

# COMUNE DI RIGNANO FL.

COMUNE DI RIGNANO FLAMMINIO  
(Prov. di Frosinone)

17 APR. 1987

Prot. n. 1951

Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

OGGETTO:

**LOTTIZZAZIONE**

**CONVENZIONATA**

**«VALLOPPIO»**

COMUNE DI RIGNANO FLAMMINIO (Prov. di Roma)

COMMISSIONE CONSULENZA

seduta del 08/6/1987

Decisione Parere Favorevole  
RELAZIONE TECNICA

ELABORATO:

MEMBRI

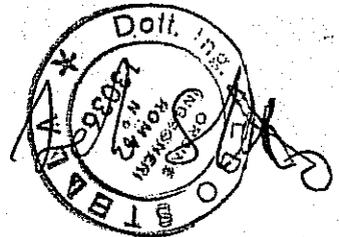
IL PRESIDENTE

DATA

IL PROPRIETARI

IL PROGETTISTA

VISTO:



**SAFETY SOCIETY**  
**CONSULENZA**  
**SRL**  
SEDE: CORSO FRANCA 101 ROMA  
P. IVA: 04976670580

SCALA:

## RELAZIONE TECNICA: INDICE

### A) ELEMENTI DI INDIVIDUAZIONE URBANISTICI

1. Ubicazione
2. Riferim. catastali e consistenza
3. Viabilità
4. Insediamenti esistenti
5. Infrastrutture e servizi
6. Dati socio economici

### B) PREVISIONI DI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E INDICI URBANISTICI

1. Strumenti urbanistici
2. Normative di riferimento
3. Vincoli

### C) PROGETTO URBANISTICO (Lottizzazione convenzionata)

1. Motivazioni
2. Approccio alla progettaz.
3. Dati di progetto
4. Confronti con le previsioni di piano
5. Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie

D) IPOTESI DI INSEDIAMENTO

1. Tipi edilizi
2. Strade
3. Impianti
4. Verde attrezzato
5. Parcheggio

## A) ELEMENTI DI INDIVIDUAZIONE URBANISTICI

A1 - Ubicazione: Il Comune di Rignano Flaminio si trova tra i km 38 e 40 della S.S. Flaminia, ha un nucleo urbano già consolidato intorno al centro storico, e delle zone di espansione edilizia nelle aree libere vicinli.

Il terreno oggetto del presente progetto, fa parte di un comprensorio in località "Valloppio", zona questa collocata tra il nucleo abitato preesistente e la S.S. Flaminia a nord/ovest rispetto al centro storico.

Di forma quasi triangolare, è l'ultima propaggine del comprensorio; l'appendice di collegamento con la viabilità comunale e con le infrastrutture urbane. Ha un andamento orografico molto irregolare con pendenze anche del 15-16%; è in ottima posizione sotto il profilo paesistico e ha una buona esposizione essendo orientato a sud/ovest.

A2 - Consistenza e riferimenti catastali: Il terreno ha una superficie di 11560 mq., parte dei quali già impegnati dalla viabilità comunale. E' censito al catasto terreni al foglio 4 particella 46 e 47.

A3 - Viabilità: La zona è in parte urbanizzata ed ha una rete viaria già realizzata da cui confina su due lati; esiste un collegamento diretto con la S.S. Flaminia e la parte consolidata del paese. Ovviamente è una

viabilità di percorrenza secondaria che è a servizio esclusivo dei nuclei abitati già insediati.

A4 - Insedimenti esistenti: La zona è costituita da un nucleo abitato abbastanza eterogeneo, con edifici di abitazione con caratteristiche non intensive, ma qualitativamente di poco pregio. Anche gli allineamenti non sono ben definiti e le altezze degli edifici sono spesso varie. Esiste un nucleo residenziale di costituzione più recente alle spalle del nostro terreno sulla Via di Sant'Abbondio che presenta qualche caratteristica di uniformità tipologica.

A5 - Infrastrutture e servizi: Essendo adiacente al nucleo consolidato, la zona usufruisce di tutte le infrastrutture pubbliche e, dei servizi dello stesso. Inoltre la conformazione stessa dell'abitato, saldato al nucleo storico, cinto dalla S.S. Flaminia, dà un'altra concentrazione in poco territorio di tutti i servizi di supporto.

