

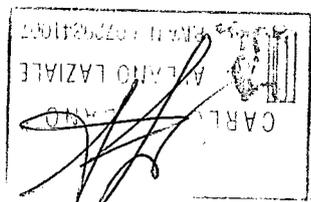
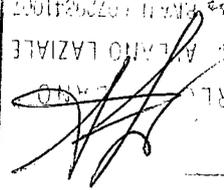
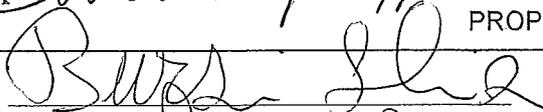
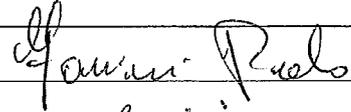
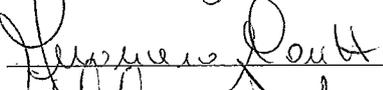
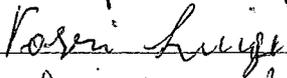
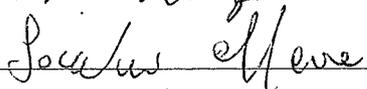
# COMUNE di ALBANO LAZIALE

PROVINCIA di ROMA

ELABORATO ADOTTATO DAL  
CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE  
N. 35 DEL 28-07-04



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "VILLA  
ALBANI" SUI TERRENI SITI PRESSO LA VIA NETTUNENSE  
-LOCALITA' CECCHINA- DISTINTI IN CATASTO AI NUMERI  
77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 135, 146, 147, 148, 197, 583

TAVOLA <b>A.1</b>	OGGETTO <b>RELAZIONE E NORME TECNICHE</b>	
DATA <b>APRILE 2004</b>	AGGIORNAMENTI	RAPPORTO
PROGETTISTI		
Architetto M. Filippucci  		Geometra C. Soldano  
PROPRIETARI		
Bursi Elia 	Farini Paolo 	
Corsetti Francesco 	Pozzi Luigi 	
Di Masi Marialinda 	Sordini Maria 	
Farini Luciana 		

**PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE NELLA FRAZIONE DI CECCHINA.**

**RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

La presente proposta di lottizzazione interessa una serie di terreni siti nel territorio della frazione di Cecchina, Comune di Albano Laziale, distinti in Catasto al foglio 28 con particelle 77, 79, 80, 146, 147, 82, 148, 83, 135, 197, 81, 583 e 84, i cui proprietari sono:

- BURSI ELIA
- CORSETTI FRANCESCO
- DI MASI MARIALINDA
- FARINI LUCIANA
- FARINI PAOLO
- POZZI LUIGI
- SORDINI MARIA.

Nei Piani Territoriali Paesistici (ambito territoriale 9) il piano ricade in zona 2:

- zona 2 = aree edificate sature e di completamento.

Nel P.R.G. del Comune di Albano Laziale, l'area oggetto d'intervento ricade in zona C sottozona C6, per la quale l'edificazione è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione Convenzionata ed è fissata la seguente normativa:

- Densità territoriale Ab/Ha		52
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,42
- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,48
- Area fondiaria		87%
- Aree pubbliche		9,36%
- Aree strade		3,64%

L'area di forma approssimativamente rettangolare è delimitata su uno dei lati corti dalla Via Nettunense, sull'altro dal fosso dell'emissario del Lago di Nemi, su uno dei lati lunghi è costeggiato dalla strada di P.R.G. già realizzata, mentre sul restante lato lungo confina con le particelle 97, 96, 94, 91, 90, 89, 214, 213, 324, 510, 87 e 85.

Nella suddetta area è prevista una strada di PRG che partendo dalla strada di PRG già realizzata di cui sopra, entra nella mezzeria circa del comprensorio, la percorre in senso longitudinale per un tratto e poi riesce per ricollegarsi alla strada di partenza a mo' di anello (o bretella).

La lottizzazione è stata elaborata nel rispetto di quanto indicato dal PRG ed in conformità alle disposizioni stabilite dall'art. 3 del D.M. 1444 del 2.04.1968 che stabilisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.

Inoltre, per quanto riguarda il PTP, si è tenuto conto di quanto stabilito con la Delibera di Giunta Regionale n. 211 del 22.02.2002, che stabilisce il declassamento del Fosso dell'Emissario del Lago di Nemi, limitatamente al tratto in prossimità della ferrovia Roma-Velletri, tra mt 360 misurati a monte della ferrovia e mt 320 a valle della ferrovia.

