

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(PROVINCIA DI ROMA)

LOCALITA' CECCHINA VECCHIA

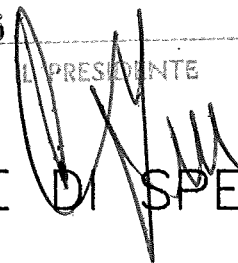
RIPARTIZIONE TEC. 8306	RIPARTIZIONE TEC. 8324	RIPARTIZIONE TEC. 46/UR	RIPARTIZIONE TEC.
NOTA URBANISTICA	NOTA URBANISTICA	NOTA URBANISTICA	NOTA URBANISTICA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA "C"
SOTTOZONA "C2" DI P.R.G.

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PROGETTO ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA
NELLA RIUNIONE DEL 03 GEN. 1996

PER IL PRESIDENTE



RELAZIONE - N.T.A. - PREVISIONE DI SPESA

COMUNE DI ALBANO L.
COMMISSIONE IV TECNICA

LA EDILIZIA N. 46/UR

ALLEGATO N. 1

PAGINE N. 19

DEPOSITATO IL 16.11.95

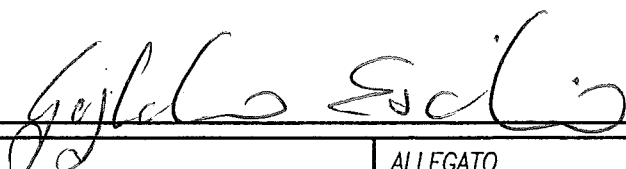
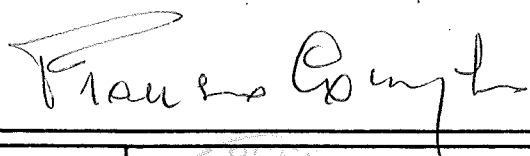
L'INCARICATO

(Geom. Riccardo Perugini)


COMUNE DI ALBANO LAZIALE		
035817	14 NOV 95	
CAT.	CLAS.	FASC.

PROPRIETA'

Soc. Portofino
Immobiliare s.r.l.
L'Amministratore



DATA
RAPP.

	IL PROGETTISTA
---	----------------

ALLEGATO
1

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Provincia di Roma)

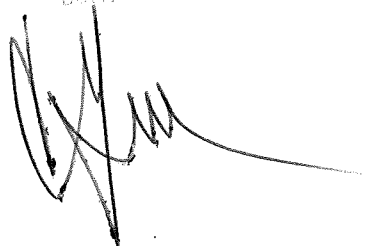
COMUNE DI ALBANO LAZIALE
UFFICIO IV TECNICA
VIA ...

PER LA SEZIONE EDILIZIA
GEGM. RICCARDO PERAGOSTINI

IL DIRETTORE DELLA RIPARTIZIONE
DOTT. ANGELO G. ZULIANI

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA "C"

SOTTOZONA "C2" DI P.R.G.



RELAZIONE - N.T.A. - PREVISIONE DI SPESA

Il Progettista



I N D I C E

- 1.0 RELAZIONE
 - 1.1 ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO
 - 1.2 DESCRIZIONE DELL'AREA
 - 1.3 RICHIAMI AL P.R.G.
 - 1.4 DESCRIZIONE DEI VINCOLI PRESUNTI NELL'AREA
PARERI PREVENTIVI
 - 1.5 CRITERI SEGUITI NELLA PROGETTAZIONE
 - 1.6 ZONIZZAZIONE
 - 1.7 VERIFICA STANDARD DI LEGGE
 - 1.8 LOTTIZZAZIONE - POSSIBILITA' EDIFICATORIE
 - 1.9 SERVIZI A RETE
- 2.0 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - 2.1 CAMPO DI APPLICAZIONE
 - 2.2 CONTENUTO - LIMITI DI VALIDITA'
 - 2.3 ZONIZZAZIONE - DESTINAZIONI D'USO
 - 2.4 NORME EDILIZIE
- 3.0 PREVISIONE DI SPESA
 - 3.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 - 3.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 - 3.3 COSTI DI COSTRUZIONE

1.0 RELAZIONE

1.1 ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO

Il piano di lottizzazione dell'area ubicata in località Cecchina Vecchia ricadente in zona "C", sottozona "C2" di P.R.G. si compone dei seguenti elaborati:

1. RELAZIONE - N.T.A. - PREVISIONE DI SPESA
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. STRALCIO DI P.R.G.
4. CONSISTENZA CATASTALE
5. STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO
6. ZONIZZAZIONE
7. LOTTIZZAZIONE - POSSIBILITA' EDIFICATORIE - VERIFICHE STANDARD
8. VIABILITA' - PARCHEGGI - SERVIZI
9. PLANIVOLUMETRICO
10. PROFILI
11. SERVIZI A RETE - SMALTIMENTO ACQUE REFLUE
12. SERVIZI A RETE - RETE IDRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE
13. SCHEMA DI CONVENZIONE

1.2 DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata al presente piano di lottizzazione convenzionata è ubicata in località Cecchina Vecchia; ha una estensione di mq 9.600 e risulta distinta in catasto come segue:

- Foglio 26	part. 78	sup. mq 2.570	sup. in C2 mq 2.570
- Foglio 26	part. 85	sup. mq 1.600	sup. in C2 mq 1.600
- Foglio 26	part. 187	sup. mq 1.450	sup. in C2 mq 903
- Foglio 26	part. 239	sup. mq 1.940	sup. in C2 mq 1.940
- Foglio 26	part. 237	sup. mq 1.940	sup. in C2 mq 1.317
- Foglio 26	part. 238	sup. mq 1.270	sup. in C2 mq 1.270

Le particelle 78-85-187-239 sono di proprietà della Portorico Immobiliare S.r.l..

Le particelle 237-238 sono di proprietà del Sig. Guglielmo Elsilio.

Tale area fa parte del Comprensorio Urbanistico "C2" posto a monte della ferrovia Roma-Velletri inserito a cuneo nel tessuto urbano della Cecchina Vecchia. Tale comprensorio è stato costruito nella quasi totalità in base alla lottizzazione convenzionata denominata ASCOS, mentre deve essere completata la parte esistente fra la Via Lavinio ed il nuovo quartiere.

La proposta di lottizzazione attuale completa la sistemazione urbanistica delle aree ancora libere e consente di dare piena attuazione alle previsioni del P.R.G. per il sopradetto Comprensorio C2.

1.3 RICHIAMI AL P.R.G.

Per la sottozona "C2", definita di Espansione, il P.R.G. prevede la seguente normativa: (art. 22 N.T.A.)

"Sottozona C2 - Espansione 200 ab/ha" Omissis

"In tali sottozone l'edificazione è rinviata a dopo l'approvazione del P.R.G. e verrà attuata:

- mediante Piani Particolareggiati di omissis.
- mediante Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (art. 28 della Legge 1150 ed art. 8 della legge 765).

In tutte le sottozone di cui sopra, dovranno essere rispettati i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici secondo quanto indicato nella successiva Tabella 2; ottenuta applicando le disposizioni di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968".

La tabella 2 prevede per la zona C2 i seguenti indici e parametri:

Sottozona C2:

- Densità Territoriale in ab./Ha = 200
- Aree Pubbliche pari a 18 mq/ab.
- Aree per strade pari a 7 mq/ab.

Superficie fondiaria pari al 50% della sup. Totale.

Indice di fabbricabilità territoriale = 1,60 mc/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,20 mc/mq.

Rapporto volumetria/abitanti = 80 mc/ab.

VISTO

IL DIRETTORE DELLA RIPARTIZIONE IV^a TECNICA
INGEGNERE CAPO
DOT. ARCH. CRISTOFORO ZULIANI

21.12.1995

1.4 DESCRIZIONE DEI VINCOLI PRESENTI NELL'AREA, PARERI PREVENTIVI

- Il piccolo comprensorio non risulta interessato dal vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39 nè da quello previsto dalla legge 431/85.
- Non esiste vincolo di uso civico nè vincolo idrogeologico, nè vincolo archeologico.
- All'interno dell'area non si rileva la presenza di beni tutelati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089.
- La zona risulta invece classificata zona sismica di 2a categoria e per tale ragione il piano di lottizzazione dovrà acquisire il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 02/02/74 n. 64.
- Non esistono ulteriori particolari vincoli di P.R.G..

1.5 CRITERI SEGUITI NELLA PROGETTAZIONE

L'attento esame della cartografia disponibile ed una serie di sopralluoghi hanno consentito di ricostruire fedelmente lo stato dei luoghi. Partendo da tale condizione si è proceduto alla esatta individuazione e perimetrazione delle aree oggetto delle proposte.

All'interno di essa, nel ricercare lo schema funzionale più idoneo all'inserimento delle nuove volumetrie e dei nuovi spazi pubblici destinati a parcheggio ed a verde pubblico, si è tenuto conto della situazione esistente al contorno e delle previsioni di P.R.G..