A6 - Dati socio economici: Rignano Flaminio è un Comune con meno di 5000 abitanti, con un vasto territorio, ma con un unico vero polo urbanizzato. A 38 km da Roma, ha saldi legami con questa città, anche se prevalentemente di natura economica, molti sono infatti quelli che vi lavorano. Invece conserva proprie caratteristiche sociali e culturali legate alla terra, alle tra-

dizioni. La casa ha molta importanza, perché rappresenta un momento importante di aggregazione del nucleo familiare. Molte sono le case di proprietà, e molte sono le richieste di nuovi insediamenti.

## B) PREVISIONI DI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E INDICI URBANISTICI

B1 - Strumento urbanistico: Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Programma di fabbricazione adottato con delibera consiliare del 17.3.76 n. 36, approvato dall'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del territorio con delibera della Giunta del 3.8.84 n. 5389 e adottato dal Consiglio Comunale il 27.3.85 con presa d'atto n. 18.

Nelle more dell'approvazione del P.R.G. è questo lo strumento, insieme con gli allegati, le norme di attuazione ed il Regolamento edilizio, da cui prendiamo le direttive.

Il terreno in oggetto ricade in una zona "C" di espansione ed è l'elemento di saldatura tra il nucleo urbano consolidato e il resto del comprensorio.

B2 - Normative di riferimento: Si riportano integralmente gli articoli del regolamento edilizio che riguardano le zone "C" e cioè: art. 76, 81bis, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 e la tabella A fotocopiati

dallo stesso regolamento, ma con le correzioni apportate dal Consiglio Comunale del 4.1.87 relativamente all'I.F.T. e alla tabella A.

## Art. 76

Zona C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona C riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali in comprensori il cui perimetro è indicato nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 ed ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione di cui all'art.72 delle precedenti Norme. Tali Piani dovranno avere carattere unitario.

Le tipologie edilizie e le altezze verranno precisate in sede di Piani Planovolumetrici di lottizzazione dei singoli comprensori che dovranno tenere conto delle densità indicate nella Planimetria dei Piani di Fabbricazione, della distribuzione delle aree, precisate nella tabella A. La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, potrà avvenire secondo l'indicazione di massima contenuta nei Piani di Fabbricazione, per iniziativa Comunale o privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione.

Nel primo caso il Comune, firmato il Piano Planovolumetrico di lottizzazione, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art.18 della legge 17 agosto 1942, n°1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del Piano a costruire entro un termine prefissato, un Consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo, distribuendo in misura proporzionata gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, che tiene luogo del piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 della legge citata.

Nel secondo caso mediante progetti di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree, da soli o riuniti in Consorzio, ed il Comune.

In ambedue i casi saranno a carico dei proprietari gli oneri previsti al quinto comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n°765.

Le previsioni dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nella planimetria in scala 1:2.000 del Piano, eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comprensori a condizione che si tratti di complessi organici non inferiori a 10.000 mq.

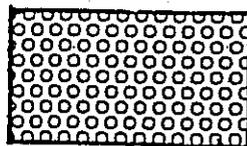
Prima dell'approvazione dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione non possono essere consentite costruzioni non comprese in un piano di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) è di (0,80 mc/mq) 0,90 dal 24.1.87.
- b) l'indice di fabbricabilità fondiario (IFF) è di 1,20 mc/mq;
- c) la superficie minima del lotto è di mq.1.000.

Le aree per infrastrutture ed attrezzature per servizi sono quelle di cui all'art.3 del D.I. 2 aprile 1968 n°1444.



La sottozona V3 è indicata nella Planimetria fondamentale da Piano in scala 1:2.000 con il seguente simbolo:



#### Art. 81

#### Zona di rispetto

Indipendentemente dalla destinazione e dalla disciplina di ogni singola zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni derivanti dai vincoli seguenti:

##### Sottozona R1

- Vincolo di rispetto della viabilità principale:

E' indicato nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il seguente simbolo:



##### Sottozona R2

- Vincolo cimiteriale

Nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 è indicato con il simbolo seguente:



##### Sottozona R3

- Rispetto Archeologico

Nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 è indicato con il simbolo seguente:



#### Art. 81 bis

#### Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale e commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizza-

zione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione nè in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali e commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati nè in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edificità legittimamente realizzati. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

PARTE IV  
ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA - LOTTIZZAZIONE

Art. 82

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

I proprietari singoli, o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impiego di attuandi, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) Il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree, e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione esteso anche nelle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie. (non richiesto).

### Art. 83

#### Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

A) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

B) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.

