

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

## COMPRESORIO MIRAMARE

### PROGETTO DI UNA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

COMUNE  
DI  
ALBANO LAZIALE  
UFFICIO TECNICO  
PRATICA N. 5102/C  
ALLIATO N. 3  
PARTE N. 12  
ACCETTATO IL 12-1-78  
1. INCARICATO  
(CANTIERE)

**OGGETTO**

**RELAZIONE  
E NORME TECNICHE**

TAVOLA N.

**1**

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE**

**NUMERO: 308**

**DATA : 14 MAGGIO 1977**

**DATA DICEMBRE  
1976**

**AGG. 1 Aprile 1977**

**2 Giugno 1977**

3

4

5

SUB  
COMPENSORIO

# PROPRIETA' (v. tavola n. 4)

# PROGETTO

## A

**1** F.lli Ramacci  
Soc. La Sorgente  
Soc. Miramare

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E DEL LAZIO	DOTT. ARCH. ROBERTO CARONES 1543
---	-------------------------------------

*[Handwritten signature]*

**2** Coop. Cristina 67 *[Handwritten signature]*

**3** Antonelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E DEL LAZIO	DOTT. ARCH. SAUTARELLI 2880
---	--------------------------------

*[Handwritten signature]*

**4** Giobbi

**5** Bianchini Muzzi *[Handwritten signature]*

**6** S.C.I.T.

## B

**7** Soc. Collina Del Sole  
*[Handwritten signature]*

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
VISTO

IL TECNICO INCARICATO  
(GEOM. ANGELO RAGNO)

IL DIRIGENTE  
(ARCH. CRISTOFORO ZOLANI)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E DEL LAZIO	DOTT. ARCH. ROBERTO MESSINA 1719
---	-------------------------------------

*[Handwritten signature]*



## C

**8** Agliocchi Eleonora ed altri *[Handwritten signature]*

**9** Agliocchi Maria *[Handwritten signature]*

**10** Agliocchi Lina *[Handwritten signature]*

ORDINE ARCHITETTI ROMA E LAZIO	ATTILIO PORRETTA 1972
--------------------------------	--------------------------

*[Handwritten signature]*

## D

**11** Eredi Garofolo  
*[Handwritten signatures: Garofolo Schiera, Garofolo Maria, Garofolo Aldo, Garofolo Vito, Garofolo Gola]*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E DEL LAZIO	DOTT. ARCH. PAOLO SANNIBALE 1097
---	-------------------------------------

## E

**12** Petrongari Filippo  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 1) Premessa

Visto l'art. 3 delle norme tecniche di Attuazione del P.R.C., i sottoscritti proprietari hanno concordato di presentare un piano planovolumetrico di lottizzazione da convenzionare con il Comune. Attraverso questa iniziativa,-----

----- si è riusciti ad elaborare un piano di lottizzazione convenzionata della superficie di mq.

90.509 che rappresenta il 62,78% del comprensorio C 1 limitato alle vie Vascarelle, strada di scorrimento prevista dal P.R.C., via G. Verdi e confinante a monte con la zona B 1 di P.R.C.

All'interno del comprensorio sono individuabili oltre alle proprietà partecipanti alla lottizzazione, alcune aree non interessate e che nel presente piano sono state indicate con le lettere X - Y - V - Z. Le X rappresentano aree già edificate per una superficie totale di mq 7.747.

Le Z sono delle aree con vincolo inedificandi per una superficie totale di mq 8.000 .

Le Y rappresentano proprietà che praticamente non riescono ad utilizzare, per la configurazione singolare dell'area, la cubatura teorica che la normativa di P.R.C. permetterebbe, per un totale di mq 1.021 .

Le V sono le aree vincolate dalla zona F per un totale di mq 9.300 .

Le aree interessate dal piano di lottizzazione sommate a quelle delle lettere X, Y, V, Z, danno una superficie totale di mq 117.477 che rappresenta il 81,49% rispetto alla superficie totale del comprensorio di P.R.C. che è di mq 144.160 .

