

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

Provincia di Roma



VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL COMPARTO EDIFICATORIO "VALLE SOLE"

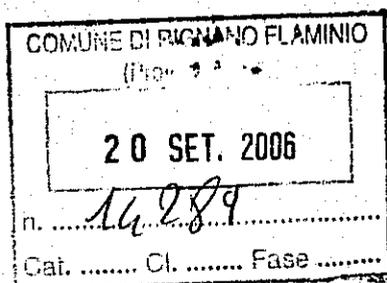
PROPRIETA':

ARRIVI MARIO

- RELAZIONE TECNICA E NORME
TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO

TAVOLA

1



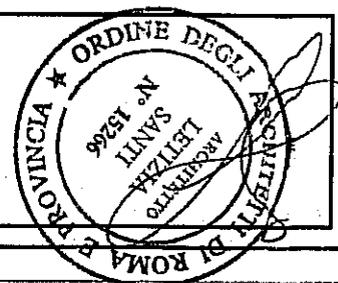
SCALA

DATA

AGG.

MARZO 2006

Progettista





COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO
(Provincia di ROMA)

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL
COMPARTO EDIFICATORIO IN SOTTOZONA C1 sito in località
"VALLE SOLE"
denominato " *VALLE SOLE* "

Indice Generale della Relazione Tecnica

1) Comparto oggetto di Variante: PREMESSE.....	pag. 2
2) Motivazioni della VARIANTE.....	pag.3
3) Stato di fatto urbanistico.....	pag. 5
4) Strumenti urbanistici vigenti.....	pag.8
5) Parametri urbanistici di riferimento.....	pag. 9
6) Elementi vincolanti.	pag.11
7) Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato.....	pag.11
8) Principi ispiratori, preesistenze e descrizione della VARIANTE.....	pag.12
9) Calcolo degli standards urbanistici.	pag.14
10) Dati di progetto aree pubbliche: dimostrazioni e verifiche.	pag.17
11) Specifica dei lotti in zona C1.....	pag.18
11) Opere di urbanizzazione.	pag.22
12) Norme tecniche del Piano Attuativo Unitario.	pag.24
13) Normative di riferimento.	pag.28

1) Comparto oggetto di Variante: Premesse

Oggetto della presente relazione è la redazione di una **VARIANTE** al Piano Particolareggiato relativo al Comparto Urbanistico composto dalle sottozone C1, F1 ed F2, sito in località "Valle Sole".

Costituiscono premessa della **VARIANTE** i seguenti punti:

1. La Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n° 3883 del **29-07-1998** ha approvato la Variante al Programma di Fabbricazione e Piano Particolareggiato conforme alle norme del P.R.G. adottato per il comparto urbanistico sottozona C1, F1 ed F2 in loc.tà Valle Sole;

2. La Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n° 5041 del **05-10-1999** ha approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio e pertanto tutte le norme del P.di F. sono decadute con l'avvento del P.R.G. stesso;

3. Il Piano Particolareggiato è conforme al P.R.G. oggi vigente a alla Variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale di Rignano Flaminio in data **29-11-2004**;

4. Il proprietario Sig. Mario ARRIVI ha stipulato regolare Convenzione con il Comune di Rignano Flaminio ai fini di dare esecuzione al Piano Particolareggiato, giusto atto Notaio Fabio Arrivi in Todi in data **18-03-1999** Rep. N° 7403;

5. Il Sig. Mario Arrivi ha ottenuto dal Comune di Rignano Flaminio la Concessione Edilizia n° 49 del **21-10-1999** relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, con prescrizioni di attenersi nella realizzazione delle opere stesse a tempi e modalità previsti nella convenzione;

6. Il sig. Mario Arrivi ha ceduto a titolo gratuito con atto Notaio Fabio Arrivi in Todi in data **18-03-1999** rep. N° 7404, il lotto di terreno destinato a sottozona "F1" alla ASL RM/F con sede in Civitavecchia per l'edificazione del Poliambulatorio, in corso di costruzione;

7. Il sig. Mario Arrivi ha venduto alla Società **ARGI COSTRUZIONI S.r.l.**, con atto Notaio Fabio Arrivi in Todi in data **29-06-1999** rep. N° 7994, il lotto di terreno destinato a sottozona "F2" per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 11 del **29-05-2000**;

8. Il sig. Mario Arrivi ha venduto altresì a diversi soggetti, i lotti individuati con i numeri 2, 3, 4, 5 e 6 di terreno destinato a sottozona "C1", sui quali sono stati costruiti e/o in corso di costruzione fabbricati residenziali, giuste concessioni edilizie/permessi di costruire

n° 32 del 03-07-2001 (quadrifamiliare), n°12 del 09-05-2003 (schiera), n° 54 del 13-09-2005 (n° 8 unità), n° 42 del 28-09-2004 (trifamiliare).

9. A causa di sconfinamenti, rilavati durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da parte della S.S. n° 3 via Flaminia e della proprietà confinante Dolci Leone, entrambe relative alla sottozona "F2", il Sig. Mario Arrivi ha presentato una Variante al Piano Particolareggiato stesso, adottato dal Consiglio Comunale in data 28-02-2002 con delibera n° 8;

10. A causa di difformità riscontrate sul costruendo fabbricato in zona "F2" la società ARGI Costruzioni S.r.l. ha presentato un progetto ex art. 13 della legge n° 47/85, ottenuto dal Comune di Rignano Flaminio la Concessione n° 37 del 20-06-2002.

2) Motivazioni della Variante

Da uno studio approfondito dell'impianto normativo del Piano Particolareggiato, risultano alcune incongruenze rispetto a quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente: tali incongruenze hanno comportato un sovradimensionamento delle aree da cedere e di conseguenza una forte riduzione delle superfici fondiari dei lotti, sia nella zona C1 che nella zona F2.

Si vuole altresì osservare che la Convenzione stipulata tra il Sig. Mario Arrivi e il Comune di Rignano Flaminio prevedeva alcuni adempimenti che non sono stati osservati con la successiva stipula di atti notarili e consentono quindi di mutare l'impianto del Piano, adeguandolo al rispetto delle norme con recupero di volumetria edificabile.

Infatti innanzitutto si rileva che l'art. 15 della convenzione prevede che " il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto (...) ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico". Il mancato rispetto di una normativa comunale e regionale (il P.R.G.), sebbene a svantaggio del cittadino richiedente e a vantaggio del Comune in termini di superfici cedute in eccesso, ma a svantaggio dello stesso per il mancato introito di Oneri Concessori e diritti vari, rappresenta comunque un motivo valido per rivedere il P.P.