Compiuto l'iter come stabilito dall'art. 8 della legge 6/8/67 n°765 il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione che, una volta divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### Art. 86

##### Validità della autorizzazione della lottizzazione Lottizzazione in zona rurale

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di anni 10 (dieci). Può convenirsi anche un termine diverso.

Le eventuali lottizzazioni in zone rurali dovranno essere considerate varianti al Programma di Fabbricazione.

Nelle zone soggette a speciale vincolo panoramico, le lottizzazioni debbono uniformarsi alle previsioni dei relativi piani paesistici e sono subordinate all'approvazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Le aree rurali, per le quali siano stati approvati i relativi piani di lottizzazione, come varianti al Programma di Fabbricazione, sono considerate zone di espansione dell'abitato, e, per conseguenza, nelle rispettive aree non si applicano le limitazioni previste nel Programma per le zone rurali.

#### Art. 87

##### Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono quelle espressamente previste nel P.F. e precisate nell'art. 4 della legge 29/9/1964 n°847.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento.

Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi previsti nel Programma di Fabbricazione, (dalla tabella delle norme urbanistiche e dei tipi edilizi) possono anche essere trasferiti di ubicazione sempre nell'ambito della stessa proprietà da lottizzare prevvi accordi con il Comune.

Gli uffici e servizi comunali, in ogni fase di esecuzione dei lavori, possono effettuare visite di controllo per accettarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

**Art. 88****Penalità per inadempienza da parte del lottizzante**

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultano inferiori al 60% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

**Art. 89****Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Lo svincolo della cauzione o cancellazione del privilegio può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50 % della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Art. 90****Licenze edilizie nelle lottizzazioni**

Per la domanda di rilascio delle concessioni edilizie per l'edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nella parte prima del presente Regolamento.

**PARTE V****DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE****CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI****Art. 91****Deroghe**

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento e del P.F. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo Nulla-Osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n°1357.

TAB. A - INDICI URBANISTICI

ZONA B	4 Dt	9 aree per servizi	14 cub. totale	15 I.f.t.
B1	198	2376	19.800	1,98
B2	160	1920	16.000	1,60
B3	80	960	8.000	0,8
<hr/>				
ZONA C	80	960	1600	0,80
	dal 4.1.87 90	1080	9000	0,90

- 4 = densità comprensoriale  
 9 = totale aree per servizi  
 14 = cubatura totale realizzabile  
 15 = Indice di fabbricazione comprensoriale

Gli standard applicati sono quelli del D.M. 2.4.68 pubblicato sulla G.U. n° 97 del 16.4.68 art. 4 in particolare gli standard applicati per un totale mq. 12/abitante così ripartiti:

- Aree per l'istruzione mq. 4,00/abitante
- Aree per attrezzature comuni mq. 1,00/abitante
- Aree per verde mq. 5,75/abitante
- Aree per parcheggi mq. 1,25/abitante

B3 - Vincoli: Sul terreno non gravano vincoli paesistici, storici archeologici, idrogeologici, sismici, cimiteriali, ma è prevista a valle una fascia di rispetto, che viene delimitata sulla tavola del P.d.F. da un tratto mistilineo a monte e a valle dal tracciato di un fosso. Attualmente questo fosso non esiste più, in quanto lungo il suo percorso è stato collocato il collettore di raccolta della rete fognante pubblica. Pertanto lo si può intendere come una fascia di arretramento dell'edificio.

C) PROGETTO URBANISTICO (LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA)

C1 - Motivazioni: Come ogni operazione di fattibilità, anche un progetto di una lottizzazione deve prevedere 3 precisi momenti:

- a) Analisi di tutti i fattori
- b) Acquisizione degli strumenti operativi
- c) Scelte progettuali ed esplicitazioni delle stesse.

Con questa ottica si è affrontato il problema; infatti una volta verificate le condizioni in cui si deve operare e tenuto conto degli strumenti di cui si dispone, si sono individuate le motivazioni di una scelta progettuale, che non deve essere solo un fatto tecnico, ma avere anche risvolti sociali e culturali; legati al-

le specifiche esigenze.

Queste motivazioni portano a concepire il nucleo da insediare come il punto di partenza l'embrione di un nuovo tessuto urbano che si riqualifica e che ricuce in maniera organica il vecchio con il nuovo. Dovrà essere il modulo base per uno sviluppo più omogeneo di tutto il comprensorio che nel P.d.F. costituisce la frangia più esterna.

