

836

13-3-78

Comune di Grottaferrata

Piano di Ristrutturazione del Comparto
Urbanistico: Valle Violata Ovest

Committente:

Consorzio Valle Violata I

CONSORZIO VALLE VIOLATA I°
Il Presidente *Dott. Morroni Bruno*
Via Mario Ghiri n. 25 - ROMA

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di attuazione
- Relazione Sommaria di spesa

Progettisti:

Dott. Arch. Cesare Bertuzzi

Dott. Ing. Armando Centioni

Dott. Arch. Franco Intreccialagli

Dott. Arch. Rodolfo Mecozzi

Dott. Arch. Luciano Vergati

ORIGINALE, sottoscritto come appresso, nelle
sedute del consiglio del 22. 3. 1978

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

(Pietro D'Ottavi)

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Grottaferrata, Febbraio 1978

) Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Grottaferrata prevede in alcuni comparti urbanistici già fortemente strutturati sotto il profilo edilizio una zonizzazione definita di ristrutturazione, ad indicare la volontà amministrativa di procedere in detti comparti ad una operazione di riassetto globale urbanistico, edilizio ed infrastrutturale.

Le principali norme di attuazione di detti comparti vengono così definite:

- Altezze massime.....m. 17
- Distanze da confini, strade e fabbricati...da definire a livello di P.P.
- Indice di fabbricabilità.....doppio dell'esistente con un massimo di 5mc/mq
- Pendenza massima dei tetti.....40%

Una norma generale prevede l'assoggettamento delle zone di ristrutturazione a Piano Particolareggiato.

Una prima notazione interpretativa, rispetto alle cubature ammesse nelle zone di ristrutturazione, è quella relativa all'abbassamento dell'indice di fabbricabilità massima operato dalla Regione in sede di approvazione del P.R.G., che porta tale indice a 3mc/mq.

Con tale riduzione deve ovviamente considerarsi decaduta la norma relativa al raddoppio della cubatura esistente in quanto l'indice di fabbricabilità 3 mc/mq deve essere considerato quale indice territoriale minimo atto a consentire reali operazioni di ristrutturazione, dal punto di vista della operatività economica dei privati.

Peraltro ai fini del calcolo complessivo degli abitanti di P.R.G. l'organo tutorio nel proporre la riduzione ha evidentemente considerato per le zone di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 3 mc/mq in quanto non risultano disponibili gli indici medi reali delle zone suddette ed ogni diversa calcolozione avrebbe carattere di pura aleatorietà.

Occorre inoltre notare che lo stesso indice di fabbricabilità pari a 3 mc/mq appare tale da non consentire in tutte le zone di ristrutturazione presenti nel P.R.G. di Grottaferrata reali interventi di riassetto.

Il presente piano particolareggiato, attestandosi sull'indice di fabbricabilità di 3mc/mq, lascia impregiudicato l'eventuale aumento dell'indice stesso qualora intervengano modificazioni in aumento a carattere generale per l'intero territorio comunale rispetto alle zone di ristrutturazione.

La seconda notazione interpretativa è quella concernente l'assoggettamento delle zone di ristrutturazione a Piano Particolareggiato. Tale disposizione appare quanto mai opportuna risultando evidente la necessità di addivenire ad interventi strettamente programmati in zone che abbisognano di interventi di riassetto edilizio ed infrastrutturale.

Occorre tuttavia tenere conto del fatto che le zone di ristrutturazione, per le loro caratteristiche intrinseche presentano una situazione di proprietà estremamente particellizzata e complessa e che l'intervento di ristrutturazione deve partire dalla concorde volontà dei privati di operare. Tale concorde volontà rappresenta la discriminante essenziale in merito alla reale attuazione dei singoli comparti. In caso contrario si rischia di fare della pianificazione un momento di innesco

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

IL CONSIGLIO COMUNALE

di rivalità e liti che come risultante comportano la immobilizzazione edilizia dei singoli comparti.

Infatti a differenza di altre zone ove la pianificazione poggia il suo modo di essere nell'intervento autoritario dell'Ente Locale o dell'Ente Delegato, intervento che si esplica attraverso gli espropri e gli interventi infrastrutturali pubblici, nel caso delle zone di ristrutturazione tutto è sostanzialmente demandato alla iniziativa privata.

