

## PREMESSA

Oggetto dell'allegato progetto è la proposta di **VARIANTE URBANISTICA del Piano di Lottizzazione Convenzionato "Le Vigne di Perazzeta"** limitatamente al 2° Sub-comparto c.d. "Le Vigne", loc. Perazzeta in Comune di Frascati, in area attraversata da Via Livio Gratton e compresa tra FF.SS. Roma-Frascati, SP Via di Cisternole e SP Via E. Fermi.

Il P. di L. originario Le Vigne di Perazzeta è stato regolarmente approvato con DCC 59/08, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 36/87, in conformità alle vigenti previsioni del PRG approvato nel 1967 e successivamente confermate dalla variante approvata nel 2005.

Il P. di L. originario, esteso ad una superficie complessiva di 115.925 mq., è suddiviso, per l'attuazione, in due sub compartimenti separati da via di Perazzeta.

Il **primo** sub comparto "Quarto di Perazzeta" ha una superficie territoriale di 57.905 mq e prevede una volumetria massima di 13.072 mc oltre aree per servizi pubblici per una estensione di 1.240 mq. ed è *stato oggetto di Variante Urbanistica approvata con DCS 64 del 2/12/2016 Art. 1/bis L.R. 36/87 (VEDI TAV. 1/6)*.

Il **secondo** sub comparto "Le Vigne" ha una superficie territoriale di 58.020 mq, e prevede una volumetria massima di 12.151 mc, oltre aree per servizi pubblici per una estensione di 1.396 mq.

Le caratteristiche urbanistiche dell'originario P. di L. e il regime vincolistico sono dettagliatamente indicate nel parere paesaggistico prot. n. 79937/09. Con l'allegato progetto il P di L. è sottoposto a parziale modifica proponendo **alcune variazioni solo per il secondo sub comparto**, operando nell'ambito delle indicazioni di cui all'art. 1 bis della L.R. 36/87 senza che le modifiche costituiscano varianti al PRG.

**Le modifiche che il Privato lottizzante propone** sono brevemente di seguito elencate con il relativo riferimento normativo di cui all'Art. 1/bis LR 36/87:

1. modifiche piano volumetriche con diminuzione delle unità immobiliari (da 42 a 30), a parità di volumetrie e caratteristiche tipologiche ( c.2 lett.e);

2. modifica della viabilità secondaria (c.2 lett.o);
3. rettifica del perimetro dei lotti a parità di estensione superficiale per meglio adeguare l'area all'andamento orografico salvaguardando, tra l'altro, il maggior numero di piante di olivo esistenti e limitare il frazionamento territoriale (c.2 lett.n);
4. spostamento e incremento di un'area a parcheggio pubblico (p2) in zona più baricentrica all'intervento proposto lungo via Perazzeta (c.2 lett.i);
5. modifica delle tipologie edilizie: limitando l'uso di piani interrati e rampe di accesso, previste unità mono familiari e a schiera (c.2, lett.f).

Nello specifico non essendo variate le volumetrie previste, né l'impianto planimetrico del piano di lottizzazione, la presente variante non produce mutamenti né alla viabilità pubblica né, tantomeno, agli standard Urbanistici, pertanto le aree di cessione, già previste dal P. di L. e trasferite all'Amministrazione Comunale atto Notaio D'ERRICO del 26/6/2014 rep. 25698, non subiranno modificazioni, così come restano inalterati i criteri che hanno ispirato la Convenzione Urbanistica vigente ed i tempi di attuazione della stessa.

## QUADRO URBANISTICO

L'area interessata dal progetto è distinta in Catasto al foglio 12 partt. 667 – 669 – 671 – 673 – 675 – 677 e 678 di proprietà Soc. VALESIA r.l. e costituente 2° sub-comparto di cui alla Convenzione Notaio D'ERRICO del 26/6/2012 rep. 25697 racc. 13450, successiva nota del 20/3/2014 UTC, e in esecuzione del P. di C. n° 11 del 14/03/2017 **relativamente alle Opere di Urbanizzazione primarie** attualmente in corso d'opera per quanto non interessate dalla variante che qui si propone.

L'inquadramento territoriale dell'area è ricompreso tra Via Livio Gratton, Via Perazzeta, sede ferroviaria Roma-Frascati e Via E. Fermi.