La superficie secondo le proprietà catastali è pari a mq 18.662.

La superficie della strada di PRG che interessa l'area è di mq 1.063,00.

Sottraendo a 18.662 i 1.063 abbiamo una superficie territoriale pari a mq 17.599.

Tale superficie diventa pertanto il parametro per il calcolo della cubatura edificabile che risulta pari a mc. 7.391,58.

Nell'area interessata dalla lottizzazione esiste una cubatura già realizzata, di proprietà di Bursi Elia, pari a mc 628,16 che sottratta ai mc 7.391,58 darà una cubatura realizzabile pari a = mc 6.763,42.

La lottizzazione è composta da un insieme di 3 lotti fondiari all'interno dei quali sono collocati i fabbricati con le diverse tipologie che complessivamente sviluppano la cubatura sopra citata.

I singoli fabbricati sono serviti da un sistema viario composto dalla strada di PRG, che per il suo particolare disegno planimetrico rappresenta un naturale sistema sia di accesso che di distribuzione dell'intera area, e da una strada di Piano che costituisce un naturale prolungamento della strada di PRG sulla via Nettunense.

Una parte della superficie della strada di Piano appartiene alla superficie fondiaria di Piano. Tale area sarà ceduta successivamente al Comune come area stradale privata di uso pubblico.

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

Su uno dei tre lotti esiste un'area tecnologica che, pur appartenendo al fondiario, verrà lasciata fuori dal lotto accessibile mediante servitù di passaggio all'interno dell'area di parcheggio.

La lottizzazione prevede oltre a un sistema di fabbricati residenziali anche un centro sportivo che si sviluppa in continuità con le aree pubbliche, in modo da funzionare come connettivo sia visivo che funzionale tra la zona residenziale e l'area per il tempo libero.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La strada di P.R.G. come previsto è larga 6 ml, mentre la strada di Piano, che collega quest'ultima con la via Nettunense, ha una sede viaria larga complessivamente ml 9,50, di cui ml 7,10 come sede stradale e ml 1,20 come marciapiede su entrambi i lati.

L'illuminazione stradale sarà assicurata mediante lampade su pali posti a un distanza di 20 ml l'uno dall'altro, con alimentazione dalla via Nettunense.

Lo smaltimento delle acque reflue sarà garantito attraverso una rete interna di fognature poste lungo il sistema viario che immetterà le acque in un collettore di raccolta comunale, localizzato lungo il fosso dell'emissario del lago di Nemi.

Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà garantito attraverso un collettore posto lungo il sistema viario che si immetterà direttamente a cielo aperto nel fosso.

L'allaccio per la fornitura di acqua potabile avverrà sulla via Nettunense.

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 "VILLA ALBANI" si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. A.1 Relazione e Norme Tecniche
- Tav. A.2 Schema di convenzione
- Tav. A.3 Visure catastali
- Tav. A.4 Tabella degli indici e delle superfici
  
- Tav. B.1 Stralci I.G.M. - P.T.P. – Aerofotogrammetria – P.R.G. Catastale – Inquadramento generale
- Tav. B.2 Stralcio catastale ed elenco proprietà
- Tav. B.3 Rilievo e curve di livello
- Tav. B.4 Piano di zonizzazione e indici urbanistici
- Tav. B.5 Schema di frazionamento
- Tav. B.6 Piano di lottizzazione e indici urbanistici
- Tav. B.7 Involuppi massimi
- Tav. B.8 Schema di urbanizzazione primaria
- Tav. B.9 Piano planovolumetrico
- Tav. B.10 Tipologie edilizie
- Tav. B.11 Profili
  
- Tav. C Documentazione fotografica.

