

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Piano particolareggiato del comprensorio urbanistico unitario 'La Stella'

tavola

1

relazione

II

aggiornamento

aggiornamento

COMUNE
DI
ALBANO
LAZIALE

UFFICIO TECNICO

PRATICA N. 32/OR
ALLEGATO N. 3
PAGINE N. 21
ACCETTATO IL 26 NOV. 1982

L'INCARICATO
(ALLEGATO CROCCINI)

PARERE FAVOREVOLE

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
ALBANO LAZIALE LI

13 GEN. 1983

IL SEGRETARIO

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
RIPARTIZIONE TECNICA
VISTO

PER LA SEZIONE VIABILITA'
GEOM. GINO MARZELLA

PER LA SEZIONE ACQUEDOTTI E FF.
GEOM. CAPO SEZIONE R. BONGIROLAMI

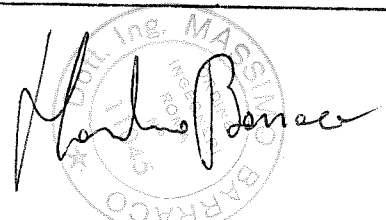
PER LA SEZIONE URBANISTICA
GEOM. CAPO SEZIONE A. RAGNO

IL DIRETTORE DELLA RIPARTIZIONE
DOTT. ARCH. C. ZULIANI

Progettista ing. Massimo Barraco

cod. fisc. BRR MSM48L31H501B via p. magno n° 13

città Albano ap. 00041 tel. 9325644



Progettista arch. Cesare Bertuzzi

cod. fisc. BRT CSR 30R24 H501E via u. pavoni n° 20

città Grottaferrata cap. 00046 tel. 9456320

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI


DI ROMA E DI
FROSINONE, RIETI, VITERBO

DOTT. ARCH.
CESARE
BERTUZZI

3073

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Prov. di ROMA)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPENSORIO URBANISTICO UNITARIO "LA STELLA" IN ZONA
DI ESPANSIONE "C₁" DI P.R.G.

- Relazione illustrativa.
- Norme di attuazione.
- Preventivo sommario di spesa.

PROGETTISTI:

Dr. Ing. MASSIMO BARRACO

Dr. Arch. CESARE BERTUZZI

Albano Laziale, novembre 1982

1) P R E M E S S A

a) Il P.R.G. del Comune di Albano Laziale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 11 luglio 1975 n° 2527; prevede, per l'area oggetto del presente Piano Particolareggiato, un comprensorio urbanistico unitario da pianificare mediante un unico intervento attuativo, ai sensi della legge 1150, del 17.2.1942 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso indicate dal P.R.G. sono quelle relative alla zona "C" di espansione residenziale (sottozona "C₁") e alla zona "F" per attrezzature ed impianti di interesse generale. Lo strumento urbanistico localizza, all'interno della zona "C", l'area pubblica per la Scuola Media, relativa alle zone omogenee "A" e "B", che viene computata nelle percentuali di pertinenza delle zone in cui ricade, ai sensi della deliberazione regionale di approvazione del P.R.G..

Il I° Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G. di Albano, adottato con delibere di Consiglio Comunale N. 320 e N. 321 rispettivamente del 26.7.1979 e 27.7.1979, definitivamente approvato in seguito a delibera Consiglio Comunale N. 168 del 3.6.1980 con la quale venivano accettate le prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta Regionale N. 165 del 28.1.1980, prevede l'inserimento del comprensorio "LA STELLA" per l'edificazione nel quinquennio di 40.000 mc.

b) DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area nel Comprensorio Urbanistico "LA STELLA" si estende a Sud del Centro storico di Albano Laziale, immediatamente a Sud di Villa Venosa, e ad Ovest della Chiesa La Stella. Più precisamente l'area è delimitata a Sud dalla Via di Pratolungo e ad Est dagli edifici annessi alla Chiesa della Stella, a Nord costeggia la proprietà di Villa Venosa e ad Ovest confina con gli edifici che sorgono nell'interno della Via dei Bolognesi e della S.P. Maremmana Inferiore.

La sua estensione è di mq. 70491.

