

COMUNE ALBANO LAZIALE
 COMUNE
 DI
 ALBANO
 LAZIALE

UFFICIO TECNICO

PRATICA N. 26/UR
 ALLEGATO N. 1
 PAGINE N. 25
 ACCETTATO IL 28.2.81

L'INCARICATO
 (VITTORIO CROCCINI)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ADDI 10/6/1981

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)




VARIANTE GENERALE

AL PIANO APPROVATO DAL
 D.C.C. n° 128 DEL 17 - 12 - 1975

APPROVATA
 D.C.C. n° 149 DEL 10-3-81

PARERE FAVOREVOLE
 DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
 ALBANO LAZIALE IL 15 MARZO 1981
 IL SEGRETARIO

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

legge 18 aprile 1962 n° 167 - 22 ottobre n° 865 e succ. modifiche e integrazioni

1	RELAZIONE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE PIANO FINANZIARIO	
	27 - febbraio - 1980	
P 143	IL PROGETTISTA dott. arch. Attilio Porretta	IL SINDACO Mario Antonacci

P.E.E.P. ALBANO CENTRO

RELAZIONE

1) PREMESSA

Il Comune di Albano con delibera Consiliare n. 128 del 17/12/1975 approvava definitivamente il Piano di zona 167 per l'edilizia economica e popolare dopo aver controdedotto alle opposizioni dei cittadini.

Subito dopo veniva realizzata una parte delle opere di urbanizzazione primaria e precisamente il tracciato viario, con i relativi servizi a rete, nella parte alta della zona, collegante via Trilussa con via G. Verdi.

E' stato così realizzato il primo programma del I.A.C.P. di Roma per complessivi 65 appartamenti, oltre alla costruzione di 4 edifici residenziali di altrettante cooperative per complessivi 54 alloggi.

E' stata poi avviata la realizzazione di un secondo lotto di lavori relativi alle opere di urbanizzazione della zona a valle.

Durante i lavori preliminari per il tracciamento del secondo asse viario di collegamento via Trilussa-via G. Verdi, sono venuti alla luce alcuni reperti archeologici appartenenti alle strutture murarie di una villa romana. La posizione e l'importanza per ampiezza di tali reperti hanno impedito, non soltanto il mantenimento dell'asse stradale nella posizione iniziale, ma anche che restasse invariata la posizione dei lotti edificabili.

Si è dovuto procedere, pertanto, all'elaborazione della presente variante generale del P.E.E.P. che l'Amministrazione Comunale ha formalizzato con la delibera d'incarico n. 989 del 9/IX/1980.

Nella prima stesura del Piano di zona non era stato possibile approfondire l'indagine sul terreno con rilevamenti plano-altimetrici e ricognizioni mirate ad individuare probabili resti antichi, data la

procedura estremamente lunga per l'ottenimento del decreto d'accesso provvisorio e l'urgenza di predisporre il progetto del Piano di zona pena l'esclusione del Comune di Albano dai finanziamenti per la costruzione dei 65 + 54 alloggi summenzionati.

2) ELABORATI DI PIANO

Oltre alla presente relazione contrassegnata col n. 1 e Norme Tecniche d'Attuazione fanno parte integrante del progetto di variante del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare i seguenti elaborati:

tav. n. 2	Piano di localizzazione delle aree per la 167	scala I:2000
tav. n. 3	Piano particellare	" I:1000
tav. n. 4	Zonizzazione	" I:500
tav. n. 5	Rete fognature	" I:500
tav. n. 6	Servizi a rete	" I:500
tav. n. 7	Lottizzazione	" I:500
tav. n. 8	Planovolumetrico	" I:500
tav. n. 9	Profili	" I:500
tav. n. 10	Sezioni stradali	" I:50
tav. n. 11	Tipi edilizi	" I:200
tav. n. 12	Lottizzazione sovrapposta al piano particellare	" I:500

3) AREE DEL PIANO

Per Albano Centro sono state indicate dal piano di localizzazione le aree

incluse nel settore di espansione compreso tra la Via Trilussa, la Via G. Verdi e la nuova via di scorrimento prevista dal P.R.G. Allo interno di questo settore sono state stralciate soltanto le frangie a ridosso delle due vie esistenti già edificate.

