qualsiasi altra sporgenza (balconi ecc.) possono essere scorniciati e aggettanti massimo mt.1,20.

I paramenti murari esterni possono essere rivestiti in intonaco, in mattoni pieni o di cortina non smaltata. Le gronde e i discendenti dovranno essere di sezioni adeguate e in materiale di zinco, P.V.C., o rame, preferibilmente rotonde.

Le finestre saranno del tipo a persiana, o avvolgibile in legno o alluminio verniciato (bianco o nero) o elettrocolorato (nero o marrone testa di moro).

Tinteggiatura degli edifici

La tinteggiatura degli edifici sara' del tipo a tempera, calce o ai silicati, scelti sulla gamma di colori che si inseriscano meglio nell'ambiente circostante.

Le pavimentazioni esterne degli edifici possono essere in basolato di peperino o di porfido, in marmette cementizie autobloccanti o in piastrelle di cotto o klinker.



Distanze

La distanza minima degli edifici dalla viabilità deve essere di mt.5,5 minimo.

La quota d'imposta del I solaio abitabile degli edifici residenziali può essere considerata fino a cm. 0.80 dalla quota d'imposta del più vicino marciapiede o sede viaria. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno di mt. 10,00.

La distanza tra edifici e area pubblica deve essere di mt.5,50.

Varie

Fra il Comune e i Consorzi, singoli o privati, interessati alla edificazione sulle aree del presente piano viene stipulata una convenzione ai sensi e per gli effetti combinati degli articoli della legge 22/10/1971 n. 865, 28/01/1977 n. 10 e 5/08/1978 n. 457.

I progetti edilizi, oltre le presenti norme, dovranno osservare anche le prescrizioni del regolamento edilizio del Comune di ALBANO LAZIALE.



DESTINAZIONE URBANISTICA E CARATTERISTICHE PROGETTUALI

Il P.R.G., nel comprensorio urbanistico delimitato come dagli elaborati grafici allegati, destina le aree parte a zona C2, parte ad area di Verde Pubblico e viabilita', parte ad area di Parcheggio Pubblico. Il comprensorio urbanistico PIAN SAVELLI ha una superficie complessiva di mq. 58.624, divisi secondo i seguenti azzonamenti:

- sottozona C2	mq. 45.691	indice di fabbricabilita' territoriale 1,6mc/mq.	- cubatura teorica residenziale ammessa = mc. 73106
- V.P. e viabilita' di P.R.G.	mq. 6.156		
- P.P. di P.R.G.	mq. 5.597		
- Altre zone (FOSSO DEMANIALE) (1)	mq. 1.180		

TOTALE	mq. 58.624		=====

(1) L'area del fosso demaniale fa parte della zona C2 cosi' come individuata dal P.R.G. Il presente piano, non potendo attribuire a tale area la relativa volumetria, considerando altresì le oggettive problematiche legali, l'ha definita come area pubblica senza, per questo, conteggiarla ai fini della determinazione degli standards urbanistici.

All'interno dell'area individuata dal limite del Comprensorio urbanistico in oggetto, le varie particelle catastali fanno riferimento globalmente a n. 4 proprietari, ognuno dei quali ha intestate una o piu' superfici con consistenza variabile da ca. mq. 1.000 a ca. mq. 30.000.

Tale situazione non ha pertanto creato grosse difficolta' in merito ai noti problemi che, nella redazione di piani urbanistici, si incontrano in merito alle aggregazione particellare nel tentativo di distribuire correttamente le volumetrie ammesse.



La conformazione planimetrica del comprensorio e la mancanza di grossi vincoli ha inoltre consentito una progettazione unitaria.

Unico vincolo e' stato quello relativo all'area del fosso demaniale che attraversa trasversalmente la lottizzazione; questo problema e' stato risolto, come già detto, prevedendo la destinazione pubblica della superficie individuata come sede stradale, parcheggio e verde pubblico.

L'obiettivo di fondo dei progettisti e' stato poi quello di contenere in fasce omogenee e contigue le aree pubbliche, permettendo un'agevole interrelazione tra servizi, residenze e verde, con un sistema di attraversamenti pedonali e stradali, passanti da Via Pian Savelli alle aree interne del P. di L. Lungo tali assi di collegamento sono collocate le aree di verde attrezzato (sport, gioco bambini, sosta), i parcheggi a supporto delle residenze e dell'area commerciale che come previsto nel piano occupa il piano terreno degli edifici prospicienti Via Roma, divenendo così lo spunto per la creazione di una nuova area di interesse collettivo. La grossa area di parcheggio di P.R.G., inoltre consentirà un'agevole sosta contribuendo a decongestionare anche le aree urbane limitrofe.

