

studio di progettazione

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO
(Prov. di Roma)

25 GEN. 1994

522

LOTTIZZAZIONE "LEONARDO"

PROGETTO DI MASSIMA

Angela Gire
Folci Nicola
Feltri Joe
Bianchi
 Repachioni Elisabetta
 D'Amico
 Felici Quastore
 Felici Lode

Furillo
Vincenzo
Gracia Rosanna
Caruzzo Tony
Belles Marina
Perugini
Morrelli Melania
Picchiato Antonio

COMMITTENTE:

ARGOMENTO
RELAZIONE TECNICA

RAPP. 1:2000

DATA OTTOBRE 1993

AGG.

architetto:
giampietro gioia



Comune di Rignano Flaminio

Lottizzazione "Leonardo"

Progetto di massima

Indice generale

- 1) Dati socio economici
- 2) Stato di fatto urbanistico
- 3) Elementi vincolanti
- 4) Ubicazione e individuazione catastale
- 5) Estremi degli strumenti urbanistici vigenti o adottati
- 6) Parametri urbanistici di riferimento
- 7) Tabella riassuntiva superfici
- 8) Elenco nuovi lotti
- 9) Elaborati costituenti il progetto del piano di lottizzazione
- 10) Principi ispiratori, preesistenze, e descrizione della zona
- 11) Prescrizioni tecniche ed edilizie
- 12) Strade e illuminazione
- 13) Rete fognante
- 14) Dati riepilogativi

Dati socio economici

Rignano Flaminio è un Comune che conta circa 6000 abitanti distribuiti su un territorio definibile di media collina con un unico vero polo urbanizzato.

Distante 38 chilometri da Roma, ha saldi legami con questa città prevalentemente di tipo economico essendo parecchia la popolazione pendolare che quotidianamente lavora nella Capitale. Sopravvivono ancora, nonostante la vicinanza con la città, alcune tradizioni e caratteristiche sociali tra le quali è rilevabile anche l'importanza che la popolazione Rignanese ha sempre dato alla "casa" considerato un punto di arrivo e di partenza per ogni nucleo familiare e come tale ricercata e voluta con particolare impegno da tutte le generazioni del paese. Proprio per questo sono molte le case di proprietà e molte le richieste di nuove costruzioni.

Stato di fatto urbanistico

La zona oggetto di lottizzazione è completamente contenuta nel perimetro urbano da almeno 20 anni, ed è racchiusa tra una zona B2 con IFF 2.5 mc/mq e una zona B3 con IFF 1,5 mc/mq ; Le strade che la circondano, Via Flaminia ad ovest, Via Leonardo a nord e via Bernini a sud sono completamente asfaltate, e dotate di fognatura comunale, di illuminazione pubblica e di rete Sip e metanizzazione. Sotto un profilo urbanistico generale sarebbe una zona definibile di completamento essendo contenuta tra due zone B e sostanzialmente già dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

Si deve inoltre sottolineare che gli edifici comunali, le scuole , e gli altri edifici pubblici sono a meno di 500 metri dall'area in oggetto.

Elementi vincolanti

Sono elementi vincolanti per l'attuazione del piano:

- 1) Il perimetro delle aree indicato dal PDF e dal P.R.G.
- 2) Destinazione d'uso delle aree comprese nel perimetro
- 3) Rapporto di utilizzazione del terreno
- 4) Cubatura massima
- 5) Altezza massima
- 6) Superficie minima del lotto Convenzionabile
- 7) Superficie minima del lotto edificabile
- 8) Strade previste dal P.R.G. e dal PDF :
- 9) Tempo di realizzazione (art.86 R.E. vigente)
- 10) Superficie da cedere per servizi, verde, e parcheggi.

Ubicazione e individuazione catastale

L'area oggetto della presente lottizzazione si trova nel Comune di Rignano Flaminio in località detta Palombara, nella zona ad est della Via Flaminia, a sud di via Leonardo da Vinci, a nord di via Bernini.

La zona è catastalmente individuata al foglio 11 particelle: 50-287-288-304-289-290-291-292-299-300-301-302-303-294-295-296-297-298-475-474-477-116-51-66-67-259-260-48-113-258-317-316-305-162-163-70-71-252-254-255-153-253-52-117-114-69-293-47-306-115-277 per una superficie totale di mq 56.023 .

