

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

Provincia di Roma



VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

CONVENZIONATA PER IL COMPARTO
EDIFICATORIO IN SOTTOZONA C2
SITO IN LOCALITA' "PALOMBARA"
DENOMINATO "PALOMBARA 2"

PROPRIETA':

GENOVESI A. M. Cristiana

GIUDICI Ottavio

ASTOLFI Claudio

GRASSI Alfiero

GRASSI Lina

GRASSI Domenico

Anna Maria Cristiana Genovesi
Ottavio Giudici
Claudio Astolfi
Alfiero Grassi
Lina Grassi
Domenico Grassi

ELABORATI:

- RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

TAVOLA

AII. 1

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO
(Prov. di Roma)

16 NOV. 2006

n. 17639
Cat. Cl. Fase

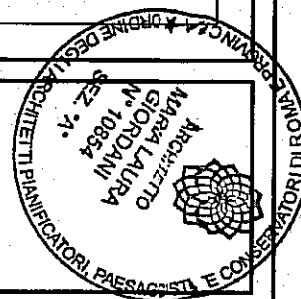
SCALA

DATA

AGG.

OTTOBRE 2006

Mario Pire Gialli
Progettista





COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO
(Provincia di ROMA)

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA PER
IL COMPARTO EDIFICATORIO IN SOTTOZONA C2 sito in località
"PALOMBARA"
denominato "PALOMBARA 2"

Indice Generale della Relazione Tecnica

1) Ubicazione e individuazione catastale.....	pag. 2
2) Stato di fatto urbanistico.....	pag. 4
3) Parametri urbanistici di riferimento.....	pag. 4
4) Elementi vincolanti.	pag. 5
5) Elaborati costituenti la Variante	pag. 6
6) Principi ispiratori, preesistenze e descrizione della zona.....	pag. 6
7) Calcolo degli standards urbanistici.	pag. 7
8) Dati di progetto aree pubbliche: dimostrazioni e verifiche.	pag. 8
9) Opere di urbanizzazione.	pag. 10
10) Norme tecniche del Piano di Lottizzazione.	pag. 10
11) Normative di riferimento.	pag. 10

1) Ubicazione e individuazione catastale del comparto.

L'area oggetto della presente VARIANTE al P.di L. si trova in località detta "Palombara", compresa tra la strada statale via Flaminia (S.S. n° 3) e le strade comunali di via G. D'Annunzio e di via Giotto.

La direttrice principale di accesso alla zona è ovviamente la via Flaminia, che nella zona del comparto dista circa 500m sia dalla stazione ferroviaria "Met. Ro.", che dal centro urbano cittadino.

La zona è già stata interessata da un Piano di Lottizzazione "Palombara", adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 27-03-1987, redatto in conformità all'allora vigente Programma di Fabbricazione, il quale prevedeva una superficie da cedere per urbanizzazioni pari a 12 mq/abitante. Poiché esso è stato completato e collaudato (Certificato di Collaudo finale tecnico-amministrativo prot. N° 120 del 07-01-2003), esso viene riproposto all'interno del presente lavoro (denominandolo per chiarezza "Palombara 1") senza alterarne né i parametri, né le dimensioni degli standards e strade cedute. Inoltre recentemente è stato adottato il P.d.L. "Palombara 2" con Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 29-11-2005 e successivamente approvato per decorrenza dei termini ai sensi della L.R. n° 36/87 con Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 26-01-2006. Inoltre in data 15-02-2006 con atto Rep. N° 55856 del Notaio Franca Carlucci in Roma, i Sig.ri genovesi Pietro, Sandro e Anna Maria Cristiana hanno sottoscritto regolare convenzione con il Comune di Rignano Flaminio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ad un lotto, successivamente venduto alla Soc. S.I.R. S.r.l. in pari data. Per questo motivo tali aree già convenzionate non sono state coinvolte nella presente Variante al P.d.L., come anche quelle di proprietà residua Genovesi Pietro e Sandro, proprietà Berretta/eredi Corsetti e proprietà Marcorelli Nicola e figli, i quali non sono interessati a convenzionarsi successivamente all'approvazione della Variante stessa da parte dell'Amministrazione Comunale. La superficie complessiva del comparto, suddiviso nei due subcomparti 1 e 2, è desumibile in parte dalla superficie catastale dei mappali che ricadono completamente all'interno del perimetro di intervento e in parte dalla porzione delle particelle che sono tagliate dalla linea del perimetro stesso, in quanto ricadenti parzialmente in altre zone di P.R.G. . Tale superficie di mq 40.016,55 è individuata in Catasto Terreni al foglio n° 11 con le particelle o porzione di esse riportate nella TABELLA 1 allegata.

