

Comune di ALBANO LAZIALE

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
RIPARTIZIONE TECNICA

PRATICA EDILIZIA N. VR/21-B

RIPARTIZIONE TEC.
4368
NOTA URBANISTICA

ALLEGATO N. 1

PAGINE N. 15

DEPOSITATO il 6 DIC. 1989

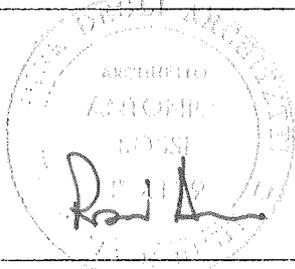
L'INCARICATO
(Geom. Luciano Tempestini)

COMUNE ALBANO LAZIALE
13 DIC. 1989
Prot. N° 31656
Cat. _____ Fasc. _____

Variante interna al P.E.E.P. di CECCHINA

Approvato con D.R. LAZIO n°6027 dell' 8/10/87

Legge n°865 del 22/10/1971 e n°457 del 5/8/1978

TAV. I	Relazione tecnica e previsione di spesa		
Data	12 DIC. 1989		
Progettista:	Arch. ANTONIO ROSSI		
			

ELENCO ELABORATI

TAV. 1	- RELAZIONE TECNICA - PREVISIONE DI SPESA	
TAV. 2	- STRALCIO P.R.G. - PLANIMETRIA CATASTALE	Rapp. 1:2000
	RILIEVO ALTIMETRICO E PLANIMETRICO	" 1:1000
TAV. 3	- ZONIZZAZIONE - PLANIMETRIA	" 1:500
TAV. 4	- PIANO DI LOTTIZZAZIONE (SUPERFICI, VOLUMI, ALTEZZE, N° ALLOGGI) PLANIMETRIA	" 1:500
TAV. 5	- MASSIMI INGOMBRI E QUOTE D'IMPOSTA - PLANIMETRIA	" 1:500
TAV. 6	- URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PLANIMETRIA	" 1:500
TAV. 7	- PLANIVOLUMETRICO	" 1:500
TAV. 8	- PLANIMETRIA INDICATIVA DEI PROFILI	" 1:500
TAV. 8BIS-	PROFILI INDICATORI	" 1:500
TAV. 9	- TIPOLOGIE EDILIZIE - PARTICOLARI ARCHITETTONICI	

RELAZIONE

Premessa:

In conseguenza dell'assegnazione delle aree edificabili, tramite concessione dei terreni in diritto di superficie, di cui alle Delibere Comunali n° 303/304/305/306/ 307/308 del 25/7/1989, in ottemperanza a quanto previsto dalle legge n° 457 del 5/8/1978 e successive integrazioni, si è reso necessario procedere ad una verifica del vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in località Rufelli nella frazione di Cecchina (approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n° 6027 dell'8/10/1987, pubblicata nel B.U.R. n° 5 del 20/2/1988 - prima parte), al fine di adeguare l'assetto edilizio ed urbanistico di suddetto piano tramite una variante interna principalmente in funzione del sostanziale disaccordo tra le quote di alloggi finanziate alle singole cooperative e le entità volumetriche già definite dal piano esistente.

Per contro, le assegnazioni delle aree di cui alle citate delibere comunali subiranno le seguenti variazioni:

LOTTO N° 1 - Area fondiaria mq. 1.350 - cubatura ammessa mc. 4.345 - N° 12 Alloggi - Assegnato per mc. 3.259, pari a n° 9 alloggi, alla Soc. Cooperativa "CONSORZIO CASE CASTELLI" a r.l. e per mc. 1.086, pari a n° 3 alloggi alla Società Cooperativa "UNA CASA INSIEME" a r.l. (all'interno del finanziamento di n° 25 alloggi).

Lotto N° 2 - Area fondiaria mq. 1.970 - cubatura ammessa mc. 6.505 -
N° 18 alloggi - Assegnato alla Soc. Cooperativa "UNA CA
SA INSIEME" a r.l. all'interno dei finanziamento per
n° 25 alloggi.

LOTTO N° 3 - Area fondiaria mq. 1.958 - cubatura ammessa mc. 6.505 -
Assegnato per mc. 1.445, pari a n° 4 alloggi alla Socie
ta Cooperativa "UNA CASA INSIEME" a r.l. all'interno
del finanziamento per n° 25 alloggi, e per mc. 5.060, pa
ri a n° 14 alloggi, alla Soc. Cooperativa Edilizia "UNA
CASA INSIEME" a r.l. relativamente al corrispondente fi
nanziamento.

