

COMUNE DI ALBANO

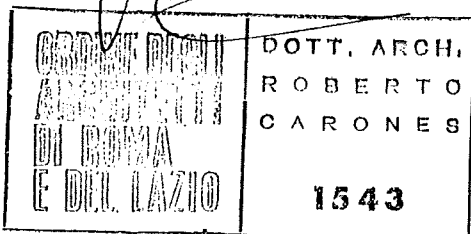
(Prov. di Roma)

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL COMPRESORTIO "OLIVELLA"
IN ZONA C₆ DI P.R.

RELAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREVISIONE DI SPESA



1. - P R E L A Z I O N E

- 1.1. - PREMESSA
- 1.2. - ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO
- 1.3. - DESCRIZIONE DELL'AREA
- 1.4. - STATO DEI LUOGHI
- 1.5. - RICHIAMI AL P.R.G. PRINCIPALI ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- 1.6. - CRITERI SEGUITI NELLA PROGETTAZIONE
- 1.7. - ZONIZZAZIONE - SERVIZI A REFE
- 1.8. - LOTTIZZAZIONE - SAGOME D'INCOMBRO - DISTACCHI
- 1.9. - PIANO PARTICELLARE PER LA CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

2. - N O R M E T E C N I C H E D I A T T U A Z I O N E

- 2.1. - NORMATIVA GENERALE DI P.P.
- 2.2. - NORMATIVA PER LE AREE IN SCORPORE
- 2.3. - NORMATIVA DI COMPARTO
- 2.4. - PRESCRIZIONI RIFERITE AI LOTTI EDIFICABILI
- 2.5. - PRESCRIZIONI RELATIVE AI TIPI EDILIZI

3. - P R E V I S I O N E D I S P E S E

I. - RELAZIONE

I.1. - PREMESSA

Il Piano Regolatore del Comune di Albano è stato approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 11 luglio 1975 con atto n. 2527, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 36 del 30 dicembre dello stesso anno.

In base ad esso, l'intero territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti sei zone: Zona "A" Centro Storico; Zona "B" Completamento; Zona "C" Espansione; Zona "D" Industriale; Zona "E" Agricola; Zona "F" Attrezzature ed Impianti di interesse generale.

Per ciascuna di tali zone le norme tecniche fissano vincoli e dettano prescrizioni, al rispetto delle quali è subordinata la possibilità di svolgere attività urbanistica ed edilizia. In particolare per la Zona "C" di Espansione, la edificazione è possibile solo a condizione che vi sia il Piano Particolareggiato o la lottizzazione Convenzionata operante. Tra le varie iniziative sia pubbliche che private, sviluppatesi subito dopo l'entrata in vigore del P.R.G., alcuni proprietari di aree sfadenti nel Comprensorio "OLIVELLA" zona "C" Parco privato a 50 ab/4a costituivano il Consorzio denominato "Muro Bianco", con l'obbligo di predisporre in tempi brevi un progetto di lottizzazione da convenzionare con il Comune. L'incarico tecnico veniva affidato all'Arch. Roberto CARONES.

Il giudizio positivo dell'Amministrazione Comunale sulla proposta di sistemazione urbanistica delle aree dei consorziati si concretizzava nel verbale della Commissione Urbanistica Consultiva riunitasi il giorno 29 giugno sulla prima ipotesi peraltro

nel corso della sua più puntuale definizione veniva costantemente ampliata e migliorata a seguito di nuove più numerose adesioni al Consorzio. Il Piano di lottizzazione, unitamente allo schema di convenzione, veniva approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 258 del 29 luglio 1980 su conforme parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale riunitasi in data 10 luglio 1980. Parimenti veniva approvato dal Comune il Progetto Esecutivo delle opere di Urbanizzazione primaria predisposto su incarico del Consorzio dallo Studio S.A.I.C.A. dell'Ing. Giancarlo CASTELLI e dell'Ing. Bruno GUIDOBALDI.