Il terreno è in pendio degradante da Nord-Est verso Sud-Ovest, co

sicchè le quote variano da circa q. 390 s.l.m. all'incrocio di C.so Garibaldi con la S.C. Appia Antica, fino a circa q. 325 s.l.m. all'incrocio della Via di Pratolungo con la Via Maremmana Inferiore, con una pendenza compresa tra il 5 ed il 10%. Attualmente il territorio è interessato da una linea elettrica ad alta tensione che partendo dalla centrale ENEL di Valle Ariccia 10 attraversa in corrispondenza della zona "F".

Alla presente è allegata la relazione geologico-tecnica del Prof. Ing. Ugo Ventriglia che completa i dati relativi alla descrizione dell'area da quel punto di vista.

Sul territorio insistono soltanto alcuni edifici di cui è prevista la demolizione. Il Comprensorio, agli effetti del computo delle volumetrie, risulta privo di cubatura esistente.

Il territorio è interessato, per un breve tratto, dal tracciato della strada di P.R.G. che unisce la Via Maremmana Inferiore con la via Appia Nuova e di cui il disegno esecutivo di pertinenza è stato recepito nel presente P.P..

L'Amministrazione Comunale acquisisce l'area relativa con decreto di esproprio delib. G.M. n° 12 del 5.1.1982.

Il P.P. conferma tale acquisizione.

c) ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Fanno parte integrante del Piano Particolareggiato gli elaborati contrassegnati dai seguenti numeri:

- 1- Relazione e norme Tecniche di Attuazione.
- 2- Stralcio del P.R.G. e Planimetria catastale.
- 3- Rilievo stato attuale.
- 4- Zonizzazione.
- 5- Perimetrazione, nell'estratto catastale, delle aree pubbliche e fondiarie.
- 6- Lottizzazione.
- 7- Profili e sezioni stradali.
- 8- Servizi a rete; fognatura e acquedotto.
- 9- Servizi a rete di illuminazione pubblica, privata e telefono.

1) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Partita 8151 foglio 8	part. 106C	mq.	27192,12	MARCONI Ennio MARCONI Guglielmo
	part. 106D		10007,38	
	part. 107B		2535,50	
	part. 110A		15	
	part. 219		35	
	part. 217		4980	
	part. 109		80	
	part. 171		90	
	part. 195		530	
	part. 108		100	
part. 220	624			
part. 222	46189,00			
partic. 92B		1592	BELLARDINELLI Caterina	
partita 158/1031 fg.8 part.155		1060		
partita 158/1031 fg.8 part. 95		720		
		3372		
partita 161/3376 fg.8 part. 156		1285	BELLARDINELLI MARIO BELLARDINELLI Caterina	
partita 161/3376 fg.8 part. 93		5120		
partita 161/3376 fg.8 part. 94		910		
		7315		
partita 9628 fg.8 part. 965		1985	BELLARDINELLI Liliana	
partita 9628 fg.8 part. 215		90		
partita 9628 fg.8 part. 216		30		
partita 9628 fg.8 part. 966		930		
partita 9628 part. 967		224		
		3259		
particella 90 B		3325	MIRABELLA 71 s.r.l.	
particella 382 B		938	(°9) TESEI Marcella	

fg. 8 particella 987	mq.	134	AGOSTINELLI Iolanda BAIONI Enrico
fg. 8 particella 988		158	ALFONSI Concetta
fg. 8 particella 989		140	PAPA Clara
fg. 8 particella 985		146	PAPA Clara
fg. 8 particella 957		515	F.lli S. CUORE
	TOT.	70491 Tot.	

2) C A R A T T E R I S T I C H E P R O G E T T U A L I

Le esigenze che hanno portato allo studio del P.P. sono state dettate dalla necessità di ricostituire una maglia urbana equilibrata e di collegamento tra le eterogenee preesistenze edilizie che sorgono nelle immediate adiacenze del territorio interessato dallo strumento urbanistico esecutivo.

Il tracciato viario all'interno del P.P. è stato concepito tenendo conto della funzione di raccordo che il comprensorio viene ad assumere. Tra il versante Sud-Ovest della Via Appia e la Via Maremmana Inferiore, nonché tra la viabilità dell'agglomerato di Via dei Bolognesi e la Via di Pratolungo. Sorge così, il problema dell'innesto di quest'ultima, a valle del territorio, con la strada provinciale, che nell'attuale situazione non è sufficiente per smaltire il presumibile traffico che verrà a determinarsi con la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.