Il presente Piano Particolareggiato delle zone di ristrutturazione di Valle Violata Ovest viene proposto da un Consorzio Privato legalmente costituito che garantisce la volontà dei privati consorziati di operare positivamente ed in accordo.

Resta pertanto da valutare l'opportunità, da parte dell'Amm-ne Comunale, di aderire alla presente proposta di pianificazione, in considerazione della risolta conflittualità potenziale tra privati che potrebbe innescarsi in seguito di interventi urbanistici astratti ed autoritari, ne va trascurato il fatto che, aderendo alla proposta in oggetto, la Pubblica Amministrazione, pur mantenendo di fatto il totale controllo attuativo del comparto, attraverso i suoi contributi migliorativi in senso urbanistico e attraverso i suoi poteri autorizzativi in senso edilizio, potrebbe effettuare una notevole economia non affidando a sue spese l'incarico di progettazione del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale.

La presente proposta, infatti, ha per suo presupposto la concessione ai singoli proprietari di appezzamenti di terreno ricadenti nelle zone di ristrutturazione in oggetto, delle cubature loro spettanti in proporzione alla superficie posseduta.

Garantito tale diritto sono state previste le necessarie dotazioni di servizi attraverso la volontaria cessione di aree da edibirsi ai servizi stessi secondo i dati metrici qui di seguito esposti.

2) Elenco degli elaborati

Il presente Piano Particolareggiato di Ristrutturazione è composto, oltre che da questa relazione, dai seguenti elaborati:

1- Corografia, estratto P.R.G.		
Plan. Catastale	Scala variab.	TAV. 1
2- Stato attuale catastale	Scala 1:500	TAV. 2
3- Raccordo con le zone limitrofe	Scala 1:1000	TAV. 3
4- Zonizzazione e sistemazione aree pubbliche	Scala 1:500	TAV. 4
5- Calcolo superfici pubbliche	Scala 1:500	TAV. 5
6- Lottizzazione	Scala 1:500	TAV. 6
7- Piano Planivolumetrico	Scala 1:500	TAV. 7
8- Servizi a Rete	Scala 1:500	TAV. 8
9- Profili e Sezioni	Scala 1:500	TAV. 9
10- Quadro riassuntivo dati metrici	=====	TAV. 10

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio G. Rossi)

IL SINDACO
(Piero D. ...)

3) Descrizione dell'area

L'area interessata dalla presente proposta è situata nel Comune di Grottaferrata, ad ovest della Via Maremmana III in località Valle Violata ed è indicata dal vigente P.R.G. del Comune quale zona di ristrutturazione.

L'area sviluppa una superficie catastale pari a mq. 28.381,59 ed ha forma grossolanamente trapezoidale. Confina ad est ed a sud con la Via Maremmana III e ad ovest e a nord con zone di sviluppo edilizio previste dal P.R.G.

L'area degrada con lieve pendio dalla Maremmana III verso l'interno tra la quota di livello 396 e la quota di livello 376. Tale andamento morfologico è particolarmente interessante in merito all'impegno paesistico della zona stessa che appare di non grande rilevanza.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(...)

4- Dati metrici di base per la progettazione

Sull'area in oggetto insistono n. 18 proprietà variamente edificate così come descritto dalla Tavola di progetto n. 10.

La volumetria consentita, pari ad un indice di fabbricabilità territoriale di 3 mc/mq, assomma a mc. 88.788.

Poichè sulla proprietà contraddistinta sulla Tav. 10 con il n. 14 esiste una eccedenza di cubatura rispetto agli indici consentiti o mai realizzata pari a mc 1600 circa ne risulta che la cubatura totale insediata nel comparto sarà pari a mc 90.380.

Tale leggera eccedenza si giustifica in quanto trattasi di proprietà che ha superato l'indice consentito e la cui eliminazione verrebbe a danneggiare i diritti degli altri proprietari.