Senonché, data la notevole estensione del Comprensorio definito unitariamente dal P.R.G. (35 ettari) e la situazione preesistente con vaste zone di esso già edificate, gli sforzi e l'impegno della Amministrazione Comunale e del Consorzio non si rilevavano sufficienti a garantire al Consorzio stesso la adesione di tutti i proprietari interessati. La debolezza giuridica del Piano di lottizzazione conseguente a tale stato di cose e le perplessità manifestate al riguardo dai funzionari della Regione Lazio esperti in materia, convincevano la Giunta Comunale di Albano sulla necessità di far predisporre per l'intera sottozona "C" in Piano Particolareggiato

Con atto n. 597 del 16.6.1981 veniva affidato l'incarico all'Architetto Roberto CARONES redattore del primitivo Piano di lottizzazione ed all'Ing. Giancarlo CASTELLI progettista delle opere di Urbanizzazione.

Da quanto sopra esposto risulta dunque abbastanza evidente che al momento dell'incarico da parte della A.C. di Albano lo studio della sistemazione urbanistica della Zona "C" denominata

Comprensorio "Olivella" era per massima parte già definito, accettato dalla totalità dei proprietari aderenti al Consorzio Muro Bianco ed approvato dai competenti Organi comunali.

Nell'estendere la progettazione alla restanti aree del Comprensorio di P.R.G. si è cercato di rispettare il carattere delle scelte precedentemente operate, l'impostazione progettuale nonché tutte le soluzioni particolari già adottate.

1.2. - ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati e documenti :

- TAVOLA N. 1 - ZONA DI P.P. NEL P.R.G.
- TAVOLA N. 2 - CATASTALE INTERESSATO AL P.P.
- TAVOLA N. 3 - ELENCO DITTE INCLUSE NEL P.P.
- TAVOLA N. 4 - COMPARTI EDIFICATORI - ZONIZZAZIONE
- TAVOLA N. 5 - LOTTIZZAZIONE
- TAVOLA N. 6 - SAGOME D'INGOMBRO - DISTACCHI
- TAVOLA N. 7 - TABELLA ELEMENTI URBANISTICI ED EDILIZI
- TAVOLA N. 8 - RETE VIARIA
- TAVOLA N. 9 - RETE FOGNANTE
- TAVOLA N. 10 - RETE IDRICA
- TAVOLA N. 11 - CANALIZZAZIONE LINEE ELETTRICHE E TELEFONICHE - PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAVOLA N. 12 - RELAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PREVISIONE DI SPESA

1.3. - DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal presente Piano Particolareggiato è situata a Sud dell'attuale Centro Edificato del Comune di Albano Laziale. Essa risulta delimitata ad EST dalla Strada Comunale delle Vascarelle e dalla Strada di P.R.G., a SUD dalla Via Mastro di Casa, ad OVEST ed a NORD dalla Strada Provinciale del Mare.

All'intorno esiste una viabilità minore costituita esclusivamente da stradine e viati interpoderali che appare del tutto insufficiente a servire un'area da considerarsi ormai urbana.

L'area interessata dal presente studio urbanistico risulta avere una estensione di trentacinque ettari.

Dal punto di vista morfologico essa non presenta particolarità rilevanti estendendosi dai 320 ai 260 metri sul livello del mare con pendenze pressoché costanti sia in senso longitudinale che trasversale.

L'attuale destinazione d'uso è prevalentemente agricola, tuttavia a ridosso delle strade principali ed in alcune zone limitate ben individuabili si notano consistenti preesistenze edilizie a volte assimilabili a veri e propri nuclei. Il regime delle proprietà appare fortemente differenziato presentandosi situazioni di proprietà che vanno da poche centinaia di metri quadrati a qualche ettaro.

In linea generale si può affermare che la zona appare idonea al tipo di insediamento previsto, con qualche precauzione da adottare per le aree già edificate.

1.4. - STATO DEI LUOGHI -

L'area interessata dal P.P. identificata nel Comprensorio "Olivella" di F.R. ha una estensione di 345.590 mq. e risulta dalla elaborazione dei dati catastali.

In essa sono presenti 53 costruzioni di cui 42 di realizzazione relativamente recente ed 11 di più antica data con caratteristiche di case coloniche per la conduzione del fondo.

I volumi presenti sono distribuiti sulle fasce a ridosso delle principali strade esistenti che contornano il Comprensorio e in alcune zone di limitata estensione.

Le aree interne, servite da stradine in precario stato con caratteristiche esclusive di viottoli interpoderali o vicinali, sono attualmente destinate all'agricoltura. Esse mostrano la presenza di orti, frutteti, oliveti, vigneti senza cioè alcuna caratteristica dell'impianto agricolo specializzato.

In tutta la zona non esistono né volumi né presenze arboree o colture pregiate che meritino particolari attenzioni in fase di progettazione urbanistica.

