

NOTA URBANISTICA
11099
RIPARTIZIONE TEC.

RIPARTIZIONE TEC.
11331
NOTA URBANISTICA

AZIENDA U.S.L. RM111
Servizio Igiene Pubblica
Nulla Osta per il rilascio
della licenza di costruzione
PROGETTO n. 349

1 AUG 1997

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PROGETTO ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA
NELLA RIUNIONE
COMUNE DI ALBANO LAZIALE
PER IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]
Tel. 0776/319/76
[Handwritten initials]

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
RIPARTIZIONE IV TECNICA
VISTO

Pianno di lottizzazione convenzionata POGGIO SANTA LUCIA

Zona C sottozona C6 Albano P.R.G.
COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PARERE FAVOREVOLE DELLA C.E.C.
DEL 10/9/97
PER IL PRESIDENTE

PRATICA EDILIZIA N. 45/UR-C
PER IL PRESIDENTE

ALLEGATO N. _____
PAGINE N. _____
DEPOSITATO IL 23.6.97

L'INCARICATO
(Geom. Riccardo Pieragostini)

PARERE FAVOREVOLE DELLA C.E.C.
DEL 9/9/97
PER IL PRESIDENTE



I PROGETTISTI : ARCH. MICHELE FEDERICI

ARCH. FIORENZO BORIA

TAV. A

RELAZIONE
DATA

AGGIOR.

I PROPRIETARI :

C. CORBI *[Signature]*

L. BIONDI *[Signature]*

Soc. IMMOBILSETTE *[Signature]*

ENTE IL SALVATORE *[Signature]*

LEG.RI DI CRISTO *[Signature]*

Soc. BETACOSTRUZIONI *[Signature]*

D. CELLITI *[Signature]*

EREDI GIORGI

A. ROSSI

A. RICCI *[Signature]*

M. GAMBETTI *[Signature]*

Esaminato esaminato dal ce nelle sedute
del 07-07-01; delibera n. 04

IL RESPONSABILE DEGLI
ORGANI ISTITUZIONALI

[Handwritten signature]
Dott.ssa Silvia De Angelis



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
"POGGIO S.LUCIA"

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

La lottizzazione, oggetto della presente proposta, interessa una serie di terreni siti nel comune di Albano Laziale località "La Mola" e di proprietà dei Sigg.ri Carlo Corbi, Loriani Biondi, Alvaro Ricci, Cellitti Dario, Rossi Antonia, Giorgi, Ente Assistenziale "Il Salvatore", Comunità "Legionari di Cristo", Beta Costruzioni s.r.l., Immobilsette s.r.l., Mario Gambetti.

Le connotazioni catastali ed i relativi intestatari sono stati rappresentati all'interno della tavola n.5 "Indici Urbanistici del Piano di Zonizzazione" allegata alla presente proposta.

Nei Piani Territoriali Paesistici (ambito territoriale 9) il piano ricade in due zone:

- ZONA 2 = Aree edificate Sature e di completamento
- ZONA 4 = Aree agricole non compromesse con valore paesaggistico e ambientale

Per quanto riguarda quest'ultima zona essa è individuata nella parte del comprensorio che lambisce il confine di Castel Gandolfo ed infatti erroneamente è stata definita nel P.T.P. come CG4 anzichè AL4.

Pertanto nelle aree comprese nella zona 4 (zone agricole non compromesse con valore paesaggistico e ambientale) è ammessa l'applicazione delle norme del vigente P.R.G., così come per la zona 2 (aree edificate sature e di completamento) è prevista come sopra l'edificabilità secondo le norme di P.R.G.

In tali zone si applicano le norme di tutela previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti.

Nel P.R.G. del Comune di Albano Laziale, il comprensorio in esame ricade in zona C6 per la quale è vigente la seguente normativa:

- DENSITA' TERRITORIALE Ab/Ha	52
- AREA PUBBLICA	9,36%
- AREA STRADE	3,64%
- AREA FONDIARIA	87%
- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,42
- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	0,48

L'area, adagiata per grossa parte sul confine del Comune di Castel Gandolfo e situata in prossimità della Via Appia, è servita da una strada che, dipartendosi da questa, la costeggia lungo uno dei lati identificandosi con uno dei suoi confini. Tale strada, denominata "strada vicinale delle Mole" e per la quale il P.R.G. prevede un allargamento, va a collegarsi con Via delle Mole; strada quest'ultima che lambisce il territorio residuo più a valle e nel cui sottosuolo è posto il collettore fognante comunale che raccoglierà i reflui della rete fognante che sarà prevista all'interno del piano in esame.