In ogni caso alla citata cubatura di mc 90.380 deve essere sottratta la volumetria del previsto edificio pubblico con il che la cubatura totale residenziale risulta essere pari a:

$$\text{mc } 90.380 - \text{mc } 1800 = 88.580 < \text{di } 88.788$$

Il numero totale degli abitanti insediabili nel comparto viene calcolato considerando l'uguaglianza 1ab. = 100 mc.

Pertanto si avrà:

$$90.380 : 100 = 903 \text{ abitanti circa.}$$

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

IL CONSIGLIERE DELEGATO

Il presente Piano prevede la seguente dotazione di servizi per i 903 abitanti previsti:

- | | |
|---|----------|
| a) Area per edificio pubblico della volumetria di mc 1800 circa | mq. 1095 |
| b) Area per parcheggi esterni | mq. 1262 |
| c) Area per percorsi pedonali e di interesse comune | mq. 6041 |

Sommano le aree pubbliche

mq. 8398

Poichè la zona in cui ricade il presente Piano è stata definita quale zona B stante delibera consigliere del Comune di Grottafer-rata n.491 del 20/12/1977; risulta che il fabbisogno di aree pub-bliche per il rispetto degli standards urbanistici di cui al D. L. 2 IV 1968 n.1444 è pari a mq.9 per abitante.

Pertanto risulta:

$ab.903 \times 9 \text{ mq} = \text{mq } 8127 < \text{di mq.8398}$

Il presente Piano prevede altresì le seguenti dotazioni:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| a) area per strade | mq. 4825 |
| b) aree a verde privato vincolato | mq. 6883 |

Ne risulta un quadro di dotazioni generali e di verde molto soddis-facente ove si consideri il carattere delle zone di ristrutturazio-ne fortemente condizionate dalla situazione preesistente.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvia Graziosi)

IL SINDACO
(Pietro Donzani)

IL CONSIGLIO COMUNALE

5) Ipotesi progettuale

L'ipotesi progettuale pone quali suoi caposaldi i seguenti criteri:

- a) Mantenimento delle caratteristiche ambientali del comparto per quanto riguarda le visuali dalla Via Maremmana III. Lungo questo asse vario, che congiunge il Comune di Grottaferrata al Comune di Marino, è stata individuata una ampia fascia di verde privato vincolato, con mantenimento rigoroso delle Ville esistenti, che costituiscono uno degli elementi caratterizzanti il tessuto urbanistico del Comune di Grottaferrata. Tale scelta è stata operata anche in relazione alla presenza in questa zona protetta di alberature di alto fusto rigorosamente riportate negli elaborati di progetto.
- b) Localizzazione delle cubature di sviluppo all'interno del comparto in posizione notevolmente ribassata rispetto alla quota media della Via Maremmana III. Tale scelta appare quanto mai opportuna in considerazione dell'altezza di m. 17 consentita agli edifici della zona dal P.R.G. Come si evince chiaramente dalle sezioni e profili di progetto le cubature di sviluppo si mantengono a quote simili o inferiori rispetto a quelle delle ville esistenti. Pertanto i previsti nuovi edifici non altereranno l'ambientazione generale della zona rispetto al tessuto urbanistico circostante.
- c) Forte infrastrutturazione viaria della zona attraverso la creazione ex novo di una congrua viabilità carrabile.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ad integrazione di detta viabilità carrabile sono stati previsti numerosi passaggi pedonali che consentano una facile percorribilità dell'intero comparto.

Tangenzialmente alla viabilità carrabile sono state individuate numerose aree di parcheggio pubblico che si intendono integrate dai parcheggi ricavati nei piani interrati o seminterrati delle nuove costruzioni.

Negli elaborati di progetto sono state precisamente individuate le rampe di accesso ai garages privati.

La viabilità carrabile e pedonale risulta ulteriormente integrata da ampi spazi di interesse comune dove, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere reperiti ulteriori parcheggi.

- d) Precisa individuazione dell'ingombro planivolumetrico degli edifici.

Particolare cura è stata dedicata al mantenimento di congrui distacchi tra fabbricati, differenziando esattamente gli ingombri dei piani terreni da quelli dei piani superiori.