LOCALITA' "PALOMBARA"

SUB COMPARTO "PALOMBARA 1"

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	MQ CATAST. DI RIFERIMENTO	MQ CATAST. INTERNI AL P. L. C.
S.I.R. S.R.L.	11	630	ULIVETO	2	1475	1475
S.I.R. S.R.L.	11	724	ENTE URBANO		2460	2460
GENTILIM S.R.L.	11	621	ENTE URBANO		1182	1182
GENTILIM S.R.L.	11	596	SEMIN. ARBOR.	2	258	258
GENTILIM S.R.L.	11	597	ENTE URBANO		552	552
GENTILIM S.R.L.	11	598	ENTE URBANO		143	143
GENTILIM S.R.L.	11	599	ENTE URBANO		144	144
GENTILIM S.R.L.	11	601	ENTE URBANO		63	63
GENTILIM S.R.L.	11	602	SEMIN. ARBOR.	2	60	60
GENTILIM S.R.L.	11	600	ENTE URBANO		356	356
GENTILIM S.R.L.	11	364	SEMIN. ARBOR.	2	660	660
GENTILIM S.R.L.	11	606	SEMIN. ARBOR.	2	665	665
GENTILIM S.R.L.	11	620	SEMIN. ARBOR.	2	323	323
GENTILIM S.R.L.	11	605	SEMIN. ARBOR.	2	188	188
GENTILIM S.R.L.	11	607	ENTE URBANO		917	917
GENTILIM S.R.L.	11	608	ENTE URBANO		544	544
GENTILIM S.R.L.	11	610	SEMIN. ARBOR.	2	57	57
GENTILIM S.R.L.	11	730	SEMIN. ARBOR.	2	131	131
GENTILIM S.R.L.	11	733	SEMIN. ARBOR.	2	51	51
GEPIM S.R.L.	11	729	SEMIN. ARBOR.	2	610	610
GEPIM S.R.L.	11	743	ENTE URBANO		1289	1289
GENTILIM S.R.L.	11	731	SEMIN. ARBOR.	2	22	22
SALMUCCI ALBERTO MARIO	11	5	SEMIN. ARBOR.	2	190	190
				TOTALE SUP.	12340	12340

SUB COMPARTO "PALOMBARA 2"