1.5. - RICHIAMI AL P. 3.1. - PRINCIPALI ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE
URBANISTICA

La zonizzazione di P.R.G. ass. ma al Comprensorio Olivella la classificazione di zona di espansione "C₆" con densità territoriale di 52 abitanti per ettaro, indice di fabbricabilità territoriale 0,42 m³/mq., indice di fabbricabilità fondiaria 0,48 m³/mq.

La edificazione è subordinata alla presenza di strumento attuativo operante (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione Convenzionata).

A titolo orientativo, da utilizzarsi nella formazione dei Piani Particolareggiati o nei Piani di Lottizzazione, a discrezione dei progettisti, per la Zona "C₆" sono forniti i seguenti dati di riferimento :

- Superficie minima del lotto edificabile: mq. 2.500
- Superficie copribile massima del lotto : 1/15
- Distanza minima dai confini interni e dalle strade: ml. 7,50
- Altezza massima riferita al piano di campagna preesistente: ml. 7,50

Norme riguardanti i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici ed indici edilizi prevedono la seguente destinazione d'uso delle aree in termini percentuali :

- | | | |
|------------------------------------|--------|----------------|
| - aree pubbliche | 9,36% | mq. 18 per ab. |
| - aree per strade | 3,64% | mq. per ab. |
| - superficie fondiaria | 87,00% | |
| - densità abitativa di riferimento | | 80 ab./ab. |

Sono presentati anche il vincolo di edificabilità per l'area confinante con l'Ospedale e per le fasce di rispetto lungo la Via del Mare, la Via di S. G. e la Via delle Vascarelle.

Il Progetto Urbanistico Particolareggiato elaborato attua le prescrizioni del P.R.G. adeguandole alle caratteristiche peculiari della zona rispettandone le preesistenze.

1.6. - CRITERI SEGUITI NELLA PROGETTAZIONE

La progettazione si è sviluppata tenendo conto come è logico dei vincoli e delle prescrizioni dettate dal P.R.G., delle indicazioni di carattere generale fornite dalla A.S., delle preesistenze edilizie e viarie, della situazione esistente nell'intorno e delle esigenze manifestate dai proprietari in ordine alle dimensioni dei lotti ed alle tipologie edilizie.

Si è ricercato l'assetto urbanistico più idoneo per la zona tenendo presenti i seguenti obiettivi :

- garantire a ciascun proprietario la cubatura spettante in base agli indici fissati dal P.R.G. indipendentemente dalle dimensioni della proprietà;
- nei limiti di soluzioni tecniche accettabili, localizzare la cubatura di ciascun proprietario sulla propria area, limitando all'indispensabile la rettifica di confini, gli scambi di proprietà, la istituzione di comparti edificatori obbligatori;
- localizzare con razionalità le aree per le Urbanizzazioni primarie e per il verde distribuendo equamente l'onere delle cessioni gratuite;
- suddividere l'intera area interessata al P.P. in sub-comparti omogenei ed indipendenti tenendo conto delle esigenze tecniche e della esistenza di situazioni di accordo tra gruppi di proprietari già consolidate;
- consentire, attraverso la definizione di una attenta alternativa per il Comparto, per i lotti edificabili e per i tipi edilizi, il rilascio di concessioni edilizie riferite ai singoli lotti ma

- volta garantite le Urbanizzazioni primarie del sub comparto di appartenenza;
- salvaguardare il patrimonio edilizio esistente evitando teoriche demolizioni e consentendo e favorendo interventi di recupero e ristrutturazione.

L'applicazione dei principi sopra esposti nel rispetto delle norme, dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G. ha condotto alla individuazione di n. sette Comparti cui quattro per le zone di nuova edificazione e tre per quelle già intensamente edificate. Per queste ultime, definite come zone in scorporo, viene dettata una normativa particolare, realisticamente finalizzata al miglioramento nel tempo della attuale situazione abitativa anche se non al completo recupero Urbanistico.

Gli elementi numerici più significativi riferiti ai Comparti sono riportati nella "Tabella Riassuntiva Dati del P.P." allegata nella tavola n. 7.

Alla descrizione della zonizzazione conseguente, dei servizi a rete e della suddivisione in lotti dell'area fondiaria sono riservati i paragrafi seguenti.