C2 - Approccio progettuale: Le motivazioni sulle scelte si traducono immediatamente in un approccio progettuale, che deve trasferire le idee, i concetti sugli elaborati grafici. Operando su un nucleo che rappresenta l'elemento di cesura con il contesto già consolidato e tenendo anche conto, nei rapporti avuti direttamente con l'Amministrazione Comunale, delle esigenze di carattere più generale da questa espressa, si sono individuate delle linee direttrici di progettazione:

- a) Viabilità: realizzare una strada di lottizzazione che colleghi la viabilità comunale con il resto del comprensorio visto che la viabilità esistente non è sufficiente a soddisfare le esigenze attuali e future.

Cessione di una fascia di ml. 2.00 alla viabilità esistente (via di Sant'Abbondio) per ampliamento della stessa (l'attuale sede misura ml. 6.00).

Consentire, attraverso la cessione di uno specchio di terreno, l'ampliamento dell'innesto della Via

C. Bernardino con Via di Sant'Abbondio.

- b) Insedimenti edilizi: distribuire, secondo gli indici urbanistici relativi (80% residenziale e 20% non residenziale) i volumi seguendo il più possibile l'andamento orografico e dando valore di elementi di cucitura al nucleo commerciale che dovrà sorgere proprio nella parte più esterna della lottizzazione. Integrare le nuove costruzioni con spazi verdi privati, che permettano comunque di valorizzare al massimo le aree non edificate.
- c) Verde e attrezzature collettive: visto la natura dell'intervento, pensando di interpretare correttamente il pensiero dell'estensore del Programma e confortati anche dai propositi dell'Amministrazione Comunale, si è proposta l'utilizzazione della fascia di rispetto a verde attrezzato, specificando nella convenzione che l'area dovrà essere ceduta attrezzata, con spese a carico dei lottizzanti.
- La scelta del verde è legata alla logica della riqualificazione ed al fatto che comunque, come visto nel punto A5, la zona ha già a disposizione le infrastrutture.
- d) Parcheggi: come previsto dagli indici è stata lasciata a disposizione un'area a parcheggio pubblico che una volta realizzata potrà servire sia la lottizzazione che i nuclei vicini. Infatti si è preferito decentrare l'area, per evitare inutili inserimenti en-

tro il nucleo lottizzato di auto non necessariamente legate allo stesso.

C3 - Dati di progetto: Il progetto di lottizzazione prevede la divisione del terreno in sei lotti per edilizia residenziale (B-C-D-E-F-G) atti 3-4), un lotto di edilizia non residenziale (A tav. 3-4), una zona a verde attrezzato (V) ed un'area adibita a parcheggio pubblico (P). Una strada di ml. 8.00 con banchine di ml. 1.00 per lato collega a mezza costa la viabilità comunale con la lottizzazione. Una viabilità secondaria, da definire in scala di progetto per la concessione, servirà da asse di penetrazione per i lotti residenziali. Nelle tavole di progetto 3-4-5) sono stati riportati gli ingombri massimi che gli edifici possono avere nei lotti con il vincolo della cubatura per ogni lotto. Di seguito vengono riportati i dati di progetto che per una più precisa e facile lettura sono già iscritti nella Tav. 10 (Schema e norme tecniche di attuazione).

## ART.1

## ELEMENTI VINCOLANTI

Sono vincolanti per l'attuazione del piano:

- 1) Perimetro delle aree indicato nello stralcio di P.F.
- 2) Destinazione d'uso di aree e fabbricati.
- 3) Rapporto di utilizzazione del terreno.
- 4) Cubatura massima.
- 5) Altezza massima.
- 6) Superficie minima lotto.
- 7) Superficie minima zona d'intervento.
- 8) Tempo di realizzazione (art.86).
- 9) Strade previste dal P.F.
- 10) Superfici da destinare a verde pubblico.
- 11) Superfici da destinare a Parcheggio pubblico.
- 12) Superfici da destinare alla attività collettiva.
- 13) Nella zona non sussistono vincoli ambientali, storici, arti  
stici, idrogeologici, sismici, cimiteriali, ma solo una fascia di rispetto.