LOTTO N° 7 - Area fondiaria mq. 3.149 - cubatura ammessa mc. 10.105
N° 28 alloggi - Assegnato per mc. 5.052, pari a n° 14
alloggi, alla Soc. Cooperativa "LA VILLETTA" a r.l., e
per mc. 5.052, pari a n° 14 alloggi, alla Soc. Coopera
tiva "ORCHIDEA '83" a r.l.

LOTTO N° 8 - Area fondiaria mq. 1.548 - cubatura ammessa mc. 5.065 -
N° 14 alloggi - assegnato alla Società Cooperativa "QUA
DRIFOGLIO" a r.l.

PROGETTO DI VARIANTE

Il criterio informatore di tale Variante nell'apportare tutte quelle diversificazioni indotte dal sistema di finanziamento operato dalla Regione Lazio, ai sensi della Legge 457, è stato quello di una ridefinizione pressochè totale sia nella distribuzione delle singole aree fondiarie che del tessuto stradale previsto dal piano esistente.

Fermo restando l'asse stradale di P.R.G. che delimita a monte il comprensorio del P.E.E.P. e collega Via Rufelli alla via che conduce da Cecchina a Genzano, si è operato nel senso di modificare il sistema viario secondario che vi si attesta a pettine.

Il Piano esistente prevedeva delle penetrazioni viarie a doppio senso di marcia a servizio delle singole residenze che culminavano in un "cul de sac" che fungeva da rotatoria.

Il nuovo sistema stradale, nell'ottica di ridurre le influenze della viabilità secondaria sulla strada di P.R.G. costituite in precedenza da n° 6 accessi, ha ridotto esattamente alla metà tali immissioni.

Infatti, tramite una viabilità condotta ad unico senso di marcia tracciando una "U", si è potuto rendere più agevole il totale assetto.

Nel contempo si è cercato di localizzare le aree di parcheggio al margine inferiore di tale viabilità, esattamente sul lato corto del citato anello, in prossimità della S. S. Nettunense.

Sulla scorta di tale soluzione, i fabbricati relativi alle singole aree fondiarie sono stati arretrati dal filo stradale, come previsto dalla precedente pianificazione, mediamente di ml. 2,5/3,5 consentendo con ciò una maggior privacy agli alloggi situati ai piani terra.

Anche le aree pubbliche hanno subito una redistribuzione, al proprio interno, delle rispettive pertinenze. Infatti è stato dato un incremento importante alle Aree di Interesse Collettivo (A.I.C.), concentrandone la collocazione in prossimità delle bretella di allaccio delle due arterie stradali di P.R.G.

Tale incremento ha comportato di conseguenza un bilanciamento a discapito dell'Area destinata alla Istruzione (SA), affinché fosse fatta salva la quantità necessaria per il verde.

Questo provvedimento è stato preso per due ordini di motivi.

Il primo perchè più confacente alle esigenze attuali dell'Amministrazione Comunale; il secondo, che genera il primo, è che l'intero comprensorio, abbracciando anche l'area di espansione residenziale più a monte, non è provvisto di aree destinate a servizi generali, con ciò intendendo servizi commerciali e vari.

Per quanto riguarda i dati urbanistici di tale zona AIC si fa riferimento a quanto previsto nella Tav. 5 MASSIMI INGOMBRI E QUOTE D'IMPOSTA.

I parcheggi sono stati convenientemente collocati sia per scelta ubicazionale, come già detto, che per quantità. Quantità che, sommata agli spazi privati previsti all'aperto e sottostanti gli edifici, superano abbondantemente il rapporto 1 mq. ogni 10 mc. edificati previsti dall'art. 41 sexies della Legge 24/3/89 n° 122 (G.U.6/4/89 N° 80) in sostituzione del corrispettivo articolo previsto dalla Legge n° 1150 del 17/8/1942.

La particolare morfologia del terreno, posto in declivio verso la S.S. Nettunense, ha consentito di collocare gli edifici in maniera tale da rispettare fundamentalmente l'andamento altimetrico esistente.

In questo modo si è venuto a creare un terrazzamento di circa ml. 3 di altezza a valle formato dalle differenti quote tra il piano d'imposta del 1° solaio abitabile e la quota di calpestio del seminterrato destinato ad accogliere i posti macchina al coperto, di pertinenza degli abitanti dei singoli edifici.