- e) Individuazione di un'area per edificio pubblico di oltre mq. 1000. Tale area, da cedersi al Comune potrà ospitare una pubblica attrezzature che dal punto di vista qualitativo dovrà essere determinata dall'Amministrazione Comunale in relazione alle esigenze di carattere urbanistico generale.

Anche per l'edificio pubblico è stata proposta la sagoma di ingombro planivolumetrico.

- f) Ampia dotazione di giardini condominiali. Tutti gli edifici previsti ed in particolare quelli non compresi nella zona di verde privato vincolato, dispongono di giardini a carattere condominiale che garantiscono le necessarie dotazioni di verde per il gioco bambini.

- g) Creazione di una completa rete di servizi comprendenti fognature per acque bianche e nere; depuratore a monte della fognatura pubblica del tipo indicato dal Comune; acquedotto; energia elettrica; rete telefonica; pubblica illuminazione.
- h) Rigorosa tutela delle alberature di alto fusto presenti nella zona per le quali è stata effettuata una precisa rilevazione

IL SEGRETARIO GENERALE

(Fulvio Stefani)

IL SINDACO

(Piero)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Norme di attuazione del Piano Particolareggiato

- 1- Il presente Piano Particolareggiato avrà applicazione, oltre che secondo quanto previsto dalle presenti norme tecniche e dalle tavole di progetto, secondo quanto previsto dalla Legge 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto potrà essere previsto in seguito a nuove Leggi e Regolamenti ad integrazione e (o) modifica.
- 2- La utilizzazione delle zone comprese nel Piano dovrà avvenire secondo quanto previsto nelle tavole di progetto e prescritto dalle seguenti norme tecniche.
- 3- Per quanto non previsto e non in contrasto con gli elaborati del Piano, si applicherà il regolamento edilizio vigente e le norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- 4- La utilizzazione delle aree residenziali dovrà rispettare le prescrizioni delle tavole di progetto e quanto stabilito nelle presenti norme di attuazione del Piano.
- 5- L'andamento naturale del terreno non può essere modificato, salvo quanto disposto e necessario per la sistemazione urbanistica di progetto.
- 6- E' ammesso l'uso dei bow - windows e dei piani totalmente o parzialmente a pilotis.

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.lli G.lli)

IL SINDACO
(P.lli)

IL CONSIGLIO
(P.lli)

- 7- Le recinzioni dei lotti su fronte strada e sugli spazi pubblici, saranno costituite da muretti con h. max. 0,80 ml. comprensivi di copertina ed eventuale sovrastante ringhiera in ferro, o gno, o siepe vegetale.
- 8- I muretti di recinzione non dovranno comunque mai essere di altezza superiore ad 1,20 ml. salvo che quando siano muri a sostegno di terrapieni.
- 9- La edificazione dei volumi previsti nel progetto dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, della posizione e delle dimensioni planimetriche ed altimetriche indicate nel Piano stesso. Entro il limite massimo inderogabile del volume consentito per ciascun lotto edificabile, possono essere ammesse variazioni alla sagoma dei fabbricati, tali da non compromettere le caratteristiche generali del Piano e sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati fissate nel Piano e stabilite nelle presenti norme. Tali variazioni dovranno ottenere comunque il preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.
- 10- I distacchi tra fabbricati dovranno essere mai inferiori a ml. 10,00.
- 11- L'altezza massima consentita per gli edifici ricadenti nel Piano è di ml. 17,00.
- L'altezza massima è riferita alla quota di imposta sul terreno a sistemazione avvenuta. Per il calcolo delle medie delle altezze sui vari fronti in caso di terreno non pianeggiante e per la determinazione della altezza massima assoluta, valgono le

scrizioni dettate dal regolamento edilizio comunale e dalle norme di attuazione del P.R.G.

12-Indipendentemente dalla cubatura attribuita ai proprietari delle aree ricadenti nel Piano, risultante da accertamenti catastali ed informazioni e misurazioni da effettuare in loco, quella da consentire sarà valutata sulla base della proprietà effettiva documentata all'atto della richiesta della concessione edificatoria moltiplicata per l'indice di fabbricabilità di 3 mc/mq. Da tale cubatura teorica possibile vanno naturalmente dedotte le cubature già esistenti che si vogliano mantenere sul terreno in oggetto sempre sulla base di quanto previsto dal Piano Particolareggiato.