Si rende, quindi, necessario un intervento dell'Amministrazione per la ristrutturazione viaria di quella zona che, peraltro, non appare presentare grandi difficoltà di realizzazione. I criteri seguiti nella composizione della struttura urbanistica del P.P., hanno tenuto

conto, oltre alle esigenze viarie, anche dell'indicazione che proviene dal P.R.G., il quale ha localizzato a confine del comprensorio, verso la Via Maremmana, un'ampia area di verde pubblico. Ad essa si collega l'asse interno del quartiere, realizzato come un'ampia zona a verde completamente pedonale, che la percorre per tutta la sua lunghezza, collegando la parte pubblica a valle del comprensorio con la scuola e gli impianti di interesse generale che sorgeranno nella zona "F".

Per quest'ultima è stato pensato un collegamento viario funzionale con l'abitato, mediante la realizzazione di una strada a confine con la zona residenziale, sulla quale potranno essere attestati gli innesti alle varie strutture edilizie.

Per la distribuzione delle aree fondiari e per la scelta delle Tipologie ci si è orientati per una giusta concentrazione delle volumetrie che consentisse l'accorpamento di ampi spazi di verde all'interno del quartiere, contenuti da comode strutture viarie chiaramente conformate. I lotti edificabili sono quindici, di cui nove ricadono nella proprietà Marconi, quattro nella proprietà Bellardinelli e due nella proprietà Mirabella s.r.l.. Hanno una superficie media di circa 1500 mq. per un insediamento complessivo di 1214 abitanti. La tipologia edilizia è costituita da palazzine con due o tre corpi scala, secondo le dimensioni del lotto, al cui piano terreno deve essere realizzato obbligatoriamente, per una percentuale pari al 20% dell'intera edificabilità la cubatura relativa ai servizi strettamente connessi con le abitazioni. Nei lotti di seguito riportati, l'esiguità delle dimensioni e la singolarità della conformazione, non consentono la realizzazione delle cubature che si ottengono dal calcolo, secondo l'indice fondiario; pertanto le corrispondenti volumetrie riportate sulla tav. n° 6 allegata, esprimono soltanto la possibilità edificatoria nominale relativa a ciascun lotto.

LOTTO	PROPRIETA'
16	TESEI Marcella
17	BAIONI Enrico e AGOSTINELLI Iolanda
18	ALFONSI Concetta
19	PAPA Clara
20	PAPA Clara
21	F.lli S. Cuore

Le aree pubbliche sono state suddivise in aree per l'insediamento scolastico, aree per i parcheggi, aree per verde pubblico. In queste ultime sono stati individuati due lotti, sui quali l'Amministrazione Comunale potrà realizzare strutture edilizie la cui destinazione d'uso verrà definita secondo le esigenze che matureranno in base a precise scelte programmatiche.

Il progetto relativo alla zona "F" è stato limitato alla prescrizione della strada di cui si è già detto.

Non sono state date altre indicazioni al suo interno, lasciando alla fase programmatoria la precisazione esecutiva di eventuali attrezzature e impianti di interesse generale consentiti dal P.R.G..

Il confine tra la zona "F" e la zona "C" è stato rettificato, come si può osservare sui grafici della tavola n° 5, per consentire una maggiore regolarità dell'andamento stradale. La compensazione eseguita fra le due aree è tale per cui le superfici delle due zone non subiscono modifiche.

Altra compensazione, all'interno del territorio è stata eseguita per l'area da dedicare all'insediamento della Scuola Media, il cui peri-

metro è stato parzialmente modificato, per consentire un comodo accesso al quartiere dalla Via Appia Antica ed adeguati spazi di sosta davanti alle strutture pubbliche.

La superficie è rimasta ai mq. 6620,25.

Le sedi viarie che insistono nella zona "F" non sono state conteggiate nella percentuale da dedicare a strada, prevista dal P.R.G. per le zone "C", ma si aggiungono ad esse per completare l'intera struttura viaria del comprensorio.

