

2

1

COMUNE **ALBERO DI PEPE**
DI

ALBANO LAZIALE
UFFICIO TECNICO

PRATICA N. 9/UR
ALLEGATO N. 2
PAGINE N. 17
ACCETTATO IL 3.4.76
I' INCARICATO
(AUGUSTO GERARDI)

PROPRIETA' RESIDENZIALE ASCOS s.r.l.

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE A CECCHINA
COMUNE DI ALBANO IN LOC. CIANFANELLI**

PARERE FAVOREVOLE
DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
A CONDIZIONE CHE scadenza verbale n. 3
dell'12.77-

ALBANO LAZIALE LI 12.77
IL SEGRETARIO

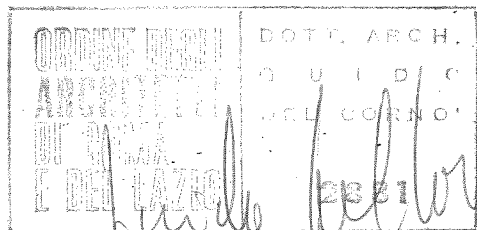
DATA MODIFICHE		TAVOLA N°
	RELAZIONE	
PROGETTO N°	PROGETTISTA: UFF. TECNICO SOCIETA'	EDIFICIO
	DIR. LAVORI: UFF. TECNICO SOCIETA'	
RAPPORTO	DISEGNATORE:	
1:	VISTO:	
	DATA:	

ALBERO DI PEPE

PROPRIETA' RESIDENZIALE ASCOS s.r.l.

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE A CECCHINA
COMUNE DI ALBANO IN LOC. CIANFANELLI**

*Ascoss s.r.l.
Av. Forpi Alunni*



ATA DIFICHE	RELAZIONE	TAVOLA N°
GETTO N°	PROGETTISTA: UFF. TECNICO SOCIETA'	EDIFICIO
	DIR. LAVORI: UFF. TECNICO SOCIETA'	
PORTO	DISEGNATORE:	
	VISTO:	

Il progetto della ASCOS s.r.l per una lottizzazione nella località CIAMFANELLI si estende per una superficie di circa mq. 46.668.

Attualmente il suolo è utilizzato come vigneto e uliveto e per un'altra porzione occupata da una casa d'abitazione che, sebbene in precario stato di conservazione, possiede effettive qualità estetiche, tanto da rendere auspicabile un restauro di conservazione includendola nel piano di lottizzazione.

Il Piano Regolatore prevede l'utilizzazione della proprietà in oggetto come zona residenziale, distinta per la parte nord-ovest della strada del Piano Regolatore, che divide la proprietà, come zona C5, e sull'altro lato come zona C2.

Nel tentativo di rispettare quanto possibile la consistenza territoriale, il progetto prevede di limitare i movimenti di terra nella misura minima indispensabile, onde salvare l'originale carattere del terreno nella sua disposizione anfiteatrale.

Così pure sarà data la massima cura, di mantenere quanto possibile l'alberatura esistente.

Per gli alberi ad alto fusto nella zona C5 è vincolante il loro permanere come indicato nelle tavole del progetto presentato

Nella zona C2 sono previste le costruzioni più intensive, secondo i parametri indicati nel Piano Regolatore; il progetto determina precisamente nella tavola 2 le cubature per i singoli lotti.

Nella intenzione di rispettare il carattere anfiteatrale del terreno e volendo sottolineare l'aspetto panoramico degli appartamenti in progetto è stato previsto di edificare con meno incidenza nella zona a valle con un sistema di ville a schiera (R2) con ingresso e giardino autonomo, e di aumentare i volumi sui lotti in alto, con

edifici a gradonata per creare ampi terrazzamenti panoramici (R1) fino a giungere ad un edificio a torre (R3) nel punto più alto del terreno.

Con questa diversificazione si ottiene una disposizione piacevole delle costruzioni senza fissare un'altezza e una tipologia uguale per tutti e permettendo di godere della bella visuale anche per buona parte degli alloggi siti negli edifici retrostanti.

Le costruzioni sono disposte in modo da circondare una zona di passaggio e svincolo dei percorsi pedonali, e su cui incide l'area di un piccolo centro commerciale.

La progettazione della viabilità tiene conto delle necessità della ubicazione dei volumi di costruzione, tende a lasciare compatta la zona destinata a verde pubblico e segue un percorso che non violenti il movimento altimetrico della zona.

Nella zona C5 sono previste concentrate a nord un edificio tipo R3 e R2, ville sovrapposte a schiera in analogia con i lotti a valle della zona C2.

Il terreno residuo è suddiviso in sette lotti: su quattro di questi incide una porzione del casale esistente; sugli altri tre incideranno ville uni o plurifamigliari a un edificio. La precisa posizione delle singole unità sarà da stabilire caso per caso nel momento della progettazione finale secondo le particolarità dei singoli lotti. Sono comunque sotto vincolo gli alberi indicati nelle planimetrie di progetto.