## 2) Elaborati di Piano

Il progetto di lottizzazione del comprensorio "Miramare" è composto dai seguenti elaborati:

1) Relazione e norme tecniche

2) Stralcio del P.R.C.	1:2000
3) Piano catastale	1:2000
4) Proprietà partecipanti alla lottizzazione	1:1000
5) Piano di zonizzazione	1:1000
6) Tabella degli indici urbanistici	
7) Piano di lottizzazione	1:500
8) Piano degli inviluppi massimi e degli allineamenti fissi	1:500
9) Piano delle urbanizzazioni primarie	1:500
10) Piano planovolumetrico	1:500
11) Profili	1:500
12) Proposta di convenzione	

3) Dimensioni del piano, descrizione dell'area

Il comprensorio "Miramare" è sorto volontariamente, fra un gruppo di proprietari di terreni ricadenti nella nuova zona C 1 di espansione di Albano, immediatamente a valle del centro urbano.

I proprietari, assistiti dall'equipe di progettisti, rappresentano una superficie lottizzata di mc 90.509 , pari al 62,78 % del Comprensorio stabilito dal P.R.C., che risulta di Ha 14.41,60 , ed è delimitato dalle via Vascarelle, via Verdi, via di P.R.C. e confinante a monte con la zona B 1 di P.R.C.

Caratteristica positiva della lottizzazione " Miramare", risulta essere l'omogeneità raggiunta nell'organizzare gli spazi del nuovo quartiere, siano essi edificabili a servizi, parcheggi, ecc.

Uno dei concetti che hanno informato questa iniziativa urbanistica è stato quello di cercare di sensibilizzare i vari proprietari affinché singolarmente, quando le proprietà lo permettessero, od in gruppo nel caso di proprietà più piccole, a vessero garantito una equa e ben distribuita ripartizione degli spazi pubblici in tutto il comprensorio, onde evitare acc centramenti di una od altra destinazione.

Ciò ha permesso di ottenere risultati molto soddisfacenti, tenuto conto del frazionamento catastale delle proprietà che spesso non permetteva una completa utilizzazione dell'area, dovendo anche necessariamente non trascurare l'interesse del proprietario del lotto e la sua logica convenienza a parteci pare alla lottizzazione.

Tale convenienza è risultata evidente dalla possibilità, per esempio, di stipulare , in questa sede, delle convenzioni sulle distanze minime dai confini, che hanno permesso di sopprimere così a forme irregolari dei lotti, o a vincoli vari di ubicazione degli edifici previsti. (vedi distanza asteriscata tav. 8 e pag. 8 della presente relazione)

#### 4) Caratteristiche progettuali e descrizione del piano di lottizzazione

Il progetto prevede un complesso di oltre 200.000 mc , provvisto di scuola elementare, negozi, attrezzature sportive, an pi parcheeggi pubblici e privati, ed una idonea rete stradale principale e secondaria.

Nel comprensorio è compresa anche una zona F destinata ad attrezzature speciali di interesse collettivo, che a giudizio degli amministratori ed operatori, potrà ospitare il necessario completamento per lo sviluppo della zona. L'utilizzazione e l'inserimento nella lottizzazione della zona F, è prevista nella convenzione. Gli indirizzi proposti dai progettisti, tengono conto di una logica conclusione che dovranno apportare in futuro le proprietà per ora non partecipanti, e che a cura dell'Amministra-----

zione comunale verranno indirizzate in tal senso, onde realizzare un concetto urbanisticamente e socialmente importante che ha ispirato la lottizzazione iniziale: cioè creare un attraversamento di verde pedonale di tutto il comprensorio, in senso pressocchè parallelo all'andamento delle strade di P.R.G.

Per la libera scelta dei partecipanti, si sono previsti due gruppi di negozi nella zona baricentrica del comprensorio, sempre serviti da ampi parcheggi pubblici e privati, restando valido il criterio fissato dal P.R.G., che nelle zone C, possono essere realizzati negozi al piano terreno.

Il risultato soddisfacente già accennato, è emerso anche dal fatto che nessuno dei partecipanti ha subito alcuna scelta urbanistica di carattere vessatorio, che sarebbe risultata anche controproducente all'iter dell'iniziativa, ma bensì in un armonico distribuirsi dei servizi, ha preso forma la presente proposta di sviluppo di un nuovo quartiere di Albano che partendo dagli attuali oltre 2.000 abitanti, raggiungerà i 3.000 quando avranno partecipato anche le rimanenti proprietà.

