

## SOMMARIO

1. Premesse .....	2
2. Le aree interessate .....	2
3. Caratteristiche del piano .....	4
4. L'indice di fabbricabilità - I lotti .....	4
5. Il progetto della lottizzazione.....	11
6. Standards urbanistici .....	11
7. Quadro economico .....	12
8. Attuazione del piano .....	12

## 1. Premesse

La presente relazione si riferisce alla proposta di modifica al Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C n.56 del 29.09.2004, ai sensi dell'art. 1 bis comma 2 e dell'art. 3 della L.R. 36/87 come novellata dalla L.R. 12/2012.

Le modifiche proposte riguardano principalmente l'adeguamento del perimetro del piano alla sopravvenuta esigenza di alcune proprietà di non voler essere incluse, in questa prima fase di attuazione, nella pianificazione attuativa predisposta ed approvata, l'adeguamento della viabilità alle disposizioni normative vigenti e la conseguente leggera rimodulazione della suddivisione dei lotti.

Il tutto mantenendo inalterati la distribuzione e la definizione degli standards urbanistici nonché le volumetrie edificabili e le destinazioni d'uso.

In particolare sono state stralciate dal perimetro di intervento proposto con la presente stesura le particelle:

- 137, 139, 140 e 141 di proprietà Listuzzi;
- 143 di proprietà Serafini-Mecozzi;
- 599 di proprietà Emili.

La presente proposta risulta in perfetta compatibilità con il Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C n.56 del 29.09.2004, i cui effetti sono da considerarsi fermi ed impregiudicati, e ne costituisce nella sostanza uno stralcio attuativo i cui contenuti sono stati peraltro resi conformi alle disposizioni normative vigenti nel frattempo intervenute, nonché a pressoché irrilevanti rimodulazioni interne ai lotti, rispondenti alle mutate esigenze di alcuni lottizzanti.

Si riportano nel seguito puntualmente i dati caratteristici del detto Piano di Lottizzazione aggiornato con le modifiche proposte.

Inoltre sono stati aggiornati i dati sulla consistenza delle proprietà e, conseguentemente, delle relative volumetrie.

## 2. Le aree interessate

Nella proprietà del Consorzio di "Colle Maria", l'area risulta essere prevalentemente incolta, con modeste superfici coltivate a vigneto e con pochissime alberature e piante di ulivo, tutte indicate nel rilievo topografico di progetto. Queste ultime verranno mantenute nella propria sede ove possibile, ovvero verranno ripiantumate nell'ambito delle superfici a giardino dei lotti.

La superficie del Consorzio di "Colle Maria" è di mq 102.048, di cui mq 75.347 in zona B di P.R.G., mq 3.937 in zona di Verde Privato con indice mc/mq 0,07 e la restante parte di mq 22.764 in zona di Verde Privato con indice mc/mq 0,00, come meglio descritto nell'allegato quadro riassuntivo delle particelle catastali che compongono l'intera lottizzazione:

SCHEMA DELLE PROPRIETÀ  
SUPERFICIE CATASTALE DELLE PARTICELLE

**FOGLIO CATASTALE N° 22**

NUMERO PARTICELLA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	SUPERFICIE IN ZONA B DI PRG (MQ)	SUPERFICIE ESTERNA ZONA B O ESCLUSA DALLA LOTTIZZAZIONE (MQ)	SUPERFICIE IN ZONA VERDE PRIVATO (MQ)
755	3.377	3.377		
605	2.290	2.290		
132	4.470	3.953	517	
133	4.540	3.980	560	
134	18	18		
135	2.310	1.673	637	
136	10	10		
138	4.460	4.460		
81	3.079	584	2.495	
130	2.340	831	1.509	
131	2.540	1.002	1.538	
165	3.397	918	2.479	
85	566		566	
86	980	302	678	
526	16	16		
527	1.068	728	340	
529	427	421	6	
531	4	4		
533	920	920		
93	6.590	3.629	2.961	
95	6.675	2.738		3.937
94	4.740	3.192	1.548	
96	4.280	4.146	134	
168	2.505	2.505		
214	1.190	1.190		
215	710	710		
84	1.780	1.780		
189	3.300	3.300		
196	2.021	2.021		
82	69	69		
164	1.371	435	936	
220	387	387		
525	745	745		
528	609	2	607	
530	845	845		
532	353	353		
92	2.400	2.400		
651	11.647	10.136	1.511	
355	440		440	
89	190		190	
90	260		260	
91	775	775		
88	11.340	8.488	2.852	
87	14	14		
<b>TOTALI</b>	<b>102.048</b>	<b>75.347</b>	<b>22.764</b>	<b>3.937</b>