## INDICI URBANISTICI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

-	Superficie edificabile in zona C6		mq 17.599
		P.R.G.	PROGETTO
-	Area fondiaria	87%	= mq 15.311,13
-	Aree pubbliche	13%	= mq 2.287,87
-	Indice F. territoriale	0,42% mc/mq	= 0,42 mc/mq
-	Cubatura realizzabile	mc 7.391,58	= mc 7.391,58

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**PREVENTIVO DI SPESA**

## VIABILITA'

### Strade e parcheggi:

- Strada di P.R.G. = mq 1063
- Strade di P. d. L. = mq 640,60
- Parcheggi di P. d. L. = mq 800

Totale mq 2503,60

mq 2503,60 x €/mq 43,90 = € 109.908,04

## RETE FOGNANTE

### Collettori principali misti

ml 671,24 x €/ml 180,76 = € 121.333,34

A.N. 304,33

A.C. 366,91

## ACQUEDOTTO

### Condutture idriche, pozzetti e allacci

ml 220,40 x €/ml 120,34 = € 26.522,94

## PUBBLICA ILLUMINAZIONE

### Pali

n. 12 x €/cad. 1050 = € 12.600,00

## CABINE ELETTRICHE

### Realizzazione n. 1 cabina

n. 1 cabina x € 13.000 = € 13.000,00

## VERDE PUBBLICO

### Sistemazione a verde

mq 847,27 x €/mq 24,79 = € 21.003,82

TOTALE PREVISIONE DI SPESA € 304.368,14

=====



Art. 5 Purché 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 E' consentita la deroga alla cubatura prevista su ciascun lotto, a condizione che sia rispettato il volume complessivo attribuito alla lottizzazione.

Art. 7 Le tipologie riportate nella Tavola B10 sono puramente indicative; rimane vincolante per l'edificazione dei lotti solo quanto stabilito nel precedente Art. 3.

Art. 8 Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

# COMUNE di ALBANO LAZIALE

PROVINCIA di ROMA

Elaborato adottato dal Consiglio Comunale  
con deliberazione n. 12 del 20.03.07

IL RESPONSABILE ORGANI ISTITUZIONALI

Dott.ssa Silvia De Angelis  
IL RESPONSABILE DEGLI  
ORGANI ISTITUZIONALI

Dott.ssa Silvia De Angelis



VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA  
"VILLA ALBANI" SUI TERRENI SITI PRESSO LA VIA  
NETTUNENSE -LOCALITA' CECCHINA- DISTINTI IN CATASTO AI  
NUMERI 77, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719,  
720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735,  
736, 737, 738, 583, 197, 135

TAVOLA

**A.1**

OGGETTO

**RELAZIONE E NORME TECNICHE**

DATA

**FEBBRAIO 2007**

AGGIORNAMENTI

RAPPORTO

PROGETTISTI

Architetto M. Filippucci



Geometra C. Soldano



PROPRIETARI

Consorzio "Via Nettunense n° 247"

*Vincenzo Ramond*

COMUNE DI  
ALBANO LAZIALE

007902

05.03.2007

CAT.....

CLAS.....

FAS.....

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA “ VILLA ALBANI”  
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI ALBANO  
LAZIALE NELLA FRAZIONE DI CECCHINA.**

**RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

Il presente progetto propone una modesta variante al piano di lottizzazione convenzionata “Villa Albani”, presentato in data 19/04/2004 e approvato con deliberazione n° 35 del 28/07/2004 e n° 28 del 26/06/2006 dal Consiglio Comunale. La variante, nasce dall’esigenza di realizzare un sistema di viabilità stradale adeguato alle effettive necessità del piano stesso, e delle zone limitrofe la lottizzazione, le quali sono carenti di alternative viarie, di parcheggi e verde pubblico.

Va comunque ricordato che oltre alla realizzazione delle opere previste dalle norme per la lottizzazione, sarà anche realizzata la strada di PRG, e quindi la percentuale di viabilità sarà alla fine di gran lunga superiore agli standard previsti.

Il nuovo progetto propone di uniformare la carreggiata del tratto di strada di Piano, che parte dalla Via Nettunense, a quella di P.R.G prevista di una larghezza di ml 6, creando in questo modo uniformità e continuità tra le due strade, eliminando così la “strozzatura” proprio nel punto di collegamento tra queste due strade. Sul lato destro delle due strade (quella di Piano e di PRG) verrà realizzato un marciapiede con la posa in opera dei pali per la pubblica illuminazione, che saranno disposti a una distanza di 20 ml l’uno dall’altro.

Così facendo, il nuovo tratto di strada di Piano diviene a tutti gli effetti il proseguimento naturale della strada di P.R.G..

La presente soluzione permette inoltre di realizzare una superficie di aree pubbliche superiore a quella prevista dal piano di lottizzazione approvato, pari a 1.755,69 mq tra verde pubblico e parcheggi, contro i 1.647,27 mq del progetto approvato, non alterando in nessun modo la superficie fondiaria del piano stesso (e di conseguenza la cubatura realizzabile) che rimane di 15.311,13 mq.