1.7. - ZONIZZAZIONE - SERVIZI A RETE

La suddivisione dell'intera area interessata al P.P. nelle zone con diversa destinazione d'uso è riportata nella tavola n. 4.

Nella tavola n. 7 è possibile leggere per ogni Comparto la superficie complessiva, la superficie per strade, per verde pubblico o per attrezzature pubbliche di servizio e la superficie fondiaria.

I risultati complessivi sono conformi alle previsioni di P.R.G. e rispettano gli standards previsti nel D.M. del 2 aprile 1968.

Le infrastrutture a servizio delle residenze e delle attrezzature di interesse pubblico presenti nel Comprensorio sono costituite da strade e spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, canalizzazione delle linee elettriche e telefoniche, pubblica illuminazione.

La rete viabile prevista a servizio della zona risulta costituita da una maglia che si sviluppa tra la Via del Mare e le Vie Mastro di Casa e delle Vascarelle.

Considerata l'importanza quasi esclusivamente a carattere locale di tutti i tronchi stradali componenti la maglia, i loro tracciati seguono quasi sempre i viali interpoderali esistenti con lo scopo di alterare il meno possibile l'attuale fisionomia della zona. Le soluzioni stradali adottate sono due con le caratteristiche approssimative descritte :

Sezione tipo 1 - Parreggiata stradale di ml. 12,50 e banchine da 0,50 ml., percorsi pedonali incrociati della larghezza di ml. 0,50 da ambo

il lotto.

Sezione Tipo 2: carreggiata stradale di ml. 6 più due banchine da 0,50 ml. La sezione prevalentemente impiegata è la sezione tipo 1, limitando la previsione della sezione tipo 2 unicamente per quei tronchi a servizio di uno o poco più lotti.

La articolazione della rete stradale sopra descritta è evidenziata nella tavola n. 8.

Per quanto attiene alla rete fognante occorre dire che allo stato attuale la zona è completamente sprovvista di collettori. Le uniche presenze rilevate sono un ovoide 100 x 150 ed un collettore circolare in grès del diametro di cm. 30 nella zona a ridosso dell'Ospedale.

Alla luce dei nuovi insediamenti previsti si è proceduto alla individuazione della rete fognante più idonea a garantire lo smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche.

I percorsi dei collettori con le indicazioni di massima delle dimensioni degli stessi e delle opere d'arte minori sono riportate nella tavola n. 9.

La rete idrica prevista è tale da assicurare la fornitura a tutti i lotti individuati nel Comprensorio senza interferenze fra diverse proprietà. La tubazione, di acciaio saldato, è stata prevista ad una profondità non inferiore a cm. 60. Essa è stata ubicata al di sotto del marciapiede inerbato della sezione stradale con percorsi tali da garantire le richiuse ad anello. L'alimentazione è stato previsto che avverrà dalla condotta di 125 mm. che arriva attualmente fino all'altezza dell'Ospedale ma che dovrà essere prolungata lungo la Via del Mare fino a servire l'ultimo

anello della zona di P.P.

I tracciati e le sezioni di massima delle tubazioni sono riportate nella tavola n. 10.

La rete di pubblica illuminazione è stata concepita sia come tracciato che come distanza dei centri luminosi in funzione dei dati per le strade di classe B₁, della larghezza della carreggiata, del criterio della ottimizzazione del costo. Il tipo di impianto progettato è risultato costituito prevalentemente da sostegni a braccio unico portanti lampade a vapori di Hg da 125 W posti ad una distanza di 20 + 25 metri.

A seguito di consultazioni con l'Ufficio ENEL di Albano è risultante conveniente prevedere la canalizzazione in cavo interrato per le linee di media e bassa tensione oltre che per la linea di pubblica.

La progettazione relativa è stata affrontata con l'ausilio dei funzionari ENEL addetti al ramo.

Analogamente si è proceduto per la canalizzazione delle linee telefoniche. I tracciati delle varie linee sono evidenziati a colore nella tavola n. 11.

1.8. - LOTTIZZAZIONE - SAGOME D'INGOMBRO

Come precedentemente accennato l'intero Comprensorio è stato suddiviso in tre Comparti riguardanti le aree in scorporo ed in quattro Comparti riguardanti le aree di nuova edificazione. In queste ultime, definite le aree pubbliche e le infrastrutture di base, si è ricercata per le aree fondiarie la soluzione più idonea per la loro suddivisione in lotti.