\* \* \*

Con riferimento alla TAV. 1 di progetto allegato la normativa Urbanistica di riferimento è la seguente:

- Il Comune di Frascati è dotato di **PRG** approvato con D.P.R. del 19/12/1967.  
La vigente strumentazione urbanistica assegna all'area interessata dal Piano, la classificazione "*Zona residenziale D*" con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,40 mc/mq e l'altezza media massima mt 4,50. Il medesimo terreno, ricompreso nella proposta di piano, interessa anche le seguenti zone: "*Rispetto stradale*" e "*Verde privato*". In quest'ultima zona, l'edificazione è consentita con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,07 mc/mq, ma **esclusa dal dimensionamento del piano**.  
Con delibera di Giunta Regionale n° 515 del 28.04.2005, è stata approvata la **Variante Stralcio al P.R.G.** in cui, per l'area in oggetto, è stata riconfermata la originaria destinazione urbanistica.
- **Lo strumento attuativo PUA:** piano di lottizzazione (P. di L.) Convenzionato approvato in conformità alle previsioni di PRG con DCC n° 59/2008 e DCC n° 24/2010.

L'area oggetto dell'intervento **PUA**, risulta sottoposta al **vincolo paesaggistico** di cui al Decreto Legislativo 42/2004, per effetto, sia del D.M. 02.04.1954, che dalla presenza di un *Tracciato storico ancora in uso*, ed è lambita (a Nord del 1° Sub-comparto) dal Fosso del Cavaliere, corso d'acqua iscritto negli elenchi delle acque pubbliche (codice repertorio c058\_0241).

- Detta area è classificata dal **PTP ambito n. 9 – Castelli Romani**, ai fini della tutela paesaggistica, “Zona 4 – *Zone Agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale*”, ed è disciplinata dall'Art. 20, delle NTA in cui:

“(…)

*In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.*

*L'organo competente al rilascio dell'autorizzazione o dei pareri paesistici, nell'esame dei progetti pervenuti per il parere in merito, dovrà comunque accertare che sia prevista una adeguata schermatura dei manufatti delle vie pubbliche di accesso, mediante messa a dimora di essenze di cui alla tabella n. 1, famiglia A4/B4 e che le coperture siano a falde, con manto a tegole.*

*Il Tracciato storico, è normato dall'art. 37 – Aree di rispetto archeologico e storico. Unità di paesaggio storico – ambientale:*

“(…)

*Ogni intervento in tali aree condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.*

(…)”.

- **Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale** con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, alla predetta area di intervento attribuisce, ai fini della tutela, il paesaggio Paesaggio Agrario di valore, lo stesso, è normato dall'art. 25 delle NTA che prevede:

“(…)

*La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.*

*(...)*”.

La *protezione dei corsi delle acque pubbliche*, è prevista nell'art. 35 delle NTA, che riconferma quanto contenuto nella lr 24/98 (vedi norma precedente PTP).

Occorre rilevare che, le previgenti norme del P.T.P., **non considerano la zona ad alto valore paesaggistico, tanto da ritenere le previsioni dello strumento urbanistico compatibili con l'azione di tutela.**

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, risulta nel caso di specie, applicabile **l'art. 62 – norme transitorie di raccordo tra piano paesistico e strumenti urbanistici comunali generali e attuativi:**

- **Art. 62 comma 2:** “(...) Sono fatte salve le previsioni delle zone A, B, C, D, F di cui al DM 1444/68 nonché quelle relative agli standards urbanistici di cui all'articolo 3 del citato d.m. contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente alla entrata in vigore della l.r. 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR in quanto conformi ai PTP approvati; (...);”;
- **Art. 62 comma 5:** “sono fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi approvati dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/98 (...).”.

\* \* \*

In riferimento alle condizioni sopra riportate, per cui la norma di tutela è rimandata alle previsioni del PRG vigente, si sono verificate compatibili le previsioni urbanistiche con la tutela paesaggistica (parere R.L. n° 163625 del 30/4/2009), ed è stato, quindi, possibile definire il citato strumento Urbanistico attuativo denominato P. di L. “Le Vigne di Perazzeta”, per il quale in **questa sede** se ne prevede la modifica.

*Elenco elaborati allegati quale parte integrante e sostanziale della presente relazione:*

- *Documentazione fotografica;*
- *TAV. 1/6 – Quadro di riferimento Territoriale e Urbanistico*
- *TAV. 2/6 - Rilievo e Profili*
- *TAV. 3/6 – Planimetria Generale di Piano, Dimensionamento e Destinazioni d’Uso e Viabilità*
- *TAV. 4/6 – Planimetria Generale, Planovolumetrico*
- *TAV. 5/6 – Planimetria OO.UU., Fognature, Viabilità, ecc.*
- *TAV. 6/6 – Tipologie Edilizie*

## **A) DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE del 2° Sub - comparto**

L'intero comprensorio interessato dal PUA fu diviso, come detto, in due sub-comparti, di dimensioni simili, essi sono separati dal tracciato della strada comunale di Perazzeta. Il primo, prevede la formazione di n. 6 lotti edificabili di superficie variabile, per una volumetria complessiva di mc. 13.072. Il Secondo comparto, prevede la formazione di n. 10 lotti edificabili di superficie variabile, per una volumetria complessiva di mc 12.151.