Estremi degli strumenti urbanistici vigenti o adottati

Nel Comune di Rignano Flaminio vige un Regolamento edilizio con annesso piano di fabbricazione, adottato con delibera consiliare del 17/3/76 n°36, approvato dalla Regione Lazio delibera giunta 3/8/84 n° 5389. e definitivamente deliberato dal Consiglio Comunale n°18 del 27/3/85.

Il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo P.R.G. attualmente all'esame della Regione che comprende altre norme tecniche contenute nella delibera 59 del 18/12/1991

Parametri urbanistici di riferimento

Norme di P.D.F. vigente

Il PDF vigente indica la zona come C zona da lottizzare con i seguenti parametri: IFT = 0.90 mc/mq; IFF = 1.20 mc/mq; lotto minimo per area di lottizzazione da convenzionare 10.000 mq; superficie minima di lotto edificabile 1000 mq; Superficie da cedere al comune 12 mq/ab; N° abitanti massimo 90/ettaro;

Norme di P.R.G. adottato

Il P.R.G. adottato indica la zona come C2 zona da lottizzare indicando una perimetrazione entro la quale il progetto di massima della lottizzazione deve essere unitario ed impone gli stessi parametri del PDF con eccezione dell'IFF che viene ridotto a 1,16 mc/mq e la superficie da cedere che sale a 18 mq/ab . Il PRG ha inoltre ampliato le sezioni stradali della zona portandole a 10.50 ml.

TABELLA RIASSUNTIVA

LEGENDA:

Nominativi dei proprietari

Superficie Catastale delle particelle in metri quadrati

Superficie definita C2 dal PRG in metri quadrati

Volume derivato dall'IFT pari a 0,9 mc/mq

Superfici da cedere pari a 18 mq/abitante

Superficie ceduta in metri quadrati

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq
Ara srl						
	50	870				
	287	740				
	288	810				
	304	1040				
	parz.A	3460	3123			28+23+72
	289	810				
	290	740				
	291	740				
	292	735				
	299	950				
	300	960				
	301	1060				
	302	1160				
	303	1220				
	parz.B	8375	6545			117+ 1948.56+272.44
	294	900				
	295	722				
	296	720				
	297	1110				
	298	1673				
	parz.C	5125				
	475	245				
	474	3981				
	477	237				
	parz.D	4463				
	tot parz C+D	9588	8074			413.204
A+B+C+D	tot.	21423	17742	15967.8	2874.204	2874.204

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq
Bellesi Marina	116	880	880	792.	142.56	142.56
Da Ponte <i>Udinese</i>	51	2450	1416	1274.4	229.392	229.392
De Mattia Alessio	66 67 tot.	790 1850 2640	1189	1070.1	192.618	192.618
Dolci Nicola	259 260 tot.	2310 1010 3320	2428	2185.2	393.336	393.336
Falessi Brocco Ricchiuto	48 113 258 317 316 305 tot.	69 750 119 501 393 44 1876	T.F. 22/80 T.F. 22/80 T.F. 6/79 1876	1688.4	303.912	303.912
Feriani Agnese (Orsini)	162 163 tot.	920 1720 2640	1147	1032.3	185.814	185.814
Felici Anastasia Felici Lidia Conti Valentina	70 71 tot.	390 1070 1460	822	739.8	133.164	133.164
Gioia Vincenzo	252 254 255 tot.	2340 20 90 2450	2319	2087.1	375.678	375.678
Gioia Francesco	153 253 52 tot.	1120 2470 300 3890	3581	3222.9	580.122	580.122
Graia Mario	117	1070	1061	954.9	171.882	171.882
Graia Vincenzo.	114	870	870	783	140.94	140.94
Maggio Umberto	69	5200	2439	2195.1	395.118	395.118
Malizia Pietro	293	800	696	626.4	112.752	112.752

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq
Morelli Melania	47 306	1497 228 1724	1684	1515.6	272.808	272.81
Parisse Maria	115	880	880	792	142.56	142.56
Piergiovanni (Pezzella)	277	2450	2053	1847.7	332.586	332.586

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq	Parcheggi mq
Totali		56.023	43083	38774.7	6979.446	6979.446	1090.058>969.367