Per le quantità derivanti dalla zonizzazione, il progetto rispetta le incidenze previste dal Piano Regolatore Generale. In particolare si avrà:

per tutta la lottizzazione ed arredati con alberature, panchine, ecc.

Art. 7°

QUOTE FISSE VOLUMI

Nelle zone residenziali i perimetri dei fabbricati devono intendersi indicativi, salvo a non superare per ogni singolo lotto, le cubature indicate nella TAV. 2.

Inoltre nella zon' C 2 l'altezza massima non deve superare m. 11,00 in detta misura non potranno essere compresi più di cinque piani fuori terra; e costruzioni dovranno rispettare il distacco di almeno m. 5,50 da strade di lottizzazione e dai confini di proprietà. Le altezze massime vanno misurate dal terreno a sistemazione definitiva fino alla linea di gronda.

Per la zona C 5 l'altezza massima è di m 7,50 misurata sul piano di campagna; distanza minima dai confini e delle strade m. 6

Dal calcolo di detto volume vanno escluse le rientranze, i terrazzi, i balconi, i piani piloti, i volumi tecnici.

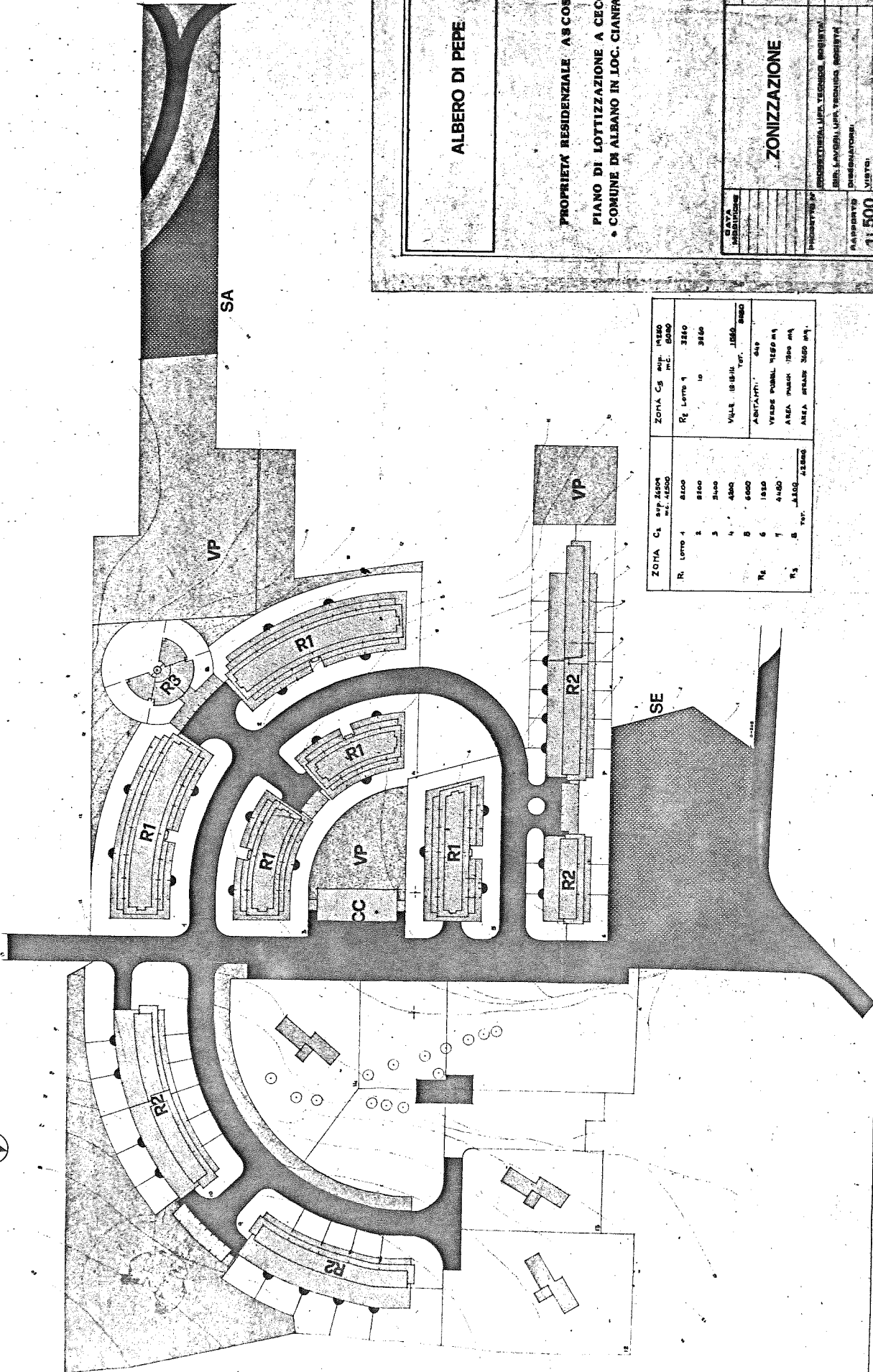
Art. 8°

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA UTILIZZAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Onde assicurare la unitarietà di realizzazione del planovolumetrico, il proprietario costruttore dovrà attenersi ed eventuali "norme di unificazione" di materiali costruttivi, rivestimenti, pavimentazioni esterne, colorazioni, recinzioni, arredi stradali, ecc. che potranno essere precisate in apposite tavole di disegni dal lottizzatore, norme soggette in tal caso ad approvazione a parte dell'Amministrazione Comunale di Albano.