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	MQ CATASTALI DI RIFERIMENTO	MQ CAT. INTERNI AL P. L. C.
GENOVESI A. M. CRISTINA	11	4	ENTE URBANO		3987	3987
S.I.R. S.r.l.	11	797	ULIVETO	1	2109	2109
S.I.R. S.r.l.	11	798	AREA PUBBLICA		64	64
GENOVESI PIETRO	11	799	ENTE URBANO		3597	3597
S.I.R. S.r.l.	11	800	ULIVETO	1	2203	2203
S.I.R. S.r.l.	11	801	AREA PUBBLICA		64	64
GENOVESI P. - GENOVESI S.	11	420	ENTE URBANO		296	296
MARCORELLI NICOLA	11	594	ENTE URBANO		1967	1967,00
MARCORELLI NICOLA	11	285	ULIVETO	2	1968	1968,00
GRASSI ALFIERO - GRASSI LINA	11	7	SEMIN. ARBOR.	2	11320	3677,73
GIUDICI OTTAVIO	11	202	SEMINATIVO	3	1200	1070,74
ASTOLFI CLAUDIO	11	203	SEMINATIVO	3	1250	1123,60
ASTOLFI CLAUDIO	11	204	SEMINATIVO	3	1460	1294,77
BERRETTA G. - CORSETTI AN.R.	11	365	ENTE URBANO		605	605
GRASSI ALFIERO	11	351	SEMIN. ARBOR.	3	528	528
GRASSI LINA	11	350	SEMIN. ARBOR.	3	528	528
GRASSI ALFIERO - GRASSI LINA	11	416	ENTE URBANO		220	220
GRASSI ALFIERO	11	109	SEMIN. ARBOR.	3	1578	1234,64
GIUDICI OTTAVIO	11	832	SEMINATIVO	3	1007	90507
GIUDICI OTTAVIO	11	833	SEMINATIVO	3	71	71
STRADA PUBBLICA	11	834	ENTE URBANO		158	158
				TOTALE SUP.	36180	27675,55
				TOT. ADERENTI IN VARIANTE		14803,58
				TOT.SUP.COMPARTO		40016,55 ³

2) Stato di fatto urbanistico.

La zona, oggetto della presente Variante di Lottizzazione, è completamente contenuta nel perimetro urbano da molti anni, in quanto ricompresa prima nel Programma di Fabbricazione approvato nel 1985, successivamente nel P.R.G. tuttora vigente e nella Variante al P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale di Rignano Flaminio in data 29-11-2004. La Variante ha previsto unicamente la divisione dell'intero comparto in due subcomparti, aventi come linea dividente la strada principale via Brunelleschi, costituente una direttrice stradale fondamentale per la zona, in quanto collega un nuovo quartiere al centro urbano del paese. Di tale suddivisione non si è tenuto conto in quanto l'intervento prevede la lottizzazione dell'intera area e quindi la situazione urbanisticamente più restrittiva.

La zona interessata, come già detto, è il completamento del precedente piano di lottizzazione denominato "Palombara 1" e Variante a quello già approvato "Palombara 2". I lotti che non aderiscono all'intervento oggetto di relazione, sia perché già convenzionati che perché non aderenti alla Variante, rappresentano una superficie complessiva di mq 12872,97, rispetto all'area di mq 27.676,55 del Subcomparto "Palombara 2". Facendo però riferimento all'intero perimetro la porzione già lottizzata sommata a quella che partecipa alla Variante rappresenta mq 31432,58 (sono esclusi mq 8583,97) e quindi, ai sensi dell'art. 23 punto 3 della legge 17-08-1942 n° 1150, la superficie dei lotti appartenenti ai proprietari che aderiscono o hanno già aderito al Piano di Lottizzazione supera i $\frac{3}{4}$ (75%) dell'intera superficie di comparto ($31432,58/40016,55 \times 100 = 78,55\%$). Gli aderenti sono sufficienti a costituire il consorzio per l'edificazione dell'area in VARIANTE rappresentando inoltre una superficie di mq 14803,58 (> di un ettaro). Essi quindi procederanno a proprie esclusive cure e spese a tutti gli impegni presenti e futuri derivanti dal presente Piano di lottizzazione, escludendo dal calcolo degli standards le superfici delle proprietà che non aderiscono.

3) Parametri urbanistici di riferimento.

Le norme del P.R.G. vigente relative alle zone C, sottozona C/2, sottoposte a Piano Attuativo Unitario, sono regolate oltre che dai riferimenti generali delle N.T.A (norme tecniche di attuazione) e del Regolamento Edilizio, dagli artt.li 22, 23, e dalla tabella A di riferimento per gli indici di seguito riportati:

Art. 22 - ZONA C - Espansione

1. La zona comprende le aree inedificate, ovvero quelle ove l'edificabilità non raggiunge i limiti di cui alle zone di completamento;

2. Le destinazioni consentite sono le medesime di cui al punto 2 del precedente art. 21, che cita:

- a) residenze;
- b) alberghi e pensioni;
- b) negozi limitatamente al piano terra di ogni edificio fino ad una superficie massima di mq 1500 (modifica inserita recentemente dal C.C.);
- d) studi professionali e servizi collegati con le residenze limitatamente al 50 % delle cubature di ogni edificio;

Nel caso di destinazione diversa dalle residenze, in aggiunta alle aree per parcheggi relativi alle residenze stesse, devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura prevista dal D.M. 1444/68.