Inoltre l'art. 17 prevede la trascrizione del vincolo di inedificabilità per le aree che nel P.P. risultano indicate libere da edificazioni. Ciò non è stato mai attuato, per mancata richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Gli articoli n° 3, n° 4 e n° 5 stabiliscono con modalità temporanee diverse, la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria, per urbanizzazione secondaria, della zona F1

da destinare alla costruzione del Poliambulatorio e delle Aree da cedere supplementari e precisamente (dati desunti dall'ultima Variante presentata il 20-11-2001, aggiornata con gli sconfinamenti citati e con i frazionamenti approvati e in atti):

1. Le aree per urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde di uso pubblico e rete di distribuzione del gas) per un totale di **mq 10.926,00** (oltre **mq 3.029** per strada di P.R.G.) dietro richiesta del Comune (richiesta che non si è mai verificata);

2. Le aree per urbanizzazione secondaria per un totale di **mq 975,00** entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione (cessione mai avvenuta);

3. la zona F1 da destinare alla costruzione del Poliambulatorio, per un totale di **mq 5.677,00**, la cui cessione era prevista per Dicembre 1997 è stata ceduta non al Comune di Rignano Flaminio, ma alla ASL RM/F di Civitavecchia in data 18-03-1999, come indicato nel paragrafo precedente;

4. Le aree da cedere supplementari (AC1, AC2 e AC3) per un totale di **mq 5026** entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione (cessione mai avvenuta).

Da un'attenta lettura della Relazione Tecnica allegata alla "Variante al P. di F. e Piano Particolareggiato" presentato in data 15-09-1997 prot. N° 7754, si evince che l'errore alla base del quale sta il sovradimensionamento delle aree da cedere, la conseguente riduzione delle superfici dei lotti e il forte ridimensionamento rispetto alle previsioni di Piano dello sfruttamento edificatorio del comparto, è riportato alla pagina 2 punto 3, in cui si afferma erroneamente: ***" le aree a servizio previste dal D.I. n° 1444/68 sommate a quella dell'area a Servizi Pubblici (sottozona F1) dovrà essere non inferiore al 50% dell'area dell'intero comparto oggetto del P.P."***.

In effetti, leggendo la Tabella A: "Densità abitativa, dotazioni aree pubbliche, indici e parametri delle zone C= Espansione", allegata alle N.T.A. del P.R.G. allora adottato ed oggi vigente, si osserva che UNICAMENTE per la sottozona C3 è prevista la cessione delle aree nella misura del 50% e conseguentemente la superficie fondiaria si riduce alla metà (5000 mq) di quella territoriale (10.000 mq), così come l'indice fondiario (1,20 cm/mq) è pari al doppio di quello territoriale (0,60 mc/mq). Per la sottozona C1 (quella che ha parzialmente per oggetto il P.P. "Valle Sole") invece, le due colonne 4 (Dotazione aree per esigenze interne della lottizzazione secondo il D.M. 1444/68) e 5 (Aree da cedere in permuta della edificabilità) sono accorpate nella dicitura ***"indicate dal piano"***. Più specificatamente, leggendo la norma che riguarda la zona C1 (art. 22 comma 4.1 delle N.T.A.), appare evidente che nella tavola del P.R.G. "risultano localizzate le aree cedute dai proprietari in permuta

della edificabilità". Inoltre la norma recita che "il piano attuativo è esteso alla intera zona edificabile e a quota parte delle aree già cedute" e che "le aree per i servizi, nella misura indicata nella tabella medesima (la Tab. A), sono localizzati nella quota parte delle aree già cedute ed incluse nel piano attuativo. Nel caso specifico quindi si evince chiaramente che l'area ceduta GRATUITAMENTE in F1 e la strada di P.R.G., già segnata in bianco sulla Tavola del P.R.G. (e quindi strada di Piano Regolatore e non di Piano Particolareggiato!), ma ricadente nel limite del comparto edificatorio, costituiscono le aree cedute in permuta della edificabilità. Non si spiegherebbe altrimenti come tali zone C1, ed in particolare quella oggetto di Variante, potrebbero rispettare i rapporti tra superficie ed indici territoriali e fondiari, che risultano molto vicini, rispetto alla C2 e C3:

<i>superficie territoriale 10.000mq</i>	<i>superficie fondiaria 9.000 mq</i>
<i>indice territoriale 1,00mc/mq</i>	<i>indice fondiario 1,12 mc/mq</i>

e sviluppare, almeno in linea di principio, un volume di ben 10.000 mc per ettaro territoriale. Si vede bene infatti che la superficie fondiaria (mq 9.000) è ottenuta da quella territoriale (mq 10.000), sottraendo soltanto mq 1000 di strade, senza fare menzione di altre cessioni che quindi si intendono concentrate in quelle stabilite nella tavola del P.R.G. .

E' altresì evidente, leggendo la tabella delle previsioni insediative allegata alla relazione tecnica iniziale e a quella della Variante presentata successivamente nel 2001, che presenta modifiche irrilevanti, che:

- l'indice territoriale previsto risulta di appena *0,53 mc/mq* (<< di 1,00 mc/mq della tab. A);
- il Volume massimo insediato è di *9139,20 mc* (<< 16.969,00 mc che risulta dall'applicazione della Tab. A, essendo la superficie in C1 pari a 16.969,00 mq);
- Il numero di abitanti insediati è pari a *115* (<< 170 insediabili secondo la citata tabella A di P.R.G.).

3) Stato di fatto urbanistico.

La zona, oggetto della presente Variante al Piano Particolareggiato, è completamente contenuta nel perimetro urbano da molti anni, in quanto oggetto di Variante al Programma di Fabbricazione nel 1997 e successivamente inserita 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.

L'intervento proposto, come già detto, è la *revisione* del precedente Piano Particolareggiato denominato "Valle Sole", già oggetto di una prima Variante originata da

motivazioni marginali e che non hanno modificato l'impianto del P.P., il quale è parzialmente ultimato ed abitato, anche se non sono stati effettuati i rogiti in merito alle aree da cedere, tranne che per la zona F1 = Poliambulatorio ASL RM/F. L'intera area del P.P. era in origine di proprietà del Sig. Maio Arrivi. Oggi le particelle che compongono la superficie ricadente entro il perimetro del Piano Attuativo, risultano di proprietà del Sig. Arrivi di cui sopra, della Argi Costruzioni S.r.l., che ha acquistato e parzialmente edificato i lotti edificabili in C1 e il lotto dell'edificio in F2 e dei Sig. Mariani - Simonetti, che hanno acquistato ed edificato il lotto n° 3. Più precisamente risulta la tabella aggiornata sottoriportata :