Il comprensorio, come già detto, ricompreso tra il confine comunale e la "strada vicinale delle Mole" si estende, con una profonda propaggine, nel senso opposto fino a collegarsi a Via delle Mole in corrispondenza del bivio con Via Abetonia.

La lottizzazione è stata elaborata nel rispetto di quanto indicato dal P.R.G. ed in conformità alle disposizioni stabilite dall'art.3 del D.M. n.1444 del 2/4/1968 concernente i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi.

La superficie secondo le proprietà catastali è pari a mq. 74,826. Tale superficie diventa pertanto il parametro per il calcolo della cubatura edificabile che risulterà pertanto pari a mc. 31.426,92.

La lottizzazione si configura come un insieme costituito da 18 lotti fondiari all'interno dei quali si distribuiscono i fabbricati che sviluppano complessivamente la cubatura citata;

Le singole residenze sono servite da un sistema viario imperniato su due assi principali: a) la strada prevista dal vigente P.R.G. che collega la Via Appia con Via delle Mole; b) la strada di Piano di Lottizzazione che funge da dorsale e che collega tale strada di P.R.G. con Via delle Mole in corrispondenza del bivio con Via Abetonia.

Gran parte della superficie di tale asse viario che diventa strategico per il funzionamento corretto della viabilità del Piano e degli insediamenti limitrofi appartenenti alla zona B di completamento, appartiene alla superficie fondiaria di Piano. Tale area sarà ceduta successivamente al Comune come area stradale privata di uso pubblico.

E' importante precisare che la sottrazione di tali porzioni di superfici dalle aree fondiarie lascia comunque inalterata la dimensione minima dei lotti edificabili di mq.2.500.

Relativamente alla ripartizione delle superfici destinate alle aree pubbliche, si è ritenuto opportuno, salvaguardando la quantità minima inderogabile di 9 mq/Ab di verde pubblico, destinando la restante superficie a parcheggio.

All'interno dei singoli lotti fondiari sono stati previsti più corpi di fabbrica serviti anche da aree destinate a parcheggio privato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La strada di P.R.G., come previsto, è larga ml.6, mentre la strada che collega quest'ultima a Via delle Mole ha una sede viaria larga complessivamente ml.9 di cui ml.7 come sede stradale, ml.1,50 come marciapiede e ml.0,50 come cunetta laterale. La viabilità secondaria di piano, quindi interna alle aree fondiarie, è prevista con una larghezza massima di ml.6.

L'illuminazione stradale sarà assicurata mediante lampade su pali posti ad una distanza di 20 mt. l'uno dall'altro.

Lo smaltimento delle acque sarà garantito attraverso una rete interna di fognature che, immetterà le acque reflue in un collettore di raccolta comunale localizzato su Via delle Mole. Anche l'allaccio per la fornitura di acqua potabile avverrà su Via delle Mole.

L'immissione nella fognatura comunale dei reflui avverrà previo trattamento a mezzo di fossa IMHOFF fino a che il collettore in esame non sarà definitivamente collegato al Depuratore Generale attualmente in fase di costruzione.

Di tutte le opere sopra descritte sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale la parte ricadente in area pubblica nel momento in cui l'Ente ne farà espressa richiesta come previsto nella proposta di convenzione.

ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione denominato "POGGIO S.LUCIA" si compone dei seguenti elaborati grafici di progetto:

- Tav. 1 Stralci I.G.M. - Aerofotogrammetria - P.R.G. piano territoriale paesistico
- Tav. 2 Stralcio catastale ed elenco proprietà
- Tav. 3 Rilievo del terreno
- Tav. 4 Schema di frazionamento
- Tav. 5 Indici urbanistici del piano di zonizzazione
- Tav. 6 Piano di zonizzazione
- Tav. 7 Indici urbanistici del piano di lottizzazione
- Tav. 8 Piano di lottizzazione
- Tav. 9 Involuppi massimi
- Tav.10 Schema di urbanizzazione primaria
- Tav.11 Piano planovolumetrico
- Tav.12 Planimetria del terreno - stato attuale/progetto - curve di livello - alberature
- Tav.13 Profili

- Tav.14 Tipologia edilizia
- Tav A Schema di convenzione
- Tav B Relazione e norme tecniche
- Tav. C Documentazione fotografica

INDICI URBANISTICI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie edificabile in zona C6..... mq.74,826

	P.R.G.	PROGETTO
- Area fondiaria	87%	= mq. 65.098
- Aree pubbliche	13%	= mq. 9.728
- Indice F.territoriale	0,42% mc/mq.	= 0,42 mc/mq.
- Cubatura realizzabile	mc.31.426,92	> mc. 31.248

NORMATIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La normativa prevista per il piano di lottizzazione "POGGIO S.LUCIA" si applica sulle aree così come sono classificate nella zonizzazione rappresentata nelle tavole 5 e 6.