Per l'edificabilità dell'area si rinvia ai successivi paragrafi dove l'argomento verrà trattato più dettagliatamente.

### 3. Caratteristiche del piano

Come accennato nelle premesse, il piano di lottizzazione nasce dalla volontà di diversi proprietari che, riuniti in Consorzio, hanno inteso urbanizzare un'area per edificarla in modo ordinato.

Esso, pertanto, assume la valenza di un vero e proprio piano attuativo di iniziativa privata, tale da soddisfare le esigenze di un adeguato assetto urbanistico della zona.

La superficie della proprietà del Consorzio è di mq 102.048, di cui mq 75.347 in zona B, mq 3.937 in zona di Verde Privato con indice mc/mq 0,07 e la restante parte di mq 22.764 in zona di Verde Privato inedificabile.

Nella variante al Piano di Lottizzazione approvato sono stati individuati 10 (dieci) lotti con 22 (ventidue) edifici di varie dimensioni.

### 4. L'indice di fabbricabilità - I lotti

Le aree della lottizzazione ricadono in parte nella zona edificabile B di P.R.G., il cui indice di edificabilità è stabilito in mc/mq 0,33, ed in parte in zona di Verde Privato con indice mc/mq 0,00, salvo per le aree possedute dai proprietari precedentemente all'adozione del P.R.G. e che non siano state frazionate. In tal caso l'indice di fabbricabilità è di mc/mq 0,07 (delibera C.C. 230/1964 e successivo D.P.R. 19/12/1967).

Tale ultimo indice di mc/mq 0,07 è stato applicato alla sola area avente le caratteristiche anzi dette, e precisamente alla particella catastale n. 95 per una superficie di soli mq 3.937, ricadente nel lotto edificabile di progetto n. 11.

Per quanto riguarda l'effettivo indice di fabbricabilità applicato alla zona B, si è tenuto conto di quanto riportato nella sentenza del T.A.R. del Lazio n. 2366/98, emessa in seguito ad un ricorso del Consorzio avverso il diniego all'approvazione di un precedente progetto di lottizzazione da parte del Comune.

Infatti, come recita la sentenza del T.A.R., l'indice di fabbricabilità di mc/mq 0,33 previsto dall'art. 37 delle N.T.A. per la zona B, *non può essere calcolato su tutta l'area ricadente nel comparto, ma va calcolato sottraendo alla superficie di intervento la quota di aree da cedere, per i singoli lotti, pari al 7% per le aree di tipo B.*

Pertanto, l'indice di fabbricabilità di mc/mq 0,33 è stato ridotto della suddetta percentuale del 7% ottenendo un indice di mc/mq 0,3069.

Tale indice è stato applicato sull'intera superficie lorda di ogni singolo lotto in zona B, ottenendo le volumetrie riportate nella seguente scheda dei lotti.

#### SCHEDA LOTTI

Per quanto attiene la copertura massima del lotto, l'indice di P.R.G. è del 5% della superficie, aumentabile del 65% in base alla direttiva dirigenziale del 03/09/2001, prot. 5657.