TABELLA PROPRIETA' COMPARTO C1 - F1 - F2								
LOCALITA' VALLE SOLE								
SUBCOMPARTO C1								
Proprietà	Partita	F.C.	Particella	Qualità	Classe	mq		
	N.C.T.							
Arrivi Mario	42	4	850	Uliveto	2	147	Lotto 1	
Arrivi Mario	42	4	836	Uliveto	2	404	Lotto 1	
Arrivi Mario	42	4	980	Vigneto	2	1443	Lotto 1	
Arrivi Mario	42	4	981	Vigneto	2	42	Verde	
	42	4	990	Ente Urbano		1158	Lotto 2	
	42	4	901	Ente Urbano		1162	Lotto 3	
	42	4	986	Ente Urbano		1811	Lotto 4	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	837	Uliveto	2	774	Lotto 5	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	873	Uliveto	2	242	Lotto 5	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	838	Uliveto	2	739	Lotto 6	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	874	Uliveto	2	280	Lotto 6	
Arrivi Mario	42	4	878	Uliveto	2	459	Parcheggio	
Arrivi Mario	42	4	879	Uliveto	2	1470	Verde	
Arrivi Mario	42	4	880	Uliveto	2	2717	AC1	
Arrivi Mario	42	4	881	Uliveto	2	975	U. Secondaria	
Arrivi Mario	42	4	882	Uliveto	2	81	Infrastr. Tecnol.	
Arrivi Mario	42	4	854	Vigneto	2	6	Strada di lottizz.	
Arrivi Mario	42	4	847	Uliveto	2	48	Strada di lottizz.	
Arrivi Mario	42	4	833	Uliveto	2	532	Strada di lottizz.	
Arrivi Mario	42	4	876	Uliveto	2	1830	Strada di lottizz.	
Arrivi Mario	42	4	877	Uliveto	2	649	Strada privata	
							Tot. mq	16.969,00

SUBCOMPARTO F1								
ASL RM/F	42	4	845	Vigneto	2	239	Poliambulatorio	
ASL RM/F	42	4	733	Vigneto	2	5438	Poliambulatorio	
							Tot. mq	5.677,00
SUBCOMPARTO F2								
Arrivi Mario	42	4	982	Semin/arb.	3	2229	AC2	
	42	4	870	Semin/arb.	3	834	Parcheggio 2	
Arrivi Mario	42	4	869	Semin/arb.	3	799	Strada inferiore	
Arrivi Mario	42	4	868	Semin/arb.	3	201	Parcheggio 3	
Arrivi Mario	42	4	968	Semin/arb.	3	1172	Sp. Pubblico inf	
Arrivi Mario	42	4	969	Semin/arb.	3	32	Verde Pubbl. 4	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	965	Semin/arb.	3	19	Verde Pubbl. 4	
	42	4	985	Ente Urbano		1604	Edificio in F2	
Arrivi Mario	42	4	984	Semin/arb.	3	15	AC2	
Arrivi Mario	42	4	977	Semin/arb.	3	377	Verde Pubbl. 4	
Arrivi Mario	42	4	963	Semin/arb.	3	1	Verde Pubbl. 4	
Arrivi Mario	42	4	960	Semin/arb.	3	74	Verde Pubbl. 4	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	966	Semin/arb.	3	30	Sp. Pubblico sup.	
Arrivi Mario	42	4	961	Semin/arb.	3	532	Sp. Pubblico sup.	
Arrivi Mario	42	4	958	Semin/arb.	3	709	Strada superiore	
Arrivi Mario	42	4	975	Semin/arb.	3	239	Verde Pubbl. 3	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	967	Semin/arb.	3	44	Sp. Pubblico sup.	
Arrivi Mario	42	4	974	Semin/arb.	3	1	Sp. Pubblico sup.	
Arrivi Mario	42	4	956	Semin/arb.	3	45	Verde Pubbl. 2	
Arrivi Mario	42	4	860	Semin/arb.	3	252	Parcheggio 4	
Arrivi Mario	42	4	976	Semin/arb.	3	57	Strada privata	
Arrivi Mario	42	4	972	Semin/arb.	3	20	Sp. Pubblico inf.	
Arrivi Mario	42	4	971	Semin/arb.	3	251	Strada Privata	
Arrivi Mario	42	4	842	Semin/arb.	3	18	Verde Pubbl. 1	
Arrivi Mario	42	4	840	Semin/arb.	3	22	Strada superiore	
Arrivi Mario	42	4	949	Semin/arb.	3	11	AC3	
Arrivi Mario	42	4	841	Semin/arb.	3	2	Parcheggio 4	
Arrivi Mario	42	4	953	Semin/arb.	3	55	AC3	
Arrivi Mario	42	4	858	Semin/arb.	3	78	Verde Pubbl. 1	
							Tot. mq	9.723,00
SCONFINAMENTI IN F2								
Arrivi Mario	42	4	978	Semin/arb.	3	51	Dolci Leone	
Arrivi Mario	42	4	983	Semin/arb.	3	30	Dolci Leone	
Arrivi Mario	42	4	959	Semin/arb.	3	30	S.S. n° 3 Flaminia	
Arrivi Mario	42	4	954	Semin/arb.	3	124	S.S. n° 3 Flaminia	
Arrivi Mario	42	4	952	Vigneto	2	4	S.S. n° 3 Flaminia	

Arrivi Mario	42	4	955	Semin/arb.	3	84	S.S. n° 3 Flaminia	
ARGI Costr. S.R.L.	42	4	957	Semin/arb.	3	20	S.S. n° 3 Flaminia	
Arrivi Mario	42	4	950	Semin/arb.	3	4	S.S. n° 3 Flaminia	
Arrivi Mario	42	4	948	Semin/arb.	3	6	S.S. n° 3 Flaminia	
							Tot. mq	353,00
STRADA DI P.R.G.								
Arrivi Mario	42	4	947	Semin/arb.	3	64	Strada di P.R.G.	
Arrivi Mario	42	4	951	Vigneto	2	2756	Strada di P.R.G.	
Arrivi Mario	42	4	851	Uliveto	2	22	Strada di P.R.G.	
Arrivi Mario	42	4	844	Vigneto	2	187	Strada di P.R.G.	
							Tot. mq	3.029,00
							Tot. mq	35.751,00

L'area in oggetto è confinante a Nord con la Proprietà Dolci Leone (in zona C1 appartenente ad altro comparto inattuato) e residua proprietà del Sig. Arrivi Mario (in zona agricola), ad Ovest con la Strada Statale n° 3 FLAMINIA e con la proprietà Orlandi Elena, Orlandi Anna ed altri (in zona B), ad Est con residua proprietà del Sig. Arrivi Mario ed altri (in zona agricola) e a Sud con proprietà Lalli e Di Lucantonio (in zona C3)

4) Strumenti urbanistici vigenti.

Nel Comune di Rignano Flaminio è entrato definitivamente in vigore il P.R.G. approvato dalla G.R. del Lazio con delib.ne n° 5041 del 05.10.1999, con le relative Norme Tecniche di Attuazione che integrano e modificano le norme del Regolamento Edilizio vigente dal 1985.

L'area del comparto, perimetrata nelle tavole del P.R.G., come già detto, ha una superficie totale di mq 35.751,00 (catastali) completamente ricadente in **zona C** - espansione residenziale "sottozona C1", e in **zona F** - Servizi pubblici e di uso pubblico "sottozona F1=Servizi Pubblici" e "sottozona F2 = Servizi Privati", con esclusione di aree soggette a vincolo di cui ai P.T.P. Regionali (vedi estratto allegato negli elaborati grafici).