Le aree sono classificate in pubbliche e private.

- Art.1 Le aree di uso pubblico comprendono quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate graficamente nella tavola 6 e quantificate nelle tavv. 5 e 8. Tali aree comprendono: strada, verde pubblico e parcheggi.

•Art.2 Le aree ad uso privato (relative ai singoli lotti) comprendono esclusivamente quelle di pertinenza dei fabbricati. Sono costituite dalle aree di ingombro dei fabbricati stessi e da quelle private sistemate a verde, a parcheggi e a strada nonché i relativi servizi a rete (fognature, acquedotto, pubblica illuminazione, energia elettrica etc.).

• Art. 3 Per l'edificazione sui singoli lotti, sono stabilite le seguenti norme per la progettazione esecutiva:

- Distanza minima dai confini, dalle strade, dalle aree pubbliche MT. 7,50
- Altezza massima riferita al P. di campagna MT. 7,50
- superficie copribile max del lotto 1/10
- Distanza minima tra fabbricati all'interno dello stesso lotto MT. 10

Art. 4 Relativamente alla cubatura edificabile valgono gli indici riportati nella Tav. 7.

PROPRIETA'	LOTTO	VOLUME mc.
BIONDI LORIANA	1A	885
	1B	886
	-----	-----
	1	1771
CORBI CARLO	2A	652
	2B	653
	-----	-----
	2	1305 /
CARLO CORBI	3A	705
	3B	705
	-----	-----
	3	1410 /
CARLO CORBI	4A	705
	4B	705
	-----	-----
	4	1410 /
CARLO CORBI	5	1462 /

CARLO CORBI	6	2807
ENTE SALVATORE	7	2128
ROSSI ANTONIA	8A	648
	8B	648
	8C	650
	8	1946
ROSSI ANTONIA	9A	648
	9B	648
	9C	650
	9	1946
GAMBETTI MARIO	10	2919
IMMOBILSETTE s.r.l.	11A	836
	11B	836
	11	1672
	IMMOBILSETTE s.r.l.	12A
12B		616
12		1231
IMMOBILSETTE s.r.l.		13A
	13B	836
	13	1672
	CELLITTI DARIO	14A
14B		609
14C		609
14D		609
14		2436
CELLITTI D./RICCI A. GIORGI/LEGIONARI DI CRISTO/CELLITTI D.		15A
	15B	557
	15C	700
	15	1992

RICCI ALVARO	16A	646
	16B	646
	---	---
	16	1292
IMMOBILSETTE s.r.l.	17	1848
BETA COSTRUZIONI s.r.l.		

- **Art. 5** Purchè sia garantita la distanza di mt. 10 tra gli edifici, questi potranno avvicinarsi ai rispettivi confini, predisponendo apposita convenzione fra proprietari dei lotti confinanti.

Art. 6 Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

- **Art. 7** Il presente articolo contempla l'elenco delle prescrizioni contenute nel provvedimento di cui al parere favorevole ai sensi della Legge n. 1497/39 emesso dal Settore 43 Ufficio II dell'Assessorato Regione Lazio all'Urbanistica e Casa (determinazione n.3099/9, prot. n.14179 del 26/02/96) che cita testualmente:

CONSIDERATO:

- che le opere previste in detto piano si ritengono, nel loro insieme compatibili con il contesto paesisti e panoramico vincolato, tuttavia al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale è necessario che il piano urbanistico rispetti le seguenti prescrizioni con conseguente adeguamento delle N.T.A.:

1. - le sistemazioni degli spazi liberi esterni dovranno essere eseguite nel massimo rispetto sia dell'andamento naturale del terreno che della piantumazione esistente, limitando spianamenti eccessivi ed estese pavimentazioni. Dovrà inoltre essere prevista un'unica rampa per ogni singolo fabbricato;
2. dovranno essere messe a dimora, all'interno del lotto alberature che, ricadenti nell'area interessata dalla lottizzazione, dovessero essere rimosse;
3. eventuali rampe di accesso al piano interrato dovranno essere il più possibile staccate dai fabbricati e coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;
4. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di colore metallico;

