

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO
IN LOCALITA' COLLE LARGO
DELLA ZONA C3 DI P.R.G.**

RELAZIONE

Premesse

Con deliberazione di G.R. n. 1443 del 27.04.2000 il Comune di Guidonia ha ottenuto l'approvazione di una Variante al P.R.G. che riguardava la modifica della destinazione di zona del

comprensorio Colle Largo , da zona agricola e parte di zona F1 "Parchi e giardini privati" a zona C3 di espansione residenziale.

La variante prevede l'edificazione a scopo residenziale su aree per la maggior consistenza di proprietà comunale, pari al 90,72% dell'intera superficie. La residua parte è di proprietà privata.

Le modalità di attuazione consentono il ricorso ad un Piano di Lottizzazione Convenzionato ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42, come, tra l'altro, suggerito dalla Regione Lazio- Dipartimento Urbanistica- Area 13 d nella nota prot. 8737 del 2.05.2002 in risposta ad un quesito avanzato dal comune.

Il piano di lottizzazione è redatto ai sensi del comma 11 e 12 del citato art. 28 che prevedono la compilazione d'ufficio a cura del Comune, in quanto il comprensorio oggetto di lottizzazione è quasi interamente di proprietà pubblica. A tale riguardo, con atto preliminare sottoscritto da rappresentanti comunali e dai proprietari e /o aventi causa delle aree private ricomprese entro il perimetro del Piano e individuate al Catasto al Fg. 16 part.Ile 2-3-4-47, è stato concordato che fosse lo stesso Comune di Guidonia a provvedere alla stesura progettuale del Piano, per rimetterlo una volta compilato ai privati interessati per la formale e definitiva accettazione.

Con l'attuazione della parte pubblica del presente piano l'A.C. intende perseguire la finalità di avere a disposizione una riserva di aree edificabili a scopi residenziali da alienare in favore di soggetti residenti aventi i requisiti di cui alla legge 167/62 sull'edilizia economica e popolare. Quanto sopra anche in supplenza del nuovo piano di cui alla citata legge 167, tuttora in corso di formazione.

1. CRITERI INFORMATORI DEL PIANO

Il piano è redatto in conformità della variante approvata con la citata delibera di G.R. n. 1443 del 27.04.2000, e recepisce le prescrizioni del provvedimento n.549 del 30.03.1989 con il quale l'Assessorato Regionale Lavori Pubblici, in sede di parere ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, individuava alcune aree non ritenendole geologicamente idonee all'edificazione. Il piano conferma l'inedificabilità di queste aree prevedendo per esse una utilizzazione a verde.

La superficie territoriale del P.d.L. ammonta a mq. 229.400, misurata su base catastale. La variante approvata prevede l'insediamento di 1100 nuovi abitanti, attraverso l'utilizzazione dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale (i.f.t.) 0,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiario (i.f.f.) 1,00 mc/mq

In effetti, l'applicazione dell'i.f.t. avrebbe determinato una volumetria complessiva pari a mc. 114.700 corrispondenti ad una capacità insediativa di 1.147 abitanti, assunto il parametro di 100 mc/ab, superiore a quella stabilita dalla variante.

Il piano di lottizzazione ha preferito mantenere la previsione dei 1.100 abitanti fissando, pertanto, la volumetria insediabile a compressivi mc. 110.000, dei quali mc. 88.000, pari a 80 mc/ab, per scopi residenziali e mc. 22.000, pari a 20 mc/ab, per utilizzazioni non residenziali.

Il comprensorio oggetto del P.d.L. non risulta interessato dai vincoli paesaggistici di cui al Dlgs. 490/1999.

Oltre le già richiamate prescrizioni di inedificabilità per alcune aree, per gli effetti dell'applicazione dell'art. 13 L. 64/74, altre aree

risultano gravate da servitù di acquedotto a favore del comune. Anche per quest'ultime il piano prevede una utilizzazione a verde.

2. CRITERI PROGETTUALI

La progettazione del Piano, come precedentemente illustrato, è stata condizionata dalla particolare normativa vincolistica sopravvenuta a seguito del parere ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, tuttavia le esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale e le indicazioni contenute nella variante al P.R.G. trovano, nella soluzione proposta, adeguata soluzione.