3. Per i distacchi dai confini, dai fabbricati antistanti e dalle strade si applicano le disposizioni generali di cui al precedente art. 5, che cita:

le distanze minime dalla sede stradale (Ds) sono disciplinate dal D.M. Aprile 1988 dal codice della strada D.P.R. 26.04.1993, 147 e dalle eventuali maggiori restrizioni dello strumento urbanistico relativo alle varie zone. Le distanze minime, del fronte dai confini interni (Di), fatte salve le prescrizioni contenute dal D.M. 2/4/68 n. 1444 e negli strumenti attuativi, non devono risultare inferiori alla metà dell'altezza consentita per le costruzioni, semprechè tale distanza minima sia consentita dalle costruzioni limitrofe e comunque non deve risultare inferiore a 5 ml.

4. Questa zona si attua a mezzo di piani attuativi, piani di lottizzazione ovvero piani particolareggiati, assistiti da comparti edificatori di cui all'art. 23 della L. 1150/42, con le modalità del successivo art. lo 23.

SOTTOZONA C2

Riguarda le zone di espansione già inserite nel Programma di Fabbricazione.

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 :

SOTTOZONA	Ab/ha	Superficie Viabilità	Dot. Int. Aree Pubbl.	Aree da cedere	Superficie Fondiaria	Volume mc.	I.f.t. mc/mq	I.ff mc/mq
C2	90	600	1.620	2.250	7.750	9.000	0,90	1,16

4) Elementi vincolanti.

Sono elementi vincolanti per l'attuazione del Piano:

- Il perimetro delle aree indicato nel P.R.G.

- Destinazione d'uso delle aree comprese nella zona C espansione
- Rapporto di utilizzazione del terreno
- Cubatura massima
- Altezza massima
- Superficie minima del lotto convenzionabile (10.000 mq), ovvero superficie inferiore per parti residuali
- Superficie minima dei nuovi lotti edificabili (1.000 mq)
- Strade previste dal P.R.G.
- Superficie da cedere per servizi, verde e parcheggi

5) Elaborati costituenti il Piano di lottizzazione

All. 1 - Relazione tecnica di Variante

All. 2 - Planimetrie catastali e strumenti urbanistici

All. 3 - Planimetria di lottizzazione

All. 4 Tavola del Verde Pubblico e nuovi parcheggi pubblici

Per quanto non riportato in Variante resta valido quanto riportato nelle tavole della Lottizzazione "Palombara2" già approvata.

6) Principi ispiratori, preesistenze e descrizione della zona.

La zona oggetto della presente VARIANTE al Piano di lottizzazione, come già espresso in sede di P.d.L. originario "Palombara 2", appartiene a più proprietà e pertanto le scelte urbanistiche effettuate sono state dettate dall'esigenza di interessare in modo paritetico, per quanto ritenuto possibile, i vari appezzamenti di terreno tenendo conto delle preesistenze. Anche in Variante sono state indicate le destinazione d'uso delle superfici da cedere per strade, parcheggi, aree verdi attrezzate, calcolate in base alle prescrizioni delle N.T.A del P.R.G, comparate con quelle previste dal DM 1444 del 02/04/1968.

Per le scelte relative agli standards valgono le considerazioni già svolte nella precedente relazione tecnica.