Art. 9°

de pubblico e con questo criterio è pure stata scelta l'ubicazio
ne per il centro commerciale.

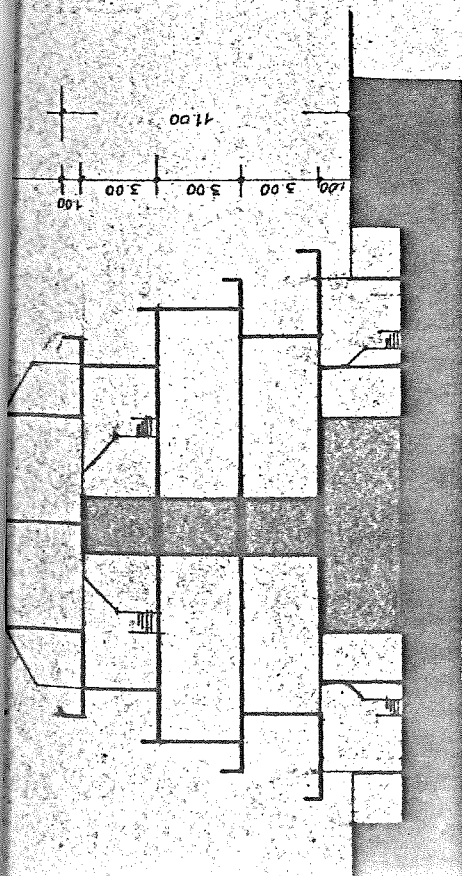


ALBERO DI PEPE

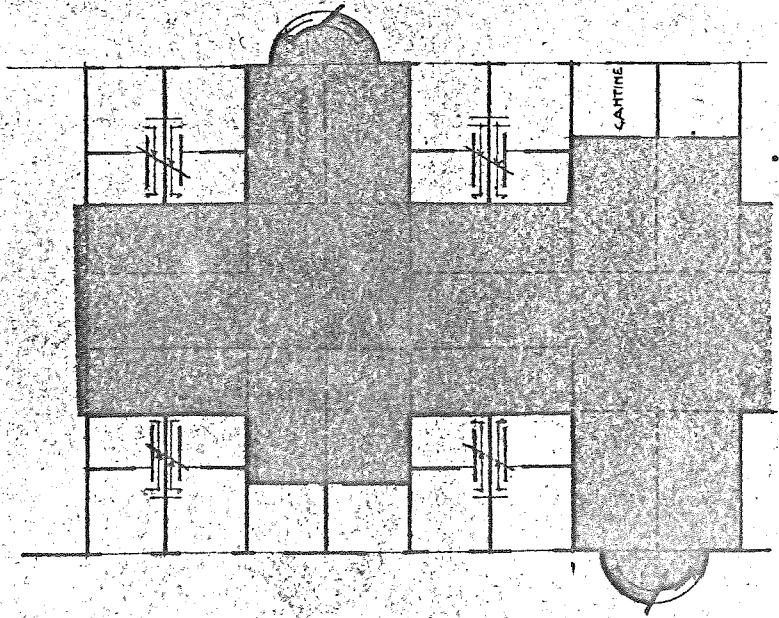
PROPRIETA' RESIDENZIALE ASCOS S.r.l.
 PIANO DI LOTTIZZAZIONE A CECCHINA
 • COMUNE DI ALBANO IN LOC. CIANFRANELLI

ZONAZIONE		TABELLA N°	
2		2	
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO, URBANISMO E AMBIENTE DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO, URBANISMO E AMBIENTE DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO, URBANISMO E AMBIENTE			
ALLEGATO 1 VISTO: DATA:		VISTO: DATA:	
ALLEGATO 2 VISTO: DATA:		VISTO: DATA:	