Il volume fuori terra di tale autorimessa privata, venuto si a creare nel rispetto di tale andamento altimetrico, non dovrà essere calcolato all'interno della cubatura individuata per ogni singola area fondiaria, nè inciderà per le relative altezze massime.

All'interno della tipologia individuata è stato principalmente studiato l'assemblamento dell'alloggio tipo "C3" riferito all'uso di mq. 95 netti.

La motivazione per cui è stata perpetrata tale scelta va ricondotta alla decisione di prevedere esclusivamente tale taglio di appartamento da parte degli operatori (cooperative) intestatari dei finanziamenti regionali di cui trattavasi in premessa.

Ciononostante saranno ammessi altri tagli di appartamento, come da Tav. 9:

- Appartamento Tipo C1 da mq. 80 -
- Appartamento Tipo B da mq. 60 -
- Appartamento Tipo A da mq. 46.

Le altezze massime dei fabbricati, riferite esclusivamente al volume residenziale, sono fissate in ml. 9,60 e ml. 12,50 secondo quanto stabilito nella Tav. 4 PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Le altezze massime di ml. 9,6 faranno riferimento alla possibilità di realizzare n° 3 piani abitabili, mentre quella di ml. 12,5 a n° 4 piani abitabili.

La conformazione planimetrica dell'impianto urbanistico è tale che gli edifici dovranno far riferimento ad una sagoma tipo pari alla profondità di ml. 12, e potranno usufruire dell'ulteriore area di massimo ingombro, come definita dalla Tav. 5 MASSIMI INGOMBRI E QUOTE DI IMPOSTA, per l'eventuale definizione architettonica di facciata, proponendo quindi nei limiti citati, aggetti e sporgenze.

Considerando, pertanto, tale larghezza di ml. 12 come costante, le lunghezze afferenti i singoli fabbricati saranno:

- FABBRICATO N° 1 = ml. 41
- FABBRICATO N° 2 = ml. 61
- FABBRICATO N° 3 = ml. 61
- FABBRICATO N° 4 = ml. 61
- FABBRICATO N° 5 = ml. 81,5
- FABBRICATO N° 6 = ml. 81,5
- FABBRICATO N° 7 = ml. 81,5
- FABBRICATO N° 8 = ml. 41
- FABBRICATO N° 9 = ml. 61

Per quanto riguarda lo studio geologico e le relative prospezioni geognostiche, visto che l'area d'intervento non ha subito ampliamenti, si fa riferimento a quanto è stato allegato nel progetto già approvato.

./.

DATI METRICI

a) Indici catastali:

Le proprietà catastali interessate dalla perimetrazione del comprensorio urbanistico oggetto di tale Piano di Zona per la Edilizia Economica e Popolare, come da Tav. 2, sono:

DITTA INTESTATARIA	FOGLIO CATASTALE	PARTICELLE CATASTALI	SUPERFICI MQ.
1) Soc. Italiana Investimenti Cecchina	25	12/p	60
" "	25	16/p	13.772
" "	25	83	3.113
2) Soc. Industrializ- zazione Lottiz- zazione Terreni	25	212/p	4.058
" "	25	217/p	66
" "	25	213/p	10.340
" "	25	20	1.952
" "	25	216	1.820
" "	25	86	5.185
" "	25	208	50
TOTALE			mq. 40.416

b) Indici urbanistici:

ZONA CZ	P.R.G.	PROGETTO
Superficie territoriale	mq. 40.416	mq. 40.416
Abitanti Ha	Ha 4,0416x200ab= = abitanti 808	ha 4,0416x200 ab= = abitanti 808
Superficie fondiaria 50% del territoriale	mq. 20.208	mq. 19.905(=49,25%)
Superficie a strade 14% del territoriale	mq. 5.658	mq. 5.716(=14,15%)
Area pubblica 36% del territoriale	mq. 14.549	mq. 14.795(=36,60%)

L'area pubblica di progetto pari a mq. 14.795, superiore a mq. 14.549 come previsto dal P.R.G., è stata a sua volta suddivisa nelle seguenti pertinenze pubbliche:

ZONA A.I.C. (aree interesse collettivo)	= mq. 2.343
ZONA P (parcheggi pubblici)	= mq. 2.194
ZONA S.A. (area istruzione Scuola Materna)	= mq. 2.169
ZONA V.P. (verde pubblico attrezzato, verde pubblico e giardini)	= mq. 8.089