I due comparti sono stati oggetto di Convenzioni separate, ma tra di loro interconnesse per l'esecuzione delle Urbanizzazioni Primarie e per entrambi sono in corso lavori per le opere di Urbanizzazione.

### **Generalità**

Il progetto urbanistico di variante, al secondo sub-comparto del P. di L., riguarda la realizzazione di *un complesso immobiliare diffuso destinato ad accogliere trenta unità residenziali*, diviso in quindici corpi di fabbrica limitando il frazionamento in **lotti a quattro “macro aree”**, tutte contenute in area di zonizzazione edificabile per complessivi circa 36.000,00 mq.

L'accesso (unico carrabile) all'area avviene direttamente da Via Perazzeta. Da questo punto si diparte una viabilità interna che consente il collegamento con tutte le aree di sedime delle residenze.

Le caratteristiche espresse dal PIANO poggiano, principalmente, sulla ricerca di soluzioni che consentono la massima flessibilità funzionale: esso fornisce anche prime indicazioni e prescrizioni sugli aspetti formali e particolari costruttivi dei nuovi corpi di fabbrica per l'utilizzo dei materiali contestualizzati all'intorno già edificato e, più in generale, al territorio comunale.

La prima peculiarità progettuale è la scelta di un cosiddetto “*intervento diffuso*” che consente di limitare il frazionamento territoriale a tutto vantaggio di spazi comuni per l'uso pubblico (condominiale) della gran parte del terreno disponibile. Infatti ciascuna

unità è perimetrata da un piccolo spazio esterno pertinenziale, delimitato da alberature d'alto fusto, siepi e arbusti autoctoni, evitando, per quanto possibile, muri di recinzione.

Gli scavi di sbancamento saranno limitati alla sola realizzazione degli edifici, compresa l'intercapedine di perimetro. L'intervento si propone di ridurre fortemente scavi e movimenti di terra e producendo progetti dove la limitata presenza di rampe di accesso ai garage interrati sarà significativamente rivolta a vantaggio dell'uso del verde giardinato.

Sono inoltre presenti e localizzate le principali superfici scoperte da destinarsi a parcheggio pertinenziale e la rispettiva quota di standard Urbanistico. Per esse si stipulerà atto d'obbligo e/o atto di cessione nelle forme usuali richieste dall'Amministrazione comunale.

Le necessarie aree di parcheggio esterno a raso saranno interamente trattate con prato erboso carrabile su supporto di grigliato in plastica riciclata con funzione di protezione meccanica, limitando, perciò, drasticamente la quantità di superficie impermeabili.

#### **Schema Urbanistico zonizzativo** (vedi TAV. 3/6) e dati del Piano

Il PIANO, che, come detto, si caratterizza per l'evitato eccessivo frazionamento territoriale in lotti, prevede nella sostanza i seguenti tipi di zonizzazione:

- **AREE edificabili e pertinenziali:** il progetto prevede l'edificazione in quattro macro-zone sulle quali vengono localizzate unità residenziali di tipo diffuso (zonizzazione tipo D di PRG i cui dati complessivi sono quelli riportati a seguire) in cui vengono evidenziate l'area di sedime del costruito e l'area complessiva pertinenziale alle residenze priva di strutture fisse e prioritariamente destinata a verde giardinato. In particolare si evidenzia che il progetto, oltre la parte urbanistica, descrive ed indica le tipologie dell'intero progetto le cui UNITA' RESIDENZIALI coprono una **S.U.L. di mq 3.800,00** per una cubatura complessiva disponibile di **mc. 12.151,00** per la realizzazione di 30 unità residenziali (a fronte delle n° 42 previste del progetto originario) per 152 abitanti insediabili.
- **VIABILITA':** l'accesso all'area resta quello previsto da strada Comunale Via Perazzeta in prossimità del tratto di intersezione con Via Livio Gratton. Questo primo tratto di Viabilità Pubblica sarà ristrutturato ed ampliato a cura del Proponente nell'ambito della esecuzione delle OO.UU. Primarie come definite per Legge e trasferito alla Civica Amministrazione



senza onere alcuno da parte della Stessa. l'assetto definitivo di tale Viabilità principale determinerà una sede stradale di Categoria F locale ambito Extra urbano a due corsie di marcia (l = 9,50 ml.).

La viabilità principale di penetrazione ricalca, sostanzialmente, quella già prevista dal piano originale (in prossimità del viale interpodereale esistente) e da essa si dipartono i tronchi secondari e pertinenziali di servizio alle quattro macro-aree i quali non hanno caratteristiche di prescrittività.