Per comodità di procedura amministrativa e pratica, si è ritenuto di ripartire il comprensorio "Miramare" in 7 subcomprensori che pur avendo avuto un'unica idea informatrice da parte dell'équipe di progettisti, possono autonomamente stipulare le trattative con gli Organi Tutori; inoltre i rispettivi progettisti, responsabili nei confronti dei propri clienti, saranno tenuti singolarmente od in associazione spontanea ad illustrare e giustificare la propria opera professionale.

5) Elenco delle proprietà comprese nel piano e relative superfici

Tredici proprietà hanno partecipato al Piano di Lottizzazione.

Ogni proprietà rappresenta uno o più proprietari, riuniti per motivi di legami familiari o di cointeresse nell'utilizzazio -

ne dell'area, per un totale di mq 90.509, così ripartiti:

1 - Fratelli Ramacci		
Soc. "La sorgente"		
Soc. "Miramare"	mq	23.475
2 - Coop. "Cristina 67"	mq	2.750
3 - Fratelli Antonelli	mq	4.294
4 - Giobbi Augusto	mq	2.212
5 - Bianchini Fausto		
Turrone Ida		
Muzzi Antimo	mq	6.778
6 - Soc. S.C.I.T.	mq	1.800
7 - Soc. "Collina del sole"	mq	11.294
8 - Agliocchi Eleonora	mq	5.565
9 - Agliocchi Maria	mq	13.398
10 - Agliocchi Lina	mq	1.262
11 - Eredi Garofolo	mq	13.429
12 - Petrongari Filippo	mq	3.720
13 - Fagnoli Elena	mq	1.450
	mq	<u>90.509</u>

Le tredici proprietà, prese interamente, coprono una superficie di mq 96.504, ma la differenza di mq 6.603, ricade o fuori del comprensorio di P.R.C., ovvero nella zona F, dichiarata dal P.R.C. non computabile ai fini dell'edilizia abitativa.

Pertanto il comprensorio volontario "Miramare", e le aree x-y-z, ricoprono l'81,49% del comprensorio indicato dal P.R.C., tenuto conto anche delle aree non utilizzabili, come descritto al punto 1 della presente relazione.

6) Indici urbanistici generali del piano di lottizzazione

a) superficie del comprensorio di P.R.G.	mq	144.160	
b) superficie delle proprietà non partecipanti perchè già edificate	mq	7.747	
c) Superficie delle proprietà con vincolo inedificandi	mq	8.000	
d) superficie delle proprietà con cubatura non realizzabile per la conformazione dell'area	mq	1.921	
e) superficie delle proprietà vincolate dalla zona F	mq	9.300	
f) superficie delle proprietà partecipanti alla lottizzazione	mq	90.509	
g) area fondiaria	mq	39.209	
43,32 % di f			
h) area stradale	mq	14.293	
15,79 % di f			
i) aree pubbliche	mq	36.399	
40,22 % di f			
l) verde inedificabile privato	mq	608	
		<hr/>	
Totale	mq	90.509	
m) indice di fabbricabilità medio della lottizzazione	mc/mq	2,25	
n) densità territoriale media della lottizzazione	ab/ha	225	
o) n° di abitanti da insediare	n	2.033	
p) volume residenziale costruibile	mc	203.275	
q) valore medio di mc/ab	mc/ab	100	
r) superficie per servizi scolastici	mq	8.034	} 36.399
s) superficie per parcheggi	mq	5.116	
t) superficie per verde pubblico attrezzato	mq	23.424	



7) Normativa per le zone residenziali

Nell'edificazione all'interno dei lotti definiti nel progetto di lottizzazione convenzionata, avverrà secondo i dati metrici riportati nella tabella allegata.

In particolare gli edifici potranno avere al massimo cinque piani abitabili fuori terra, ove al piano terreno non siano previsti negozi; altrimenti questi si ridurranno a quattro più il piano terra a negozi.

Ognuna delle proprietà partecipanti deve destinare il 20% della cubatura spettantegli, ad usi non abitativi, (negozi, uffici, ecc.) salvo possibilità di compensazione e di destinazione tra proprietà o edifici convenzionati tra loro.