ELENCO NUOVI LOTTI

N°	PROPRIETA'	SUP.in C2 mq	Sup da cedere 18 mq/ab	lotto netto min. 1000	VOLUME	Indice max1.16
1	Morelli	1684 P25 V28 tot.	272.808 96 176.808 272.808	1411.192	1515.6	1.07
4	Falessi	1876 V29 P45	303.912 280.912 23	1572.088	1688.4	1.07
6	Dolci	2428 V31 P46	393.336 250.336 143	2034.664	2185.2	1.07
7	Graia parz. Parisse tot.	330 880 1210	53.46 142.56 196.02	276.54 737.44 1013.98	297 792 1089	1.07 1.07 1.07
8	Graia	1231	199.422	1031.578	1107.9	1.07
9	Bellesi Graia parz tot.	880 370 1250	142.56 59.94 202.5	737.44 310.06 1047.5	792 333 1125	1.07 1.07 1.07
	dai lotti 7-8-9	V32 P47 tot.	429.942 168 597.942			
10	Da Ponte	1416 V33 P48 Totale	229.392 134.392 95 229.392	1186.608	1274.4	1.07
16	Pezzella	2053 V37	332.586 332.586	1720.414	1847.7	1.07
23	De Mattia Feriani tot	1189 P41 1147 V42 2336 P41+V42	192.618 185.814 378.432	996.382 961.186 1957.568	1070.1 1032.3 2102.4	1.07 1.07 1.07

24	Maggio Felici tot	2439 822 3261	V43 V44 V43+V44	395.118 133.164 528.282	2043.882 688.836 2732.718	2195.1 739.8 2934.9	1.07 1.07 1.07
11	Malizia	696	V35	112.752	583.248	626.4	1.07
11	Ara	4207+272.44+1948.56+117			4207	4518.3	1.07
2	Ara	1000+28			1000	1074	1.07
3	Ara	1000+23			1000	1074	1.07
5	Ara	1000+72			1000	1074	1.07
12.	Ara	1400			1400	1503.6	1.07
13	Ara	1373			1373	1474.6	1.07
14	Ara	1298			1298	1394.0	1.07
15	Ara	1233			1233	1324.2	1.07
21	Ara	1307			1307	1403.7	1.07
22	Ara	1049.796+413.204			1049.796	1126.6	1.07
	P26 Ara			28			
	V27 Ara			23			
	V30 Ara			72			
	V 34 Ara			117			
	V 36 Ara			1948.56			
	V 40 Ara			413.204			
	P49			272.44			
	Totale sup. Ceduta Verde			2874.204			
	Totale Ara in C2	17742		2874.204	14867.796	15967.8	1.07
17	Gioia Vincenzo	2319	V38	375.678	1943.322	2087.5	1.07
18	Gioia Francesco	1193.5		193.347	1000.153	1074.1	1.07
19	Gioia Francesco	1193.5		193.347	1000.153	1074.1	1.07
20	Gioia Francesco	1194		193.428	1000.572	1074.6	1.07
	tot. lotti 18-19-20	3581	V39	580.122	3000.878	3222.9	1.07

Superficie in C2 mq	mq a cedere	Sup. lotti mq	Vol. mc	IFF mc/mq
43083	6979.446	36103.554	38774	1.07

Riepilogo delle Aree da cedere in mq

V27	23
V28	176.808
V29	280.912
V31	250.336
V32	429.942
V33	134.392
V34	117
V35	112.752
V36	1948.56
V37	332.586
V38	375.678
V39	580.122
V40	413.204
V42	185.814
V43	395.118
V44	133.164

Tot. 5889.388

Riepilogo delle aree a parcheggio in mq

P25	96
P26	28
P30	72
P41	192.618
P45	23
P46	143
P47	168
P48	95
P49	272.44

TOT. 1090.058 > 969.367 =2.5 mq/ab

TOT. GENERALE V + P = 6979.446 mq pari a 18 mq/ab

N.B. Le superfici da cedere al Comune, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi della legge 1/78 possono essere destinate liberamente dall'amministrazione Comunale in funzione delle proprie necessità senza che questo comporti varianti alla lottizzazione, pertanto viene sostanzialmente lasciata libera la destinazione d'uso delle aree cedute.