La Variante al P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale in data 29-11-2004 e le cui controdeduzioni alle Osservazioni presentate sono state adottate dal C.C. in data 29-11-2005, non ha per oggetto variazioni che riguardino il comparto Edificatorio in oggetto.

5) Parametri urbanistici di riferimento.

Le norme del P.R.G. vigente relative alle zone C, sottozona C/1, 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. Per completezza si riportano anche gli articoli che riguardano le zone F, ricomprese nel Piano Particolareggiato oggetto di variante.

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;
- c) negozi limitatamente al piano terra di ogni edificio;
- 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 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. 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.

Estratto della tabella A allegata alle N.T.A. del P.R.G. :

SOTTOZONA	Ab/ha	Superficie Viabilità	Dot. Int. Aree Pubbl.	Aree da cedere	Superficie Fondiaria	Volume mc.	I.ft. mc/mq	I.f.f mc/mq
<i>C1</i>	<i>100</i>	<i>1.000</i>	<i>Indicate dal piano</i>		<i>9.000</i>	<i>10.000</i>	<i>1,00</i>	<i>1,12</i>

Art. 26 - ZONA F – Servizi Pubblici e di uso pubblico

1. Sono destinate alle attrezzature per servizi pubblici o privati.
2. In questa zona si applica il piano preventivo.
3. La zona F è suddivisa in due sottozone.

SOTTOZONA F1

4. Nella sottozona F1 sono ammesse le seguenti attrezzature pubbliche:
 - scuole di ogni ordine e grado;
 - attrezzature sanitarie pubbliche e convenzionate;
 - religiose;
 - attrezzature civili, quali ad esempio centri sociali, edifici comunali o di pubbliche amministrazioni, ecc.
5. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiario 2,50 mc/mq;
 - Altezza massima 10,50 ml;
 - Parcheggi pubblici nella misura di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta.

SOTTOZONA F2

6. Sono destinate alle attrezzature per servizi privati quali attività commerciali, direzionali, edifici per il culto, alberghi, edifici per lo spettacolo.
7. In questa sottozona si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/mq;

- Altezza massima 12,50 ml;

8. Della intera cubatura realizzabile solo il 20% può essere destinato alla residenza singola o collettiva.

9. Dovranno essere rispettate le dotazioni di spazi pubblici destinati ad attività collettiva, verde pubblico e parcheggi previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e parcheggi inerenti le costruzioni pari a 10 mq/100 mc.

6) Elementi vincolanti.

Sono elementi vincolanti per l'attuazione del Piano Particolareggiato:

- Il perimetro del Comparto edificatorio aree indicato nel P.R.G. vigente
- Destinazione d'uso delle aree comprese nelle zone C1 (espansione), F1 (servizi pubblici) ed F2 (servizi privati).
- 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

7) Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato

Tav. 1 - Relazione tecnica e Norme Tecniche di attuazione

Tav. 2 - Planimetrie catastali e strumenti urbanistici

Tav. 3 - Visualizzazione sconfinamenti

Tav. 4 - Riparto particellare originario e di progetto

Tav. 5 - Planovolumetria di Variante

Tav. 6 - Specifica dei lotti e spazi pubblici

Tav. 7 - Piano quotato e Profili

Tav. 8 - Schema della viabilità

Tav. 9 - Rete fognatura acque nere

- Tav. 10** - Rete fognatura acque bianche
- Tav. 11** - Schema impianto idrico
- Tav. 12** - Schema impianto di pubblica illuminazione
- Tav. 13** - Rete dei sottoservizi
- Tav. 14** - Tavola del Verde Pubblico
- Tav. 15** - Computo metrico opere di urbanizzazione in variante
- Tav. 16** - Schema di convenzione in variante
- All. 1** - Relazione geologica
- All. 2** - Studio vegetazionale ed agropedologico
- All. 3** - Documentazione fotografica

8) Principi ispiratori, preesistenze e descrizione della Variante.

La zona oggetto della presente **VARIANTE** al Piano Particolareggiato "Valle Sole" appartiene sostanzialmente ad un unico proprietario (ad eccezione di alcuni lotti edificati e del lotto della Asl RM/F che non subiscono variazioni) e pertanto le scelte urbanistiche effettuate sono state dettate esclusivamente dall'esigenza di recuperare le aree e le cubature, in virtù di una corretta applicazione delle norme vigenti per le zonizzazioni comprese all'interno del Comparto Edificatorio. E' evidente che il nuovo impianto urbanistico della zona dovrà tenere conto ovviamente delle preesistenze quali: 1) le soluzioni urbanistiche adottate nell'area già lottizzata, 2) la viabilità circostante, 3) le costruzioni esistenti e 4) l'orografia del terreno. L'area di progetto originaria è stata ricalcolata rispetto a quella determinata nella prima Variante al P.P. (che fu necessaria, come già detto, a causa di sconfinamenti riscontrati in corso d'opera) in base ad un accurata ricerca particellare catastale, successiva ai frazionamenti intervenuti. Essa risulta pari a $mq\ 35.751,00 - 353,00 = 35.398,00$, già ridotta quindi di mq 353 per sconfinamenti della proprietà Dolci Leone (mq 81) e della via Flaminia S.S. n° 3 (mq 272, a causa di uno spostamento della sede stradale operato dall'ANAS numerosi decenni fa). Essa è composta di mq 16.969,00 in zona C1, mq 5.677,00 in zona F1, mq 9.723,00 in zona F2 e mq 3.029,00 per Strada di P.R.G.

A seguito di ciò sono poi state rideterminate le superfici da cedere per strade, parcheggi, aree verdi attrezzate e spazi pubblici, calcolate correttamente in base alle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. , tenendo conto del disposto del D.M. 1444 del 02/04/1968.

Si evidenzia in primo luogo che nella stesura originaria del P.P. la strada di P.R.G. (mq 3.029,00) non è stata considerata nei conteggi per determinare le aree cedute in permuta della

edificabilità. Anche in questa stesura definitiva, a causa delle preesistenze che in qualche modo limitano l'intervento oggetto di relazione, non si terrà conto di tale area considerevole, cosa che comporterà comunque un non pieno sfruttamento della cubatura, a vantaggio comunque della distribuzione dei lotti sul territorio e di un minor impatto antropico nell'area.