In particolare sia il verde che i parcheggi dotati di agevoli accessi sono stati ubicati in adiacenze ad altre aree con destinazione pubblica, per una loro migliore fruizione. Le tipologie edilizie proposte sono quelle tipiche dei luoghi. La tutela delle acque dall'inquinamento è stata garantita attraverso un idoneo sistema fognante servito da impianto di depurazione.

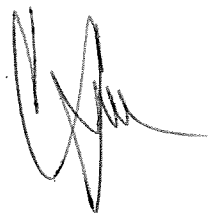
1.6 ZONIZZAZIONE

La suddivisione dell'intera area del piccolo comprensorio nelle zone con diversa destinazione d'uso è riportata nella tavola n. 6. In essa oltre alla individuazione grafica sono riportati per ogni singola zona i relativi parametri numerici. L'area risulta pertanto così suddivisa:

- per strade e marciapiedi mq 1.533
- per parcheggi mq 1.450
- per verde pubblico mq 2.047
- per i lotti edificabili mq 4.570

mq. 1623

mq. 1957



Sul totale di mq 9.600 le aree con destinazione pubblica occupano una superficie complessiva di mq 5.030 con pieno rispetto della norma di P.R.G. che prevede la percentuale minima di aree pubbliche pari al 50% del totale.

1.7 VERIFICA STANDARD DI LEGGE E NORME DI P.R.G.

Il Comprensorio di 9.600 metri quadrati ha una capacità edificatoria complessiva di mc 15.360 ottenuta moltiplicando la superficie per l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dal P.R.G. in 1,6 mc/mq. Tale cubatura corrisponde ad un numero di abitanti da insediare di 192, ottenuto dividendo il volume residenziale previsto per 80 mc/ab..

Passando alla verifica degli standard previsti nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 si ha:

$$\text{ab. } 192 \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq } 3.456$$

Il piano di Lottizzazione prevede di destinare a verde pubblico mq ¹⁹⁵⁷~~2.047~~ ed a parcheggi pubblici mq 1.450 per un totale di mq 3.497, quantità di poco superiore a quella prevista dal D.M. 1444/68. L'area per strade e marciapiedi sviluppa una superficie di mq ¹⁶²³~~1.533~~ che sommata alla precedente fornisce la quantità di 5.030 metri quadri di aree pubbliche anch'essa di poco superiore alla percentuale del 50% minima fissata dal P.R.G.. In base a tali dati si evince che il Piano di Lottizzazione proposto rispetta pienamente le norme del P.R.G. e del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 per quanto attiene il rapporto tra spazi pubblici e spazi destinati agli insediamenti residenziali.

1.8 LOTTIZZAZIONE - POSSIBILITA' EDIFICATORIE

L'individuazione grafica dei singoli lotti residenziali è riportata nella tavola n. 7.

In essa è possibile leggere per ogni lotto le caratteristiche planimetriche, la sagoma di massimo ingombro dell'edificio, la volumetria fuori terra consentita. La tavola, di facile e rapida consultazione, fornisce i parametri tecnici fondamentali per la individuazione delle principali caratteristiche di ciascun lotto edificabile, della viabilità, dei parcheggi e del verde pubblico.

La descrizione dettagliata e completa della normativa da osservare nella progettazione edilizia è riportata invece nelle N.T.A. del Piano di Lottizzazione che seguono la relazione.

1.9 SERVIZI A RETE

I servizi a rete rientrano nella categoria delle attrezzature di interesse collettivo che dovranno essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti. Essi sono costituite da:

- strade, marciapiedi, spazi di sosta e di parcheggio;
- sistema di smaltimento delle acque reflue, depuratore;
- rete idrica;
- pubblica illuminazione.

La zona sarà inoltre dotata delle necessarie canalizzazioni delle linee elettriche e telefoniche e di altre eventuali reti di servizi da realizzarsi direttamente a cura degli Enti erogatori.

La rappresentazione grafica degli schemi dei servizi a rete è riportata nelle tavole 11 e 12.

2.0 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione delle previsioni del Piano di Lottizzazione in località Cecchina Vecchia, Zona C sottozona "C2" di P.R.G. perimetrato e definito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 Relazione - N.T.A. - Previsione di spesa
- Tavola 2 Inquadramento territoriale
- Tavola 3 Stralcio di P.R.G.
- Tavola 4 Consistenza Catastale
- Tavola 5 Stralcio Aerofotogrammetrico
- Tavola 6 Zonizzazione
- Tavola 7 Lottizzazione - Possibilità Edificatorie -
Verifica Standard
- Tavola 8 Viabilità - Parcheggi - Servizi
- Tavola 9 Planivolumetrico
- Tavola 10 Profili
- Tavola 11 Servizi a rete - Smaltimento acque reflue
- Tavola 12 Servizi a rete - Rete Idrica e Pubblica
Illuminazione
- Tavola 13 Schema di convenzione

2.2 CONTENUTO - LIMITI DI VALIDITA'

Le presenti N.T.A. unitamente agli altri elaborati di piano disciplinano le attività di trasformazione dell'attuale assetto del territorio ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione, onde consentire per esso lo sviluppo previsto nel vigente P.R.G..