Elaborati costituenti il piano di lottizzazione Progetto di massima

- 1) Relazione tecnica
- 2) Planimetrie Catastali ed estratti catastali di tutte le particelle
- 3) Stralci di P.D.F. e P.R.G.
- 4) Sovrapposizione grafica tra P.R.G. , PL e catastale.
- 5) Sovrapposizione grafica rettificata della tavola 4
- 6) Planimetria stato di fatto e curve di livello
- 7) Superfici edificabili in C2 divise per proprietà al netto delle strade
- 8) Superficie dei nuovi lotti
- 9) Planimetria della Lottizzazione
- 10) Ingombro massimo degli edifici
- 11) Schema viario
- 12) Schema impianto fognante
- 13) Schema impianto di illuminazione
- 14) Schema impianto idrico

N.B. Gli elaborati esecutivi degli impianti idrico fognante ed elettrico, i dettagli esecutivi delle strade e degli altri manufatti saranno ovviamente forniti dopo l'approvazione del presente progetto di massima.

Principi ispiratori, preesistenze, e descrizione generale della zona

Premettendo che la zona oggetto di lottizzazione presenta un frazionamento molto minuto, a conferma del notevolissimo numero di proprietari, si deve subito capire la notevole difficoltà incontrata, nella stesura degli elaborati e nella ubicazione delle zone da cedere, per conciliare i molteplici e contrastanti interessi dei singoli proprietari.

Proprio per ovviare alla tendenza dei singoli proprietari a mantenere il proprio lotto come futuro lotto edificabile, si è tenuta in discreta considerazione la precedente divisione catastale nelle zone "periferiche" della lottizzazione stessa, mentre nella parte centrale, che verosimilmente andrà a costituire la futura "piazza" della zona, si sono concentrate le superfici da cedere in un unico grande lotto di oltre 2000 mq.

Con preliminare accordo con l'amministrazione, sono state indicate le destinazione d'uso delle superfici da cedere, le strade, i parcheggi e le aree verdi attrezzate. La legge 1/78 permette comunque all'amministrazione Comunale di variare la destinazione d'uso delle superfici cedute (nell'ambito di quelle indicate dal DM 1444 del 2/4/68).

Approfittando del fatto che la lottizzazione è attraversata da una fascia di verde privato, si è pensato di ampliare su entrambe i lati la fascia al fine di poter dare all'Amministrazione la possibilità di ottenere un lotto disponibile di oltre mezzo ettaro.

Altra fascia che si è ritenuto opportuno lasciare a verde è quella compresa tra i lotti 1-2-4-5-6 che presenta una serie di alberature di discreta consistenza.

Anche se il lotto generato ha una forma poco regolare ha il vantaggio di salvare una barriera verde già esistente e funzionale come quinta visiva ed acustica a tutto vantaggio della qualità del futuro insediamento residenziale.

Prescrizioni Tecniche ed edilizie

Nell'immaginare il nuovo quartiere si è tenuto conto dell'immagine esistente nell'edilizia locale al fine di armonizzare, senza sgradevoli strappi tipologici, il "realizzato con gli edifici da realizzare".

Data la tendenza prettamente residenziale delle zone limitrofe la lottizzazione sarà costituita, per la stragrande maggioranza dei lotti, da edifici di cubatura

compresa tra i 1000 e i 2000 mc derivanti da un IFF mai superiore a 1,16 mc/mq, con due piani abitabili o agibili fuori terra, e un piano interrato adibito a garage o ambiente non abitabile e sottotetti non abitabili con altezza massima non superiore ai 2,20 ml.

Le distanze dai confini saranno di 5 ml minimo e saranno di 10 ml le distanze tra due pareti finestrate. L'altezza massima degli edifici sarà contenuta nei 7,50 ml misurati alla linea di gronda.

Le coperture saranno a tetto con tegole costituite da solo coppi, o a terrazzo coperto a giardino pensile per almeno il 20% della propria superficie. Le pareti esterne intonacate saranno tinteggiate con silicati di calce nei colori delle terre scelti tra le tinte tenui che verranno definite in fase esecutiva. Gli infissi esterni saranno tassativamente in legno naturale. Le gronde saranno in rame e non saranno consentite gronde in C.A. Le recinzioni saranno costituite da muretti con pareti intonacate e tinteggiate con le stesse modalità delle facciate di altezza massima di 1 ml misurata a monte del muretto stesso, superiormente si potrà montare una inferriata, di altezza non superiore ad un metro su disegno che verrà fornito in fase esecutiva. I parapetti dei balconi e delle terrazze saranno obbligatoriamente costituiti da muretti intonacati con l'inserimento ove possibile di fioriere. Gli spazi privati esterni saranno obbligatoriamente riservati a giardino.

La cubatura commerciale sarà essenzialmente concentrata nella piazza centrale.