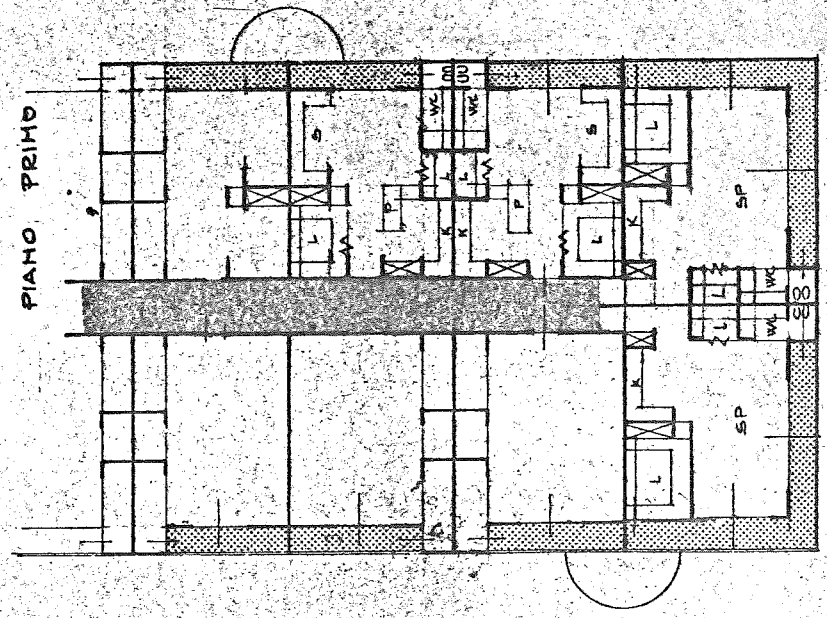
ZONA C5		ZONA C6	
R1	Letto 1	R1	Letto 1
2	8100	10	3850
3	3400	11	1050
4	4300	12	1050
5	6000	13	1050
6	1810	14	1050
7	4480	15	1050
8	11500	16	1050
AREA PARCH 1700 Mq AREA PARCH 300 Mq		AREA PARCH 300 Mq	