Tenendo conto della concentrazione delle aree cedute nella zona F1 (Poliambulatorio) sono stati eliminati: 1) il lotto previsto per le Urbanizzazioni secondarie (attrezzature scolastiche); 2) l'area AC1 = area libera da cedere aggiuntiva per il raggiungimento del 50 % (errato!) dell'area complessiva dell'intervento; 3) l'area AC2 = area libera da cedere aggiuntiva come sopra. E' stata mantenuta, in quanto necessaria e di modesta entità, l'area AC3 = area libera da cedere per l'allargamento della via Flaminia. Il ricalcolo degli standards ha così consentito di recuperare :

1. in zona C1 n° 3 lotti in più (lotto n° 7, n° 8 e n° 9) e quindi con un totale di 9 lotti, anziché 6 come previsto nella stesura approvata e con un recupero di cubatura residenziale di mc $(1512,00 + 1312,64 + 1243,20) = mc 4.067,84$;

2. in zona F2 n° 1 lotto (denominato lotto A) nel quale è stata recuperata unicamente la cubatura residenziale residua dal fabbricato esistente, pari a mc 3559,17. Tale scelta è stata operata per espressa volontà del proprietario, in quanto l'area disponibile non si presta ad uno sfruttamento commerciale ed anche perché la dotazione di standards necessaria sarebbe stata difficilmente ubicabile nel comparto, vista la grande quantità di terreno ceduto per il Poliambulatorio ASL.

Di tale cubatura non utilizzata, derivante sia dal mancato conteggio della Strada di P.R.G. e della parte commerciale del lotto in F2, il Sig. Mario Arrivi fa esplicita rinuncia impegnandosi a non richiedere ulteriori varianti al P.P. in merito.

La viabilità interna al P.P. non viene affatto alterato dalla presente Variante, in quanto essa è in grado di servire, senza modifiche, anche i nuovi lotti derivanti dalla corretta interpretazione delle norme di Piano. Pertanto l'andamento planimetrico, altimetrico e dimensionale delle strade resterà immutato, tenuto anche conto che la rete viaria stessa è già stata realizzata e serve già alcuni edifici costruiti.

Per le aree pubbliche, sono stati salvaguardati i parcheggi pubblici P1, P2 (denominato P2a), P3 e P4 già inseriti nell'impianto originario del P.P. ed aggiunti i parcheggi pubblici P2b, P2c, P5a e P5b, derivanti dalla necessità di soddisfare gli standards derivanti dall'applicazione dell'art. 5 del D.M. 1444/68, riducendo contemporaneamente la dotazione degli spazi pubblici in quanto sovrabbondanti. Con il ricalcolo è stata altresì eliminata la

piccola zona a Verde Pubblico di mq 42, ricavata, con la prima Variante al P.P. , nel lotto n° 1 della zona C1, in quanto non più necessaria.

9) Calcolo degli standards urbanistici.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. prescrivono per le zone "C", di cui all'art. 22, mediante la tabella "A", la densità abitativa, le dotazioni di aree pubbliche, gli indici e i parametri applicabili per ettaro alle varie sottozone; inoltre per zone "F" l'art. 26 prescrive gli standards ad esse relativi. Da esse avremo per i sub-comparti "C1", "F1" e "F2" i seguenti valori:

DATI URBANISTICI E DIMENSIONALI TEORICI

DATI URBANISTICI E DIMENSIONALI GENERALI TEORICI					
Sottozona C1					
Previsione di Variante					Piano attuativo
Superficie Territoriale	mq				16969,00
Densità	Ab/ha		100		170
Indice di Fabbricabilità Territoriale	mc/mq		1,00		16969,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	mc/mq		1,12		19005,28
Volume Massimo	mc/ha		10000		16969,00
Superficie Fondiaria Max	mq/ha		9000		15272,10
Superficie per viabilità	mq/ha		1000		1696,90
Sottozona F1					
Superficie Territoriale	mq				5677,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	mc/mq		2,5		14192,50
Altezza massima	m		10,5		10,50
Parcheggi	1/4 della superficie coperta				
Sottozona F2					
Superficie Territoriale	mq				9723,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	mc/mq		3,00		29169,00
Cubatura max. residenziale	%		20,00		5833,80
Cubatura max. commerciale	%		80,00		23335,20
Altezza max.	m		12,50		12,50

DISTINTA DELLE SINGOLE SUPERFICI

DISTINTA DELLE SINGOLE SUPERFICI				
Sottozona C1				
		mq		%
Area per residenze		11834		69,74
Area per strade di lottizzazione		2416		14,24
Area per strade private		649		3,82
Area per parcheggi		459		2,70
Area per verde attrezzato		1530		9,02
Area per infrastrutture tecnologiche		81		0,48
totale		16969		100,00
Sottozona F2				
		mq		%
Massima superficie coperta commerciale e direzionale		1604		16,50
Area per residenze lotto A		1301		13,38
Area per strade di lottizzazione		1530		15,74
Area per strade private		308		3,17
Area per parcheggi		2458,33		25,28
Area per spazio pubblico		1517,91		15,61
Area per verde pubblico		937,76		9,64
Area ceduta per strade (S.S. n° 3)		66		0,68
totale		9723		100,00

PREVISIONI INSEDIATIVE

PREVISIONI INSEDIATIVE									
Sottozona C1									
I.F.T.	mc/mq	13254,08	/	16969,00	=	0,78	<	1	
I.F.F.	mc/mq	13254,08	/	11834,00	=	1,12			
V max	mc/mq	13254,08	<	16969,00					
S.F. max	mq	11834,00	<	15272,10					
VIABILITA'	mq	3065	>	1696,90					
ABITANTI INSEDIATI	n°	13254,08	/	80		165,68	<	170	
		(mc)		(mc/ab)		(ab)		(ab)	
Sottozona F1									
I.F.F.	mc/mq	5497,00	/	5677,00	=	0,97	<	2,50	
SUPERFICIE COPERTA	mq	847,00							
PARCHEGGI	mq	550,00	>	847,00	/	4,00	=	211,75	
Sottozona F2									
VOLUME PIANO SEMINTERRATO REALIZZATO (Permesso a costruire n° 19.2002)	mc					6048,68			
VOLUME COMMERCIALE P.T. REALIZZATO (Permesso a costruire n° 19.2002)	mc	1300,40	x	4,20	=	5461,68			
VOLUME DIREZIONALE P.1° REALIZZATO (Permesso a costruire n° 19.2002)	mc	1245,00	x	3,00	=	3735,00			
				tot. mc		15245,36	<	23335,20	
VOLUME RESIDENZIALE P.2° REALIZZATO (Permesso a costruire n° 19.2002)	mc	758,21	x	3,00	=	2274,63	<	5833,80	
VOLUME RESIDENZIALE DA REALIZZARE (Previsto nel LOTTO A)	mc	5833,80	-	2274,63	=	3559,17			