Si Hanno quindi per Albano Centro aree comprese nella sottozona B I di completamento, nella sottozona C I di espansione e altre destinate dal P.R.G. ad aree pubbliche relative alle zone A e B come risulta dalla seguente tabella:

nucleo abitato	località	zona di P.R.G.	ab ha	ha	n° ab
Albano	settore tra	B I	200	1.15.69	231
Centro	V. Trilussa e V. Verdi	C I	225	6.94.15	1.562
		sommano		8.09.84	1.793
	Aree pubbliche relative alle zone A e B			2.78.97	
		TOTALE		10.88.81	1.793

4) DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area prescelta che d'ora in avanti chiamerò Comprensorio V. Trilussa-V. Verdi, si trova tra le suddette vie e si estende dall'area di proprietà Comunale subito al di sotto dell'attuale mattatoio sino alla strada di scorrimento prevista dal P.R.G. che la delimita a sud-ovest.

Il terreno è esposto per la maggior parte nell'arco sud-sud-ovest con una acclività favorevole verso questo orientamento. Le pendenze

medie riscontrate sul luogo sono comprese tra il 5 ed il 10%.
L'area è compresa circa tra le quote +360 e +320 sopra il livello del mare, ed è percorsa grosso modo in direzione nord-sud da un collettore della fogna cittadina cosa che faciliterà l'allacciamento della fognatura del quartiere.

Nella parte bassa del Settore sud-orientale del Comprensorio, grosso modo parallelamente alla V. G. Verdi esistono delle presenze archeologiche affioranti oltre che una casa di campagna costruita su sostruzioni romane. Questi resti antichi, come già accennato in premessa, impegnano una notevole area all'interno del piano.

5) ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' COMPRESSE NEL PIANO E RELATIVE SUPERFICI

FOGLIO 7:

PART.	PARTITA	PROPRIETA'	MQ.
437/p	4180	Grange Elena	1350
353/p	" "	" " " "	1350
405/p	" "	" " " "	1340
610/p	5617	" " " "	5550
352/p	8002	Grange Pietro	1960
350/p	" "	" " " "	4260
348	7789	De Vita Vittorio-Elena-Alessandro	2610
340	" "	" " " " " " " "	14080
339	" "	" " " " " " " "	590
338/p	" "	" " " " " " " "	4699
347	" "	" " " " " " " "	5200
343	7602	Vanni Muzio	1570
342/p	" "	" " " "	231

5.920

PART.	PARTITA	PROPRIETA'	MQ.
344/p	5746	Garofalo Angelo	3750
345	" "	" " " "	990
346	" "	" " " "	96
527/p	3746	Barchiesi Leonida	1869
808/p	7495	Barchiesi Vincenzo	1294
837	8200	Trudu Aurelio	651
276	3747	Barchiesi Geltrude	2190
275/p	6861	F.S.	8268
277	657	"	6530
371	"	"	200
221	"	"	240
648	6325	Congregazione Suore di Gesù	788
726/p	" "	" " " "	514
280/p	" "	" " " "	1223
278/p	" "	" " " "	8297
576	4035	Ferretti Maria	30
VIA VERDI/p			300
22/p	3739	Società Edilizia Belvedere	350
521/p	" "	" " "	1785
223	371	Lucci Giuseppe	3290
224	2743	Comune di Albano	4055
281	4998	Castellacci Franco	3310
635	4999	Castellacci Renato	3310
282	5942	Castellacci Edmondo	4504
848	5804	Castellacci Leonardo	1600
284	3231	Castellacci Mario	2513
849	3219	Castellacci Filippo	576

PART.	PARTITA	PROPRIETA'	MQ.
897/p	8735	Pelle Luciano	351
898	" "	" "	90
831/p	8003	Chiappa Pierino	498
851	5942	Castellacci Edmondo	539
852/p	" "	" " " "	90
	AREA P.E.E.P.	TOTALE	108,881

6) CARATTERISTICHE PROGETTUALI

La presente variante, pur non modificando che minimamente il confine del piano di zona, modifica invece sostanzialmente la zonizzazione e come conseguenza la disposizione dei volumi residenziali. Tutta l'area, impegnata da resti antichi, era utilizzata nel piano precedente, massimamente per edilizia residenziale, verde di caseggiato ed aree da destinarsi all'edificazione di una scuola materna ed un asilo nido.