I lotti non saranno accorpabili né divisibili ad eccezione dei lotti 24-6-11 i quali potranno ospitare più di un edificio che comunque non dovrà in ogni caso insistere su una superficie minore di 1000 mq.

Strade e illuminazione

Le strade della lottizzazione saranno principalmente quelle previste dal PDF e dal P.R.G. che ha portato la larghezza delle stesse a 10.50 ml misura che si è ritenuta idonea al futuro traffico delle strade stesse. Sono stati ampliati a miglioramento della viabilità, i due svincoli su via Leonardo da Vinci. Per l'accesso ad alcuni lotti verranno realizzate alcuni tratti di strade private ad integrazione della viabilità principale.

Le pavimentazioni , i fondi , le canalette e i marciapiedi previsti sono descritti nelle tavole del progetto di massima e verranno ulteriormente dettagliati in fase di convenzione.

Il sistema di illuminazione avrà le stesse caratteristiche di quello già usato dall'amministrazione comunale in via Leonardo da Vinci e limitrofe.

Rete Fognante

La rete fognante, da realizzarsi a cura e spese dei lottizzanti , dovrà garantire lo smaltimento delle acque chiare e nere, attraverso impianto separato costituito da tubi in cemento o P.V.C. del diametro indicato nei vari tronconi.

Le acque meteoriche verranno immesse nel fosso che attualmente le riceve naturalmente. Le acque nere verranno portate fino all'impianto di sollevamento Comunale posto in fondo a via Bernini che a sua volta riversa i liquami nel depuratore Comunale.

L'impianto di sollevamento Comunale risulta dimensionato per ricevere i liquami di tutto il bacino posto a monte, non saranno perciò necessari lavori di adeguamento.

Dati Riepilogativi

Superficie catastale	mq 56023
Superficie ceduta per viabilità	mq 12940
Superficie in C2	mq 43083
Abitanti 90 per ettaro	n° 387.47
Superficie ceduta 18 mq/ab	mq 6979.446
Superficie netta dei lotti	mq 36103.55
IFT max	0.90 mc/mq
IFT sul totale catastale proposto	0.69 mc/mq
IFT sul totale escluse strade	0.899 mc/mq
Volume totale territoriale	mc 38774
IFF massimo ammesso	1,16 mc/mq
IFF massimo proposto	1,074 mc/mq

Dimostrazioni e verifiche

Superficie catastale totale mq 56.023

Superficie strade di PDF e PRG adottato (e` stata adottata la maggiore dei due strumenti urbanistici) mq 12.940

Superficie in C2 mq 56.023 - 12.940 = mq 43.083

IFT 0.90 per entrambi gli strumenti urbanistici

N° massimo abitanti 90 per ettaro $43.083 \times 90 : 10.000 = N^{\circ}387,747$

Superficie da cedere totale 18 mq/ab $387.747 \times 18 = mq 6979,446$

Superficie ceduta totale mq 6979,446

Superficie da cedere a parcheggi 2,5 mq/ab = $387,747 \times 2,5 = mq 969,367$

Superficie ceduta a parcheggi pubblici mq 1.090,058 > 969.367

Superficie da cedere a verde attrezzato 9 mq/ab = $mq 387,747 \times 9 = 3489,723$

Superficie ceduta a verde attrezzato mq 3958,046 > 3489,723

IFT massimo 0,90 mc/mq

IFT proposto 0.90 mc/mq

Volume massimo realizzabile da IFT $43.083 \times 0.90 = mc 38.774,7$

Volume totale proposto = mc 38.774,7

IFF massimo 1,16 mc/mq

IFF proposto 1,074 < 1,16 mc/mq

Volume massimo realizzabile da IFF (tra PDF e PRG il minore è 1,16 mc/mq)

(Superficie netta dei lotti = mq 43.083 meno superficie da cedere = mq 6.979,446) = $mq 36.103,554 \times 1,16 = mc 41.880,122$ essendo maggiore del volume realizzabile con IFT si è assunto il minore dei due cioè mc 38.774,7

② Cubatura residenziale 80% di 38.774,7 = mc 31.019,76

③ Cubatura non residenziale 20% di 38.774,7 = mc 7.754,94

Lotto minimo ammesso mq 1.000

Lotto minimo di progetto mq 1.000

Volume attribuito ad ogni singolo lotto vedi tabella apposita

Superficie edificabile di ogni singolo lotto vedi tabella specifica

H massima 7.50 ml

Distanza minima tra edifici 10.00 ml

Distanza da confini 5.00 ml

Distanza minima da strada privata 5.00 ml

Distanza minima da strada pubblica 5.00 ml

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione massimo 10 anni

Per tutte le altre prescrizioni si rispetta il regolamento edilizio vigente

Norme tecniche della lottizzazione

Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1.074 mc/mq (minore di 1.16 mc/mq.)