## ART.2

## ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Corografia.
- 2) Foglio catastale. Stralcio P:D.F. e viabilità. Catastale con nuovi lotti e aggiornamento con nuove costruzioni
- 3) Calcolo superfici lotti

- 4) Ingombri max edifici
- 5) Curve di livello con lotti e zone edificabili profili e sede stradale con sezione tipo
- 6) Schema rete idrica
- 7) Schema rete elettrica
- 8) Schema impianto fognante
- 9) Relazione tecnica
- 10) Schema norme tecniche di attuazione

### ART. 3

#### ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Classificazione: Strade veicolari

(vedi tav.n.3) lotti residenziali (B-C-D-E-F-G)

lotto non residenziale (A)

zona verde attrezzato e servizi collettivi (V)

spazi per parcheggi pubblici (P)

aree cedute per viabilità comunale

D.I.M.O.S.T.R.A.Z.I.O.N.I

## SUPERFICIE CATASTALE:

Particella n. 46	mq.	1.960
" " n. 47	mq.	<u>9.600.</u>

TOTALE SUPERFICIE	mq.	11.560
-------------------	-----	--------

=====

## SUPERFICI NETTE DEI LOTTI: (vedi tav. 3-4)

A:	mq.	1713.46
B:	mq.	1124.31
C:	mq.	1071.40
D:	mq.	1255.11
E:	mq.	1249.10
F:	mq.	1078.45
G:	mq.	<u>1075.48</u>
	mq.	8567.31

TOTALE SUPERFICIE NETTA LOTTI

ALTRE SUPERFICI

- Strada di lottizzazione		1324.51
- Sup. già utilizzata dalla strada di P.F.	mq.	103.20
- Sup. messa a disposizione per ampliamento svincolo con viabilità comunale	mq.	33.22
- Fascia di rispetto a disposizione per verde attrezzato	mq.	1344.48
- Superficie parcheggio pubblico	mq.	187.28

SUP. NON UTILIZZABILI AI FINI DEL CALCOLO DELLA I.F.T.

- Sup. già utilizzata dalla strada di P.F.	mq. 103.20
- Sup. a disposizione per ampliamento	<u>mq. 33.22</u>
TOTALE	mq. 136.42

SUPERFICE CATASTALE	mq. 11560	-
SUPERFICE NON UTILIZZABILI PER L'I.F.T.	<u>mq. 136.42</u>	=
TOTALE	mq. 11423.58	

ABITANTI INSEDIABILI (ab.90/ha)

$$\frac{11.423 \times 90}{10.000} = n.102.8122 \rightarrow 103$$

SUPERFICI A DISPOSIZIONE PER STANDARDS URBANISTICI

- Per parcheggio pubblico	mq. 187.28
- Per verde attrezzato e servizi collettivi	<u>mq. 1344.48</u>
TOTALE	mq. 1531.76

CALCOLO SUPERFICI DA CEDERE PER STANDARDS URBANISTICI

- Area per attrezzature comuni e verde (10.75 mq/ab)  
103 x 10.75 = mq. 1107.25 < 1.334.48
- Area a parcheggio (1.25 mq/ab.)  
103 x 1.25 = mq. 128.75 < 187.28

CUBATURA AMMESSA PER I.F.T.

$$11423.58 \times 0.90 = \text{mc. } 10.281,22$$

SUP. NECESSARIA (I.F.F. 1.2 mc/mq)

$$10.281,22 : 1.2 = \text{mq. } 8567.68$$

CUBATURA RESIDENZIALE (80%)

$$10.281,22 \times 0.80 = \text{mc. } 8.224,98$$

SUPERFICE RESIDENZIALE

$$8224.98 : 1.2 = \text{mq. } 6.854,15$$

CUBATURA NON RESIDENZIALE (20%)

$$10.281,22 \times 0.20 = \text{mc. } 2.056,24$$

SUPERFICE NECESSARIA

$$2.056,24 : 1.2 = \text{mq. } 1.713,53$$

SUP. DI PROGETTO UTILIZZABILE PER I.F.F.

- Sup. catastale	mq. 11560.00
- Sup. strada di lottizzazione	mq. 1324.51
- Sup. cedute viabilità comunale	mq. 136.42
- Fascia di rispetto	mq. 1344.48
- Sup. parcheggio pubblico	mq. 187.28
TOTALE	mq. 8567.31

- Cubatura ammessa per I.F.F.  
 $8567.31 \times 1.2 = 10280.77$
- Sup. lotti progetto  
 $\underline{8567.31} = \underline{8567.31}$
- Cubatura max realizzabile di progetto  
 $8567.31 \times 1.2 = mc. 10280.77 < 10281.22$
- Cubatura residenziale  
 $10280.77 \times 0.80 = mc. 8224.62 < 8224.98$
- Cubatura non residenziale  
 $10280.77 \times 0.20 = mc. 2056.15 < 2056.24$
- Superficie residenziale  
 $8224.62 : 1.2 = mq. 6853.85$
- Superficie non residenziale  
 $2056.15 : 1.2 = mq. 1713.46$