Il risultato di tale ricerca è mostrato nella tavola n. 5. Nella tavola n. 6 sono riportati analiticamente i distacchi dai confini di proprietà e le sagome di ingombro massime per le nuove costruzioni. Nella tavola n. 7 vengono invece definiti tutti gli elementi numerici caratteristici sia della proprietà che dei lotti residenziali e non residenziali, potendosi leggere per ogni Ditta Catastale l'area di proprietà, l'area nella Zona "C₆", l'area in altre zone di P.R.G., l'area fondiaria, l'area da cedere per strade e per servizi pubblici, la cubatura consentita per ciascun lotto con le eventuali osservazioni.

Dalla lettura dei dati si evince che l'obiettivo di consentire la edificazione della cubatura spettante sul proprio terreno è stato ampiamente soddisfatto, essendo limitati a poche unità i casi di lotti edificabili con più di un proprietario.

1.9. - PIANO PARTICELLARE PER LA CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Il P.R.G. prevede per la zona una percentuale di aree pubbliche pari al 13% del totale. In fase di progettazione tali aree sono state reperite, per la viabilità, gli spazi di sosta e di parcheggio, per il verde e per le attrezzature di interesse generale, cercando di ripartire equamente tra i proprietari il relativo onere.

Nella tavola n. 7 sono riportati per ciascuna Ditta Catastale il numero assegnato al lotto da cedere con la relativa superficie.

Le aree così individuate, dovranno essere cedute gratuitamente ai sensi dell'art. 24 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in virtù della normativa del presente P.P. Poiché l'estensione delle aree da cedere è risultata da misurazioni grafiche, si intende che al momento della progettazione esecutiva e della realizzazione delle opere essa potrà essere anche variata, senza ovviamente che il proprietario possa per questo pretendere compensi o indennizzi.

2. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2.1. - NORMATIVA GENERALE DI P.P.

Il presente P.P. avrà attuazione nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, con particolare riferimento alla legge 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni e integrazioni ed alla legge 28 gennaio 1977 n. 10.

La utilizzazione delle aree ricadenti nel P.P. dovrà rispettare quanto previsto nelle tavole di progetto e prescritto nelle seguenti Norme Tecniche.

Per quanto non previsto e non in contrasto con gli elaborati e con le Norme Tecniche del Piano Particolareggiato ci si atterrà al vigente Regolamento Edilizio ed alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

L'intero territorio di P.P. è sottoposto al vincolo sulla protezione delle bellezze naturali di cui alla legge 23 giugno 1939 n. 1497.

Ad eccezione degli eventuali necessari aggiustamenti in fase esecutiva, non sono ammesse variazioni sostanziali alla zonizzazione ed in particolare :

- alla posizione e dimensione della rete viaria;
- alla posizione e dimensione delle aree con destinazione pubblica;
- alle sagome stradali tipo ed alle opere di recinzioni lungo le strade e piazze.

Non sono ammesse deroghe al rispetto del vincolo di non edificabilità per la zona di rispetto dell'Ospedale e per le fasce di rispetto alle strade che contornano il Comprensorio.

L'intera area del Comprensorio risulta divisa in sette Comparti di cui quattro di nuova edificazione e tre risultanti dalla perimetrazione dei nuclei edilizi esistenti.

I Comparti di nuova edificazione costituiscono le unità minime di intervento urbanistico. I Comparti delle zone edificate in dividuano le aree poste in scorporo per le quali gli interventi possibili vengono definiti attraverso una specifica normativa dettata nel successivo paragrafo 2.2.

Il rispetto della normativa di Comparto è obbligatoria.



2.2. - NORMATIVA PER LE ZONE IN SCORPORO

Sono interessate alla presente normativa le aree ricadenti all'interno dei Comparti n. 5 - 6 - 7 individuati nella tavola n. 4. In esse è consentito il rilascio di singole concessioni edilizie subordinatamente alla possibilità di allaccio alle reti dei pubblici servizi esistenti o previste.

Gli interventi ammessi, oltre quelli previsti nell'articolo 9 della legge 28.1.1977 n. 10 sono gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni parziali o totali.

Le condizioni da rispettare sono le seguenti :

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,42 mc/mq.
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco minimo dai confini e dalle strade mai inferiore a 7,50 ml.
- distacco minimo dai fabbricati mai inferiore a 10 ml.
- cessione gratuita di porzione dell'area di proprietà con percentuale non inferiore al 15% da destinare preferibilmente ad allargamento di sedi viarie o per parcheggi secondo l'ubicazione prescelta dalla C.E.C.