- **PARCHEGGI:** le aree di parcheggio sono state verificate in funzione di sopperire a quanto previsto dal D.M. n.1444/68 e della L. n.122/89. Esse costituiscono, pertanto, sia la dotazione di standard Urbanistici che quella di natura pertinenziale. Il progetto edilizio successivo, tuttavia, prevederà ulteriori incrementi di aree a parcheggio da localizzare sia in prossimità delle pertinenze delle unità residenziali che, solo per alcuni casi, al piano interrato.
- **AREE A VERDE:** le aree a verde costituiscono la parte più consistente e caratterizzante dell'intero progetto e destinate sia a spazi verdi pertinenziali che a spazi verdi consortili, e quindi d'uso pubblico, sempre collegate da percorsi pedonali in cui sarà possibile prevedere anche attrezzature all'aperto ove praticare attività ludiche e ricreative. L'intera superficie destinata al VERDE PRIVATO CONSORTILE copre una superficie pari al **23%** dell'intera superficie territoriale. La superficie a VERDE PRIVATO PERTINENZIALE, inserita all'interno dell'area pertinenziale esclusiva delle residenze, costituisce un ulteriore **41%** di parti verde giardinate e vincolate al mantenimento del verde.
- **STANDARD URBANISTICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE:** come previsto per convenzione, il Proponente provvederà a sua cura e spese all'esecuzione di tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria, avendo già provveduto alla cessione alla Civica Amministrazione dell'area destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria senza onere alcuno per la stessa Amministrazione. In particolare fu individuata l'area, di forma regolare, prospiciente Via E. Fermi, in posizione Sud-Ovest, periferica al P.di L., ma prossima a nuclei residenziali già edificati lungo la medesima strada provinciale. L'area ceduta ha una consistenza di **mq. 7.800,00** ben superiore ai minimi di legge. Le Opere di Urbanizzazione da realizzare, da parte del privato, sono costituite dalla viabilità, dai

parcheggi, dalla fognatura acque nere e dai servizi generali di distribuzione le cui utenze sono già nella disponibilità della Soc. Proponente.

- **La Superficie Utile Lorda (SUL)** del costruito copre un'area di circa mq. 3.800,00, sommando ad essa le superfici di pertinenza esclusiva (portici, lastrici solari, marciapiedi, ecc) è da ipotizzare un incremento massimo di circa il 60% (previsto dai riferimenti alle NTA del PRG). Conseguentemente il rapporto di copertura massimo che determina la **superficie impermeabile** prevista dal piano è valutabile in circa mq 6.070,00 mq.

L'area destinata a viabilità principale, secondaria e parcheggi copre una superficie di circa mq.  $4.100 + 1.200 + 630 =$  mq. 5.930,00.

L'area destinata a verde privato pertinenziale alle residenze è quella contenuta all'interno delle "macro-aree" (o perimetro lotti) e quelle contenuto all'interno del tratto puntinato di TAV. 3, per una superficie complessiva netta di mq. 20.200,00 circa.

Complessivamente la **superficie permeabile** prevista dal piano copre una estensione pari a circa il **70%** della superficie territoriale impegnata.

### **Requisiti generali di PIANO**

Il PIANO in oggetto (conforme alle NTA di PRG) pone in rilievo alcuni importanti aspetti progettuali che appaiono estremamente qualificanti per il PIANO stesso in termini ambientali ed integrano, per quanto non in contrasto, le NTA del P. di L. originario.

In particolare nelle zone destinate a "verde privato" **dovrà essere** mantenuto il verde giardinato con incremento delle essenze tipiche della zona (piante di ulivo) ed eventuali divisioni interne dovranno essere coperti da semirampicanti o siepi sempreverdi (art.5 NTA). Nelle zone destinate a "verde" dovranno essere trapiantate le piante di ulivo espianate per l'esecuzione di Opere di Urbanizzazione primaria ed incrementare nel massimo numero consentito per il pieno sviluppo di tale caratteristica arborea (art.6 NTA). *Operazione, questa, già prevista dalla Relazione Agronomica allegata al progetto originario di P. di L.*

Il PIANO si pone come principale obiettivo quello del massimo rispetto dell'andamento naturale del terreno, nonché delle piantumazioni esistenti. Inoltre si prescrive la limitazione alla realizzazione di estese pavimentazioni.

Viene raccomandato l'impiego di materiali naturali (rivestimenti in legno o in pietra locale), intonaci tradizionali e comunque compatibili con il contesto, anche attraverso previsioni di “*colori della gamma delle terre*” (art.8 NTA).