Per le aree pubbliche, considerate le ridotte superfici specifiche derivanti dall'applicazione dei parametri delle N.T.A. e del DM 1444/68, si ribadisce la volontà di accorpate le aree pubbliche per urbanizzazioni secondarie con le aree a verde pubblico e parcheggio pubblico. In particolare l'unica modifica sostanziale di Variante consiste nel destinare la porzione da cedere da parte della Sig. ra Anna maria Cristiana Genovesi anziché a "Verde Pubblico" a

“Parcheggi Pubblici”, considerata la posizione della stessa lungo la via Flaminia ed in prossimità di attività commerciali e artigianali (ubicata in zone urbanistiche diverse) prive di idonee aree destinate alla sosta degli autoveicoli. Tale modifica non investe la scelta già operata di realizzare un marciapiedi con verde lungo la via Flaminia (tra l’altro già convenzionato), come già detto, atto a consentire il transito dei pedoni, che proprio in quella zona si vedono costretti a camminare lungo la banchina della Statale, con grave pregiudizio della sicurezza.

Si vuole infine evidenziare che la scelta di accorpare l’area da cedere per gli standards relativi al verde e parcheggio pubblico con quella destinata alle urbanizzazioni secondarie, deriva dalla ubicazione del comprensorio in pieno centro urbano, che risulta già dotato di tutti gli edifici pubblici necessari (istruzione, cultura, religione).

7) Calcolo degli standards urbanistici.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. prescrivono per le zone “C”, di cui all’Art.10 22, mediante la tabella “A”, la densità abitativa, le dotazioni di aree pubbliche, gli indici e i parametri applicabili per ettaro alle varie sottozone, come riportato nella tabella A sopra richiamata. Da essa avremo per il sub-comparto “Palombara 2” in VARIANTE, considerato che alla superficie territoriale complessiva del sub-comparto stesso di mq 27.676,55 complessivi, vanno sottratte la superficie delle particelle ricadenti entro il limite del perimetro che non aderiscono al P.di L. ovvero già convenzionate di mq 12872,97, i seguenti valori:

- “St” superficie territoriale

$$St = A.tot - A.non aderenti = (27.676,55 - 12872,97) =$$

$$mq \ 14803,58 = ca. \ ha \ 1,48$$

- abitanti insediabili totali, (per ogni Ha di superficie è possibile insediare massimo 90abitanti):

$$ab = Ha \ 1,48 \times 90 \ ab/Ha = ca \ n. \ 133,23$$

Pertanto avremo:

Dotazione aree pubbliche da prevedere secondo gli standards del DM 1444/68

$$18 \ mq/ab \times 133,23 \ ab = mq \ 2398,18$$

di cui parzializzando avremo:

- 4,50 mq/ab per istruzione : $4,50 \times 133,23 = mq \ 599,55$
- 2,00 mq/ab per cult./relig : $2,00 \times 133,23 = mq \ 266,48$

- 9,00 mq/ab per verde	:	9,00 x 133,23 = mq 1.199,07
- 2,50 mq/ab per parcheggi pubb.	:	2,50 x 133,23 = mq 333,08
Superficie totale aree pubbliche (escluse le strade)		<u>mq 2.398,18</u>

Dotazione aree pubbliche ai sensi della tab "A" delle N.T.A del P.R.G.

Non si ripete la verifica per la superficie a strade pubbliche perché non oggetto di modifiche.

8) Dati di progetto aree pubbliche: dimostrazioni e verifiche

A) Superficie aree pubbliche:

- Verde pubblico attrezzato
mq 1587,79 > mq 1.199,07 (occorrenti)
 - parcheggi
mq 909,07 > mq 333,08 (occorrenti)
- TOTALE mq 2.496,86 > mq 2.398,18 (occorrenti)**

(Per le specifiche vedi tabelle riportate nell'Allegato 3)