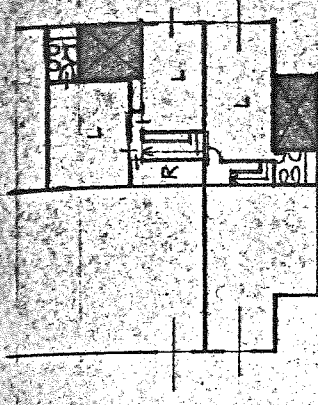
PIANO GARAGE



PIANO PRIMO

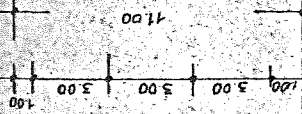


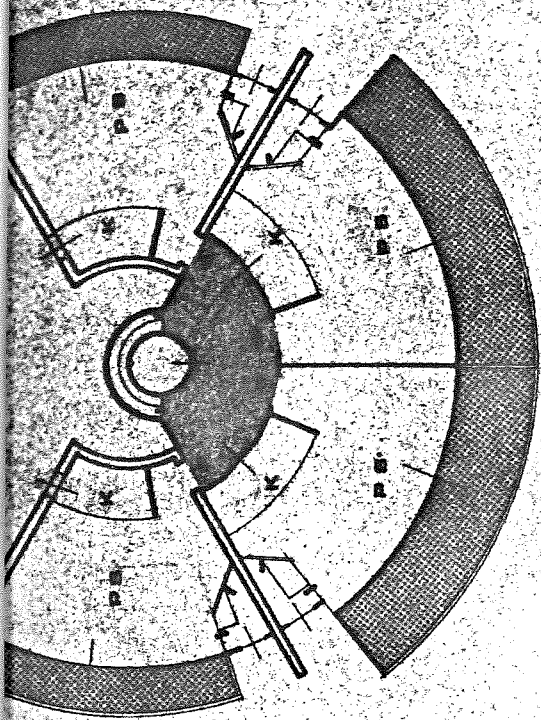
PIANO SECONDO



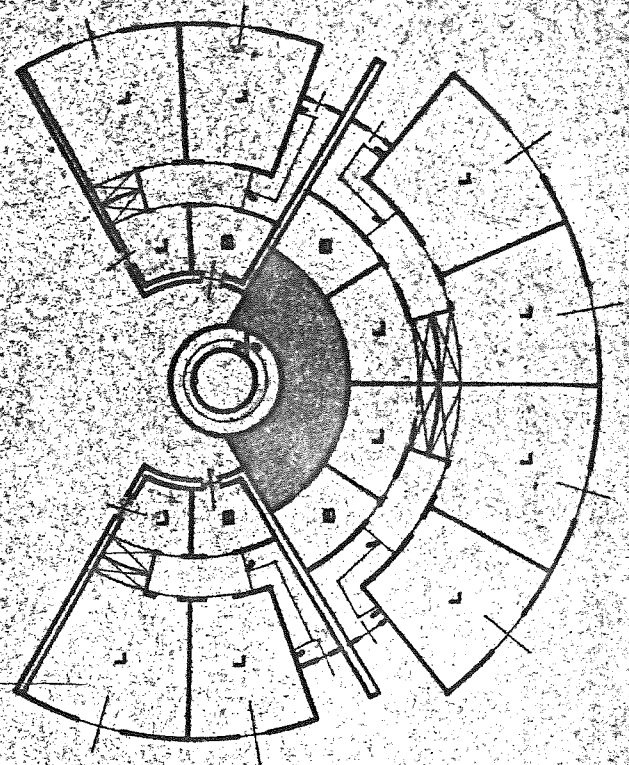
PIANO MANSARDA

R1



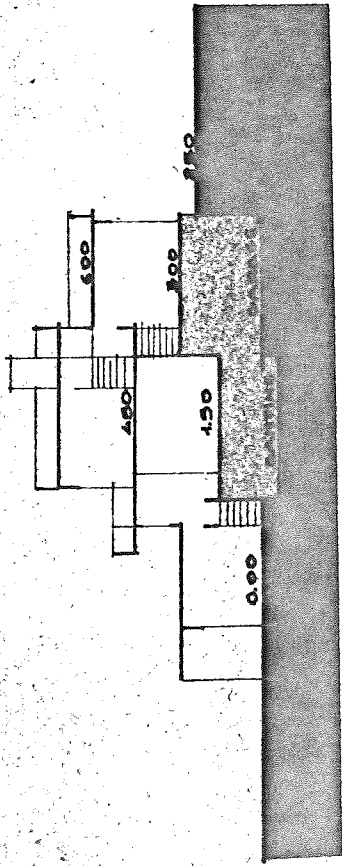


PIANO INGRESSI

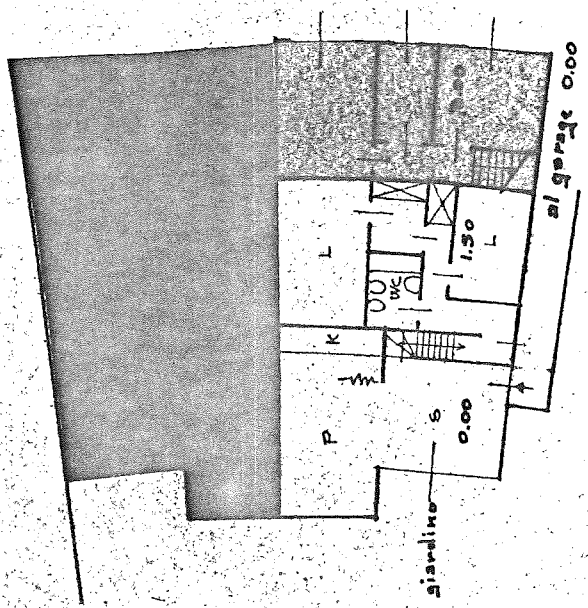


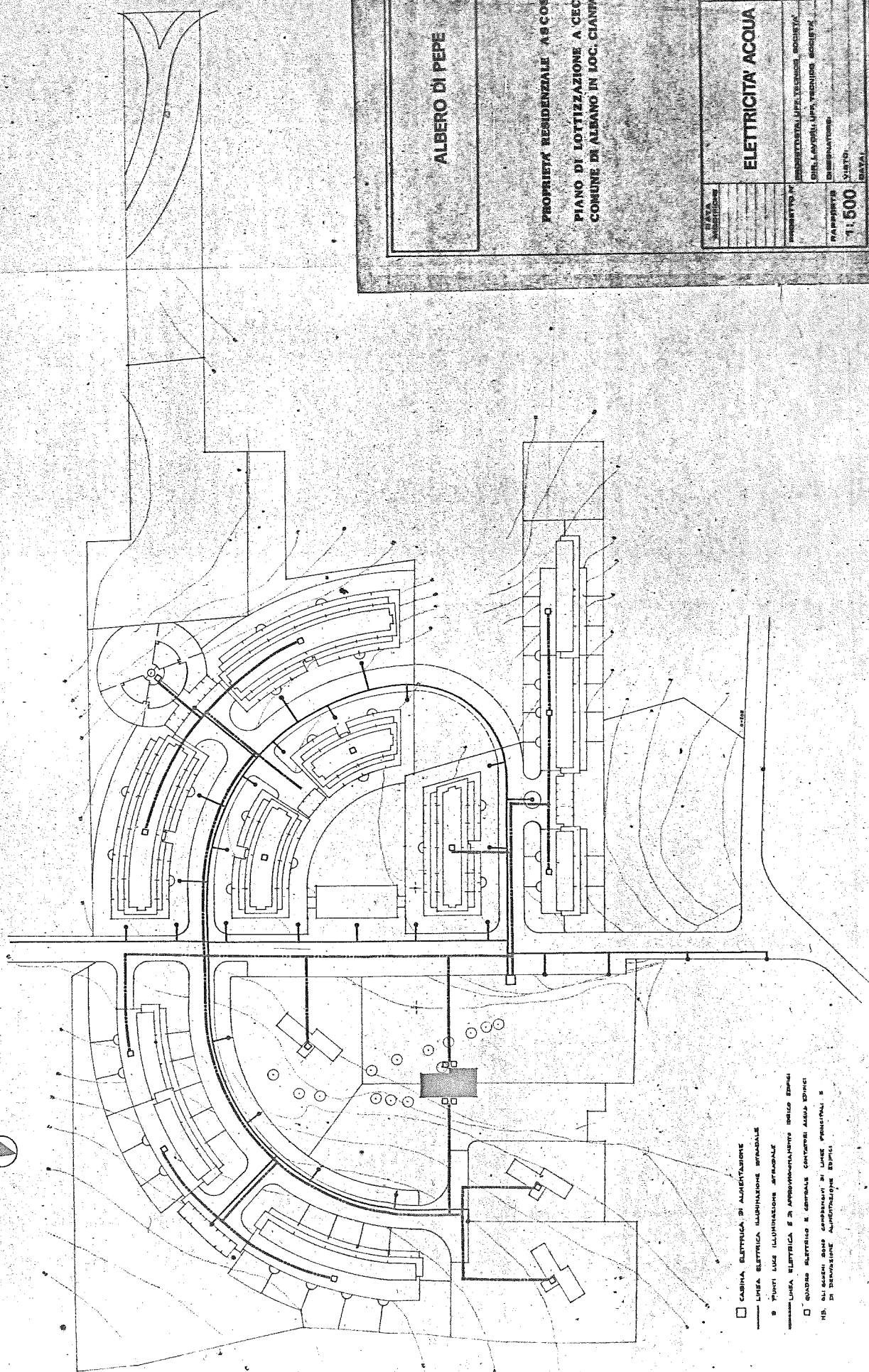
PIANO HOTEL

R3



R2



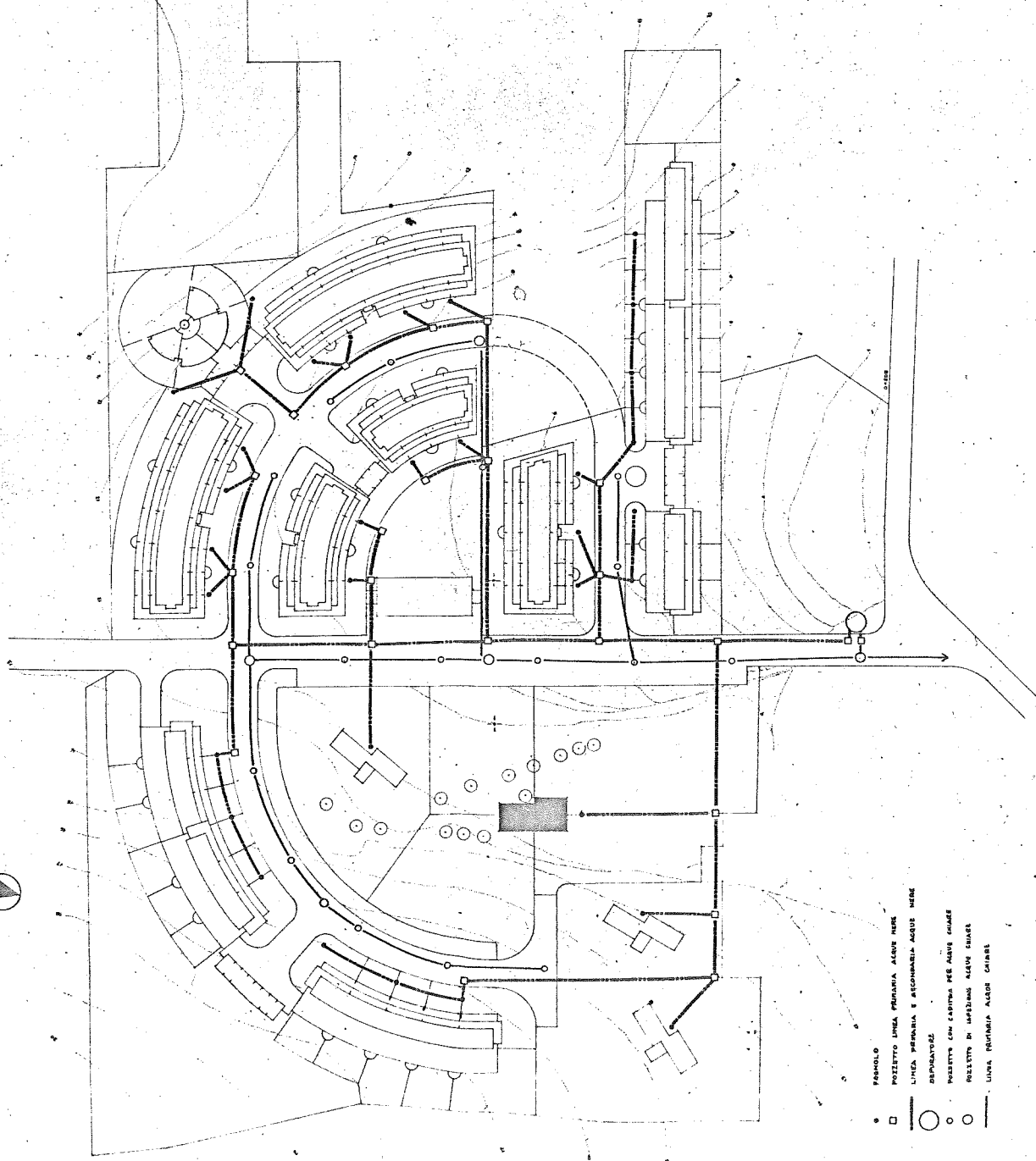


ALBERO DI PEPE

PROPRIETA' RESIDENZIALE ASCOS s.a.s.
 PIANO DI LOTTIZZAZIONE A CECCHINA
 COMUNE DI ALBANO IN LOC. CIANTANELLI

DATA	19/05/1978	FOGLIO N°	5
PROGETTO	ING. GIUSEPPE VERONESI SOCIETA'	ESECUTIVO	ING. GIUSEPPE VERONESI SOCIETA'
PROPRIETA'	ING. GIUSEPPE VERONESI SOCIETA'	PRODOTTORE	ING. GIUSEPPE VERONESI SOCIETA'
PREZZO	11.500	ALTA	
		ALTA	

- CABINA ELETTRICA DI ALIMENTAZIONE
- LINEA ELETTRICA ILLUMINAZIONE STRADALE
- PUNTI LUCE ILLUMINAZIONE STRADALE
- LINEA ELETTRICA E DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO EDIFICI
- QUADRO ELETTRICO E CENTRALE CONTROLLI ACQUA EDIFICI
- 10. ALIACCHI SANS CONNESSIONI DI LINEE PRESSIONALI E DI IRRADIAZIONE ALIMENTAZIONE EDIFICI



- PIANOLO
- POZZETTO LINEA PIAZZAIA ACQUE NERE
- LINEA PIAZZAIA E SCONNESSA ACQUE NERE
- DEPURATORE
- POZZETTO CON CAPITTA PER ACQUE GRIGIE