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare comunque necessario che il Piano Urbanistico rispetti, oltre quanto sopra, le **prescrizioni** che seguono:

1. Prima dell'inizio dei lavori per i fabbricati in genere dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza archeologica; atto che, *per quanto concerne l'esecuzione delle OO.UU. Primarie e già stato emesso con nota n° 8584 del 18/7/2014, nulla osta MBAC-SBA-LAZIO.*
2. l'andamento altimetrico del terreno dovrà essere sostanzialmente rispettato e pertanto i manufatti in genere saranno progettati in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso nel caso di pendii, non superiore a m. 1,50 per i muri di scarpata;
3. devono essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo macro lotto, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto, di essenze tipiche della zona, compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9, mantenimento della vegetazione esistente pur con integrazione di schermature;
4. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere preferibilmente realizzate con elementi prefabbricati drenanti (autobloccanti) e/o idonei alla piantumazione del manto erboso (prato carrabile) in maniera da determinare ulteriori superfici permeabili;
5. le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali; è consentito l'uso di rivestimenti in pietra, mattoni e rifiniture lignee tipiche dell'agro romano.

### **Efficienza energetica dell'edificio tipo (criteri informativi)**

Dal momento che il PIANO contiene preliminari indicazioni delle tipologie edilizie, di seguito si descrivono anche gli aspetti sostanziali inerenti i componenti edilizi sottesi ed

oggetto di progettazione definitiva. In generale il “sistema edificio” dovrà essere previsto per adattarsi alle caratteristiche ambientali del luogo, per ottenere il maggior vantaggio dal punto di vista termico e luminoso, per adeguarsi al contesto geomorfologico e per migliorare le condizioni di comfort degli abitanti previsti.

Il comportamento igrotermico degli organismi edilizi sarà, quindi, previsto per ridurre il fabbisogno energetico in ogni stagione dell'anno. Infatti ogni unità abitativa esprime circa un fabbisogno energetico specifico di 26,2 KWh/mq anno e un fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di 28,14KWh/mq anno.

Conseguentemente i singoli progetti edilizi saranno improntati al rispetto delle indicazioni che seguono.

L'edificio in inverno dovrà essere reso naturalmente caldo con adeguato isolamento termico delle strutture e alla capacità di sfruttare al massimo il calore del sole prevedendo ampie superfici vetrate che permettono di riscaldare ed illuminare la casa con il minimo dispendio di energia. La realizzazione di un “vespaio” aerato permetterà un miglioramento delle condizioni termo igrometriche degli ambienti e garantiscono la protezione di eventuali emissioni di gas radon dal sottosuolo.

Il sistema edificio-impianto dovrà combinare gli aspetti passivi con il metodo di riscaldamento a pannelli radianti a bassa temperatura a pavimento, alimentati da caldaia a condensazione a basso consumo integrabile dai previsti pannelli solari.

L'edificio in estate dovrà essere naturalmente fresco, limitando l'esposizione diretta al sole delle superfici vetrate e delle pareti attraverso un'opportuna inclinazione della copertura (minimo 30%), mantenendo una corretta illuminazione naturale degli ambienti interni, ma soprattutto con sistemi di ventilazione naturale diurni e notturni in grado di smaltire l'eccesso di calore accumulato all'interno della casa. L'adeguata inerzia termica dell'involucro, la protezione dall'irraggiamento diretto, la ventilazione naturale delle coperture e degli ambienti, favoriscono il raffrescamento. Il vespaio areato permetterà anche in estate un miglioramento delle condizioni termo igrometriche degli ambienti.

### **Gli obiettivi del PIANO (strategia)**

Si estrapolano sostanzialmente in questo paragrafo gli obiettivi specifici del PIANO stesso desunti da quelli della normativa istitutiva generale.

- Ricerca del miglior assetto urbanistico ed ambientale
- Limitazione della quantità di superfici impermeabili
- Riduzione del fabbisogno energetico degli edifici
- Scelta di un “intervento diffuso” che consenta di limitare il frazionamento territoriale in lotti, a tutto vantaggio di spazi comuni per l’uso pubblico della massima parte del terreno disponibile
- Completamento delle necessarie opere di urbanizzazione al fine di rendere fruibile urbanisticamente l’area di PIANO
- Definizione degli standard urbanistici

### **Le Azioni del PIANO (mitigazioni)**

Da quanto sopra emergono gli obiettivi principali (implicitamente definiti dalla normativa di riferimento) che il PIANO è in grado di attuare: dall’elenco più generale, si sono estrapolate, come rilevabile dal progetto e dagli atti, le finalità più rilevanti e consone al Piano di Lottizzazione oggetto del presente documento, le quali vengono attuate per mezzo di specifiche azioni, riassunte di seguito:

- 1) Previsione di significative aree a verde che di fatto costituiscono la parte più consistente e caratterizzante dell’intero progetto
- 2) Salvaguardia delle alberature esistenti e comunque previsioni di reimpianti
- 3) Incremento di essente arboree ed arbustive autoctone fino al massimo consentito
- 4) Impiego di materiali naturali
- 5) Realizzazione di volumetrie a basso carico urbanistico
- 6) Progettazione di manufatti che provochino minime alterazioni del terreno
- 7) Impiego di sistemi atti a limitare le superfici impermeabili nelle aree di parcheggio esterno a raso
- 8) Adozione ed impiego di impianti e sistemi localizzativi, costruttivi ed edilizi che consentono il massimo sfruttamento di risorse finalizzato al raggiungimento del

confort termo igrometrico e dell'isolamento termico e riducono il fabbisogno energetico

- 9) Previsione di spazi esterni pertinenziali per ciascuna unità immobiliare
- 10) Individuazione e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie
- 11) Individuazione di superfici destinate a parcheggi e verde pubblici.

(a seguire) - AEROFOTOGRAFIA dello stato dei luoghi  
- PLANIMETRIA GENERALE  
- FOTOINSERIMENTO del planovolumetrico









## **B) PLANOVOLUMETRIO E TIPOLOGIE EDILIZIE**

Per l'attuazione del presente Piano di Lottizzazione trovano applicazione tutte le disposizioni di leggi e regolamenti statali e regionali che regolano la materia edilizia, nonché quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale. Le seguenti prescrizioni trovano attuazione **per quanto non in contrasto con le suddette disposizioni e con le N.T.A. del P.R.G.** In caso di difformità tra di loro valgono le norme più restrittive.

Su ciascuna parte dell'area interessata dal perimetro del Piano di Lottizzazione potranno aver luogo le destinazioni seguenti e indicate sugli elaborati di progetto.

### **Zone Residenziali (aree 2.1 – 2.2 – 2.3 e 2.4)**

Le zone residenziali sono divise in quattro “macro-aree” numerate, per ciascuna di esse potrà essere realizzata la cubatura e la superficie nei limiti prescritti nella tabella di **tavola 3**. Tali valori sono da **intendersi massimi ammissibili**. Per “superficie coperta” si intende la superficie coperta del fabbricato utilizzata nel calcolo della volumetria (SUL), la superficie a portico, la copertura dei volumi tecnici del piano interrato, l'intercapedine di perimetro, ecc., nei limiti ammessi dalle norme di PRG, dal R.E. e dalle disposizioni emanate dall'U.T. comunale.

Per ciascuna area (o lotto) il progetto prevede le seguenti zone:

- **PERIMETRO AREA PRIVATA** (o lotto): indicata con tratto puntinato rappresenta il perimetro territoriale all'interno del quale sono ubicati i corpi nei limiti previsti delle presenti norme e la restante superficie pertinenziale da mantenere a verde giardinato privato;
- **SUPERFICIE FONDIARIA**: indica la superficie in zonizzazione edificabile vincolata alle superfici e cubature residenziali di progetto;
- **AREA PERTINENZIALE**: interna ai tratteggi rossi e campita con fondino grigio, indica la zona entro la quale possono essere localizzate le superfici coperte in genere.

All'interno dell'area pertinenziale, oltre il corpo di fabbrica e le pertinenze strutturali, potranno essere collocati eventuali posti macchina esterni e la viabilità interna. Non si esclude la possibilità di piscine private.

**Le destinazioni d'uso** dei vari edifici dovranno essere in linea con l'uso prevalentemente residenziale prescritto dalle NTA del PRG per le zone tipo "D".

**Le sagome dei fabbricati e le quote di imposta, presenti sugli elaborati di progetto, devono ritenersi indicative e non prescrittive:** i singoli progetti unitari dovranno, infatti, essere sottoposti alla verifica paesaggistica, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, ai sensi dell'Art. 146 del D. Lgvo 42/2004 e s.m.i. seguenti.

Nell'impostazione planovolumetrica il PIANO prevede, sostanzialmente, l'utilizzo di **due** tipologie edilizie. Una destinata ad una residenza di **tipo monofamiliare**, l'altra, interamente ubicata sulla macro area 2.4, con **tipologia a schiera**.

**TIPO 1 casa monofamiliare:** è sostanzialmente costituita da appartamento di tre camere più servizi che sviluppa una SUL di circa 127,00 mq., con piccola corte esterna pertinenziale e locali tecnici ubicati nel sottotetto.

Esclusivamente sull'area 2.3 è prevista la realizzazione di tipologia analoga provvista di piano interrato destinato a garage e cantina.

L'esigenza di dotare il piano in variante di un consistente minor numero di unità immobiliari, rispetto al progetto originario, è stata una precisa indicazione del progettista il quale ha inteso, prevalentemente, mitigare l'impatto sull'ambiente riducendo, di fatto, il numero di abitanti insediabili nel comparto. Insomma il tentativo che, si pensa riuscito, è quello di proporre unità abitative.