SPECIFICA DEI LOTTI

<i>Suddivisione lotti sottozona C2</i>									
<i>Lotto n°</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>I.F. (mc/mq)</i>	<i>Piani fuori terra</i>	<i>H max alla gronda</i>	<i>Cubature esistenti (mc)</i>	<i>Cubatura residenziale</i>	<i>Cubatura non residenziale</i>	<i>%</i>
1	3.720	4.315,20	1,16	2	8,50	----	4.315,20	----	0
2	1.600	1.856,00	1,16	2	8,50	----	1.856,00	----	0
3	1.900	2.204,00	1,16	2	8,50	----	2.204,00	----	0
4	1.000,90	1.161,04	1,16	2	8,50	----	1.161,04	----	0
5	1.001,36	1.161,58	1,16	2	8,50	----	1.161,58	----	0
6	1.001,21	1.161,40	1,16	2	8,50	----	1.161,40	----	0
7	798,69	926,48	1,16	2	8,50	661,62	926,48	----	0
8	3.123,53	----	non aderente	----	----	----	----	----	----
9	3.241,10	3.759,68	1,16	2	8,50	1.025,00	----	3.759,68	>20
10	585,72	679,44	1,16	2	8,50	609,62	679,44	----	0
11	605,00	----	non aderente	----	----	----	----	----	----
12	1926,97	----	non aderente	----	----	----	----	----	----
13	1.921,77	----	non aderente	----	----	----	----	----	----
TOTALE ADERENTI	14.848,98	17.224,82					13.465,14	3.759,68	>20

Nel complesso sono rispettati i parametri minimi tra cubatura residenziale e non residenziale, stabiliti dal D.M. 02-04-1968 n° 1444, che in relazione a 100 mc da edificare, a fronte di 80 mc vuoto per pieno per ogni abitante insediato o da insediare (cubatura residenziale) fa corrispondere una DOTAZIONE MINIMA di 20 mc vuoto per pieno per le destinazioni non specificamente residenziali (cioè minimo il 20% della cubatura totale insediata deve essere destinata alle attività non residenziali). Nel caso specifico di VARIANTE sul lotto n° 9 si prevede di insediare una cubatura superiore al 20% del totale complessivo degli aderenti, che quindi assorbe tutta la cubatura non residenziale dei lotti in Variante (i quali saranno pertanto tutti "residenziali"), oltre un'ulteriore quota che rende il lotto completamente commerciale, nel rispetto comunque delle norme di P.R.G. (negozi limitatamente al piano terra di ogni edificio fino ad una superficie massima di mq 1500)

Verifica:

totale aderenti mc 17.224,82

Volume minimo non residenziale = 17.224,82 x 20% = mc 3.444,96

Volume non residenziale proposto (lotto n° 9) = 3.759,68 > mc 3.444,96

*Superficie massima non residenziale proposta (lotto n° 9) sul solo piano terra =
mc 3.759,68 / (ml 3,20+0,20) = mq 1105,79 < mq 1500,00*

9) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste sono quelle che riguardano le dotazioni dei servizi al comparto già ampiamente descritte nella relazione originaria. Si riportano unicamente alcune precisazioni e variazioni già sopra descritte.

1) Rete fognature acque bianche e nere.

Il lotto n° 9 sarà dotato di una rete fognaria, interna al lotto n° 1, di allaccio a quella su via Brunelleschi, così come previsto nell'atto di vendita tra la attuale proprietaria del lotto n° 9 stesso (Genovesi A.M.C.) e la società S.I.R. S.r.l.

2) Parcheggi pubblici.

Le superfici da destinare a parcheggio pubblico, previste dagli standards urbanistici, saranno soddisfatte, oltre che da quelle già realizzate con la lottizzazione "Palombara 1", commisurate ai parametri vigenti all'epoca, anche da altre quattro nuove aree da ubicare: una sull'asse stradale principale via Brunelleschi, una interna al comparto su via G. Romano e una sul prolungamento di via Giotto ed una sulla via Flaminia (oggetto di Variante).

10) Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione "Palombara2"

Le norme non subiscono variazioni rispetto a quanto già indicato nella relazione originaria.

11) Normative di riferimento

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme e non in contrasto con esse, valgono le Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente (Delibera di Giunta Regionale n° 5041 del 05/10/1999) e il Regolamento Edilizio Comunale.