13-Non sono consentite varianti:

- a) Alla posizione e alla dimensione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.
- b) Alla posizione e dimensioni della rete stradale (vie, piazze, parcheggi ecc.) salvo eventuali e non sostanziali modifiche in fase esecutiva.
- c) Alle sagome stradali tipo, che verranno definite mediante progetti esecutivi riguardanti le urbanizzazioni primarie e a tutte le opere di recinzione dei lotti edificabili sia interni sia a fronte stradale.

14-Per quanto riguarda le norme di attuazione relative ai singoli lotti edificabili, nell'allegata Tav. n. 10 si possono leggere per ciascun lotto e per ciascun proprietario i dati relativi alle possibilità edificatorie da verificare all'atto della concessione delle singole autorizzazioni a costruire.

15-Qualora il Piano preveda costruzioni a confine delle singole proprietà, costituenti una unità architettonica con altre costruzioni di altri proprietari si potrà procedere alla realizzazione di muri ciechi a confine delle proprietà stesse.

In questo caso da parte dei proprietari dell'unità architettonica dovrà essere presentata una progettazione unitaria di tutto il complesso.

L'iniziativa per la presentazione di tale progettazione complessiva potrà essere assunta da uno qualunque dei singoli proprietari.

Il progetto, una volta approvato, diviene vincolante dal punto di vista architettonico per tutti i proprietari interessati. Attraverso la realizzazione di muri ciechi potrà essere concessa la realizzazione, in tempi differenziati, della rispettiva cubatura.

16-Il rilascio delle Concessioni Edilizie sulle singole proprietà è subordinato, oltre che a tutti gli adempimenti di legge, alla cessione al Comune delle aree dei pubblici servizi previste dal Piano nell'area di proprietà sulla quale si intende edificare, secondo le modalità che verranno stabilite dal Comune di Grottaferrata.

17-Il presente Piano Particolareggiato definisce le sagome di ingombro degli edifici. Dette sagome debbono ritenersi indicative, nel rispetto della cubatura ammessa e degli altri vincoli perentori, sia sotto il profilo altimetrico che quello planimetrico.

18-Sono ammessi edifici ad altezza variabile purchè la soluzione risulti valida dal punto di vista architettonico, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale.

19-Sono tollerate le coperture a terrazza, quando rappresentino una valida soluzione architettonica, onde consentire in futuro la facile installazione di sistemi alternativi per la produzione di energia, quali i pannelli solari.

20-I servizi tecnici, limitatamente alle seguenti destinazioni: torrini scale, torrini ascensore, serbatoi idrici, non potranno superare una superficie maggiore di $1/5$ dell'area coperta dell'edificio, ove per area coperta si intende quella usata per la calcolazione del volume dell'edificio.

Eccezione fatta per i torrini degli ascensori l'altezza massima dei servizi tecnici dovrà essere non superiore a ml. 2,50 lordi.

I servizi tecnici non costituiscono volume ai fini della calcolazione complessiva della cubatura.

21-Le luci libere interpiano dovranno avere la dimensione minima di ml. 3,00. Può essere concessa una diminuzione a ml. 2,80 per comprovate esigenze di carattere tecnico.

22-I piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di intercapedine per la protezione dall'umidità. La larghezza dell'intercapedine non potrà superare i ml. 1,50.

L'intercapedine potrà essere utilizzata quale volume agibile, quando esistano convenienti motivazioni tecniche.

In questo caso la protezione dall'umidità dovrà avvenire mediante apposita controfodera del muro di sostegno della terra. I locali interrati o seminterrati potranno essere destinati esclusivamente a :

- a) Posti macchina o garages
- b) Cantine e ripostigli
- c) Centrali termiche e centrali tecniche in genere
- d) Lavatoi e stenditoi.

In nessun caso, fermo restando il limite minimo di legge per le zone di parcheggio, il numero dei posti macchina potrà essere inferiore al numero degli appartamenti ricavati nell'edificio.