Il progetto del Piano si articola lungo un asse viario principale in prolungamento della attuale via Isonzo e con allaccio terminale alla via Donizetti, in prossimità dell'innesto alla strada provinciale Guidonia – Casal . Tale asse, con andamento curvilineo a seguire l'orografia del terreno delimita due ipotetici sub comprensori: uno, più esteso, a nord-est interamente di proprietà comunale, l'altro a sud-ovest di ridotte dimensioni ove sono situate le proprietà private. Tra i due sub comprensori sono interposte ampie zone destinate a verde pubblico. Nelle aree libere da vincoli e limitazioni di sorta sono collocati i lotti edificabili, previsti complessivamente in numero di 120, di cui uno per destinazioni non residenziali. I lotti di proprietà privata sono in numero di dieci e si dividono in ragione delle rispettive proprietà fondiari.

In conclusione, l'articolazione delle aree fondiari per l'edificazione, come meglio illustrata negli allegati grafici, è così riassunta:

Comparto "A" di proprietà privata:

- **n° 10 lotti**, dal n. 1 al n. 10, di proprietà privata con superficie variabile da 600 a 2.170 mq.;

Comparto "B" di proprietà pubblica, e così suddiviso:

- **Sub comparto "a":**
- **n° 7 lotti**, dal n. 11 al n. 17, con superficie variabile da 552 a 1.111 mq.;
- **Sub comparto "b":**
- **n° 6 lotti**, dal n. 18 al n. 23, con superficie variabile da 720 a 1.096 mq.;
- **Sub comparto "c":**
- **n° 8 lotti**, dal n. 24 al n. 31, con superficie variabile da 720 a 768 mq.;
- **Sub comparto "d":**
- **n° 5 lotti**, dal n. 32 al n. 36, con superficie variabile da 640 a 800 mq.;
- **Sub comparto "e":**
- **n° 5 lotti**, dal n. 37 al n. 41, con superficie variabile da 698 a 750 mq.;
- **Sub comparto "f":**
- **n° 8 lotti**, dal n. 42 al n. 49, con superficie variabile da 608 a 663;
- **Sub comparto "g":**
- **n° 14 lotti**, dal n. 50 al n. 63, con superficie variabile da 580 a 909 mq.;
- **Sub comparto "h":**
- **n° 8 lotti**, dal n. 64 al n. 71, con superficie variabile da 621 a 1.011 mq.;
- **Sub comparto "i":**

- **n° 14 lotti**, dal n. 72 al n. 85, con superficie variabile da 587 a 1.076 mq.;
- **Sub comparto "l":**
- **n° 11 lotti**, dal n. 86 al n. 96, con superficie variabile da 461 a 918 mq.;
- **Sub comparto "m":**
- **n° 14 lotti**, dal n. 97 al n. 110, con superficie variabile da 676 a 1.226 mq.;
- **Sub comparto "n":**
- **n° 5 lotti**, dal n. 111 al n. 115, con superficie variabile da 600 a 1.176 mq.;
- **Sub comparto "o":**
- **n° 4 lotti**, dal n. 116 al n. 119 con superficie variabile da 816 a 846 mq.;
- **Lotto n. 120** a destinazione non residenziale di superficie mq. 12.871.

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

In considerazione della proprietà pubblica e privata delle aree costituenti il Piano di lottizzazione, questo viene attuato per comparti o comprensori urbanistici. A tal fine il piano individua due comparti: il comparto "A" costituito dalle aree fondiari di proprietà privata e il comparto "B" costituito dalle aree fondiari di proprietà pubblica comunale.

Il comparto individua le utilizzazioni edilizie delle aree nonché le opere e le infrastrutture primarie necessarie alla sua urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese entro i perimetri dei comparti saranno realizzate a cura e spese di due consorzi, costituiti rispettivamente:

- per il comparto "A", dai proprietari delle aree edificabili e con le modalità stabilite nelle N.T.A. art. 3;
- per il comparto "B", dagli assegnatari dei lotti edificabili, singoli o cooperative edilizie, quali risulteranno a seguito del bando pubblico che l'Amministrazione Comunale indirà dopo la formale approvazione del P.d.L. .

I consorzi realizzeranno le opere a totale o parziale scomputo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 comma 2 del T.U., D.P.R. 380/2001. Le opere così realizzate con le relative aree di pertinenza saranno cedute gratuitamente al comune secondo quanto stabilito nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

3. ZONIZZAZIONE E VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Negli allegati grafici alle Tavole 4 e 5 sono riportate le destinazioni d'uso delle aree, i relativi dati metrici sono così riassunti:

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL P.P.