10) Dati di progetto aree pubbliche: dimostrazioni e verifiche

VERIFICA DEGLI STANDARD								
Sottozona C1								
	mc		mc/ab		n° ab			
Abitanti insediati	13254,08	/	80	=	166			
	mq/ab		n° ab		mq		mq	
Verde Pubblico mq/ ab.	9	x	166	=	1494	=	1530	
Parcheggi Pubblici	2,5	x	166	=	415	<	459	
Area per scuole ed attrezzature comuni	6,5	x	166	=	1079	<	5677,00	
							Superficie recuperata inF1	
Sottozona F2								
Parcheggi Pubblici	mq 40/mq 100 di sup. lorda di pavimento realizzata							
Spazi Pubblici	mq 40/mq 100 di sup. lorda di pavimento realizzata							
	Sup. lorda di pavimento		Destinazione		mq			
			Comm/Dir P.I.		1604,00			
			Commerciale P.T. (realizzato)		1300,40			
			Direzionale P.P.(realizzato)		1245,00			
			Residenziale P. S. (realizzato)		758,21			
			Residenziale (da realizzare) LOTTO A		1186,39			
			Tot mq		6094,00			
D.M. 1444/68	mq		mq		mq		mq	
Parcheggi Pubblici	40	/	100	x	6094,00	=	2437,60	< 2458,33
Spazio Pubblico	40	/	100	x	6094,00	=	2437,60	< 2455,67
PRESCRIZIONI PARTICOLARI								
1) La cubatura realizzabile sul Lotto 1 comprende anche quella del fabbricato esistente. Pertanto la cubatura realizzabile sul Lotto 1 sarà la risultante della differenza tra la cubatura massima riportata nella tabella e la cubatura esistente.								
2) Nell'ipotesi che il fabbricato esistente venga demolito la cubatura del Lotto 1 sarà per intero quella riportata in tabella								

11) Specifica dei lotti in Zona C1 e particellare di VARIANTE

Nel complesso sono rispettati i parametri tra cubatura residenziale e non residenziale, stabiliti dal D.M. 02-04-1968 n° 1444, che recita: "(...) si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a ca. 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a ca. 20 mc vuoto per pieno) per la destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc" . In questo caso, trattandosi di un P.P. che contiene una zona specificatamente F2, è stata utilizzata nella zona C1 solo la cubatura residenziale nella misura di 80 mc/abitante. La suddivisione dei nuovi lotti di Variante al P.P. risultano dalla seguente Tabella:

SUDDIVISIONE DEI LOTTI : SOTTOZONA C1										
Lotto n°	Tipologia	Superficie	Volume	I.F.	Piani Fuori terra	H max alla gronda	Distacco minimo in ml			Cubature esistenti
		mq	mc	mc/mq	n°	ml	Confini	Strada P.R.G.	Strade private	mc
1	Plurifamiliare accorpata	2036,00	2280,32	1,12	2	7,50	5,00	*	5,00	1639
2	Trifamiliare	1158,00	1296,96	1,12	2	7,50	5,00	7,50	5,00	
3*	Quadrifamiliare	1162,00	1301,44	1,12	2	7,50	5,00	7,50	5,00	
4	Schiera	1811,00	2028,32	1,12	2	7,50	5,00	7,50	5,00	
5	Plurifamiliare accorpata	1016,00	1137,92	1,12	2	7,50	5,00	-	5,00	
6	Plurifamiliare accorpata	1019,00	1141,28	1,12	2	7,50	5,00	-	5,00	
7	Plurifamiliare accorpata	1350,00	1512,00	1,12	2	7,50	5,00	-	5,00	
8	Plurifamiliare accorpata	1172,00	1312,64	1,12	2	7,50	5,00	-	5,00	
9	Plurifamiliare accorpata	1110,00	1243,20	1,12	2	7,50	5,00	-	5,00	
Totale		11834,00	13254,08							
Nota	L'asterisco nella casella indica che in tale caso non è possibile avere il distacco di ml 7,50 dalla strada di P.R.G. in quanto fabbricato esistente									

SUDDIVISIONE DELLE AREE IN C1 : VARIANTE						
DATI CATASTALI					Superficie complessiva mq	Destinazione
Particella	850	836	980			Residenza
Superficie	147	404	1485		2036	LOTTO 1
Particella	990					Residenza
Superficie mq	1158				1158	LOTTO 2
Particella	901					Residenza
Superficie mq	1162				1162	LOTTO 3
Particella	986					Residenza
Superficie mq	1811				1811	LOTTO 4
Particella	837	873				Residenza
Superficie mq	774	242			1016	LOTTO 5
Particella	838	874				Residenza
Superficie mq	739	280			1019	LOTTO 6
Particella	879a	880b				Residenza
Superficie mq	598,85	751,15			1350,00	LOTTO 7
Particella	879d	880c				Residenza
Superficie mq	560	612			1172	LOTTO 8
Particella	880d	881a				Residenza
Superficie mq	253,6	856,4			1110	LOTTO 9
Particella	879c	880a	881b			Verde attrezzato
Superficie mq	194,68	1097,4	14,87		1306,95	V1
Particella	881b					Verde attrezzato
Superficie mq	123,87				123,87	V2
Particella	879b					Verde attrezzato
Superficie mq	99,18				99,18	V2
Particella	882					Infrastrutture Tecnologiche
Superficie mq	81				81	
Particella	878					Parcheggio Pub.
Superficie mq	459				459	P1
Particella	877					Strada Privata
Superficie mq	649				649	
Particella	854	847	833	876		Strada di Lottizzazione
Superficie mq	6	48	532	1830	2416	
TOTALE mq					16969,00	

SUDDIVISIONE DELLE AREE IN F1 : VARIANTE							
DATI CATASTALI						Superficie complessiva mq	Destinazione
Particella	845	733					POLIAMBULATORIO
Superficie	239	5438				5677,00	

SUDDIVISIONE DELLE AREE STRADA DI P.R.G. : VARIANTE							
DATI CATASTALI						Superficie complessiva mq	Destinazione
Particella	951	851	844	947			STRADA DI P.R.G.
Superficie	2756	22	187	64		3029,00	

SCONFINAMENTI IN F2 : VARIANTE							
DATI CATASTALI						Superficie complessiva mq	Destinazione
Particella	978	983					Proprietà invasa
Superficie	51	30				81	DOLCI LEONE
Particella	950	954	955	957	959		Strada Statale N° 3
Superficie	4	124	84	20	30		
Particella	948	952					FLAMINIA
Superficie	6	4				272	
					Tot.	353,00	
SVINCOLO						(fuori comparto)	
Particella	32b						Viabilità
Superficie	610					184	SVINCOLO