Nella soluzione attuale, dovendo lasciare tutta quell'area a verde pubblico attrezzato e parco archeologico, le aree residenziali si sono dovute articolare diversamente, abbandonando la disposizione a semicerchi affacciantesi sull'arteria principale, per ritrovarsi invece maggiormente concentrate nella parte bassa del settore sud-del Comprensorio intorno ad una viabilità secondaria. La viabilità principale è costituita, infatti, da un'unica arteria che dipartendosi da via Trilussa a quota 340,30, raggiunge via G. Verdi a quota 328.00 dopo aver lambito per un tratto la viabilità di scorrimento prevista dal P.R.G.

Questa soluzione stradale è resa pressochè obbligatoria dalla diffusione in quella parte di Comprensorio di resti antichi.

Al fine di poter ubicare il nuovo tracciato con sufficiente sicurezza sono stati effettuati, infatti, dei sondaggi ad una profondità superiore al metro per poter individuare le aree libere da resti antichi. Il tracciato viario dovrà proseguire al di là di via G. Verdi, all'interno del Comprensorio "Miramare" fino a raggiungere la via delle Vascelle. Il consorzio "Miramare" ha già dato inizio ai lavori di urbanizzazione; pertanto l'Amministrazione Comunale dovrà con urgenza imporre una variante alla lottizzazione convenzionata "Miramare". Essa dovrà consistere nel modificare il tratto terminale della viabilità in maniera che si colleghi con quella proveniente dal P.E.E.P. e conseguentemente nella diversa disposizione degli ultimi dei lotti e delle aree per servizi pubblici.

La viabilità principale vede snodarsi lungo di essa aree, residenziali, per spazi pubblici attrezzati e sul punto d'innesto della viabilità secondaria di servizio residenziale un'area per la costruzione di un centro d'interesse comune (sociale - amministrativo - commerciale ecc.).

Questa attrezzatura di quartiere rappresenta il punto nodale e di incontro dei vari interessi degli abitanti e dovrebbe essere strutturata come un importante elemento architettonico a cavallo della viabilità secondaria e collegato attraverso sottopassi alla percorrenza pedonale che si snoda all'interno del Comprensorio collegando le residenze ai principali servizi pubblici quali il centro scolastico, il verde pubblico attrezzato, il mercato, il centro d'interesse comune. Le aree destinate a parcheggio pubblico sono state ubicate, nei casi possibili, sul retro delle abitazioni ed in prossimità delle aree destinate a servizi pubblici.

La zona per le attrezzature socio-scolastiche è strettamente legata

alle aree verdi pubbliche e raggiungibile oltre che dalla viabilità di piano già realizzata, dalla percorrenza pedonale che attraversa il Comprensorio.

In questa zona dovrà trovare posto un centro socio-scolastico comprendente: asilo nido, scuola materna, scuola media.

La scuola elementare di 15 aule normali ampliabile fino a 20 aule, si sta costruendo all'interno dell'attiguo comprensorio "Miramare". La previsione di quest'area per le suddette attrezzature è indispensabile, visto che il Comprensorio P.E.E.P. e le aree circostanti già edificate e prive di servizi, ospiteranno unitamente circa 2.700 abitanti.

Servita dalla viabilità del P.E.E.P. già realizzata e da ampi parcheggi e dalla percorrenza pedonale, è stata prevista un'area in prossimità della via Trilussa destinata ad ospitare un mercato. Su quest'area potrà essere realizzato un edificio per mercato coperto. L'ubicazione di questo servizio è abbastanza baricentrica considerando tutta la parte del piano già realizzata.

La zona del verde pubblico attrezzato massimamente concentrata nel settore basso sud-ovest del Comprensorio sarà realizzata tenendo conto delle presenze archeologiche che dovranno essere evidenziate e sistemate per la loro salvaguardia.