Questa proposta ha l’obiettivo di migliorare la viabilità e di valorizzare ancor di più l’intera area, aumentando decisamente il verde pubblico, salvaguardando comunque la quantità minima inderogabile di 9mq/ab e di aumentare l’area destinata a parcheggio pubblico, consentendo in questo modo un migliore assetto urbanistico dell’intero circondario della lottizzazione.

Bisogna comunque ricordare che per il piano di lottizzazione approvato è stata stipulata la convenzione con rogito Notaio Mario Fea , repertorio n. 77153, raccolta n. 13211, ed è stata

depositata al Comune di Albano la polizza fidejussoria d'importo pari a € 304.368,14, così come previsto dalla vigente convenzione. La suddetta variante non comporta modifiche sostanziali, in quanto come è stato già detto, la superficie fondiaria rimane inalterata.

La variante alla lottizzazione è stata elaborata nel rispetto di quanto indicato dal PRG ed in conformità alle disposizioni stabilite dall'art. 3 del D.M. 1444 del 2.04.1968 che stabilisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.

L'indice di copertura dei lotti è stato abbassato ad 1/5 per poter consentire la realizzazione di abitazioni ad un solo piano.

La superficie secondo le proprietà catastali è pari a mq 18.662.

La superficie della strada di P.R.G. risultante dal collocamento sul terreno è di mq 1.031,00.

Sottraendo a 18.662 i 1.031 abbiamo una superficie territoriale pari a mq 17.631.

La superficie fondiaria è di mq 15.311,13 .

La cubatura di progetto è di mq 7.391,58.

Nell'area interessata dalla lottizzazione esiste una cubatura già realizzata, di proprietà di Bursi Elia, pari a mc 628,16.

Sui terreni che formano il piano sono avvenuti dei passaggi di proprietà.

Attualmente i proprietari che hanno costituito consorzio, firmatari della convenzione sono:

-Residenza Villa Albani S.r.l.

-Rovere Federica e Rovere Elisa

-Casa Natura S.r.l.

Inoltre sui terreni è stato effettuato un nuovo frazionamento e infatti sono ora distinti in Catasto al foglio 28 con particelle 77, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 583, 197, 135.

In conformità con la normativa di Piano e' stato effettuato un passaggio di cubatura pari a mc 120, dal lotto 1 al lotto 3, così come previsto dall'art. 6 e che, per quanto concerne la suddivisione dei lotti, la presente variante riequilibra la superficie fondiaria tra i due lotti.

## ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione denominato "VILLA ALBANI" si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. A. 1 Relazione e Norme Tecniche
- Tav. A. 2 Atti di proprietà
- Tav. A. 3 Tabella degli indici e delle superfici
  
- Tav. B. 1 Stralci I.G.M. - P.T.P. – Aerofotogrammetria – P.R.G. Catastale  
Inquadramento generale
- Tav. B. 1.1 Documentazione fotografica
- Tav. B. 2 Stralcio catastale ed elenco proprietà
- Tav. B. 3 Rilievo e curve di livello
- Tav. B. 4 Piano di zonizzazione e indici urbanistici
- Tav. B. 5 Schema di frazionamento
- Tav. B. 6 Piano di lottizzazione e indici urbanistici
- Tav. B. 7 Inviluppi massimi
- Tav. B. 8 Schema di urbanizzazione primaria
- Tav. B. 9 Piano planovolumetrico
- Tav. B.10 Tipologie edilizie
- Tav. B.11 Profili

## INDICI URBANISTICI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

-	Superficie edificabile in zona C6		mq 17.631
		P.R.G.	PROGETTO
-	Area fondiaria	87%	= mq 15.311,13
-	Aree pubbliche	13%	= mq 2.319,87
-	Indice F. territoriale	0,42% mc/mq	= 0,42 mc/mq
-	Cubatura realizzabile	7.405,02 mc	= mc 7.391,58



- Art. 5 Purché 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 E' consentita la deroga alla cubatura prevista su ciascun lotto, a condizione che sia rispettato il volume complessivo attribuito alla lottizzazione.
- Art. 7 Le tipologie riportate nella Tavola B10 sono puramente indicative; rimane vincolante per l'edificazione dei lotti solo quanto stabilito nel precedente Art. 3.
- Art. 8 Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Albano Laziale, 28 febbraio 2007