I carichi abitativi previsti per le zone residenziali, non sono mai stati distribuiti in modo uniforme nei singoli lotti. Il ridotto numero dei proprietari, ci ha consentito infatti di astrarci, come e' invece purtroppo consuetudine, dall'aspetto puramente vincolistico della normativa, per usare l'indice di fabbricabilità fondiaria in senso più propriamente progettuale.

La consistenza volumetrica, dunque, varia, a seconda che si voglia dare corpo alle quinte su Via Roma (indice più elevato) o si desideri un intervento più estensivo e meglio integrato con gli spazi verdi, pubblici e privati.

Tre piani su Via Roma, dunque, con al piano terreno una destinazione commerciale e tre piani massimo tutti residenziali per gli edifici all'interno.

La soluzione proposta garantisce uno sviluppo insediativo più vicino alle caratteristiche morfologiche del tessuto urbano circostante che presenta, appunto, un edificato più intensivo e con maggior altezza tra Via Roma e la Nettunense e costruzioni di modesta entità, quasi sempre a due o tre piani nella zona compresa tra la Via del Mare ed il comprensorio oggetto del presente Piano.



DIMENSIONAMENTO

		DATI DI PROGETTO	DATI DI P.R.G.
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	MQ	45691	45691
ABITANTI	N	914	914
DENSITA' TERRITORIALE	AB/HA	200	200
	MQ	22845,5	22845,5
SUPERFICIE FONDIARIA	%	50% di (ST)	50% di (ST)
	MQ/AB	25	25
	MQ	6396,74	6396,74
AREE PUBBLICHE DESTINATE A STRADE	%	14% di (ST)	14% di (ST)
	MQ/AB	7,96	7
	MQ	16448,76	16448,76
AREE PUBBLICHE DESTINATE A VERDE E PARCHEGGI	%	36	36
	mq	13935,76	14164,21
- verde	%	30,5% di (ST)	31% di (ST)
	mq/ab	17,04	18
	mq	2513,00	2284,55
- parcheggi pubblici	%	5,5 di (ST)	5% di (ST)
	mq/ab	2,86	2,5
TOTALE VOLUMI (1)	MC	<u>73106</u>	<u>73106</u>

(1) E' ammesso il 10% di tale cubatura per destinazione commerciale.



INDICE di fabbricabilita' territoriale	MC/MQ	1,6	1,6
INDICE di fabbricabilita' fondiaria	MC/MQ	3,2	3,2
Superficie minima del lotto	MQ	1106,5	600
Superficie massima copribile (1)	MQ	40% ca. 45% ca.	1/4
Distanza minima dai confini (2)	ML	5,5	5,5
Distanza massima dalle strade	ML	7,5	5,5
Altezza massima fuori terra	ML	11	11
Distanza minima tra i fabbricati	ML	10	10

Nota (1): le superfici massime copribili riferite ai singoli lotti sono state previste nella TAV.2. Tabella degli indici urbanistici.

Nota (2): tale distanza risulta pari a ml. 2,5 per i lotti n. 13/14/15. Sul fronte di questi lotti, peraltro, il piano ha previsto un parcheggio a spina portando quindi la loro distanza dalla strada (Via Roma) a ml. 9.

PREVISIONE DI SPESA

A) LAVORI A BASE D'ASTA

1) Strade e parcheggi	(mq.8909,74 x L. 85.000)	L. 757.327.900
2) Fognature		
acque bianche	(mt.1284,5 x L. 350.000)	L. 449.575.000
acque nere	(mt. 536 x L. 350.000)	L. 187.600.000
3) Acquedotto		
rete idrica	(mt. 369,5 x L. 250.000)	L. 92.375.000
4) Illuminazione stradale		
	(n.88 pali x L. 2.000.000)	L. 176.000.000
5) Cabine ENEL		
	(n. 2 x L.50.000.000)	L. 100.000.000
B) IMPREVISTI		L. 92.329.125
C) REVISIONE DEI PREZZI		L. 92.329.125
D) SPESE GENERALI E TECNICHE		L. 230.000.000
E) IVA pari al 4% (su A) + B) + C)		L. 81.249.630
F) IVA pari al 19% su D)		L. 43.700.000

TOTALE L. 2.302.485.780

in c.t. L. 2.302.485.780