7) INDICI URBANISTICI GENERALI DEL PIANO DI ZONA

a) Superficie della zona

escluse le aree pubbliche

relative alle zone A e B

del P.R.G.

ha 8.09.84

b) Superficie delle aree pubbliche relative alle zone A e B del P.R.G.		ha 2.78.97
c) Superficie per servizi socio-scolastici	ha 1.23.76	
d) Superficie per il verde pubblico attrezzato (di cui mq. 3.000 nel comparto già realizzato)	ha 3.31.39	
e) Superficie per attrezzature d'interesse comune	ha 0.60.82	
f) Superficie per parcheggi (compresi spazi di manovra) (di cui mq. 1461 nel comparto già realizzato)	ha 1.27.36	
g) Superficie per strade (compresi marciapiedi) (di cui mq. 2718 già realizzati e mq. 2.200 in via di realizzazione)	ha 1.37.88	
h) Superficie residenziale (di cui mq. 12.465 già impegnati da costruzioni)	ha 3.07.60	
	<hr/>	<hr/>
TOTALE	ha 10.88.81	ha 10.88.81
i) Indice di fabbricabilità territoriale medio del comprensorio	mc/mq	2,21

l) Densità territoriale media del comprensorio	Ab/ha	221
m) N° di abitanti da inse- diare		1793
n) Volume residenziale costruibile teorico	mc	<u>179.300</u>
o) Valore medio di mc/residenziali/ab.		80
p) Valore medio di mc non residen- ziali/ab.		20

8) TIPI EDILIZI PREVISTI ED INDICI METRICI

Le residenze sono state raggruppate in due classi tipologiche che si suddividono in sottoclassi in funzione del numero di appartamenti a corpo scala, e della dimensione degli appartamenti. In particolare si ha:

	TIPOLOGIA	SIGLA	N° APPART. PIANO	TIPO APP.	NOTE
CASA IN LINEA	CURVILINEA CON RAGGIO INTERNO ml. 33.80	CL3 Ri 33.80	3	A - B	N° 2 Apparta- menti al pia- no terreno
	CURVILINEA CON RAGGIO INTERNO ml. 26.80	CL 3 Ri 26.80	3	A ₁ - B ₁	LOTTO 5 in co- struzione
	MISTILINEA	CL2	2		LOTTO 13 in co- struzione
	CURVILINEA	CL2	2	A ₂	
	RETTILINEA	CL2	2	A ₂	

TIPOLOGIA	SIGLA	N° APPART. PIANO	TIPO APP.	NOTE
CASA ISOLATA	CI 3A	3	C - D	LOTTO 17 in costruzione
	CI 3B	3	E - F	LOTTO 20 co- struito 20 - 21 in co- struzione
	CI 4A	4	G	LOTTE 22 - 23 24 - 25 - 26 27 costruiti

I dati metrici per ogni tipo di appartamento sono i seguenti:

Appartamento tipo	superficie mq.	vani	stanze
A	86,75	5,5	4
B	49,10	3	2
AI	96,46	6	4
BI	48,18	3	2
A2	96,18	6	4
B2	48,18	3	2
C	74,52	4,5	3
D	92,82	6	4
E	81,57	5	3
F	97,56	6	4
G	98,55	6	4

Il tipo edilizio CL3 Ri 33.80 presenta al piano terreno un porticato passante nel quale trovano sede gli ingressi delle scale ed alcuni ambienti per il gioco al coperto in connessione con le aree di verde di caseggiato e delle sale di riunione gestite dagli abitanti del caseggiato, oltrechè due appartamenti agli estremi del fabbricato.

Questo tipo ha tre piani abitabili sopra il portico.

Il tipo casa in linea CL2 ha quattro livelli abitabili compreso il piano terreno.

Il tipo edilizio casa isolata CI 3B ha il primo livello abitabile al piano rialzato e presenta cinque piani abitabili.

Tutti i tipi edilizi hanno un piano interrato adibito ad autorimesse, accessibile con rampe, come indicato nelle tavole di piano.

9) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria in applicazione dell'art. 4 della legge 29 settembre n° 847 sarà costituita da:

- a) Rete stradale veicolare, pedonale e parcheggi
- b) Rete idrica e gas metano
- c) Rete fognante
- d) Pubblica illuminazione
- e) Rete elettrica e telefonica

Le infrastrutture di cui alle lettere b, c, d, e, saranno allacciate alla rete cittadina e si snoderanno al di sotto della rete viaria come indicato nella tav. n° 10.