SUDDIVISIONE DELLE AREE IN F2 : VARIANTE							
DATI CATASTALI						Superficie complessiva mq	Destinazione
Particella	982a						Residenza
Superficie	1301					1301	LOTTO A
Particella	870						Parcheggio Pubbl.
Superficie	834					834	P2a
Particella	982b						Parcheggio Pubbl.
Superficie	332					332	P2b
Particella	982c						Parcheggio Pubbl.
Superficie	556,24					556,24	P2c
Particella	868						Parcheggio Pubbl.
Superficie	201					201	P3
Particella	860	841					Parcheggio Pubbl.
Superficie	252	2				254	P4
Particella	961b	967b	974				Parcheggio Pubbl.
Superficie	117,56	12,31	1			130,87	P5a
Particella	961c	966					Parcheggio Pubbl.
Superficie	120,22	30				150,22	P5b
Particella	985						EDIFICIO IN F2
Superficie	1604					1604	
Particella	968	972					Spazio Pubblico Inferiore
Superficie	1172	20				1192	
Particella	961a	967a					Spazio Pubblico Superiore
Superficie	294,22	31,69				325,91	
Particella	842	858					Verde Pubblico
Superficie	18	78				96	VP1
Particella	956						Verde Pubblico
Superficie	45					45	VP2
Particella	975						Verde Pubblico
Superficie	239					239	VP3
Particella	977	965	963	969	960		
Superficie	377	19	1	32	74		
Particella	984	982d					Verde Pubblico
Superficie	15	39,76				557,76	VP4
Particella	840	958					Strada di lottizzazione Superiore
Superficie	22	709				731	
Particella	869						Strada di lottizzazione Inferiore
Superficie	799					799	
Particella	971	976					Strada Privata
Superficie	251	57				308	
Particella	949	953					Cessione per allarg. SS. N° 3 Flaminia
Superficie	11	55				66	
						Tot	9723,00

11) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste sono quelle che riguardano le dotazioni dei servizi al comparto come di seguito specificato. Esse subiscono lievissime modifiche ed integrazioni rispetto a quelle previste nell'impianto originario e nella prima Variante:

1) - Viabilità pubblica e privata.

Essa non subisce alcuna modifica rispetto a quella prevista, in quanto i nuovi lotti determinati (lotti n° 7, 8 e 9 in zona C1 e lotto a in zona F2) sono serviti dalle strade esistenti già quasi completamente realizzate. In particolare il lotto n° 7 sarà servito dalla strada privata che consente l'accesso alla residua proprietà Arrivi; i lotti 8 e 9 hanno accesso dalla strada di P.P. già asfaltata; il lotto A accede pedonalmente dal parcheggio pubblico a valle dell'edificio commerciale-direzionale esistente e con rampa carrabile dalla strada di P.P. citata. Gli assi stradali di P.R.G. e di P.P. hanno una larghezza di ml 10,50. Le due strade private interne alla lottizzazione hanno invece una larghezza di ml 8,00 (accesso alla residua proprietà) e 5,00 (adiacente all'edificio commerciale-direzionale).

Il tracciato stradale non subirà modifiche neppure nell'andamento altimetrico longitudinale e trasversale.

Tutte le strade sono dotate dell'impianto di pubblica illuminazione, con pali di tipo stradale e della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

2) Rete fognature acque bianche e nere.

La fognatura nera esistente non subirà modifiche, ma solo un aggiunta di due rami secondari da realizzare allo scopo di:

a- servire il lotto A in zona F2, e posta a valle del parcheggio P2 e con recapito nell'impianto di sollevamento esistente;

b- servire i lotti 7, 8 e 9 in zona C1, e ubicata al limite del confine verso la residua proprietà Arrivi, anch'essa con recapito nell'impianto di sollevamento esistente.

Anche a fognatura bianca esistente non subirà modifiche, ma solo un aggiunta di due rami secondari da realizzare allo scopo di:

a- raccogliere le acque bianche del lotto A in zona F2, e posta lungo la rampa del parcheggio P2c e con recapito nell'impianto di scarico al fosso esistente;

b- raccogliere le acque bianche dei lotti 7, 8 e 9 in zona C1, e ubicata al limite del confine verso la residua proprietà Arrivi, anch'essa con recapito nell'impianto di scarico al fosso esistente.

3) Parcheggi pubblici.

Le superfici da destinare a parcheggio pubblico, previste dagli standards urbanistici, saranno soddisfatte, oltre che da quelle già realizzate ed esistenti secondo il P.P. "Valle Sole" e relativa Variante, commisurate ai parametri vigenti all'epoca, anche da altre quattro nuove aree da ubicare: due a ridosso del parcheggio P2 (oggi P2a) a valle dell'edificio commerciale-direzionale esistente (dette P2b e P2c) e due a monte dell'edificio stesso (dette P5a e P5b), ricavate dal cambio di destinazione dell'area a Spazio Pubblico, ma in effetti già sistemate ed utilizzate come parcheggio.

4) Reti e servizi.

Le reti tecnologiche di servizio, idrica, del gas, elettrica e telefonica, nonché la rete di pubblica illuminazione, non subiranno modifiche, ma solo ampliamenti in prosecuzione di quelle della lottizzazione esistente, per servire i nuovi quattro lotti, i parcheggi aggiuntivi ed il verde pubblico secondo le nuove sistemazioni. Esse percorreranno il tracciato degli assi stradali dove verranno ubicati anche i pozzetti di allaccio per i nuovi lotti, ove possibile.

L'andamento delle reti si evince dall'osservazione degli elaborati grafici, ove gli ampliamenti sono distinti con colore diverso. I progetti dettagliati esecutivi delle suddette opere di urbanizzazione, verranno redatti prima della presentazione dei progetti dei singoli lotti aggiuntivi per il rilascio del relativo permesso di costruire.

5) Verde Pubblico.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato dette VA1, VA2 e VA3 saranno distribuite uniformemente all'interno della zona C1. La loro dislocazione è stata dettata dalla necessità di recuperare i lotti edificabili in ottemperanza delle normative vigenti e ricadono parzialmente in corrispondenza delle aree destinate a Verde Pubblico e a Urbanizzazione Secondaria secondo il vecchio P.P. approvato.

Nelle aree verranno messi a dimora alberi tipici del luogo. E' prevista la creazione di sentieri pedonali, panchine, zone a prato, fontanelle e attrezzature per il gioco.

12) Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato "Valle Sole"

Art. 1

Le presenti norme regolamentano le aree di progetto site nel Comune di Rignano Flaminio, loc.tà "Valle Sole" coincidenti con il comparto urbanistico sottozona C1, F1 e F2 della Tavola n° 4 e descritto nell'elenco delle proprietà contenute nella tabella allegata alla presente alla pag. 6 e 7.

Art. 2

Valore normativo del progetto.

Sono vincolanti ai fini della edificazione, oltre quanto previsto nei successivi artt. 5 e 6:

1. I principi informativi contenuti nella presente relazione illustrativa;
2. le sagome di massimo ingombro, il numero dei piani e le volumetrie individuate nella tavola n° 5;
3. la destinazione d'uso delle aree e degli edifici; in particolare quella delle aree pubbliche destinate a Verde Pubblico, a Verde attrezzato, a Parcheggio Pubblico e a Spazio pubblico;
4. la delimitazione delle sedi stradali pubbliche.

Art. 3

Destinazione d'uso delle aree.