3) DATI URBANISTICI GENERALI

DALLE N.T.A. DI P.R.G.	DI PROGETTO
sottozona C ₁	
densità territoriale AB/HA = 2,25	
I.F.T. MC/MQ = 2,25	
I.F.F. MC/MQ = 5,14	
I.F. abitativa MC/AB = 100	
	superf.complessiva del mq. 70,491 comprens. urbanistico
	a detrarre superf. del mq. 16 541 la zona "F"
	superf. territoriale mq. 53950
abitanti insediabili $\frac{53950 \times 225}{10000}$ = n° ab. 1214	abitanti insediabili n° 1214

aree pubbliche 53950x40,50% = mq. 21850	aree pubbliche mq. 23049
aree per scuole 1214 x 4,5 = mq. 5463	aree per scuola mq. 6620
area a parcheggio 1214x2,5 =-mq. 3035	area a parcheggio mq. 3110
superf. a strada 53950x15,75% = mq. 8497	superficie a strada mq. 7299
superf. fondiaria 53950x43,75% = mq. 23603	superficie fondiaria mq. 23602
cubatura possibile 53950x2,25 = mc. 121387	cubatura da realizzare mc. 121323

4) U R B A N I Z Z A Z I O N E P R I M A R I A

L'Urbanizzazione primaria sarà costituita da:

- a) rete stradale veicolare, pedonale e parcheggi. La rete stradale veicolare è distinta come si è detto, in quella che ricade nella zona "C" di espansione, che è dimensionata secondo gli standards di legge relativa e nella rete veicolare che ricade nella zona "F".
- b) Rete idrica. Alla rete idrica, che servirà per l'alimentazione privata, è prevista la possibilità di allaccio, mediante una serie di bocche di presa, per l'irrigazione delle aree a verde pubblico.
- c) Rete fognante, prevista suddivisa in due tronchi dei quali, uno si allaccia a monte del collettore esistente, realizzato dall'Amministrazione Comunale all'altezza di Via dei Bolognesi e serve per lo smaltimento delle acque nere e meteoriche della zona alta del territorio, corrispondente alla attuale proprietà Marconi; l'altro, che serve la restante parte, si allaccia al medesimo collettore, nella parte a valle.

d) Rete per l'illuminazione pubblica.

e) Rete elettrica e telefonica.

Le infrastrutture di cui alle lettere: b, c, d, e, saranno allacciate alla rete cittadina e si snoderanno parte lungo la rete viaria e parte nelle aree pubbliche a verde, come indicato nelle tav. 7 e 8 allegate.

Le quantità relative alle opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

a) Rete stradale veicolare e parcheggio:

rete compresa nella zona "C"	mq.	7299
rete compresa nella zona "F"	mq.	2531
parcheggi	mq.	3110

b) Rete idricopotabile e per l'irrigazione

ml. 950

prese d'acqua per l'irrigazione

N. 7

c) Rete fognante:

fognolo per raccolta acque meteoriche ml. 1200

pozzetti per raccolta acque meteoriche N. 10

fognolo per acque nere di allaccio ai lotti ml. 200

collettore per fognatura mista ml. 475

pozzetti per fognatura mista N. 24

d) Rete per l'illuminazione pubblica

ml. 1200

pali con plafoniera

N. 52

e) Rete elettrica e telefonica

ml. 850

U R B A N I Z Z A Z I O N E S E C O N D A R I A

Le opere di urbanizzazione secondaria consistono nella realizzazione delle attrezzature scolastiche e delle altre strutture che potranno essere realizzate sulle aree appositamente predisposte, come già accennato al punto 2, per la realizzazione di quei servizi che la Amministrazione Comunale, compatibilmente con la programmazione e le esigenze che si presenteranno al momento dell'attuazione del P.P., riterrà necessari.

6) ATTREZZATURE SCOLASTICHE PREVISTE NEL P.P.

Come già accennato al punto 1), l'area da dedicare all'insediamento della Scuola Media è stata localizzata dal P.R.G. all'interno della zona "C₁", è prevista come area pubblica relativa alle zone omogenee "A" e "B" ed è stata computata nelle percentuali di pertinenza della zona in cui ricade.

DIMENSIONAMENTO delle attrezzature per la scuola ai sensi della circolare M.P.I. del 29.9.1964 n° 3930:

- Popolazione scolastica relativa alla Scuola Media, del comprensorio Urbanistico Unitario "LA STELLA" (5 alunni per 100 abitanti):

$$1214 \times 5/100 = \text{alunni } 62$$

- Area destinata alla scuola mq. 6620

- Popolazione scolastica servita dalla struttura realizzabile nella area destinata alla Scuola Media (16 mq. per alunno):

$$6620/16 = \text{alunni } 413$$

Dal numero di alunni si evince che l'edificio rientra tra quelli di dimensioni medie.

