

**COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

PROVINCIA DI ROMA

**AREA IV - Urbanistica e Assetto del Territorio**

**ARCHITETTO**

Annalisa  
RENDINE

COMPARTO EDIFICATORIO PARZIALE

**ZONA C3/2a**

Località Colle Farina in Guidonia

**IL PROGETTISTA**

Arch. Annalisa Rendine

**I PROPRIETARI**

Giulio Di Mario

Lucarelli Giordana

Vanda Angelini

**RELAZIONE E  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

# COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

## Provincia di Roma

### COMPARTO EDIFICATORIO PARZIALE ZONA C3/2a

#### di iniziativa privata in località Colle Farina - Guidonia

## 1. RELAZIONE

### 1.1 Le ragioni

L'esigenza di procedere alla redazione del presente strumento nasce dal dover dare riscontro alle esigenze dei cittadini, proprietari dei lotti interessati, che sono stati esclusi dal Piano Particolareggiato di Casa Calda. I terreni in questione infatti sono situati in Loc. Colle Farina. Tali terreni in base al Piano Regolatore Generale, approvato con delibera della Giunta Regionale n°430 del 10 febbraio 1976, ricadono in zona C/3 di Prg così come i terreni limitrofi che però sono stati ricompresi nel suddetto P.P.

Infatti come si può vedere nella tavola 1 del Piano Particolareggiato di Casa Calda, in variante al PRG (ex comprensori C/3), dalla iniziale sup. di mq 146.000 prevista, vengono stralciati ed esclusi mq 19.300, anche i lotti al di sopra di detta perimetrazione (distinti al catasto con le particelle 185-253p-184-e 183) oggetto del presente comparto, sono rimasti tagliati fuori pur essendo tutti classificati C/3.

L'area in questione, come si evince dall'elaborato grafico allegato alla presente relazione, può considerarsi un piccolo comparto situato a monte della nuova strada prevista dal P.P. di Casa Calda (mai realizzata), ed è adiacente al centro urbano di Guidonia, subito al di sotto della lottizzazione spontanea di parte di Collelargo.

La zona limitrofa al comparto è interessata da edifici, sviluppatasi nel corso degli anni, in parte con licenze e concessioni edilizie in parte sorti spontaneamente. Il comparto è adiacente al centro storico di Guidonia e al P.P. di Casa Calda, quindi nel tempo le urbanizzazioni primarie e i servizi sono stati già realizzati.

Per quanto precede si è ritenuto di dotare l'area di progetto soltanto di nuovi parcheggi per uno standard di 19,8 mq per ogni abitante insediabile, area superiore a quanto dettato dal D.M. 1444/68.

**NOTA:** Il comparto non include il lotto di cui alla particella 183 del FG 20 sez. Montecelio, di proprietà delle sigg.re Angelini Carla e Lucia poiché non hanno aderito alla formazione del Comparto come risulta in atti del Comune prot. 56982 del 16.07.2010; prot. 67791 del 06.09.2010 ;prot.71386 del 17.09.2010.

Per la realizzazione delle OO.UU.PP in ragione di una spesa di € 86.130,00 si fa riferimento all'atto di cessione delle aree al Comune a firma del Notaio Tirone Rep. 40138 raccolta 13370 del 28.07.2011 e agli elaborati grafici già in atti del Comune stesso con prot. 023643 del 11.03.2011.

Il tutto allegato in copia alla presente.

## 1.2 Tipologia del Piano

Come dettato dall' art 9 delle NTA del Prg, per le zone C (Espansione residenziale) si potranno prevedere P.P. o Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione. Il caso in questione, data l'esiguità dell'area, prevede un Progetto di comparto edificatorio convenzionato, tra i proprietari delle aree in Consorzio ed il Comune di Guidonia Montecelio. A carico dei proprietari ci saranno gli oneri per la realizzazione di strade, fognature, acquedotto, illuminazione ecc... e parcheggi pubblici.

Il progetto del comparto edificatorio è composto da una tavola urbanistica che permette di localizzare i lotti in questione attraverso i diversi strumenti di rappresentazione, il perimetro è stato inserito sulle diverse tavole dalla vista di google maps allo stralcio di PRG, dall'aerofotogrammetria e lo stralcio catastale, alle diverse tavole del piano territoriale paesistico. Viene riportata anche la tavola 1 del P.P. di Casa Calda che evidenzia proprio l'esclusione dei suddetti terreni dal relativo piano.