**TIPO 2 edificio in linea** (o a schiera): si tratta di dodici appartamenti di buon livello di confort, di medie dimensioni (circa 120,00 mq.) e con giardino pertinenziale (circa 500,00 mq.). L'intervento si propone di creare la continuità di una fila di case lungo strada e, correndo lungo una direttrice parallela alla linea ferroviaria retrostante, produce una quinta di separazione tra le due infrastrutture.

Per l'altezza massima, le superfici a portico, i locali interrati (ove previsto), la rampa di accesso ai garage, le coperture e le eventuali pertinenze valgono le N.T.A. del P.R.G., il Regolamento Edilizio comunale, quanto in materia previsto dalle norme dei P.P.

Paesistici redatti dalla Regione Lazio, nonché le disposizioni impartite dall'Assessorato R.L. Assetto del territorio.

Per i distacchi dei fabbricati tra di loro e dai confini valgono le misure prescrittive indicate nelle tavole di progetto comunque le medesime non sono mai inferiori rispettivamente a ml. 16,00 e ml. 7,00.

### **Zone di verde (V1 – V8 – V9 e VRF)**

Tutte le aree o superfici al di fuori delle sedi stradali in genere, dei parcheggi, della aree di cessione per standard urbanistici, dei lotti edificabili e degli svincoli ed allargamenti stradali indicate con la lettera “V” sugli elaborati di progetto sono destinate a verde privato di natura consortile.

In tali aree sono consentite in genere attrezzature mobili tipo percorsi attrezzati per il tempo libero (percorsi Robinson, ecc.), è altresì consentita l'esecuzione di viali pedonali lastricati e panchine per l'uso pubblico opportunamente inseriti sul terreno seminato a prato.

In corrispondenza del confine con le FF.SS. nell'area indicava VRF sarà impiantata “barriera verde” con funzione di schermatura e anti rumore costituita da opportune essenze arboree e arbustive.

Negli spazi di verde “attrezzato”, indicati con le lettere V2 e V8, possono essere previste attrezzature per il tempo libero, ricreative e sportive in genere con esclusioni di volumetrie emergenti il piano di campagna.

Nell'area indicate con la sigla V8 è consentito lo sviluppo dell'uso agricolo del suolo per il mantenimento delle coltivazioni in atto e/o nuove colture.

### **Zone e viabilità principale, secondaria e parcheggi.**

Tali zone potranno essere usate solo conformemente alle loro specifiche destinazioni. Su tali aree è possibile aprire passi carrabili e pedonali al servizio anche dei singoli lotti privati.

Le aree indicate quale viabilità secondaria, anche se di natura privata, dovranno essere adeguatamente e decorosamente sistemate per l'accesso e la sosta da parte dei

visitatori. Tale viabilità è da intendersi non prescrittiva potendo essere modificabile nei limiti posti da quanto precede.

Nessun accesso diretto, oltre quelli previsti dal piano, è consentito direttamente lungo la viabilità pubblica definita dalla “Nuova tangenziale di Frascati” ora Via Livio Gratton. L’accesso ai lotti avverrà esclusivamente dalle previste strade di penetrazione o viabilità secondarie.

Il P. di L. individua le aree di parcheggio sostanzialmente pertinenziali (PP) alle residenze previste, con la differenziazione di quelle indicate con le sigle P4, P5 e P6 che essendo ricavate dal conteggio degli standard urbanistici, attengono ad un uso pubblico degli stessi.

Le alberature esistenti verranno rigorosamente salvaguardate. Per quelle che sia indispensabile eliminare nelle aree riservate a sede stradale e nelle aree di ingombro dei fabbricati, dovranno essere **trapiantate** con opportuni accorgimenti e situate lungo il bordo stradale e all'interno dei lotti interessati o sostituite con nuove alberature di medesima essenza e consistenza. Per le altre aree dovrà essere evitato l'abbattimento e lo spostamento di qualsiasi alberatura.