23-Un vano scala non potrà servire una superficie lorda maggiore di mq. 300.

24-Gli impianti ad antenna dovranno essere del tipo centralizzato.

25-La tinteggiatura o il rivestimento degli edifici dovrà essere di colore e tono omogeneo per tutti i nuovi edifici ricadenti nel Piano e verrà definito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

26-Sono consentite le costruzioni con muro cieco nei casi in cui uno stesso edificio debba essere realizzato in tempi successivi da diversi proprietari.

27-Al piano terreno degli edifici potranno essere consentiti i negozi dietro parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale, in concerto con la Commissione Comunale per il commercio. In tale caso le aree prospicienti i negozi e fino alla strada pubblica verranno considerate aree di uso pubblico.

28-Nell'ambito delle recinzioni, a filo strada e con opportuna soluzione architettonica, dovranno essere ricavati congrui vani per la raccolta dei contenitori dei rifiuti solidi.

29-All'interno delle aree giardinate private o condominiali dovrà provvedersi, con atto vincolativo, alla piantumazione di alberature.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Geronzi)

IL SINDACO
(Pier...

IL CONSIGLIERE COMUNALE
(Pier...

re di essense nostrane a medio o alto fusto in numero almeno pari alla metà degli abitanti insediabili nel relativo edificio di competenza.

Il numero degli abitanti verrà calcolato suddividendo la cubatura realizzata per 80.

30-La presente normativa si applica ove non in contrasto con quanto previsto dai regolamenti urbanistici, edilizi, sanitari e commerciali vigenti, nonché con altre disposizioni di legge.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

IL CONSIGLIO ANZIANO

Piano Finanziario

Il Piano Finanziario ha lo scopo di fare una previsione di massima delle spese che si dovranno affrontare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto urbanistico delle zone interessate allo studio del presente piano particolareggiato.

La classificazione delle opere di urbanizzazione secondo quanto previsto dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 è la seguente:

-Urbanizzazione primaria:

- Strade residenziali
- Spazi di sosta e parcheggio
- Fognature
- Rete idrica
- Rete distribuzione energia elettrica
- Pubblica illuminazione
- Spazi di verde attrezzato

Urbanizzazione secondaria:

- Delegazioni comunali
- Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- Attrezzature per lo sport
- Edilizia scolastica minore

Previsione di spesa per le opere di Urbanizzazione primaria.

a) Strade e marciapiedi

La superficie totale prevista per la realizzazione di strade residenziali e marciapiedi è di mq. 4825.

Spese previste per i movimenti di terra, le massicciate, le compattazioni, i muri di sostegno, le opere d'arte minori, lo strato di binder di cm. 8 e il

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Grimaldi)

IL SINDACO

IL CONSIGLIO FINANZIARIO

tappetino di cm. 3 per la rete stradale e l'asfalto
colato di mm. 10 su sottostante gretonato e camicia
di calce e i cigli in travertino di cm. 25x 25 per
i marciapiedi è di lire:

mq. 4825 x 15.000 £/mq.

= £. 72.375.000

la somma così determinata è comprensiva anche dei
costi per le opere di finitura come segnaletica stra-
dale, toponomastica, ecc.

b) Parcheggi

L'area prevista per tale destinazione è di mq. 1262.
Per la realizzazione si provvederà con modalità ana-
loghe a quelle della rete stradale con esclusione del
tappetino di usura.

La spesa prevista è pari a:

mq. 1262 x 12.000 £/mq.

= £ 15.144.000

c) Fognatura

Il numero di abitanti insediati o da insediare nel-
la zona oggetto del presente studio è di circa 900
unità.

Per le calcolazioni è stato considerato il numero
di abitanti complessivo, comprensivo anche dell'esis-
tente in quanto i servizi a rete già realizzati ri-
sultano fatiscenti e dovranno essere totalmente rin-
novati.

La previsione di spesa per la realizzazione della re-
te fognante, compresa l'aliquota di incidenza per lo
impianto di depurazione generale è la seguente:

ab. 900 x 30.000 £/ab.

= £ 27.000.000

d) Rete idrica

Previsione di spesa:

ab. 900 x 12.000 £/ab.