- POZZETTO DI IRRIGAZIONE ACQUE GRIGIE
- LINEA IRRIGAZIONE ACQUE GRIGIE

ALBERO DI PEPE

PROPRIETA' RESIDENZIALE ASCOS s.r.l.
 PIANO DI LOTTIZZAZIONE A CECCHINA
 COMUNE DI ALBANO IN LOC. CIANFANELLI

DATA MODIFICHE	TAVOLA N°
	6
FOGNATURE	
PROGETTO DI	PROF. ING. L. VECCHIO, SOCIETA' S.R.L.
PROGETTO DI	ING. LAVORI L. VECCHIO, SOCIETA' S.R.L.
PRODOTTORE	ING. LAVORI L. VECCHIO, SOCIETA' S.R.L.
1:	1:
DATA	DATA

COMUNE DI ALBANO

PIANO PLANOVOLUMETRICO DI LOTTIZZAZIONE A CECCHINA LOCALITA' CIAMPANELLI

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

TITOLO 1°

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1°

GENERALITA'

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano planovolumetrico di lottizzazione a Cecchina Comune di Albano in località Cianfanelli; per quanto in esse non specificate, valgono le norme del Regolamento edilizio e P.R.G. nel Comune di Albano.

Art. 2°

CONTENUTO DEL PIANO

Il piano soggetto delle presenti norme comprende le aree individuali del perimetro indicato nella planimetria catastale.

Il piano comprende i seguenti elaborati:

a) DISEGNI

TAV. 1 - Planimetria catastale	(rapp. 1 : 2000)
" 2 - Zonizzazione	(rapp. 1 : 500)
" 3 - Planovolumetria	(rapp. 1 : 500)
" 4 - Tipologie edilizie	(rapp. 1 : 500)