Le quantità relative alle opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

a) Rete stradale veicolare e parcheggi	mq. 13.778+12.736	mq. 26.524
b) Rete idrica e gas metano		ml. 800
c) Rete fognante		ml. 1903
d) Pubblica illuminazione comprensiva di pali con plafoneria		ml. 1987
e) Rete elettrica e telefonica		ml. 1000

10) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria prevederà:

- a) Asilo nido
- b) Scuola materna
- c) Scuola media
- d) Verde pubblico attrezzato
- e) Attrezzature d'interesse comune (sala riunione, biblioteca, uffici, commercio).

11) ATTREZZATURE SOCIO-SCOLASTICHE

ASILO NIDO

L'incremento naturale annuo è pari a circa l'1,3%. Le classi di età ospitate nell'asilo nido vanno da 0 a 3 anni, per cui si hanno i seguenti dati:

$$\begin{array}{l} \text{popolazione in età da 0 a 3 anni} \\ \text{del quartiere} \end{array} \quad \frac{1793 \times 1,3}{100} = 70$$

Ipotizzando che il 60% delle precedenti classi di età esaminate vada all'asilo nido, si hanno:

$$\frac{70 \times 60}{100} = 42$$

bambini da ospitare.

La popolazione scolastica extra comprensorio ma gravitante su di esso per tutte le attrezzature socio-scolastiche è di circa 900 abitanti.

Per cui partendo dagli stessi presupposti precedenti ci saranno da ospitare nell'asilo nido altri 20 bambini per un totale di 62.

La superficie ottimale lorda dell'edificio è di mq. 500 suddivisa in 2 sezioni con un volume di circa 1.400 mc.

SCUOLA MATERNA

Ipotizzando che la popolazione scolastica in età dai 4 ai 5 anni in-

teramente compiuti rappresenti circa il 3% della popolazione insediata nel comprensorio, i bambini che frequenteranno al scuola materna saranno

$$\frac{1793 \times 3}{100} = 54 \text{ bambini.}$$

Utilizzando la stessa percentuale relativamente alla popolazione extra comprensorio ma fruente dell'attrezzatura si hanno ancora 27 bambini per un totale di 81 bambini da ospitare.

La superficie ottimale lorda dell'edificio che potrà essere un tutt'uno organico con l'asilo nido è di circa mq. 630 suddivisa in 3 sezioni con un volume pari a 2.205 mc. circa.

SCUOLA ELEMENTARE

Non si prevede questo livello di attrezzatura scolastica, in quanto nell'attiguo comprensorio residenziale "Miramar" si sta costruendo una scuola elementare di n° 15 aule ampliabile sino a 20. La popolazione dei due comprensori ivi compresi i 900 abitanti extra comprensorio P.E.E.P. è di circa 5.000 abitanti con una popolazione scolastica di circa 400 alunni ed una necessità di 16 aule normali.

SCUOLA MEDIA

La percentuale di frequenza è valutabile intorno al 5% della popolazione. Pertanto la necessità di aule, tenendo conto dello stesso numero di abitanti residenti nei due comprensori e della conseguente popolazione scolastica pari a 250 alunni circa, è di n° 10. La superficie ottimale lorda dell'edificio è di mq. 2.400 circa con un volume pari a 8.400 mc.

12) ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

E' previsto per questo tipo di attrezzature un edificio poliuso in cui possono confluire le varie destinazioni rispondenti alle esigenze sociali del quartiere: sala riunioni, biblioteca, uffici P.T.,

polizia urbana, negozi, oltrechè un mercato coperto ubicato in
prossimità della via Trilussa e della via di P.R.G. già realizza-
ta.

13) RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE PROGETTUALI DEL P.E.E.P.