(a seguire) TABELLA DATI

## DATI PROGETTO ZONE RESIDENZIALI

		SUP. FONDIARIA ASSERVITA mq	VOLUME MAX VINCOLATO ALLA S.F. mc	S.U.L. max mq	SUP. COPERTA (1) max mq	CORPI DI FABBRICA max	N° UNITA' ABITATIVE
LOTTI EDIFICABILI	lotto edificabile 2.1	6.871,00	2.025,00	633,00	1.013,00	5	5
	lotto edificabile 2.2	6.535,00	2.025,00	633,00	1.013,00	5	5
	lotto edificabile 2.3	4.266,00	1.620,00	506,00	810,00	4	4
	lotto edificabile 2.4	12.705,00	6.481,00	2.025,00	3.240,00	1	16
<b>TOTALE</b>		<b>mq 30.377,00</b>	<b>mc 12.151,00</b>	<b>mq 3.797,00</b>	<b>mq 6.070,00</b>	<b>15</b>	<b>30</b>

(1) la superficie coperta massima ammissibile (art. 25 R.E.) è calcolata in base al rapporto di copertura indicato nelle N.T.A. del PRG

## **C) IMPIANTI TECNOLOGICI**

Il piano sarà dotato di tutte le distribuzioni degli impianti relativi alle opere di Urbanizzazioni primarie: acquedotto, gasdotto, elettricità, forza motrice e pubblica illuminazione; nonché della rete di raccolta di acque bianche e fognatura nera. Il tutto da realizzare secondo le norme, leggi, usi e consuetudini, nonché da quanto espressamente richieste anche dagli Enti erogatori.

Tutte le opere relative alle urbanizzazione primarie e di seguito sommariamente descritte sono state regolate da apposita convenzione, ed **in corso di realizzazione** in esecuzione del P. di C. n° 11 del 14/03/2017 direttamente dai Lottizzanti a scomputo dai relativi Oneri Concessori.

### **C.1) Cabina ENEL**

La cabina ENEL, necessaria per la trasformazione di BT, da origine alla distribuzione dei lotti edificabili interessati dall'intero Piano. Essa è ubicata sul terreno del 1° Sub-comparto (STRALCIO Fam. MAURI) e già autorizzata da apposito permesso di costruire all'interno delle opere da realizzare sul medesimo stralcio.

In base agli accordi derivanti dalla Convenzione e dal verbale sottoscritto, a carico del 2° Sub-comparto resta l'allaccio al medesimo manufatto.

### **C.2) Armadio TELECOM**

Consiste in un quadro di limitate dimensioni del quale si dipartiranno le varie utenze previste. Sarà posto in luogo facilmente accessibile per gli interventi tecnici in prossimità dell'ingresso all'area edificabile lungo Via Perazzeta.

### **C.3) Reti di fognatura**

La rete principale di smaltimento delle acque nere in corso di realizzazione è ubicata, all'interno del 1° sub- comparto (STRALCIO VALESIA), lungo una fascia (servitù di ml. 5,00) parallela al lato sinistro di Via L. Gratton. Essa oltre a raccogliere i reflui derivanti dalle residenze poste all'interno del 1° sub-comparto, è dimensionata per raccogliere, anche, le acque nere provenienti dal sub-comparto n° 2 e confluire insieme a valle verso Via di Cisternole.

Lungo Via di Cisternole l'ACEA ATO2 ha realizzato un collettore pubblico ancora in fase di ultimazione e messa in servizio. Pur ritenendo i tempi di realizzazione del complesso immobiliare compatibili con il citato completamento, tuttavia solo in caso di non coincidenza è stato previsto (già nel progetto originario) idoneo impianto di depurazione consortile.

SECONDA IPOTESI: il progetto concessionato delle OO.UU. Primarie del 2° sub-comparto prevede, **in alternativa**, l'ipotesi di allaccio alla pubblica fognatura lungo Via E. Fermi.

In entrambi i casi il comprensorio in oggetto dovrà essere dotato di impianto di sollevamento dei reflui, esso ha trovato ubicazione nella zona indicata "S" sulle tavole di progetto.

Dai riscontri preliminari avuti con ACEA ATO2 sarà lo stesso Ente Gestore a determinare quale dei due allacci dovrà essere eseguito riservandosi la valutazione su progettazione esecutiva.

### **C.4) Acquedotto**

La rete di approvvigionamento **idrico potabile** sarà realizzata, a spese dei lottizzanti, secondo i criteri e le modalità costruttive definite dal protocollo dell'Ente gestore ACEA ATO2. L'adduzione dell'acquedotto Comunale sarà unica per ciascun sub-comparto in quanto la rete pubblica sarà intercettata lungo Via Perazzeta.

La rete sarà tale da garantire l'approvvigionamento per ciascuna unità residenziale prevista dal piano e le utenze sulle aree pubbliche.



### **C.5) Raccolta acque bianche (acque di drenaggio)**

Ciascuna unità residenziale sarà dotata di serbatoio per riserva idrica raccolta dalle acque piovane ed utilizzata per l'irrigazione degli spazi verdi sia pertinenziali che consortili. Il troppo pieno sarà convogliato in una rete di raccolta consortile unitamente a quelle provenienti dalle parti impermeabili dell'intervento con esito finale in sub-irrigazione nella caditoia già realizzata dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione della pubblica viabilità Via Livio Gratton.