Le previsioni del Piano individuano le seguenti destinazioni d'uso:

1. Aree per fabbricati di progetto;
2. Aree per il Verde Attrezzato;
3. Aree per il Verde Pubblico;
4. Aree per i Parcheggi Pubblici e per la Viabilità;
5. Aree per installazioni tecnologiche.

Aree per fabbricati di progetto

ZONA C1.

Gli edifici ricadenti nei lotti costituiti in Variante (n° 9) sono destinati esclusivamente alla residenza (il numero degli abitanti è stato calcolato facendo riferimento unicamente ad 80 mc/abitante).

La superficie massima copribile degli edifici coincide con la sagoma massima di ingombro così come indicata nella tavola n° 5, nel rispetto del distacco minimo da strade e confini e fabbricati previsti dal Regolamento Edilizio. Non sono ammesse deroghe a dette sagome di massimo ingombro.

ZONA F1.

L'edificio ricadente nel lotto è destinato a Poliambulatorio della Asl RM/23 ai sensi della legge n° 67/1988, ultimato al rustico.

ZONA F2.

Gli edifici ricadenti nei due lotti costituiti in Variante sono destinati come segue:

- 1) Edificio esistente: commerciale, direzionale e residenza;
- 2) Lotto A: residenza singola o collettiva.

La somma della volumetria residenziale dell'edificio esistente e del lotto A non supera il 20% della cubatura massima prevista sul lotto.

Aree per verde pubblico attrezzato

Sono destinate alla realizzazione di zone verdi pubbliche attrezzate.

E' prevista la creazione di sentieri pedonali, zone a prato, fontanelle, panchine e giochi. E' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature per il gioco. Una piccola area è destinata alla installazione dei cassonetti per i rifiuti solidi urbani.

Aree per verde pubblico

Sono ricomprese tra lo spazio pubblico, le strade e i parcheggi nella zona F2. Esse devono essere sistemate a verde (prato) anche con la piantumazione di piccole essenze arboree e siepi.

Aree per i parcheggi pubblici e per la viabilità

Sono destinate al traffico e alla sosta dei veicoli, attrezzate allo scopo e libere da qualsiasi ingombro, anche di carattere precario.

Aree per installazioni tecnologiche

Sono destinate alla installazione di un impianto di accumulo e sollevamento dei liquami, provenienti sia dalla zona di Servizi Pubblici che Servizi Privati e dalla zona C1, in quanto la fognatura comunale ha una quota che non consente alla zona di recapitare per gravità.

Art. 4

Parametri urbanistico - edilizi

L'utilizzazione dell'area compresa nel Piano Particolareggiato è regolata dai seguenti parametri urbanistico - edilizi:

Superficie territoriale (St): rappresenta la superficie dell'intero perimetro sottoposto a piano attuativo, come revisionata nella Variante.

Superficie Spazi e Parcheggi Pubblici: rappresenta la superficie destinata a Verde Pubblico e Attrezzato e a Parcheggio Pubblico da cedere al Comune nel rispetto del D.M. 1444/68.

Superfici per Viabilità: rappresenta la superficie destinata a strade da cedere al Comune, nel rispetto delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente.

Superficie fondiaria: rappresenta la superficie edificabile dei singoli lotti.

Distacchi dai confini e dal ciglio stradale: rappresentano rispettivamente le distanze minime dai confini interni e da quelli verso le strade pubbliche misurati in ml.

Altezza massima: ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta. L'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare del 20% ovvero ml 2,00 l'altezza massima consentita. Per le costruzioni con copertura piana l'altezza del fronte è misurata dal piano di calpestio del terrazzo. Per le costruzioni con copertura a falde inclinate con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza della linea inferiore di gronda. Qualora le falde abbiano una pendenza superiore al 35%, le altezze saranno misurate ai 2/3 della linea di imposta delle falde stesse.

Numero dei piani: rappresentano il numero massimo dei piani abitabili fuori terra. Oltre questo numero è consentita la realizzazione dei piani interrati (interrati su almeno tre lati) e dei piani sottotetto con altezza massima interna netta non superiore a ml 2,20. Gli eventuali piani sottotetto con altezza massima superiore dovranno essere conteggiati nella cubatura edificabile, anche se non abitabili.

Altezza di calcolo del volume: rappresenta l'altezza degli alloggi calcolata da pavimento a pavimento, che, applicando il limite di legge minimo interno di ml 2,70, risulta ml 3,00 (2,70 + 0,30 solaio), in ottemperanza a quanto riportato all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Standards edificatori

Nelle zone omogenee si applicano i seguenti indici urbanistici:

Zona C1

- a) Indice di fabbricabilità Fondiaria max = 1,12 mc/mq
- b) Altezza massima alla linea di gronda = 7,50 ml
- c) Distanza dal confine di proprietà = 5,00 ml
- d) Distanza dal confine stradale (strada di P.R.G.) = 7,50 ml
- e) Distanza dal confine stradale (strada pubblica o privata di P.P.) = 5,00 ml
- f) Distanza minima tra edifici = 10,00 ml
- g) Numero massimo piani fuori terra abitabili o agibili = 2
E' ammessa altresì la realizzazione di piani sottotetto, a condizione che la altezza massima netta interna non superi 2,20 ml al colmo
- h) Tipologia edilizia consentita: a schiera, plurifamiliari accorpate, trifam., quadrifam.
- i) Destinazioni d'uso consentite: residenziale.
- j) Lotto minimo 1.000 mq al netto delle strade da cedere al Comune. E' consentito l'accorpamento dei lotti.
- k) Le aree non occupate dagli edifici, dalla rete viaria e dai parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute, per quanto possibile, a verde, anche con la piantumazione di essenze tipiche del luogo.

Zona F2

- a) Indice di fabbricabilità Fondiaria max = 3,00 mc/mq
- b) Altezza massima alla linea di gronda = 12,50 ml
- c) Distanza dal confine di proprietà = 5,00 ml
- d) Distanza dal confine stradale (strada di P.R.G.) = 7,50 ml
- e) Distanza dal confine stradale (strada pubblica o privata di P.P.) = 5,00 ml
- f) Distanza minima tra edifici = 10,00 ml
- g) Numero massimo piani fuori terra abitabili o agibili = 4
- h) E' ammessa altresì la realizzazione di piani sottotetto, a condizione che la
- i) altezza massima netta interna non superi 2,20 ml al colmo
- j) Tipologia edilizia consentita: a blocco
- k) Destinazioni d'uso consentite:
 - 1) lotto A: residenziale, con vincolo della cubatura massima realizzabile indicata nella tavola n° 5 allegata.
 - 2) edificio esistente: commerciale, direzionale e residenziale
- l) Lotto minimo 1.000 mq al netto delle strade da cedere al Comune. E' consentito l'accorpamento dei lotti.
- m) Le aree non occupate dagli edifici, dalla rete viaria e dai parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute, per quanto possibile, a verde, anche con la piantumazione di essenze tipiche del luogo.

13) 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, non in contrasto con quelle della Variante al P.R.G. adottato.