- Popolazione scolastica extra comprensoriale servita dalla struttura:

$$413 - 62 = \text{alunni } 351$$

- abitanti interessati: residenti fuori del Comprensorio Urbanistico "LA STELLA":

$$351 \times 100/5 = \text{abitanti } 7020$$

Può essere, pertanto, confermata, sulla base del dimensionamento, che la struttura scolastica da insediare sull'area indicata dal P.R.G., può assolvere alla funzione prevista in quanto nel raggio di percorrenza massima di un Km., del suo intorno, indicato nella circolare M.P.I. citata, è contenuto un numero di abitanti esterni al comprensorio "LA STELLA", certamente inferiori ai 7020.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N O R M E D I A T T U A Z I O N E D E L P . P .

C A P O I - CONTENUTO DEL P.P.

art. 1 - competenza delle norme

art. 2 - elementi costitutivi

C A P O II - NORMATIVA DEL P.P.

art. 3 - classificazione delle aree

art. 4 - aree di uso pubblico per urbanizzazione primaria e secondaria

art. 5 - aree di uso privato (residenziale)

C A P O III - ATTUAZIONE DEL P.P.

art. 6 - progettazione esecutiva

art. 7 - prescrizioni per esecutivo opere di urbanizzazione primaria

art. 8 - prescrizioni per esecutivo opere di urbanizzazione secondaria

art. 9 - prescrizioni per progettazioni esecutive edifici residenziali

art. 10 - caratteristiche comuni ad ogni costruzione per il migliore inserimen-
to nell'ambiente

art. 11 - prescrizioni sui dati metrici

art. 12 - distanze minime

art. 13 -

norme particolari

art. 21 -

art. 22 - norme finali

A P O I - CONTENUTO DEL P.P.

art. 1 - competenza delle norme.

Le presenti norme sono relative al P.P. del comprensorio urbanistico unitario "LA STELLA" in zona di espansione "C₁" di P.R.G., ai sensi della legge urbanistica del 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

art. 2 - Elementi costitutivi.

Sono elementi costitutivi del P.P. gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

- TAV. 1- Relazione e norme tecniche di attuazione;
- TAV. 2- Stralcio di P.R.G. e planimetria catastale;
- TAV. 3- Rilievo stato attuale;
- TAV. 4- Zonizzazione;
- TAV. 5- Perimetrazione nell'estratto catastale delle aree pubbliche e fondiarie;
- TAV. 6- Lottizzazione;
- TAV. 7- Profili e sezioni stradali;
- TAV. 8- Servizi a rete; fognatura ed acquedotto;
- TAV. 9- Servizi a rete; illuminazione pubblica privata e telefono.

C A P O II - NORMATIVA DEL P.P.

art. 3 - classificazione delle aree.

Per l'applicazione della normativa di cui al presente CAPO, vale la classificazione risultante dalla zonizzazione degli elaborati TAV. n. 4 e n. 5.

Le zone vengono classificate in aree di uso pubblico ed aree di uso privato (lotti residenziali).

Le aree di uso pubblico comprendono:

le aree relative ad opere di urbanizzazione primaria e le aree ed immobili relativi ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree di uso privato comprendono:

tutte e solo le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, coperte e scoperte.

art. 4 - Aree di uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione primaria e se
condaria.

Le aree relative ad opere di urbanizzazione primaria sono indicate gra
ficamente negli elaborati n. 4, n. 5 e le loro superfici sono quanti
cate nella tabella allegata alle TAV. n. 4, n. 5, n. 6.

Tali aree comprendono:

- la rete stradale;
- i parcheggi pubblici;
- gli spazi pedonali;
- il verde attrezzato;
- aree per interventi di interesse collettivo.

Le aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria sono indicate
graficamente nelle TAV. n. 4, n. 5, n. 6 e sono finalizzate ad attrez-
zature sociali, di interesse collettivo, verde naturale e verranno uti
lizzate secondo le norme generali e particolari che regolano e discipli
nano il singolo tipo di impianto pubblico da realizzare.

art. 5 - Aree di uso privato (residenziale)

I lotti residenziali sono indicati nell'elaborato grafico TAV. n. 6; le
rispettive superfici sono qualificate nella medesima tavola.