I cinque piani abitabili, potranno essere tutti piani-tipo, ovvero l'ultimo piano potrà essere arretrato sul perimetro e divenire attico, se il tipo edilizio prescelto lo permette. La distanza dei fabbricati è stabilita generalmente in 8 m. dai confini con altri lotti edificabili, in modo da garantire i 16m. di distacco fra fabbricati, pari al rapporto 1:1 rispetto alle altezze. In ogni caso deve essere rispettato tra ogni parte dei fabbricati il rapporto 1:1.

In alcuni casi la distanza dai confini è stata diminuita in base ad una convenzione fra vicini che permette l'avvicinamento ad un confine, garantendo sempre il rapporto 1:1, ottenuto con un maggiore arretramento del secondo fabbricato interessato.

Tali distanze convenzionate sono riportate nella tabella che segue, ed indicate sulla tav. 8, con un asterisco.

La misurazione dell'altezza dei fabbricati e l'interpretazione degli altri indici e vincoli è stabilita dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.C. La distanza di un edificio dalle strade, o dagli spazi pubblici può variare da lotto a lotto, a seconda di come il progetto planovolumetrico propone l'assetto della zona in base all'importanza della strada, della previsione dei negozi ecc. Comunque in ogni caso per distanza fra edificio e strada, si in-

tende quella fra edificio e la faccia esterna del muro di recinzione del lotto. In mancanza del muro di recinzione, come nel caso dei negozi, la detta distanza dalla strada, va intesa quella tra l'edificio e la linea di delimitazione del marciapiede sull'esterno della sezione stradale.

N° Lotto	Superficie mq.	Cubatura mc.	H edificio m.	D confini m.	D strade m.	D verdi P. m.	D Convenz. m.
1	2677	13766	16	8	3	3	--
2	1879	9661	16	8	3	-	6
8	1941	9982	16	8	5-6	6	--
10	1140	6188	16	-	5-6	6-4	--
16	5653	29077	16	8	5-4	-	--
23	697	4977	16	--	5-3	-	5-3
32	2323	11948	16	6	5-3	7-6	--
37	788	4050	16	8	6	3	6
39	1700	7440	16	8	5	-	--
40	2606	14700	16	8	5-10	8	--
48	552	2840	16	-	4	3	4
53	612	4915	16	8	5	a confine	--
54	490	4915	16	a confine	5	a confine	--
55	490	4915	16	a confine	5	a confine	--
56	612	5200	16	a confine	5-6	a confine	--
60	1178	6260	16	8	4	8	--
61	1256	6260	16	8	3	3	--
69	1345	3400	16	-	5	14-4-7-17	--
70	905	3400	16	-	5-8-2	-	4
71	1408	3400	16	8-10	5	--	--
75	1116	5786	16	7	7	7	--
76	1116	5786	16	7	7	7	--
77	1116	5786	16	7	7	7	--
78	1116	5786	16	7	7	7	--
79	1116	5786	16	7	7	7	--
80	1116	5786	16	7	7	7	--
87	1627	8363	16	8	3	8	--

8) Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria sarà costituita da:

- a) rete stradale veicolare, pedonale e parcheggi
- b) rete idrica potabile e per innaffiamento
- c) rete fognante per acque nere e meteoriche separate
- d) pubblica illuminazione
- e) rete elettrica e telefonica
- f) spazi per verde pubblico attrezzato.

Le infrastrutture di cui alle lettere b, c, d, e, saranno allacciate alla rete cittadina e si snoderanno al di sotto della rete viaria.

9) Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria prevede l'area per la costruzione di una scuola elementare. Le altre strutture socio-scolastiche potranno essere previste nelle aree che gli altri proprietari oggi non aderenti dovranno lasciare in ossequio alla normativa di P.R.C. . Per le attrezzature d'interesse comune può essere fatto lo stesso discorso, anche se nella lotizzazione sono già previsti due centri commerciali collocati al piano terreno dei lotti n° 16-53-54-55-56.

10) Rete fognante

Le acque nere, prima della immissione nel fosso, verranno trattate in impianto di depurazione comunale.

Comunque, a questo proposito, le caratteristiche e le modalità di immissione verranno sottoposte alle approvazione della competente Autorità Comunale.

(\*) Il distacco convenzionato del lotto 91, riguarda un edificio adiacente interrato.