DATI URBANISTICI GENERALI

1) SUPERFICIE DEL COMPRENSORIO	HA	10.88,81
2) ABITANTI	N°	1.793
3) ABITANTI FUORI COMPRENSENERIO CHE USUFRUISCONO DELLE ATTREZZATURE	N°	900
4) DENSITA' TERRITORIALE MEDIA DEL COMPRENSORIO	AB/HA	221
5) VOLUME RESIDENZIALE	MC.	179.300
6) VOLUME PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	MC.	35.400
7) VOLUME PER ATTREZZATURE SOCIO-SCOLASTICHE	MC.	12.000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Il Piano di zona avrà attuazione secondo quanto previsto dagli elaborati costituenti lo stesso oltre che secondo quanto prescritto, in integrazioni e completamento, dalle Norme del P.R.G., dal locale Regolamento Edilizio, ADottato con Delibera C.C. 323 del 27/7/1979 e, inoltre, dalle Leggi e Regolamenti statali che regolano la materia, con particolare riguardo alla L. n° 1150 del 17/8/1942, alla L. n° 865 del 22/10/1971, alla L. n° 10 del 28/1/1977 ed alla legge n° 457 del 5/8/1978.

Art. 2

La utilizzazione delle singole aree dovrà avvenire secondo quanto indicato nelle tavole del Piano e dalle presenti Norme di attuazione. Non sono consentite varianti alla zonizzazione e in particolare:

- a) alla posizione e dimensione della rete stradale (vie e piazze) salvo gli indispensabili aggiustamenti che risultassero necessari in sede di attuazione;
- b) alla posizione e dimensione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (edilizia scolastica, edilizia pubblica, verde pubblico, aree per parcheggi);
- c) alle sagome stradali tipo e alle opere di recinzione lungo le strade e piazze.

Art. 3

Le sagome dei fabbricati indicate nella tav. n. 8 non sono prescrittive e pertanto potranno essere variate a condizione che non debordino dal limite di inviluppo massimo indicato per ciascun lotto nella tav. n. 7 di piano e tenendo conto di un idoneo inserimento con il

DATI ASSOLUTI - INCIDENZE PERCENTUALI - STANDARDS			
	SUPERFICIE Ha	% RISPETTO SUPERFICIE COMPRESORIO	Mq/abitanti
AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI	3.07.60	28,25	
ATTREZZATURE SOCIO-SCOLASTICHE	1.23.76	11,36	4,60
ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	0.60.82	5,59	2,26
AREE PER CIRCOLAZIO- NE PUBBLICA	1.38.88	12,66	5,12
AREE PER PARCHEGGI	1.27.26	11,70	4,72
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	3.31.39	30,44	12,30
TOTALE	10.88.81	100.00	

contesto generale urbanisitico dell'intero quartiere.

Sono viceversa obbligatorie: a) le altezze massime; b) gli allineamenti fissi; c) le distanze minime dai confini interni e dalle strade; d) le cubature previste per ciascun lotto.

All'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere previste apposite aree per parcheggi come prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore. I tipi edilizi previsti nel piano sono obbligatori; non sono prescrittive, invece, le esemplificazioni indicate nella tav. n. 11 di piano.

Art. 4

Per i lotti vincolati a progetto unitario, dovrà essere presentato, in via preliminare e a cura degli assegnatari interessati, all'esame e all'approvazione della C.E.C. uno schema volumetrico di massima dell'intero edificio, salvo poi singolarmente a richiedere l'approvazione del progetto che insiste sulla propria parte che potrà essere realizzata anche in tempi diversi dalle altre parti costituenti il complesso unitario.

Nel caso che uno o più assegnatari di uno o più lotti interessati, una volta invitato, non voglia partecipare alla redazione dello schema volumetrico generale, il progetto volumetrico redatto a cura di un solo o di una parte degli assegnatari interessati alla immediata realizzazione della sua o della loro parte, dovrà egualmente prevedere l'intero complesso unitario ed avrà valore anche per l'assegnatario o gli assegnatari che si rifiutano di partecipare.

Art. 5

Le aree con destinazione a servizi pubblici saranno utilizzate secondo le Norme generali e particolari che regolano e disciplinano il singolo tipo di impianto pubblico da realizzare.

Per quanto attiene l'edificio poliuso, lotti 11-12; esso potrà avere al massimo tre livelli con un'altezza massima di m. 10,50 dal piano del marciapiede. Esso potrà essere realizzato a cavallo della strada di servizio residenziale salvaguardando l'altezza stabilita dalle leggi e regolamenti per il transito degli automezzi. Il mercato coperto, lotto 14, sarà ad un solo livello con un'altezza massima di m. 7,50. Al suo interno potranno essere realizzate parziali soppalcature.