Esse contengono la definizione dei principali elementi di natura urbanistica ed edilizia e, con l'ausilio della convenzione, le modalità di attuazione e gli oneri posti a carico dei lottizzanti.

Per quanto non espressamente previsto nelle presunte norme s'intendono applicabili le disposizioni di legge in materia di urbanistica, edilizia, igiene, salvaguardia del suolo e del sottosuolo nonché le vigenti norme del P.R.G. e del R.E.C..

2.3 ZONIZZAZIONE - DESTINAZIONI D'USO

La suddivisione dell'intera area interessata al Piano di Lottizzazione nelle zone con diversa destinazione d'uso è riportata nella tavola n. 6. In essa oltre alla esatta individuazione grafica sono riportati per ogni singola zona i relativi parametri numerici.

L'area di complessivi 9.600 mq risulta così suddivisa:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| - Strade e marciapiedi | mq 1.533 |
| - Zona a verde pubblico | mq 2.047 |
| - Parcheggi | mq 1.450 |

mq. 1623

mq. 1957

La superficie delle aree con destinazione pubblica è di complessivi mq 5.030.

L'area destinata alla realizzazione degli edifici residenziali di complessivi mq 4.570 risulta suddivisa in n. 4 lotti contraddistinti con le lettere A-B-C-D. La superficie dei singoli lotti risulta essere la seguente:

lotto A mq 1.120

lotto B mq 945

lotto C mq 1.234

lotto D mq 1.271

- Non sono consentite variazioni sostanziali alla zonizzazione ed in particolare alla posizione e dimensione della rete viaria; alla posizione e dimensione delle aree con destinazione a servizi pubblici ed alla sagoma stradale.

Modeste variazioni potranno essere consentite solo a seguito di elaborazioni dei progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale per valide motivazioni di carattere tecnico.

2.4 NORME EDILIZIE

Gli edifici da realizzare nei quattro lotti edificabili dovranno essere progettati tenendo conto dei seguenti limiti:

- Lo sviluppo in pianta dovrà essere contenuto all'interno della sagoma di massimo ingombro riportata nella tavola n. 7 "Lottizzazione".
- Il numero di piani dovrà essere contenuto in 3 piani fuori terra più sottotetto più eventuale piano interrato.
- L'altezza massima fuori terra non dovrà superare m 11.
- Il volume fuori terra dovrà essere contenuto all'interno di quello previsto per ciascun lotto nella tavola n. 7 sopra citata.
- I distacchi dagli edifici limitrofi non dovrà essere mai inferiore a m 11.

I singoli progetti dovranno specificare i materiali e le finiture che dovranno essere quelle tipiche della zona. Le coperture dovranno essere prevalentemente a tetto con pendenza delle falde non superiore al 35%.

3.0 PREVISIONE DI SPESA

3.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A. LAVORI

- Opere stradali (strade, marciapiedi e parcheggi)	L. 178.980.000	
- Acque Bianche e Nere	L. 195.000.000	
- Rete Idrica	L. 26.800.000	
- Pubblica Illuminazione	L. 28.000.000	
- Verde Pubblico Attrezzato	<u>L. 40.000.000</u>	
	Sommano	L. 468.780.000

B. SOMME A DISPOSIZIONE

- Imprevisti circa 5%	L. 23.500.000	
- I.V.A. sui lavori 10%	L. 46.878.000	
- I.V.A. su imprevisti 10%	L. 2.350.000	
- Spese generali (10% ingombro lavori per imprevisti)	L. 49.228.000	
- I.V.A. e oneri su spese generali 21%	<u>L. 10.338.000</u>	
	Sommano	<u>L. 132.294.000</u>

Totale spesa presunta per OO.UU. Primaria L. 601.074.000

=====

3.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri a carico dei lottizzanti saranno calcolati dal competente Ufficio Comunale e saranno versati in contanti al rilascio delle singole concessioni con le modalità fissate in Convenzione.

3.3 COSTI DI COSTRUZIONE

Il contributo a carico dei lottizzanti verrà calcolato dal competente ufficio Comunale e sarà versato in contanti con le modalità fissate in convenzione.