La distanza dai confini può ridursi eccezionalmente a ml. 5 in caso di convenzione tra proprietari confinanti.

Il rilascio di Concessioni edilizie nelle aree inedificate, non vincolate a costruzioni esistenti, ricadenti nelle zone in scorporo, è subordinato al rispetto della normativa seguente :

- lotto minimo: mq. 1.500
- indice di fabbricabilità territoriale: 0,42 mc/mq.
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco minimo dai confini e dalle strade: ml. 7,50

- distacco minimo dai fabbricati: ml. 15
- cessione gratuita di porzione dell'area di proprietà con percentuale non inferiore al 20% da destinare a fini pubblici secondo l'ubicazione prescelta dalla C.E.C.
- possibilità di allaccio alle reti dei pubblici servizi del nuovo volume.

La distanza dai confini può ridursi eccezionalmente a ml. 5,00 in caso di convenzione tra proprietari confinanti.

Non esistono particolari vincoli per le tipologie edilizie. Gli spazi liberi intorno ai fabbricati debbono essere sistemati a verde, salvo i viali di accesso e le eventuali rampe per i locali al piano interrato. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle attinenti alla residenza. Sono vietate le costruzioni accessorie sui distacchi. Debbono essere rispettate le norme stabilite dalla legge Urbanistica per quanto riguarda le aree per i parcheggi.

In deroga agli indici sopra riportati si potranno ammettere in tali zone soltanto modesti interventi sulle costruzioni esistenti che possano migliorare la condizione abitativa dal punto di vista igienico-sanitario.

Nel caso in cui i proprietari di apprezzamenti di terreno ricadenti nelle zone scorporate non abbiano esaurito la cubatura loro spettante sulla base del vigente indice di fabbricabilità fondiario (0,48 mc/mq.) la residua cubatura potrà essere realizzata in ampliamento, ristrutturazione, sopraelevazione delle proprie abitazioni esistenti nel rispetto della normativa precedentemente adottata.

Per i proprietari di apprezzamenti di terreno ricadenti in zone scorporate sulle quali insistano già dei volumi, che siano anche proprietari di apprezzamenti ricadenti nei comparti di nuova edificazione è possibile trasportare una aliquota della nuova cubatura loro spettante per ampliamento, ristrutturazione e sopraelevazione delle proprie abitazioni esistenti, sempre nel rispetto della presente normativa. Ovviamente la cubatura trasportata per ampliamento degli edifici dovrà essere detratta da quella spettante per i nuovi edifici. Per i proprietari di appezzamenti di terreno ineditati ricadenti nelle zone in scorporo, che siano proprietari anche di altre aree nell'ambito del Comprensorio, è possibile trasportare la cubatura afferente all'area ubicata nella zona di scorporo sui lotti dei Comparti di nuova edificazione o su lotti in altra area di scorporo.

L'area così spogliata di capacità edificatoria dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune per fini pubblici.

Oltre alle aree recuperate ai fini pubblici attraverso le cessioni gratuite derivanti dalla autorizzazione degli interventi sopra descritti, il Comune potrà sempre individuare nelle zone di scorporo aree inedificate da acquisire tramite espropriazione. In questo caso occorrerà redigere un Progetto Esecutivo dell'opera che l'A.C. intenda realizzare, approvandolo in Consiglio Comunale ai sensi della legge n. 1 del 3 gennaio 1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora si riunissero in Consorzio i proprietari rappresentanti, a base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore di un intero Comparto, essi potranno proporre alla approvazione del C.C. anche una proposta di sistemazione Urbanistica complessiva del Comparto.

Sempre nel rispetto assoluto delle norme fissate dal P.R.G. per la Zona "C", ottenuta l'approvazione in linea tecnica, il Consorzio potrà procedere analogamente a quanto stabilito per i Comparti di nuova edificazione.

Per qualunque tipo di intervento edilizio autorizzato nelle aree di scorporo non potrà superarsi il limite massimo di 1:10 per il rapporto di copertura.

2.3. - NORMATIVA PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

I Comparti 1-2-3-4 individuati nella tavola n. 4 sono i Comparti di nuova edificazione.

Come precedentemente detto il Comparto rappresenta nel P.P. l'unità minima di intervento Urbanistico.