La superficie dei lotti 11 e 12, sui quali dovrà essere realizzato l'edificio poliuso, è di mq. 2.888 con un volume massimo di mc. 22.400. La superficie del lotto 14 sul quale dovrà essere realizzato il mercato coperto è di mq. 3.194 con un volume massimo di mc. 13.000.

Art. 6

Le quote di imposta dei singoli fabbricati saranno stabilite dallo Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle livellette e caratteristiche stradali risultanti dai progetti esecutivi delle opere stradali.

Art. 7

I piani terreni dei fabbricati con "pilotis" parziale potranno essere occupati, compresi anche gli eventuali corpi accessori, per non più del 50% della superficie coperta del piano sovrastante, da cubature a servizio degli alloggi che abbiano destinazione d'uso sociale.

Art. 8

I fabbricati realizzati su terreno in pendio non potranno superare nel prospetto a valle la massima altezza consentita.

Art. 9

Ai fini della salvaguardia dell'andamento naturale dei luoghi, la costruzione dovrà essere opportunamente sfalsata a scaletta, ove questo sia necessario onde ridurre al minimo sbancamenti e rinterri. Di ciò, in particolare, si dovrà tener conto in sede di esame dei progetti da parte della C.E.C.

Non potranno essere comunque ammessi, all'interno dei lotti, singoli sbancamenti e/o rinterri, riferiti alla linea dell'andamento naturale del terreno, superiori a m. 1,50.

Art. 10

Eventuali variazioni dello stato naturale del terreno non potranno avvenire, rispetto alla linea di confine, a distanza inferiore a 4 volte l'altezza della variazione stessa e sempre nei limiti di cui all'articolo precedente.

Art. 11

Le altezze delle recinzioni da porre a confine dovranno essere conformi a quanto stabilito alla tav. 10 del Piano.

Le altezze ivi indicate sono comprensive di copertina, in cemento o in pietra.

E' assolutamente vietato l'uso dell'intonaco per la finitura dei muretti di recinzione.

Art. 12

I lotti che sono stati indicati o assegnati provvisoriamente dalla Amministrazione Comunale a Cooperative, Istituti o Imprese private sulla base del Piano di zona attualmente in vigore, dovranno essere di nuovo indicati non appena l'attuale piano entrerà in vigore; pertanto eventuali progettazioni effettuate sulla base della precedente

indicazione di lotto e della normativa del precedente piano, non avranno alcun valore.

Art. 13

La scheda riassuntiva che segue, distinta per singoli lotti, è parte integrante delle presenti **Norme Tecniche di Attuazione**.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

SIGLA DEL TIPO EDILIZIO	N° DEL LOTTO	SUPERFICIE DEL LOTTO mq.	VOLUME COSTRUIBILE mc.	LOTTO VINCOLATO A PROGETTO UNITARIO	DISTANZE DAI CONFINI INT.	DISTANZE DALLE STRADE	ALTEZZA MASSIMA	ALLINEAMENTO FISSO	NOTE
CL 3 RI 33,80	4 ✓	2796	9981	*	Tav. 7	7,60 8,00	12	SI	2 APPART. al P.T.
CL 3 RI 26,80	5 ✓	1576	13033						IN COSTRUZ.
CL 2 mistilinea	13 ✓	1764	13066						IN COSTRUZ.
CL 2 curvilinea	6 ✓	1796	8316	*	Tav. 7	5,00 4,00	12	SI	
	7 ✓	4504	13860	*	Tav. 7	10,50 8,50	12	SI	
CL 2 rettilinea	1 ✓	1590	5544	*	Tav. 7	10,00 5,00	12	SI	
CI 3A	17 ✓	858	4624						IN COSTRUZ.
CI 3B	2 ✓	1534	5168		Tav. 7	5,00	16	SI	
	3 ✓	1587	5168		Tav. 7	5,00 6,00	16	SI	
	8 ✓	1310	5168		Tav. 7	5,50	16	SI	
	9 ✓	1146	5168		Tav. 7	5,00	16	SI	
	10 ✓	1574	5168		Tav. 7	10,50	16	SI	
	19 ✓	750	5168						IN COSTRUZ.
	20 ✓	912	5168						COSTRUITO
	21 ✓	1051	5168						IN COSTRUZ.
CI 4A	22 ✓	1242	5700						COSTRUITO
	23 ✓	1170	5700						"
	24 ✓	1040	5700						"
	25 ✓	960	5700						"
	26 ✓	1100	5700						"
	27 ✓	900	5700						"
TOTALE		30760	143400						