Giova ricordare che esiste un'area di rispetto dalla S.S. Nettunense per una profondità di ml. 30.

c) Indici di fabbricazione:

La zona C/2 ha un indice di fabbricabilità territoriale pari al rapporto mc/mq 1,60. Pertanto la cubatura totale ammessa per una superficie di mq. 40.416 è pari a mc. 64.666. La cubatura totale prevista nei seguenti lotti fondiari risulta come segue:

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	CUBATURA
N° 1	MQ. 1.350	MC. 4.345
N° 2	MQ. 1.970	MC. 6.505
N° 3	MQ. 1.958	MC. 6.505
N° 4	MQ. 2.247	MC. 7.225
N° 5	MQ. 2.696	MC. 8.665
N° 6	MQ. 2.653	MC. 8.665
N° 7	MQ. 3.149	MC. 10.105
N° 8	MQ. 1.548	MC. 5.065
N° 9	MQ. 2.334	MC. 7.585

./.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Rete stradale e parcheggi:

La strada principale ha una larghezza di ml. 7 con marciapiedi di ml. 1,5 a monte e ml. 1 sul lato degli edifici.

Le strade secondarie sono costituite da due anelli che formano una "U" e una penetrazione lineare.

I primi hanno una larghezza stradale di ml. 4 e un marciapiede di ml. 1; mentre i parcheggi pubblici saranno disposti a pettine sul lato corto posto a ridosso della Nettunense.

Per quanto riguarda la penetrazione lineare si avrà una larghezza stradale di ml. 6 avente da un lato un marciapiede largo ml. 1 e dall'altro un parcheggio posto a pettine di ml. 5.

Le sedi viarie saranno realizzate con sottofondo in misto di cava calcareo dello spessore di cm. 20 soprastante strato di binder dello spessore reso di cm. 7 e tappetino superficiale d'usura dello spessore di cm. 3.

I marciapiedi avranno pavimentazione in betonelle colore rosso e ciglio in travertino dello spessore 20 x 25.

Rete di fognatura di acque bianche:

E' costituita da un collettore posto nella mezzaia della strada, dalla quale raccoglie le acque di scolo mediante caditoie poste centrali e collegate ai pozzetti di ispezione.

Tale collettore si immette nella rete fognante mista a valle, che a sua volta scarica le proprie acque nel collettore comunale esistente.

Rete di fognatura mista:

E' costituita da un collettore principale a valle che scorre parallelo alla Via Nettunense, con pozzetti di ipsezione posti alla distanza reciproca media di 20,00 - 30,00 ml. e muniti di chiusini in ghisa.

Rete idrica:

La rete, alimentata dalla condotta comunale, sulla quale si richiude, è prevista sia come acquedotto con pozzetti di utenza, sia come rete di innaffiamento ed antincendio con idranti posti ogni m.100 ca.

Cavidotti ENEL:

E' prevista l'istallazione di due cabine di trasformazione alimentate da una rete primaria a M.T.; una rete secondaria di distribuzione, a B.T. alimenterà le cassette di utenza.

Illuminazione stradale:

Sarà ottenuta mediante n° 43 pali in acciaio tronco conici di altezza di 8,00 metri e con braccio di 2,22 metri.

PREVISIONE DI SPESA

- Acquisizione dell'area f 3.000/mq. in acconto mq. 40.416 x f 3.000	= f 121.248.000
- Fognature ml. 1.055 x f 150.000	= f 158.250.000
- Acquedotto ml. 465 x f 125.000	= f 58.125.000
- Cavidotti ml. 400 x f 35.000	= f 14.000.000
- Cabine ENEL n° 2 x f 20.000.000	= f 40.000.000
- Illuminazione stradale e parcheggi n° 43 punti- luce x f 1.800.000	= f 77.400.000
- Strade mq. 7.852 x f 45.000	= f 353.340.000
- Verde attrezzato mq. 8.266 x f 12.000	= f 99.192.000
	<hr/>
	TOTALE f 921.555.000
	<hr/>
	ed in c.t. f 922.000.000
- Per imprevisti e revisione prezzi 30%	f 276.600.000
- IVA pari al 2%	f 23.972.000
- Per spese generali e tecniche 10% circa	f 140.000.000
IVA pari al 19%	f 26.600.000
	<hr/>
	TOTALE f 1.389.172.000
	<hr/>