5. le recinzioni dei lotti o comparti edificatori degli spazi pubblici devono essere realizzate previo progetto unitario. Le ringhiere sovrastanti i muretti di recinzione devono essere in legno, ferro o preferibilmente in siepe vegetale con l'esclusione di qualsiasi altro materiale. Si dovrà, in ogni caso, favorire l'uso di recinzioni uguali almeno per i comparti confinanti;
6. dovranno essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, alberature d'alto fusto in misura non inferiore ad una pianta ogni 60 mq. di terreno libero scelte tra quelle previste nella tab. 1 famiglia A delle norme del P.T.P.;
7. venga ridotta la superficie fondaria dei lotti n. 11-12-13-14-15-17 della quantità occorrente alla viabilità pubblica. I grafici allegati alle presenti norme sono stati adeguati alla prescrizione del presente punto 7;
8. venga accorpata la volumetria prevista sul lotto 1 determinando un elemento di chiusura analogo a quello previsto sul lotto 10;
9. le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rifinite ad intonaco tradizionale o a cortina con l'esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature dovranno essere previste con colori della gamma delle terre;
10. le sagome dei fabbricati ed il tipo edilizio proposto devono ritenersi indicative per l'impostazione dei singoli progetti unitari. E' fatto obbligo presentare contestualmente ai singoli fabbricati, i rilievi delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti nei lotti edificatori, con l'indicazione delle sagome di progetto definitivo, i quali dovranno inoltre prevedere le sistemazioni esterne quotate con il rimodellamento del terreno;
11. tutte le alberature ricadenti nelle aree interessate dal piano di lottizzazione dovranno essere salvaguardate;
12. nell'eventualità che le altezze dei singoli piani siano inferiori a mt. 3,20 lordi, la volumetria edificabile dovrà essere ridotta in misura proporzionale alla minore altezza interpiano rispetto ai mt. 3,20, in conformità con gli standards stabiliti nel D.M. n. 1444 del 02/04/1968;
13. tutti i fabbricati dovranno essere coperti a tetto con l'impiego per manto di copertura di coppi ed embrici, e le falde non potranno avere pendenze superiori al 35%; sulle falde dei tetti è vietata l'apertura di finestre, mansarde o abbaini di qualsiasi tipo;
14. qualora si rendano necessari sbancamenti e muri di scarpa e controscarpa questi non dovranno superare la misura di mt. 1,50, qualora si rendano indispensabili, questi ultimi dovranno essere schermati con terrazzamenti e piantumazioni a verde;

15. venga stralciato l'articolo 5 delle N.T.A. del piano di lottizzazione, che consente l'edificazione di più corpi di fabbrica mediante il rilascio di singole concessioni su ciascun lotto. Il presente articolo è stato già stralciato nella presente stesura delle norme tecniche di attuazione;

16. lungo le strade pubbliche e private, in particolare il fronte prospiciente la Comunale della mola, venga creata una quinta arborea integrando, eventuali essenze esistenti, con quelle contemplate nella tab. 1 famiglia A delle norme del P.T.P.;

17. dovrà essere garantita la tutela delle aree d'interesse paleontologico e archeologico, in particolare per l'area prospiciente la Via Appia che per quell'area del piano che sembra interessare il tratto in galleria dell'emissario del Lago di Albano, si ritiene necessario ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica competente;

18. i progetti delle opere dovranno essere redatti in modo da limitare al massimo la necessità di bancamenti, rispettando scrupolosamente l'andamento planimetrico del terreno, dovranno dislocare le opere edilizie in modo tale che ne risulti minimo l'ingombro visivo e a tale scopo dovranno essere preferibilmente addossate a declivi naturali del terreno ed in ogni caso non dovranno comportare l'abbattimento di alcuna pianta.

- Art. 8 Le aree dei non aderenti (proprietà Rossi Antonia ed Eredi Giorgi) sono state individuate nelle Tav. n. 2, n. 4 e n. 8 mediante una campitura con retino puntinato.

Il Progettista

OPERE DI URBANIZZAZIONE

PREVENTIVO DI SPESA

VIABILITA'

Strade e Parcheggi:

- Strada di P.R.G. = mq. 3216
(ml. 536xml.6)
- Strade di P.d.L. = mq. 7843
- Parcheggi di P.d.L. = mq. 1303

Totale mq. 12362

mq. 12362 x£./mq. 85.000= £. 1.050.770.000

RETE FOGNANTE

Collettori principali misti

ml. 1164 x£./ml. 350.000= £. 407.400.000

ACQUEDOTTO

Condutture Idriche, pozzetti e allacci

ml. 874 x£./ml. 233.000= £. 203.642.000

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Pali

n. 51 x £./cad. 2.000.000= £. 102.000.000

CABINE ELETTRICHE

Realizzazione n. 2 cabine

n. 2 cabine x £.cad. 25.000.000= £. 50.000.000

VERDE PUBBLICO

Sistemazione a verde

mq. 5701 x £./mq. 22.000= £. 125.422.000

TOTALE PREVISIONE DI SPESA

£. 1.939.234.000