= £ 10.800.000

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)

IL SINDACO
(Pietro Mazzini)

IL CONSIGLIERE MAZZINO

e) Distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione

Previsione di spesa:

(Si considera la superficie delle aree pubbliche comprese le strade)

mq. 13.223 x 2.400 £/mq. = £ 31.735.200

f) Attrezzatura aree di interesse comune e percorsi pedonali

Previsione di spesa:

mq. 6041 x 10.000 £/mq. = £ 60.410.000

g) Spese di esproprio

mq. 13.223 x 2280 £/mq. = £ 30.148.440

Totale oneri di urbanizzazione primaria £ 247.612.640

Opere di urbanizzazione secondaria

Le previsioni di spesa per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare all'interno del Piano Particolareggiato fanno riferimento, stanti le dimensioni dell'intervento, alla costruzione di un edificio pubblico con cubatura complessiva pari a 1800 mc e la cui destinazione dovrà essere definita dalla Pubblica Amministrazione in relazione a quanto previsto nel quadro complessivo degli interventi di ristrutturazione dell'intero comparto di Valle Violata.

a) Edificio pubblico

mc. 1800 x 70.000 £/mc. = £ 126.000.000

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Zorzi)

IL SINDACO
(Pietro D'Amico)

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Riepilogo

- Per opere di urbanizzazione primaria	£ 247.612.640
- Per opere di urbanizzazione secondaria	£ 126.000.000
Totale	£ 373.612.640

Programma di attuazione

Si assume l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale faccia proprio il presente Piano.

In questo caso la cubatura da realizzare prevista che assomma a mc. 62.200 viene assoggettata agli oneri di cui alla legge n. 10 del 28/1/1977.

Per quanto attiene alla determinazione di detti oneri una valutazione del tutto prudenziale può essere determinata, sulla base delle attuali incertezze in merito all'applicazione dei costi di costruzione, intorno a £ 10.000 al mc.

Si ribadisce il carattere di assoluta prudenzialità di tale dato.

Pertanto gli introiti per la Pubblica Amministrazione sono dati dalla seguente calcolazione di minima:

$$\text{mc. } 62.200 \times \text{£/mc. } 10.000 = \text{£ } 622.000.000$$

Appare evidente che detta somma copre largamente le previsioni di spesa e che pertanto la realizzazione del presente Piano si presenta senza oneri per il Comune.

Al contrario la maggiore cifra incassata consentirà notevoli interventi a carattere secondario nelle adiacenze dell'area interessata dal presente Piano Particolareggiato.

Qualora l'Amministrazione intenda garantirsi in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente necessarie prima di passare al rilascio delle singole concessioni edilizie l'Amministrazione stessa potrà procedere nel modo seguente o in modo analogico:

a) Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente necessarie e cioè:

- 1) Acquisizione del terreno di tutte le aree previste come pubbliche per un costo di esproprio di.....£ 30.148.440
- 2) Realizzazione della rete fognante dell'intero comparto per un costo di.....£ 27.000.000
- 3) Realizzazione della rete idrica dell'intero comparto per un costo di.....£ 10.800.000
- 4) Realizzazione della rete di distribuzione elettrica per il 50% del totale per un costo di.....£ 15.867.600
- 5) Realizzazione della rete stradale per il 50% del totale per un costo di.....£ 36.187.500

Sommano i costi per opere di urbanizzazione primaria strettamente necessaria

£ 120.003.540

IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Mazzosi)

IL SINDACO
(Pietro D'Ottavio)

IL CONSIGLIERE ANZIANO

b) Determinazione del minimo di cubatura corrispondente alla copertura dei costi delle urbanizzazioni così come definite al punto precedente mediante il versamento degli oneri previsti dalla legge 10, che risulta dalla seguente calcolazione:

$$£ 120.003.540 : 10.000 £/mc = mc 12.000$$

c) Pertanto il rilascio delle singole concessioni edilizie da parte del Comune potrà avvenire quando le richieste di concessione superino in mc. la quantità di cui al punto precedente.

SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio G. G. G. G.)

IL SINDACO

(Piero G. G. G.)

IL CONSIGLIO COMUNALE