Sono costituiti sia dalle aree di ingombro dei fabbricati sia dalle re
lative aree di pertinenza (verde privato, condominiale, parcheggi sco-
perti).

C A P O III - ATTUAZIONE DEL P.P.

art. 6 - Il presente piano si attua attraverso la redazione di progetti esecuti
vi relativi alle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed ai lot
ti residenziali.

art. 7 - I progetti esecutivi relativi alla rete stradale ed ai parcheggi, do-
vranno rispettare in linea di massima i tracciati, il dimensionamento
e le quote di cui agli elaborati grafici TAV. nn. 6 - 7.

I progetti dovranno indicare le caratteristiche costruttive ed i mate-
riali usati.

I progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche (fognatura, ener-
gia elettrica, idrica, telefonica) ed illuminazione pubblica, dovranno

rispettare, di massima i tracciati previsti negli elaborati nn. 8 - 9; per il miglior funzionamento delle reti potranno essere adottate varianti conseguenti.

I progetti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, all'approvvigionamento idrico, alla rete telefonica, dovranno essere preventivamente approvati rispettivamente dall'ENEL, dall'Ufficio Tecnico Comunale, dalla SIP.

art. 8 - I progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria dovranno seguire le indicazioni di massima degli elaborati grafici.

I progetti esecutivi dovranno interessare tutta l'area destinata al servizio, compresa l'area libera da destinare a verde.

art. 9 - I progetti esecutivi dei lotti residenziali dovranno seguire le indicazioni degli elaborati TAV. nn. 5 - 6, quanto previsto nella presente normativa e quant'altro prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale. I piani terra degli edifici devono essere, obbligatoriamente destinati a servizi strettamente connessi con la residenza per il 20% della cubatura prevista nel lotto.

La sistemazione delle aree di pertinenza potrà prevedere spazi per uso collettivo (verde, gioco bimbi); o apposite aree per parcheggi come prescritto dalle leggi e regolamenti in vigore, nonchè sistemazioni a verde, ovvero dovranno essere lastricate le zone antistanti i locali piano terra, se prive di recinzione.

art. 10 - 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 e le finiture esterne.

art. 11 - Le sagome a terra dei fabbricati potranno essere qualsiasi a condizione che non debordino dal limite di inviluppo massimo indicato per ciascun lotto nella TAV. n. 6, e tenendo conto di un idoneo inserimento con il contesto generale urbanistico dell'intero quartiere.

Sono viceversa obbligatorie: a) le altezze massime e le altezze minime; b) gli allineamenti fissi; c) le distanze minime dai confini e dalle strade; d) le cubature previste per ciascun lotto.

art. 12 - La distanza minima dalla linea di confine comune per i lotti contrasse

gnati nella TAV. n. 6 con i seguenti numeri: 2-3; 6-7; 8-9; 4-13; è di ml. 8,25.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale è di ml. 5,00, fatta eccezione per i lotti allineati su Via Pratolungo per i quali tale distanza deve essere di ml. 8,00.

La distanza minima tra pareti di edifici insistenti su lotti differenti deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto.

La distanza minima tra pareti finestrate di corpi di fabbrica differenti insistenti nel medesimo lotto, deve essere almeno di ml. 10,00.

art. 13 - L'altezza massima degli edifici residenziali, calcolata secondo le norme vigenti, non potrà superare ml. 16,50.

L'altezza minima degli edifici residenziali, calcolata secondo le norme vigenti, non potrà essere inferiore a ml. 14,75.

art. 14 - Nel piano interrato potranno essere previsti box o posti macchina al coperto. Detti posti macchina dovranno avere dimensioni minime non inferiori a ml. 2,80 x ml. 5,20.