## ART. 4

INDICI EDILIZI - CUBATURA MASSIMA EDIFICI - INDICE DI UTILIZZAZIONE DEI TERRENI

ZONA "C" espansione residenziale

Lottizzazione minima	mq. 10.000
lotto minimo	mq. 1.000

I.F.T.: 0.90 mc/mq

I.F.F.: 1.20 mc/mq

Abitanti n.90/ha

mc.100/ab. di cui mc.80/ab residenziale e  
 mc.20/ab non residenziale

Superficie da cedere 12 mc/ab (per comuni con meno di 10.000 ab

Parcheggi: 1.25 mq/ab (come da R.E.)

Istruzione: 4.00 mq/ab

Attrezzature: 1.00 mq/ab

Verde: 5.75 mq/ab

H massima ml.7.50 (art.72 - misurazione H max intradosso ultimo solaio)

Distanza tra edifici ml. 10.000

Distanza da strade e confini ml. 5.00

Riporti di terra max ml.2.00 (art.58)

Scavi max ml.3.00 (art.58)

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione max 10 anni

H negozi minima ml.3.20

H accessori minima ml.2.40

H abitazioni minima ml.2.70

H sottotetti abitabili media minima 2.50 (art.26)

Pendenza max tetti 30%

Ammessi bagni con areazione forzata (art.30 e 23 R.E.)

Parcheggi privati 1/20 del volume residenziale (art.68)

Superficie copertura a terrazzi max 50%

Sono ammesse costruzioni gradonate se arretrano minimo di mt.5.00 (art.72).

C4) Confronti con le previsioni di piano: Viste le norme di riferimento e i dati progettuali, è necessario verificare la piena rispondenza degli stessi, cosa che verrà esplicitata di seguito con i dati inseriti anche nella Tav. 10.

- Verifiche indici zona C

VERIFICHE INDICI ZONA "C"

LOTTIZZAZIONE MINIMA MQ. 10.000

LOTTO MINIMO MQ. 1.000

I.F.T.: 0.90 mc/mq

I.F.F.: 1.20 mc/mq

Abitanti 90/ha

mc. 100/ab. di cui mc.80/ab residenziale e

mc.20/ab non residenziale

SUPERFICIE CATASTALE mq. 11560

STRADE DI P.D.F. mq. 136.42

SUPERFICIE AL NETTO STRADE mq. 11423.58 LOTTO MINIMO

VOLUME MAX TERRITORIALE mq. 11423.58 x 0.90 = mc. 10281.22

SUPERFICIE DA CEDERE: 103 x 12 = mq. 1236

SUPERFICIE CEDUTA mq. 1344.35 + 187.28 = 1531.63 > 1236

SUPERFICIE STRADA DI LOTTIZZAZIONE mq. 1324.51

SUPERFICIE NETTA: mq. 11423.58 - (1531.76 + 1324.51) = 8567.31

VOLUME MAX FONDIARIO: mq. 8567.31 x 1.2 = mc. 10280.77

VOLUME DI PROGETTO : mc. 10280.77

CONFRONTO TRA VOLUME DI PROGETTO E VOLUME MAX

VOLUME DI PROGETTO      VOLUME FONDIARIO      VOLUME TERRITORIALE  
 mc. 10280.77      =      mc. 10280.77      <      mc. 10281.22

VOLUME RESIDENZIALE MAX 80% = mc. 8224.62

VOLUME NON RESIDENZIALE MAX 20% mc. 2056.15

lotto	progetto .....mc. prev.	progetto superf.mq.	I.F.F. prog.	I.F.F. max.....	volume residen.....	volume non res.
A	2056.15	1.713,46	1.2 =	1.20		2056.15
B	1349.17	1.124,31	1.2 =	1.20	1349.17	
C	1285.68	1.071,40	1.2 =	1.20	1285.25	
D	1506.13	1.255,11	1.2 =	1.20	1506.13	
E	1408.92	1.249,10	1.2 =	1.20	1498.92	
F	1294.14	1.078,45	1.2 =	1.20	1294.57	
G	1290.57	1.075,48	1.2 =	1.20	1290.57	
TOT.mq.	10280.77	8.567.31	1.2	1.20	8224.62	2056.15
	= 100%				= 80%	= 20%