## 1.3 Gli standard urbanistici

### Le norme

Si propone per questo Comparto Edificatorio parziale di adottare delle norme edificatorie specifiche (vedere NTA in seguito riportate) che regolano l'edificazione di questi lotti. Nella fattispecie con il comparto si realizzerà il prolungamento della strada già esistente sì da servire il lotto in questione e saranno altresì realizzate oltre alle opere di urbanizzazione primaria anche dei parcheggi pubblici per una superficie di mq  $(301+274) = \text{mq } 575$ .

L'area totale, comprese strade parcheggi, marciapiedi e lotti edificabili relativa al presente comparto, è di mq 5.742.

Le norme di riferimento per il rispetto delle quantità di standards urbanistici prevedibili, sono quelle di cui al D.M. n°1444/1968.

Sulla base delle indicazioni delle N.T.A del Prg, essendo l'indice di fabbricabilità comprensoriale pari a 0.50 mc/mq, per il comparto parziale di superficie mq 5.472 si possono realizzare mc 2871.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art.1 Validità delle norme**

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Comparto edificatorio parziale (C3/2a meglio specificato nella tavola di "inquadramento urbanistico e pianificazione locale" in località "Colle Farina", ricadente in Zona C, sottozona C3/2, del vigente PRG, e le relative modalità di progettazione e attuazione di tutti gli elementi che lo compongono.

## Art.2 Rinvio a norme Generali

Per quanto non specificato nelle presenti norme Tecniche, valgono le norme di attuazione del P.R.G. approvato e successive varianti, di cui le presenti norme costituiscono una ulteriore specificazione, nonché le norme, le leggi e i regolamenti vigenti.

## Art.3 Definizioni contenute nelle norme

Nelle presenti norme sono contenute le seguenti definizioni così di seguito specificate :

- **Volume:** Il volume viene calcolato come prodotto tra la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di ciascun livello per l'altezza pari a ml. 3,00;
- **Superficie Utile Lorda (SUL) :** misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.
- E' esclusa dal computo della SUL e di conseguenza del volume la superficie di:
  - a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente la proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
  - b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio con altezza interna inferiore a ml. 2,40;
  - c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
  - d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,80 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari. Nel piano ubicato immediatamente sotto il piano terra, potranno essere sistemate autorimesse (comuni o singoli box), cantine, sale condominiali, locali tecnici, ecc.
  - e) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra;
  - f) negli edifici coperti a tetto, i locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell' ultimo livello di calpestio;
  - g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.
  - h) Ingombro dei solai per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;

- Altezza degli edifici (H): misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo; la linea di gronda è data dall' intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura ( a falda inclinata o a terrazzo ) e il piano verticale di facciata. I locali sottotetto, ove utilizzati per lavatoi, stenditoi, riserva idrica, soffitta ecc., potranno essere direttamente collegati con gli alloggi sottostanti.
- Distanza dai confini (DC): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio e/o manufatti (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi) ed il confine.
- Distanza degli edifici dalle strade (DS): rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio e/o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi) ed il ciglio che delimita la sede stradale prospiciente.
- Distanza fuori terra tra edifici (DE): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi) ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.
- Indice di edificabilità territoriale (ET): rappresenta la Volumetria massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mc/mq.
- Comparto fondiario: corrisponde ad una superficie del piano totalmente di proprietà privata nella quale possono essere presenti edificazioni, spazi aperti e strade private ed è marginata da superfici pubbliche o da altre aree private.
- Sagoma di massimo ingombro: rappresenta l'area entro la quale devono essere contenuti uno o più edifici; possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono S.U.L. (balconi , pensiline, portici, tetti, ecc.);

## **Art.4 – Prescrizioni edilizie**

### **Parametri planovolumetrici**

L'Esecutivo planovolumetrico stabilisce i vincoli generali a cui dovrà attenersi la progettazione degli edifici e degli spazi esterni fissando per ciascun comparto i seguenti parametri, la cui definizione è riportata nel precedente art. 3:

- volumetria;
- coperture e abbaini;
- altezza massima (H) e distanza minima tra gli edifici;

- distanza minima dai confini (DC) e dalle strade (DS);
- recinzioni;
- logge e porticati.

#### 4.1 Volumetria

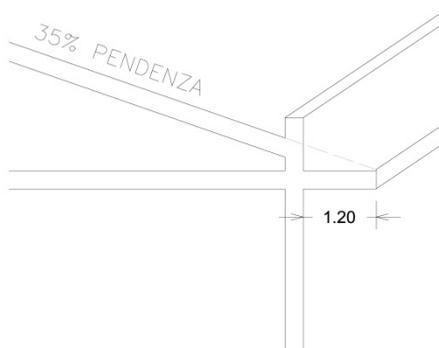
L'Indice di fabbricabilità comprensoriale, come dettato dall'art 9 delle N.T.A. del PRG, è 0,50 mc/mq. Gli interrati ed i seminterrati così come le soffitte, in caso di coperture a tetto, ed i volumi tecnici non sono conteggiabili ai fini del calcolo della volumetria. E' consentito impostare l'estradosso del solaio di calpestio relativo al piano terra abitabile a m. 0,80 dalla quota di campagna per i terreni in piano, anche se nella parte sottostante viene realizzato un seminterrato. Nel caso di terreni in pendio la quota di imposta dell'estradosso del solaio del piano terra abitabile, ai fini del calcolo della cubatura, verrà conteggiata come media delle quote misurate a monte e a valle della sagoma di ingombro dell'edificio ante operam.

