

COMUNE DI RIGNANO FL.

(Prov. di Roma)

13 APR. 1987

Prot. n. 1876

Cat. Cl. Fasc.



OGGETTO:

LOTTIZZAZIONE

CONVENZIONATA

«VALLOPPIO»

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (Prov. di Roma)

COMMISSIONE EDILIZIA

seduta del 08/6/1987

ELABORATO:

Decisione Parere favorevole

SCHEMA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I MEMBRI

IL PRESIDENTE

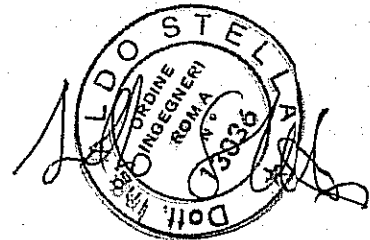
DATA

SCALA:

PROPRIETARI

IL PROGETTISTA

SAFER COSTRUZIONI s.r.l.
Corso Francia, 194-00191 Roma
cod. (isc. 04976670580)



VISTO:

SAFER COSTRUZIONI SRL
SEDE: CORSO FRANCIA 194 ROMA
P. IVA 04976670580

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 Percheggio pubblico.
- 12) Superfici da destinare alla attività collettiva.
- 13) Nella zona non sussistono vincoli ambientali, storici, artistici, 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

ZONAZIONE 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. 111.560
 =====

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 collet tivi	<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	<u>mq. 187.28</u>
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).

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 ~~FONDIARIO~~ ^{TERRITORIALE}

mc. 10280.77 = mc. 10280.77 < mc. 10281.22

VOLUME RESIDENZIALE MAX 80% = mc. 8224.62

VOLUME NON RESIDENZIALE MAX 20% mc. 2056.45