### C5 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

- Primarie - Per convenzione le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del lottizzante, che dovrà, una volta realizzate e collaudate, cederle gratuitamente al Comune. Il costo di tale opera va a scorporo delle spese di urbanizzazione primaria. Tali opere, il cui costo di massima è stato già allegato allo schema di convenzione, si riferiscono alla:

- Viabilità di lottizzazione
- Impianto fognante
- Impianto idrico
- Impianto elettrico per gli edifici
- Impianto di illuminazione stradale

Nelle tavole di progetto sono schematizzati tali interventi. (Tav. 5,6,7,8)

- Secondarie - Per le opere di urbanizzazione secondaria va fatto un discorso più ampio, in quanto, riprendendo quanto già detto nel punto C2/E, si è deciso di orientare l'intervento, su un concetto di riqualificazione del territorio, che passa attraverso la scelta di tipologie residenziali non intensive, dislocate secondo l'orografia del terreno, il posizionamento del nucleo non residenziale dove nasce la lottizzazione, per saldare il nuovo insediamento con il contesto urbano consolidato. Con questa ottica che si è deciso di attrezzare a verde tutta la zona a valle della lottizzazione e

quindi utilizzare qui, la superficie di 10.75 mq/ab. da dare alle urbanizzazioni secondarie, salvo appunto 1'1,25 mq/ab. da destinare al parcheggio pubblico.

L'area da cedere, posizionata a valle del terreno e lungo tutto il perimetro inferiore della lottizzazione verrà completamente attrezzata e organizzata perché possa ricevere sia i nuovi abitanti e sia quelli preesistenti che di questo servizio attualmente non godono affatto. Infatti nelle zone limitrofe non vi sono altri spazi verdi attrezzati, anzi bisogna arrivare al centro del paese per avere qualche aiuola. L'altra area da cedere è quella del parcheggio, che sarà attrezzato per l'uso richiesto.

#### D) IPOTESI DI INSEDIAMENTO

La lottizzazione coerente con le previsioni del P. d. F. e con le norme urbanistiche, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale con attrezzature commerciali e spazi attrezzati comuni. Praticamente sarà un intervento chiavi in mano, in quanto il lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, provvede a sua cura e spese alla realizzazione di tutti gli impianti ed infrastrutture necessarie al nuovo nucleo favorevole con questa omogeneità di intervento la ricucitura del tessuto urbano esistente.

Scendendo un po' più nel dettaglio, vediamo quali saranno il canovaccio delle linee di progetto.

1) TIPI EDILIZI: Per la zona residenziale si è deciso di dividere il terreno in 6 lotti di pezzatura limitata per poter realizzare delle tipologie non intensive. Come prima ipotesi, case a schiera su due piani con posto macchina sottostante interrato. Sarebbe questa sicuramente una scelta giusta sia per la flessibilità morfologica dell'impianto, capace di adattarsi all'orografia del terreno, e sia la qualità dell'ambiente casa, collegato direttamente con lo spazio esterno attraverso la corte privata a verde o lastricata. Rientrerebbe sicuramente nella logica della casa di campagna tanto cara agli abitanti del luogo.

Costruttivamente i corpi di fabbrica, viste le piccole dimensioni, dovrebbero essere realizzati in muratura portante (Tipo Poroton), con scale, solai, collegamenti orizzontali ed aggetti in c.a.

Distributivamente, ci sarà una separazione tra la zona giorno, soggiorno pranzo, cucina e wc, al primo piano, dalla zona notte, due o tre camere e bagno, al piano primo. Pezzature quindi che orientativamente possono andare dai 75 mq. ai 100-110 mq. lordi. Per la parte non residenziale, si prevede di realizzare un unico corpo di fabbrica con un piano fuori terra ed una zona seminterrata od interrata.

Internamente, il locale potrà essere completamente libero e diviso, a secondo delle necessità di utilizzazione. La struttura portante sarà necessariamente in c.a. per avere la massima libertà interna. La copertura di tutti gli edifici, residenziali e non, sarà a tetto.

D2 - Strade: La viabilità esistente permette di collegare la lottizzazione alla S.S. Flaminia ed al resto del paese. Non si ravvede la necessità di avere nuove arterie, salvo quella di penetrazione nella lottizzazione, ma sicuramente vanno potenziate le esistenti, con ampliamenti e con migliori e più agevoli innesti. D'accordo con l'Amministrazione Comunale si è vista l'opportunità di allargare la via di Snt'Abbondio di ml. 2.00 su tutto il perimetro confinante per portate a ml. 8.00 e di prevedere un ampliamento dell'innesto tra la stessa via e la Via C. Bernardino, attualmente molto disagiata per la discreta ripidità di quest'ultima.