Per la attuazione delle previsioni del P.P. occorre per tanto che i proprietari di uno stesso Comparto si riuniscano in Consorzio in numero tale da rappresentare più del 75% della proprietà dell'intera zona.

Il Consorzio così costituito avrà il compito di predisporre i Progetti Esecutivi delle opere di Urbanizzazione primaria sulla base delle indicazioni contenute nelle tavole di Piano. Ottenuta la approvazione da parte del Consiglio Comunale ed ottenuta la relativa concessione potrà procedere all'appalto ed alla realizzazione delle opere secondo il seguente schema di avanzamento dei lavori:

- a) movimenti di materie per la realizzazione dei corpi stradali;
- b) scavi a sezione obbligata per la realizzazione della fognatura, della rete idrica, delle canalizzazioni delle linee elettriche e telefoniche e della pubblica illuminazione;
- c) realizzazione della fondazione stradale in misto granulare stabilizzato;
- d) realizzazione delle cabine di trasformazione e dell'impianto di pubblica illuminazione;
- e) realizzazione della sovrastruttura stradale, dei marciapiedi e delle finiture varie.

Il rilascio delle concessioni edilizie per la costruzione dei volumi residenziali è subordinato, oltre che al rispetto

della normativa riferita al lotto edificabile interessato, alla constatazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che l'avanzamento dei lavori delle Urbanizzazioni primarie del Comparto sia giunta almeno al p.to "C" dello schema sopra descritto; che si sia ottemperato a quanto previsto dalla legge n. 10/78 per ciò che riguarda le Urbanizzazioni secondarie ed i costi di costruzione; che si sia acquisito il Nulla Osta da parte della R.L. - Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del territorio per quanto attiene alla legge del 1939 sulle bellezze naturali.

Nei confronti dei proprietari che non vogliano aderire al Consorzio costituendo o costituito allo scopo di attuare le previsioni del P.R.G. e del P.P. presente, si applicheranno le disposizioni contenute al riguardo nella legge 1150 del 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché nella legge 28.1.1977 n. 10 e nella legge regionale n. 35 del 28.7.1978.

Ovviamente le opere di Urbanizzazione dei Comparti potranno essere realizzate anche direttamente a cura del Comune qualora se ne ravvisi la opportunità e la utilità in termini di interesse generale.

2.4. - PRESCRIZIONI REFERITE AI LOTTI EDIFICABILI

La volumetria attribuita ai vari lotti di terreno edificabili è riportata nella tavola n. 7.

Tali valori sono da considerarsi come orientativi, in quanto per ciascuna Ditta Catastale, indipendente da quanto riportato nella sopracitata tavola n. 7, il volume edificabile spettante è dato dalla superficie effettiva inclusa nel piano e risultante dall'atto di proprietà moltiplicata per il coefficiente territoriale 0,42 mc/mq. L'atto di proprietà dovrà essere presentato al Comune congiuntamente alla domanda di concessione edilizia. Una Ditta proprietaria di più lotti edificabili potrà ridistribuire la cubatura tra di essi in modo tale però da non superare concentrazioni di volumi superiori ai 3.500 mc. fuori terra. Non sono ammessi corpi di fabbrica isolati di volumetria inferiore a mc. 500 fuori terra.

Nel caso di lotto edificabile appartenente a più proprietari si dovrà presentare un Progetto Edilizio unitario esteso all'intero lotto edificabile. La soluzione progettuale dovrà attribuire a ciascun proprietario la cubatura a lui spettante in base alla effettiva proprietà. L'iniziativa per la presentazione di tale progettazione potrà essere assunta da uno solo dei proprietari purché vengano rispettati i diritti degli altri. Trovata la soluzione tecnica ed eventualmente riconfinite le aree potrà procedersi alla realizzazione del volume anche in tempi differenziati attraverso la realizzazione di muraglioni. Qualora non vi fosse accordo per la determinazione delle progettive aree fondarie esse verranno considerate condominate e regolate in base ad apposita suddivisione millesimale.

Ai lotti così definiti sono applicabili gli artt. 23 e

23 della legge 1150 del 1942.

Qualora una delle proprietà, così come configurata nelle tavole di progetto, dovesse risultare ulteriormente frazionata tra più proprietari per atti successivi alla indagine espletata per l'elaborazione del presente P.P. o per qualunque altro motivo, la cubatura assegnata alla proprietà complessiva si intende attribuita in quota proporzionale alle superfici acquisite dai singoli comproprietari a prescindere dalla dislocazione delle aree per servizi pubblici. In questo caso dai comproprietari dovrà essere presentata una progettazione unitaria analogamente a quanto detto per il caso di lotto edificabile appartenente a più proprietari.