SCHEDA LOTTO N° 1

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
1	132	4470,00	517,00	3953,00
	133	4540,00	560,00	3980,00
	134	18,00		18,00
	135	2310,00	637,00	1673,00
	136	10,00		10,00
	138	4460,00		4460,00
<b>TOTALI</b>		<b>15808,00</b>		<b>14094,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 4

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
4	605	2290,00		2290,00
	755	3377,00		3377,00
<b>TOTALI</b>		<b>5667,00</b>		<b>5667,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 6

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
6	82	69,00		69,00
	84	1780,00		1780,00
	189	3300,00		3300,00
	196	2021,00		2021,00
	220	387,00		387,00
	525	745,00	15,00	730,00
	526	16,00		16,00
	530	845,00	34,00	811,00
	532	353,00	31,00	322,00
	533	920,00	419,00	501,00
<b>TOTALI</b>		<b>10436,00</b>		<b>9937,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 7

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
7	81	3079,00	2495,00	584,00
	85	566,00	566,00	
	86	980,00	678,00	302,00
	130	2340,00	1509,00	831,00
	131	2540,00	1538,00	1002,00
	164	1371,00	936,00	435,00
	165	3397,00	2479,00	918,00
	525	745,00	730,00	15,00
	527	1068,00	340,00	728,00
	528	609,00	607,00	2,00
	529	427,00	6,00	421,00
	530	845,00	811,00	34,00
	531	4,00		4,00
	532	353,00	322,00	31,00
	533	920,00	501,00	419,00
<b>TOTALI</b>		<b>19244,00</b>		<b>5726,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 8

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
8	87	14,00		14,00
	88	11340,00	6409,00	4931,00
	89	190,00	190,00	
	90	260,00	260,00	
	355	440,00	440,00	
<b>TOTALI</b>		<b>12244,00</b>		<b>4945,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 9

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
9	88	11340,00	7783,00	3557,00
	91	775,00		775,00
<b>TOTALI</b>		<b>12115,00</b>		<b>4332,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 10

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
10	92	2400,00	501,00	1899,00
	93	6590,00	4551,00	2039,00
	94	4740,00	2624,00	2116,00
	95	6675,00	6575,00	100,00
<b>TOTALI</b>		<b>20405,00</b>		<b>6154,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 11

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
11	92	2400,00	1899,00	501,00
	93	6590,00	5000,00	1590,00
	94	4740,00	3664,00	1076,00
	95	6675,00	4037,00	2638,00
<b>TOTALI</b>		<b>20405,00</b>		<b>5805,00</b>



SCHEDA LOTTO N° 13

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
13	96	4280,00	134,00	4146,00
	168	2505,00		2505,00
	214	1190,00		1190,00
	215	710,00		710,00
<b>TOTALI</b>		<b>8685,00</b>		<b>8551,00</b>

SCHEDA LOTTO N° 14

LOTTO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	A DETRARRE (MQ)	AREA ZONA B (MQ)
14	651	11647,00	1511,00	10136,00
<b>TOTALI</b>		<b>11647,00</b>		<b>10136,00</b>

SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	CUBATURA DI PROGETTO (MC)
1	14094,00	4325,000
2	0,00	0,000
3	0,00	0,000
4	5667,00	1739,000
5	0,00	0,000
6	9937,00	3049,000
7	5726,00	1757,000
8	4945,00	1517,000
9	4332,00	1329,000
10	6154,00	1888,000
11	9742,00	2057,000
12	0,00	0,000
13	8551,00	2624,000
14	10136,00	3110,000
15	0,00	0,000
<b>TOTALI</b>	<b>79284,00</b>	<b>23395,000</b>

Lotto 11: - Superficie Lorda  $mq9742=5805(\text{Zona B})+3937(\text{Verde Privato})$   
- Cubatura di progetto  $mc2057=(5805*0.3069)+(3937*0.07)$

## 5. Il progetto della lottizzazione

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati di varie dimensioni, all'interno di 10 lotti, tutti con superfici nette maggiori di mq 4.000. A tal riguardo si fa riferimento alle schede di lotto allegate.

In base alla consistenza dei lotti, sono stati previsti edifici unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari in linea, con diverse tipologie che, seppur soddisfacenti le esigenze della committenza, non hanno trascurato gli effetti architettonici ed il loro impatto ambientale.

Come si può osservare dal progetto tutto l'impianto abitativo e infrastrutturale si svolge secondo l'andamento del terreno, evitando ogni forma di alterazione consistente del territorio.

La rete viaria è articolata in modo da integrarsi con il sistema stradale esistente. L'accesso principale è sulla S.P. Via di Colle Maria e le strade interne, oltre a collegare tutti i lotti edificabili, si uniscono con la struttura viaria della proprietà comunale, tale da costituire un insieme organico di percorsi e di collegamenti anche con la confinante proprietà comunale di "Prato della Corte", anch'essa ricadente in zona edificabile di tipo B.