PIANO FINANZIARIO

1) STIMA DI MASSIMA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LE ACQUISIZIONI.

a) Rete stradale veicolare e parcheggio mq. 26.524 x L/mq. 17.390	L.	458.865.200
b) Rete idrica e gas metano ml. 800 x L/ml. 60.000	L.	48.000.000
c) Rete fognante (collettore principale) ml. 287 x L/ml. 110.000	L.	31.570.000
d) Rete fognante acque nere ml. 416 x L/ml. 76.000	L.	31.616.000
e) Rete fognante acque bianche ml. 1.200 x L/ml. 35.000	L.	42.000.000
f) Pubblica illuminazione (compresi lampioni stradali ogni 30 ml) ml. 1987 x L/ml. 40.000	L.	79.480.000
g) Rete elettrica e telefonica (tubazione con pozzetti ogni 30 ml.) ml. 1.000 x L/ml. 30.200	L.	30.200.000
		<hr/>
sommano	L.	721.731.200
h) Imprevisti 5%	L.	36.086.560
i) Spese generali e tecniche per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria 5%	L.	36.086.560
l) Acquisizione del terreno mq. 90.037 x L/mq. 6.000	L.	540.222.000
		<hr/>
TOTALE	L.	1.334.126.320
Arrotondato a	L.	1.334.000.000
		<hr/> <hr/>

2) STIMA DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) Asilo nido	mc 1.400		
b) Scuola materna	mc 2.200		
c) Scuola media	mc 8.400		
Somma	mc 12.000 x L/mc 110.000	L.	1.320.000.000
d) Edificio per le attrezzature d'interesse comune	mc 22.400 x L/mc 85.000	L.	1.904.000.000
e) Edificio per mercato coperto	mc 13.000 x L/mc 70.000	L.	910.000.000
f) Sistemazioni esterne prati e giardini	mq 3.01.39 x L/mq 5.000	L.	150.695.000
g) Movimenti di terra	mc (0,5 per mq) mq 3.01.39 x 0,5 = mq 15070 x L/mq 1.500	L.	22.605.000
	Somma	L.	4.307.300.000
h) Imprevisti ed allacciamenti	5% della somma precedente	L.	215.365.000
i) Spese generali e tecniche per la progettazione esecutiva delle attrezzature	5%	L.	215.365.000
	TOTALE	L.	4.738.030.000
	Arrotondato a	L.	4.738.000.000

3) RIEPILOGO DEL PIANO FINANZIARIO

Il costo delle urbanizzazioni per il comprensorio Via Trilussa-Via G. Verdi a L. 6.072.000.000 (seimiliardisettantaduemilioni) così suddiviso

1) Stima delle urbanizzazioni primarie	L.	1.334.000.000
2) Stima delle urbanizzazioni secondarie	L.	4.738.000.000
		<hr/>
TOTALE	L.	6.072.000.000

4) ELEMENTI DI RAGIONE PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO FINANZIARIO

I prezzi unitari a mq., a ml., o a mc., indicati nella stima delle opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria, sono stati ricavati da una computazione estimativa analitica di tutti gli elementi che concorrono al compimento di una determinata opera descritta e riportati quindi alla dimensione più idonea per la specificazione ed il raffronto con le tavole di piano presentate.

Dal riepilogo del piano finanziario si ottengono, operando un rapporto con i metri cubi totali costruibili sul comprensorio i seguenti costi tipici:

Costo delle urbanizzazioni primarie a mc.:

$$L. 1.334.000.000 : mc. 179.300 = L/mc. 7.440$$

Costo delle urbanizzazioni secondarie a mc.:

$$L. 4.738.000.000 : 179.300 = L/mc 26.425$$

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ADDI. 10/6/1981
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