Il Progetto Edilizio, salvo quanto diversamente indicato nelle tavole di progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni :

- indice di fabbricabilità fondiario max: 0,48 mc/mq.
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco minimo dai confini di proprietà: ml. 7,50
- distacco minimo dal filo stradale: ml. 7,50
- rapporto di copertura massimo: 1:10

Il volume dovrà essere ubicato all'interno delle sagome di ingombro massimo, ricavate applicando i criteri sopra citati, in modo tale da alterare il meno possibile lo stato naturale dei luoghi.

Sono ammessi edifici al altezza variabile pur di limitare eccessivi sbancamenti e riporti di terreno. Il Progetto dovrà essere esteso all'intera superficie del lotto edificabile evidenziando la soluzione proposta oltre che per il volume anche per la viabilità interna, per la sistemazione delle aree a verde, per la recinzione a filo strada e per quelle interne. Non sono ammessi muri di recinzione

di altezza maggiore a ml. 0,80 se non strettamente necessari al contenimento dei terrapieni.

Le quote d'imposta delle costruzioni saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base del Progetto Esecutivo delle infrastrutture ed in particolare delle livellette stradali.

PRESCRIZIONI RIFERITE AI TIPI EDILIZI

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente attinenti alla residenza.

Non esistono vincoli particolari per le tipologie edilizie da proporre.

I volumi dovranno essere contenuti nelle sagome di ingombro definite dalla normativa di P.P. La sezione massima è al netto dei soli balconi. E' obbligatoria la copertura a tetto. Gli spazi per i servizi tecnici, non calcolati ai fini della cubatura, dovranno essere contenuti al massimo e non dovranno avere altezza massima superiore a ml. 2,20.

Le luci libere interpiano dovranno avere la dimensione non inferiore a ml. 2,70 per i vani abitabili e ml. 2,40 per i vani servizi.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di intercapedine.

Gli impianti antenne dovranno essere centralizzati.

Nell'ambito delle recinzioni a filo strada e con opportuna soluzione architettonica, dovranno essere ricavati congrui vani per la raccolta dei contenitori dei rifiuti solidi.

Per ciò che attiene i criteri per la valutazione della superficie coperta, dell'altezza massima, della volumetria fuori terra, dei distacchi, delle norme igieniche e di sicurezza e di tutte le altre caratteristiche essenziali del Progetto Edilizio si fa esplicito riferimento al Regolamento Edilizio Comunale ed alla vigente legislazione in materia.

3. - P R E V I S I O N E D I S P E S A

Considerato che in base al P.R.G. non è prevista nella zona la realizzazione da parte del Comune di opere di Urbanizzazione secondaria, la previsione di spesa è limitata alle sole opere di Urbanizzazione primaria.

In base al Progetto Esecutivo già redatto a cura del Consorzio "Muro Bianco", opportunamente aggiornato per il modesto ampliamento subito dalla rete viaria e relativi collettori di servizio a seguito della estensione della progettazione Urbanistica all'intero Comprensorio C₆, i costi delle opere di Urbanizzazione primaria del P.P. del Comprensorio "Olivella" possono così riassumersi :

A. - IMPORTO A BASE DI APPALTO

- opere stradali	L.	500.000.000.==
- opere fognanti	L.	300.000.000.==
- rete idrica	L.	150.000.000.==
- illuminazione, canalizzazione linee elettriche	L.	200.000.000.==
- canalizzazione linee telefoniche.....	L.	50.000.000.==
TOTALE A BASE DI APPALTO		L. 1.200.000.000.==

riporto L. 1.200.000.000.==

B. - SOMME A DISPOSIZIONE

- per revisione prezzi, spese generali,
I.V.A., imprevisti etc. 70% circa del-
l'importo a base di appalto L. 800.000.000.==

TOTALE GENERALE L. 2.000.000.000.==
=====

[Handwritten signature]

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI E DELL	DOTT. ARCH. ROBERTO CARONES 1543
--	---

[Handwritten signature]

Stamp: **ING. GIANCARLO CASTELLI**
ORDINE INGEGNERI
ROMA
N° 8575