" 5 - schema impianto elettrico e idrico	(rapp. 1 : 500)
" 6 - schema fognature acque nere e chiare	(rapp. 1 : 500)

- b) norme tecniche di attuazione;
c) relazione illustrativa.

Art. 3°

VALORE NORMATIVO DEL PIANO

hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) il perimetro dei lotti indicati nella Tav. 2 fatta salva per tutti la possibilità di suddivisione interna.
- b) le superfici e i volumi delle due zone C.2 e C5, come indicati nella Tav. 2 e nella relazione tecnica.
- c) i tracciati viari carrabili pubblici e le aree destinate al parcheggio pubblico.
- d) i perimetri delle aree per il "verde pubblico" e relative superfici, nonché i perimetri delle aree per il "verde privato".
- e) le cubature massime ammissibili per ciascun lotto secondo la indicazione della TAV. 2
- f) le prescrizioni sulle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici.
- g) superfici destinate al centro commerciale (Tav. 2)
- h) l'obbligo del mantenimento degli alberi vincolativi come previsto nelle TAV. 3

hanno valore indicativo:

- a) i perimetri degli edifici. essi potranno essere modificati in base di progettazione esecutiva dei fabbricati a condizione che resti immutato la cubatu-

edificabile di ogni singolo lotto, e sempre nel rispetto del P.R.G.