Nel piano interrato sono altresì ammessi locali di uso comune, quali lavatoi, stenditoi, magazzini, cantine, centrale termica e cabina idrica. E' consentita la realizzazione di intercapedine per la protezione dall'umidità. L'intercapedine non potrà sporgere più di ml. 1,50 lordi dal filo dell'ingombro a terra del fabbricato.

art. 15 - Nel piano sottotetto possono essere realizzate soffitte e ripostigli, con esclusione di ogni destinazione residenziale.
sono ammessi altresì nel sottotetto locali di uso comune quali lavatoi, stenditoi, saletta per riunioni condominiali, etc.

art. 16 - La superficie coperta ammissibile in ciascun lotto residenziale può variare, in funzione dell'altezza di fabbricato adottata tra i due limiti:

$H \text{ max} = \text{ml. } 16,50$ ed $H \text{ min.} = \text{ml. } 14,75$

In dipendenza di tale facoltà la sagoma d'ingombro degli edifici può essere liberamente articolata, ma nel pieno rispetto di quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme.

art. 17 - L'altezza libera interpiano al finito dovrà essere non inferiore a

ml. 2,95 per i piani residenziali, non inferiore a ml. 2,40 per box, cantine, e locali accessori al piano interrato, non inferiori a quanto previsto dalle leggi generalie dal Regolamento Edilizio Comunale per le destinazioni che verranno attribuite ai locali ai piani terra.

art. 18 - Le quote di imposta degli edifici nonché le quote post-operam delle sistemazioni dei lotti residenziali sono quelle fissate negli elaborati dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

art. 19 - I progetti architettonici dovranno definire con particolare riguardo le opere di pavimentazione, muretti e ringhiere di recinzione, cancellate, ecc.

I muri di recinzione dovranno avere altezza non superiore a cm. 100, compresa la copertina. Le ringhiere di recinzione non dovranno in alcun caso superare l'altezza massima di cm. 200 compreso il sottostante muretto.

I muri di recinzione potranno avere altezze maggiori quando servano al contenimento della terra, nel rispetto delle previsioni del Piano dal punto di vista delle sistemazioni del post-operam. (esecutivo).

I muretti di recinzione dovranno prevedere almeno un rientro sul marciapiede di dimensioni adeguate a contenere un cassonetto per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, in modo che lo stesso non ingombri la sede pedonale del marciapiede stesso. La collocazione di detto slargo dovrà essere studiata in modo da situarsi il più lontano possibile dalle finestre dei locali al piano terreno.

art. 20 - Gli impianti ad antenna dovranno essere del tipo centralizzato.

art. 21 - I progetti edilizi, oltre le presenti norme, dovranno osservare anche le prescrizioni del regolamento edilizio e di igiene.

Ad integrazione delle presenti norme, si richiamano, per la parte non in contrasto, le norme tecniche del P.R.G.

P I A N O F I N A N Z I A R I O D I M A S S I M A

Il piano finanziario di massima ha lo scopo di fornire una previsione delle spese che si dovranno affrontare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in dicate nel presente Progetto Urbanistico.

Le opere di urbanizzazione secondaria non sono stimate, in quanto la loro definizione verrà fatta dalla Pubblica Amministrazione sulla base di precise scelte programmatiche.

O P E R E D I U R B A N I Z Z A Z I O N E P R I M A R I A

a) Strade, marciapiedi compresi i movimenti di terra, le massicciate, le compat- tazioni, le pavimentazioni, i muri di sostegno, le opere d'arte minori ecc. mq. 7299 x £/mq. 40.000 =	L.	291.960.000
b) Parcheggi mq. 3110 x £/mq. 25.000 =	L.	77.750.000
c) Rete fognante complessivi ml. 1875 x £/ml. 100.000 =	L.	187.500.000
d) Rete idrica ml. 950 x £/ml. 65.000 =	L.	61.750.000
e) Canalizzazione per linee elettriche telefoniche e pubbli- ca illuminazione complessivi ml. 2050 x £/ml. 55.000 =	L.	112.750.000
f) Cabina elettrica n° 1 x £/cad. 12.000.000	L.	12.000.000
g) Movimenti di terra per la sistemazione dei lotti e delle aree di verde pubblico mc. 15.000 x £/mc. 2200 =	L.	33.000.000
h) Sistemazione delle aree a verde, opere di piantumazione minori, etc. circa mq. 20.000 x £/mq. 7.500 =	L.	150.000.000
SOMMANO LE OPERE		L. 926.710.000

- Per somme a disposizione dell'Amministrazione per im-
previsti, spese generali e tecniche, revisione dei
prezzi, I.V.A. ecc.

(50% circa delle opere)

L. 463.355.000

TOTALE COSTO PRESUNTO

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L. 1.390.065.000

Costo delle urbanizzazioni primarie rapportato al metro cu
bo di volume edificabile

£. 1.390.065.000 : 121.323 = £. 11.469