MQ 229.400

AREE FONDIARIE:

<i>-a destinazione prevalentemente residenziale</i>	<i>mq</i>	<i>90.804</i>
<i>-a destinazione non residenziale</i>	<i>mq</i>	<i>12.871</i>
<i>- per verde privato</i>	<i>mq</i>	<i>7.416</i>
- totale	mq	111.091

AREE PUBBLICHE:

- per attrezzature scolastiche e collettive	mq	8.780
- per parcheggi	mq	9.180
- per verde attrezzato	mq	65.556
- <u>totale aree D.M. 1444</u>	<u>MQ</u>	<u>83.516</u>
- per viabilità carrabile e pedonale	mq	33.975
- per servizi tecnologici	mq	818
- totale aree pubbliche	MQ	118.309

Tali dati rispettano gli standard previsti nel D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, infatti le aree pubbliche, escluse le sedi viarie e le aree per i servizi tecnologici, risultano complessivamente pari a mq. 83.516. Dette quantità, a fronte dei 1.100 abitanti previsti, corrispondono a 75,92 mq per ogni abitante insediato e pertanto superiori ai minimi fissati dal richiamato decreto.

Le infrastrutture primarie a servizio degli insediamenti produttivi sono costituite dalla rete stradale, dagli spazi di sosta e di parcheggio, dalle fognature e impianto di depurazione, dalla rete idrica, elettrica, telefonica e del gas.

La rete stradale, nella quale alloggeranno le canalizzazioni degli altri servizi a rete, è costituita da un asse principale in prolungamento della attuale via Isonzo e con allaccio terminale alla via Donizetti, in prossimità dell'innesto alla strada provinciale Guidonia – Casal. Su tale asse si innesterà la viabilità secondaria di servizio in modo da collegare tutti i lotti. Le caratteristiche proposte per la sede carrabile risultano dal particolare tipo di traffico che si svilupperà nella zona, in particolare si sono previste

sezioni stradali pari a MT. 10.00 per la viabilità principale e MT. 9,50 per la viabilità secondaria.

Le urbanizzazioni secondarie riguardano la dotazione di spazi a verde e le attrezzature scolastiche e collettive. Sugli spazi a verde potranno collocarsi attività per il tempo libero e lo sport. Le attrezzature collettive e scolastiche, sono state previste in posizione baricentrica e facilmente accessibile anche dal maggior contesto urbano.

PREVISIONE DI MASSIMA
DELLE SPESE
PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata, dovrà avvenire attraverso la progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione previste dallo stesso e la successiva realizzazione a cura e spese dei privati.

Nella considerazione che alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria provvederanno due distinti consorzi di attuazione, si è proceduto alla stima dei costi occorrenti con riferimento ai comparti di intervento di ciascun consorzio. La stima è stata elaborata sulla base di costi parametrici unitari riferiti ad ogni categoria di lavoro e considerata la particolare situazione geomorfologica delle aree.

Ai consorzi di comparto spettano tutti gli oneri necessari per la progettazione esecutiva delle opere dette, nonché per la direzione lavori necessaria per la loro realizzazione.

Le opere pubbliche delle quali si prevede la cessione al Comune di Guidonia Montecelio dopo la loro realizzazione, dovranno essere oggetto di collaudo, volto alla verifica della rispondenza con quanto progettato e della perfetta funzionalità. Fino al momento del collaudo definitivo, necessario ai fini della presa in carica da parte del Comune di Guidonia delle opere, i consorzi di comparto saranno tenuti alla loro manutenzione e cura.

COMPARTO A

- Rete viaria e parcheggi	
mq 6.090 x € 35/mq	€ 213.150
- Rete fognaria acque bianche	
ml 490 x € 125/ml	€ 61.250
- Rete fognaria acque nere	
ml 270 x € 100/ml	€ 27.000
- Acquedotto	
ml 270 x € 30/ml	€ 8.100
- Illuminazione pubblica	
N° 25 pali x € 1.250/cad	€ 31.250
<u>TOTALE</u>	<u>€ 340.750</u>

Pari ad un costo unitario di € 24,50/mc

COMPARTO B

- Rete viaria e parcheggi (mq 37.065 di cui esistenti mq 2.750)	
mq 34.405 x € 35/mq	€ 1.204.175
- Incidenza dei maggiori oneri per opere di contenimento	
30% x € 1.204.175	€ 361.252
- Rete fognaria acque bianche	
ml 2700 x € 125/ml	€ 330.375
- Rete fognaria acque nere	
ml 2100 x € 100/ml	€ 210.000
- Acquedotto	
ml 2700 x € 30/ml	€ 81.000
- Illuminazione pubblica	
N° 135 pali x € 1.250/cad	€ 168.750
<u>TOTALE</u>	<u>€ 2.355.552</u>

Pari ad un costo unitario di € 24,50/mc

Totale complessivo per i 2 comparti **€ 2.696.302**