TITOLO 2°

ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Art. 4°

ZONIZZAZIONE (TAV. 2)

L'area complessiva compresa nel perimetro del piano planivolumetrico da lottizzazione è compreso nelle seguenti zone:

- 1) Zone residenziali (R)
- 2) Zone per attrezzature commerciali (CC)
- 3) Zone per verde pubblico (VP)
- 4) Zone strade, parcheggi (P)
- 5) Scuole elementari e materne (SE/SA)

Art. 5°

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI DELLE SINGOLE ZONE (TAV. 2)

1) Zone residenziali (C2 - C5)

Le aree e le superfici delle zone residenziali si distinguono per le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali destinato ad alloggi
 - b) verde privato: destinato a spazi liberi, collegamenti pedonali, attività ricreative all'aperto ad uso condominiale, o giardini privati
- 2) Zone per attrezzature commerciali (CC): destinate prevalentemente ad attività commerciali.
 - 3) Zone per il verde pubblico (VP): destinate a parco - giardino aperto al pubblico.
 - 4) Stade, parcheggi (P): destinate al traffico pubblico

TITOLO 3°

MODALITA' DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

MODALITA' DI PROGETTAZIONE PER LE SINGOLE ZONE

1) ZONE RESIDENZIALI

I perimetri degli edifici disegnati in planimetrie sono indicativi salvo a rispettare la cubatura totale costruibile; inoltre per la zona C5 vi è obbligo della salvaguardia delle alberature esistenti vincolate.

2) ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI

Il lotto contrassegnato con CC è destinato alla realizzazione di un vero e proprio centro commerciale.

3) ZONE PER IL VERDE PUBBLICO

Devono essere convenientemente sistemate a parco - giardino con attrezzature piante ornamentali e prato coltivato, chiuso al traffico veicolare. In tali aree sono consentite esclusivamente costruzioni aventi stretto carattere di attrezzature, quali panchine, sedili; fontane, sculture decorative piccoli manufatti per il gioco dei ragazzi.

4) ZONE PER IL VERDE PRIVATO

Le aree a verde privato dovranno essere tassativamente sbarrate al traffico veicolare e proibite al passaggio;

vietata qualsiasi costruzione accessoria stabile o precaria.

Facoltativa la recinzione verso gli spazi pubblici e confini interni.

Le aree dovranno essere convenientemente curate, con fondo a prato o a ghiaia, con pavimentazioni limitate soltanto alle zone perimetrali degli edifici e ai viali, o fornite di alberature.

Sono ammessi piccoli manufatti per il gioco dei ragazzi.


5) STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI.

Tali aree dovranno essere convenientemente sistemate ed arredate.

In particolare:

- le strade dovranno essere asfaltate a regola d'arte;

- i marciapiedi saranno pavimentati con materiale idoneo ed omogeneo


 + $\frac{26509}{8085}$ $\frac{mq}{mc}$
34594 mq.

ZONA C 2

mq 26.509

abitanti (200 ab/ha) 520

verde pubblico (13,5) mq 7.000

aree pubbliche centro commerciale(2,016) mq 1.000

(18 mq /ab) 9.300 mq parcheggi (2484) mq 1.300

aree strade (7 mq/ab) 3.650 mq

cubatura residenziale (1,6 mc/mq) 42.500 mc

ZONA C 5

mq 9.250

abitanti (62 ab/ha) 120

aree pubbliche (18 mq/ab) 2.250 mq

aree strade (7 mq/ab) 875 mq

cubatura residenziale (0,42 mc/mq) 8.085 mc.

26509
 19250
45759

471500
 9625
52125
 42500
 8085
50585

L'incidenza di cubatura sui rispettivi lotti è specificata nella distinta della tavola 2. Il taglio degli appartamenti varia tra 40 mq e 90 mq, comunque secondo gli schemi tipologici della tavola 4.

Per il sistema fognante è previsto una separazione delle acque bianche e nere. le acque nere vengono raccolte in un impianto di depurazione situato nella zona più bassa del terreno e contemporaneamente più vicino al collettore esistente nella strada vicinale.

Dall'impianto di depurazione l'acqua viene indotta nella fognatura delle acque bianche.

Il progetto tiene conto dell'eventuale collegamento con le zone vicine. Così si è studiata la disposizione delle zone di ver

FASI DI ATTUAZIONE

La realizzazione del piano planovolumetrico avverrà secondo le fasi di attuazione che il lottizzatore riterrà più opportuna.

IL PROGETTISTA

Arch. GUIDO DEL CORNO'