Alla strada di lottizzazione, dimensionata a livello di asse di scorrimento (ml. 8.00), verrà dato valore di supporto alla viabilità esistente. Oltre alla viabilità principale sono previsti degli assi viari secondari di collegamento con i vari lotti e dei percorsi pedonali per mettere in contatto la parte a monte con le attrezzature commerciali ed il verde.

D3 - Impianti: Gli impianti, dimensionati per il numero degli abitanti insediabili, verranno realizzati dai lottizzanti in conformità ai progetti esecutivi da presentarsi in Comune per le autorizzazioni di legge.

a) Impianto idrico: La rete idrica sarà realizzata per assicurare alle singole unità immobiliari, il fabbisogno necessario di acqua potabile. L'impianto primario di approvvigionamento passa lungo strada di Sant'Abbondio a monte, è ha sufficiente pressione per servire le utenze senza necessità di pompe di risalita.

La rete di distribuzione realizzata con canne di acciaio protetto di sez. varia 2" - 3", sarà integrata con pozzetti di derivazione e pezzi speciali e seguirà le livellette di progetto.

b) Bocche antincendio: Saranno installate lungo l'asse stradale di lottizzazione, ovvero dove verrà ritenuto più opportuno dai VV.FF.. Saranno collegate direttamente alla rete idrica di lottizzazione e saranno facilmente accessibili.

c) Rete elettrica di alimentazione edifici: L'impianto per la distribuzione dell'energia elettrica per uso privato sarà realizzato direttamente dall'Ente erogatore. Il lottizzante provvederà a sua cura e spese agli scavi, al posizionamento dei cavidotti in PVC, dei pozzetti di derivazione e di presa, nonché le muffole, le canalette posacavi dal punto dell'allaccio sino alle colonnine.

Nella tavola relativa (Tav. 7 ) è stata individuata la posizione di una eventuale cabina ENEL, la cui costruzione sarà subordinata ad una specifica richiesta dell'Ente erogatore.

d) Impianto di illuminazione stradale: da realizzarsi a cura e spese del lottizzante prevede la messa in opera di n. 7 pali tubolari a sezione tronco conica in acciaio ad interesse ml. 20 circa di altezza minima ml. 5.00. Avranno un unico corpo illuminante per palo a vapore di mercurio da 250 watt, capace, comunque, di un cono d'illuminazione, sufficiente ad evitare zone d'ombra lungo l'asse stradale. Nelle arterie secondarie e nei percorsi pedonali, nonché nei vialetti interni ai lotti, saranno collocate fonti illuminanti da studiare al momento, ma che comunque garantiscono una uniforme illuminazione alle zone interessate.

e) Rete fognante: la rete fognante, da realizzarsi a cura e spese del lottizzante, dovrà garantire lo smaltimento delle acque chiare e scure, attraverso un impianto promiscuo, costituito da fognali in cemento pressato e da tubi in PVC a norme UNI di diametro variabile da 200 mm. a 400 mm. L'impianto alloggiato nel terreno, e protetto da idoneo massetto sarà corredato da pozzetti sifonati all'uscita delle unità immobiliari da pozzetti di confluenza e di derivazione.

I liquami, verranno convogliati nel collettore Comunale a valle della lottizzazione con un pozzetto di

raccordo da attestare tra la quota di imposta della fogna di lottizzazione e quella di attesa del collettore stesso.

D4) Verde attrezzato: Da realizzarsi a cura e spese del lottizzante, come da convenzione, prevede la sistemazione del suolo realizzando delle aree a quote diverse attraverso dei terrazzamenti e collegare tra loro con le scale. Il terreno verrà seminato e piantumato con essenze arborate tipo platanus occidentalis da metri 4. Verranno, inoltre, realizzate attrezzature fisse e mobili per il tempo libero e il gioco dei bambini.

Concordate con l'Amministrazione Comunale verranno realizzate le eventuali altre attrezzature che si rendessero necessarie ad un più idoneo uso dell'area. La zona sarà dotata di impianto di illuminazione.

D5 - Parcheggi: Sarà attrezzata a parcheggio pubblico l'area a monte della lottizzazione asfaltando la superficie e cingendo il perimetro con banchine in parte pedonali e in parte destinate ad aiuole. Saranno segnati i posti macchina e attraverso un palo con due corpi illuminanti posto al centro sarà assicurata l'illuminazione a tutto l'impianto.