Indice di Fabbricabilità Territoriale 0.90 mc/mq

Altezza massima alla linea di gronda 7.50 ml

Distanza dal confine di proprietà 5.00 ml

Distanza dal confine stradale (strada privata o pubblica) 5.00 ml

Distanza dagli edifici 10.00 ml. Si esclude l'edificabilità in aderenza per le parti di edificio che fuoriescono da terra.

Rapporto massimo di copertura 30% del lotto netto edificabile.

Numero massimo piani fuoriterra edificabili o agibili: n° 2 (misurati a monte della costruzione)

Tipologia edilizia consentita: a schiera, unifamiliari, plurifamiliari aggregate.

 Destinazioni d'uso consentite: Residenziale, oltre alla residenza sono ammesse cubature commerciali e direzionali nella percentuale massima del 20% della cubatura totale. Viene escluso da questa limitazione il lotto n°11, per il quale è consentito realizzare, per tutto il piano terra, volumetrie di carattere commerciale e direzionale.

Prescrizione per il lotto: Lotto minimo edificabile 1000 mq al netto delle strade da cedere al Comune. L'accorpamento dei lotti è vietato. Il frazionamento dei lotti è consentito per i lotti superiori a 2000 mq purchè i lotti generati abbiano una superficie di almeno 1000 mq.

**SEGUONO LE NORME TECNICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
VIGENTE**

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Si riporta integralmente copia degli articoli del regolamento edilizio che riguardano le zone "C" e cioè: art.76, 81 bis, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 e la tabella A.

Essendo in itere l'approvazione del PRG da parte della REGIONE LAZIO sono state adottate le norme più restrittive tra PDF e PRG.

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.

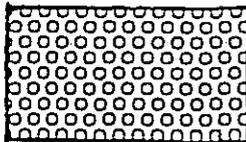
Prima dell'approvazione dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione non possono essere consentite costruzioni non comprese in un piano di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate:

- 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, nonchè 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 attuari, 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 Nul-la-Osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n°1357.

TAB. A - INDICI URBANISTICI

<u>ZONA B</u>	4 Dt	9 aree per servizi	14 cub. totale	15 l.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

DA NORME TECNICHE EL P.R.G. ADOTTATO

la edificabilità non raggiunge i limiti di cui alle zone di completamento.

2. Le destinazioni d'uso consentite sono le medesime di cui al punto 2 del precedente articolo 21.
 3. Per i distacchi dai confini, dai fabbricati antistanti e dalle strade si applicano le disposizioni generali di cui al precedente art.5.
 4. Per gli edifici esistenti inclusi in questa zona sono ammessi, in attesa di piano attuativo, solo interventi di manutenzione e restauro che non comportino aumenti di volume e modifiche alla destinazione preesistenti.
 5. Questa zona si attua a mezzo di piani attuativi, con le modalità di cui al successivo art. 23.
- La zona C è suddivisa in tre sottozone.

5.1. Sottozona C1.

Riguarda le zone ove risultano localizzate le aree cedute dai proprietari in permuta della edificabilità.

Il piano attuativo è esteso alla intera zona edificabile e a quota parte delle aree già cedute.

Gli indici e parametri edilizi per questa sottozona sono riportati nella tabella A allegata alle presenti norme. Le aree per i servizi, nella misura indicata nella tabella medesima, sono localizzati nella quota parte delle aree già cedute ed incluse nel piano attuativo.

5.2. Sottozona C2

Riguarda le zone di espansione già inserite nel P.di F. vigente. Per le aree non dotate di piano attuativo vigente al momento dell'adozione del presente piano i parametri e gli indici edilizi sono quelli di cui alla tabella A allegata.

5.3. Sottozona C3

Riguarda le restanti zone di espansione indicate dal piano.

In questa sottozona la cessione delle aree nella misura del 50 % sarà attuata al momento della elaborazione del piano attuativo. I parametri e gli indici edilizi sono quelli di cui alla tabella A allegata.

Tabella A - Densità abitativa, dotazioni aree pubbliche, indici e parametri.