Le strade sono previste con una larghezza m 10,50, compreso il marciapiede.

Per quanto riguarda i servizi canalizzati, importanza riveste la realizzazione del sistema fognante, separato per le acque bianche e per le acque nere.

Quest'ultimo è di facile realizzazione se il Comune procederà alla costruzione della fognatura delle acque nere lungo la strada interna di Prato della Corte, così come prevista nel progetto già approvato, e che dovrà collegarsi alla fognatura esistente di Via Vanvitelli che, a sua volta, è allacciata al depuratore di Roma Est.

Il Consorzio dovrà realizzare un sistema autonomo di depurazione nel caso in cui il Comune non dovesse realizzare nei tempi opportuni il suddetto sistema fognante.

Per le acque bianche e reflue, oltre al naturale assorbimento di quelle meteoriche nei singoli lotti o nelle aree di verde, si prevede una serie di raccordi interni alla lottizzazione ed un convogliamento alla fognatura comunale delle acque bianche esistente su Via Vanvitelli, incrocio con Via Valle di Vermicino.

Per tutti gli altri servizi canalizzati quali elettricità, acqua, gas..., la zona è ben servita dagli enti erogatori per cui non si ravvedono difficoltà per la loro realizzazione all'interno del piano.

Infatti la rete idrica è collegabile all'adduttrice del 150 di Via Tuscolana.

L'illuminazione verrebbe realizzata con pali a braccio posti ogni 20 metri.

Nel progetto è stata individuata un'area in corrispondenza dell'accesso alla lottizzazione per la costruzione di una eventuale cabina elettrica da cedere all'E.N.E.L.

## 6. Standards urbanistici

Negli elaborati grafici del progetto di massima sono state messe a confronto le superfici minime degli standards previsti dal D.M. 1444/68, con quelle effettivamente destinate a servizi e spazi pubblici.

In particolare è risultato che nella lottizzazione è previsto un insediamento di 234 abitanti per cui si è ottenuto il seguente quadro riepilogativo:

Destinazione	Standards x 234 ab. (mq/abitante)	Minimi prescr. D.M. 1444/68	Di progetto
Istruzione-interesse comune	mq (4,5+2)x234	mq 1.521	mq 3.080
Verde attrezzato	mq 9x234	mq 2.106	mq 6.067
Parcheggi	mq 2,5x234	mq 585	mq 4.492

## 7. Quadro economico

Di seguito il quadro tecnico economico.

QUADRO ECONOMICO - OPERE URBANIZZAZIONE	
<b>a) Opere di urbanizzazione</b>	
Importo lavori	2.695.340,95
Imprevisti 5% sull'importo dei lavori	134.767,05
Costi della sicurezza	328.551,72
<b>Totale Importo lavori</b>	<b>3.158.659,72</b>
<b>b) Spese Tecniche</b>	
Progettazione e Direzione Lavori	140.620,46
Coordinamento per la sicurezza	36.952,67
<b>Totale Spese tecniche</b>	<b>177.573,13</b>
<b>Totale impegno di spesa iva esclusa (a+b)</b>	<b>3.336.232,85</b>
<b>c) Calcolo Iva sull'impegno di spesa</b>	
Iva 10% sui lavori (a)	315.865,97
Iva 21% su spese tecniche (b)	37.290,36
Cnaialp 4% su spese tecniche (b)	7.102,93
<b>Totale Iva e Cnaialp</b>	<b>360.259,25</b>
<b>Totale somme a disposizione (a+b+c)</b>	<b>3.696.492,10</b>

## 8. Attuazione del piano

Il piano verrà realizzato in conformità agli elaborati di progetto e nel rispetto delle N.T.A. e della convenzione urbanistica che si allega in bozza.

Nella convenzione proposta, elaborata sulla base dello schema fornito dal Comune, si prevede la possibilità di realizzare le infrastrutture da parte del Consorzio di "Colle Maria", a scomputo degli oneri concessionari.