#### 4.2 Coperture e abbaini

Le coperture a tetto a due o più falde saranno realizzate con un'inclinazione massima del 35 %. E' consentita l'apertura di abbaini nelle falde del tetto purché la loro larghezza non superi un terzo della larghezza della falda stessa.

Nella costruzione di sottotetti l'aggetto della falda non deve superare ml 1.20 e paramento massimo (FRONTINO) di ml 0.40 escluso il canale di gronda, salvo ovviamente la parte necessaria per l'isolamento termo acustico della falda. Nella costruzione dei sottotetti, che devono essere, comunque, realizzati con non meno di due falde anche con colmo sfalsato, è consentita l'apertura di abbaini il cui sviluppo in altezza dovrà essere contenuto entro il rapp. 1/1 fra altezza e profondità del fabbricato di fronte, nel rispetto del codice civile e del distacco tra pareti finestrate.

Nel caso, per ragioni estetiche e/o strutturali, si volesse optare per la cosiddetta "gronda virtuale"



intesa stralciando l'aggetto orizzontale che unisce quello inclinato costituente il paramento della gronda) la relativa differenza di quota tra l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio (a quota

pavimento finito) e l'intersezione verticale all'intradosso della parete verticale con l'aggetto inclinato, non potrà superare i ml 0.80.

#### **4.3 Distanze e altezze**

Indipendentemente dalle inclinate 1/1 tra edifici fronteggianti, nell'ambito di uno stesso comparto, i singoli edifici da realizzare dovranno comunque fronteggiarsi fino ad una distanza minima di m 10.00, nel caso di pareti finestrate. Tale misura potrà risultare minore se le pareti fronteggianti non hanno finestre.

L'altezza massima degli edifici, pari a ml 11,50 (vedi NTA del PRG), sarà calcolata dal terreno a sistemazione avvenuta fino alla quota di imposta del tetto o all'estradosso del terrazzo di copertura, con l'estradosso del solaio del piano terra sollevato dal terreno rimodellato fino ad un massimo di m0.80 per fornire aria e luce ai locali sottostanti. Le quote di imposta, vanno intese come la quota di imposta del calpestio del solaio del piano terra sollevato di m 0.80 oltre lo spessore del solaio, dal terreno a sistemazione avvenuta. In caso di modifica delle quote altimetriche delle reti stradali, in fase esecutiva, le quote di imposta dei fabbricati potranno subire conseguentemente la medesima variazione. In fase esecutiva le quote di imposta e di copertura dei fabbricati potranno modificarsi con tolleranze (in più o in meno) non superiori a m 1.00.

#### **4.4 Distanze dai confini (DC) e dalle strade (DS)**

Le costruzioni dovranno rispettare il distacco minimo dal ciglio stradale e dagli altri confini pari a ml 5,00.

#### **4.5 Recinzioni**

Ciascun lotto dovrà essere recintato, le recinzioni, per garantire un buon decoro degli spazi aperti, dovranno essere omogenee. I muri faranno anche da parapetto continuo per i giardini e potranno raggiungere un'altezza massima dal livello del giardino sistemato di cm. 80. Le ringhiere metalliche potranno avere un'altezza di cm 150 al fine di ottenere una recinzione pari a cm 220 di altezza massima dal livello del giardino sistemato.

#### **4.6 Costruzioni accessorie**

Gli spazi liberi all'interno dei lotti, salvo i viali di accesso ed eventuali passi carrabili, devono essere sistemati a giardino; sono ammesse costruzioni accessorie non stabili (tettoie aperte, baracche x deposito attrezzi....) purché non coprano più di 1/5 dell'area libera e non si addossino alla costruzione.

#### **4.7 Logge e porticati**

Sono consentite logge e porticati nella misura di un quinto della superficie del piano abitabile.

#### **4.8 Piantumazioni**

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità del terreno. E' consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona.

Dovranno in particolare essere messi a dimora n° 1 albero di ca mt 3.50 ogni 150 mq di terreno a disposizione, esclusa l'area di sedime del fabbricato.