Ab/ha	Superf.	Dotaz.int.	Aree da Superf.	Volume	I.f.t.	I.f.f	
ne	per viabi-	aree pubb.	cedere	fondiarie			
	lità						
2	3	4	5	6	7	8	9
100	1.000	Indicate dal piano	9.000	10.000	1,0	1,12	
90	630	1.620	2.350	9.000	0,90	1,16	
60	1.000	1.080	2.520	6.000	0,6	1,2	

Sottozona di cui all'art. 22 presenti norme

- Abitanti per ettaro
- Superficie per strade, piazze e parcheggi per ettaro
- Dotazione aree per esigenze interne della lottizzazione secondo D.I. 1444/68
- Aree da cedere in permuta dell'edificabilità
- Superficie fondiaria per ettaro
- Volume per ettaro
- Indice di fabbricabilità territoriale
- Indice di fabbricabilità fondiario medio

10'000 = 90 AB
 30.000. 18m² X AB
 25m² - PARCH.

TABELLA RIASSUNTIVA

LEGENDA:

Nominativi dei proprietari

Superficie Catastale delle particelle in metri quadrati

Superficie definita C2 dal PRG in metri quadrati

Volume derivato dall'IFT pari a 0,9 mc/mq

Superfici da cedere pari a 18 mq/abitante

Superficie ceduta in metri quadrati

ADERISCONO AL PROGETTO DI MASSIMA DELLA LOTTIZZAZIONE

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq
Ara srl						
	50	870				
	287	740				
	288	810				
	304	1040				
	parz.A	3460	3123			28+23+72
	289	810				
	290	740				
	291	740				
	292	735				
	299	950				
	300	960				
	301	1060				
	302	1160				
	303	1220				
	parz.B	8375	6545			117+ 1948.56+272.44
	294	900				
	295	722				
	296	720				
	297	1110				
	298	1673				
	parz.C	5125				
	475	245				
	474	3981				
	477	237				
	parz.D	4463				
	tot parz C+D	9588	8074			413.204
A+B+C+D	tot.	21423	17742	15967.8	2874.204	2874.204

segue

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq
Bellesi Marina	116	880	880	792.	142.56	142.56
Dolci Nicola	259 260 tot.	2310 1010 3320	2428	2185.2	393.336	393.336
Fallesi Brocco Ricchiuto	48 113 258 317 316 305 tot.	69 750 119 501 393 44 1876		T.F. 22/80 T.F. 22/80 T.F. 6/79 1876	1688.4	303.912 303.912
Felici Anastasia Felici Lidia Conti Valentina	70 71 tot.	390 1070 1460	822	739.8	133.164	133.164
Gioia Vincenzo	254 255 tot.	20 90 2450	252	2340	2087.1	375.678 375.678
Gioia Francesco	153 253 52 tot.	1120 2470 300 3890	3581	3222.9	580.122	580.122
Graia Mario	117	1070	1061	954.9	171.882	171.882
Graia Vincenzo.	114	870	870	783	140.94	140.94
Morelli Melania	47 306	1497 228 1724	1684	1515.6	272.808	272.81
Parisse Maria	115	880	880	792	142.56	142.56
Piergiovanni (Pezzella)	277	2450	2053	1847.7	332.586	332.586

TOTALE SUPERFICI DEGLI ADERENTI

sup. catastale **42293** su **56023** maggiore del 75%(42017)

sup. in C2 **35374** su **43083** maggiore del 75% (32312)

NON ADERISCONO ALLA DATA DELL'11.11.93:

Da Ponte	51	2450	1416	1274.4	229.392	229.392	
De Mattia Alessio	66	790					
	67	1850					
	tot.	2640	1189	1070.1	192.618	192.618	
Feriani Agnese (Orsini)	162	920					
	163	1720					
	tot.	2640	1147	1032.3	185.814	185.814	
Maggio Umberto	69	5200	2439	2195.1	395.118	395.118	
Malizia Pietro	293	800	696	626.4	112.752	112.752	

Superfici dei proprietari che non aderiscono:
Catastali mq 13730 minore del 25%
in C2 mq 7709 minore del 25%

Totali generali

Proprietari	f.11 . part.	catas mq	C2 mq	IFT 0.9 mc	Sup. cedere 18mq/ab	Ceduta mq	Parcheggi mq
Totali		56.023	43083	38774.7	6979.446	6979.446	1090.058>969.367