

Giunta Regionale del Lazio

REGIONE LAZIO

000034 - 30EN

ASSESSORATO ALL'URBAN
E ALL'ASSETTO DEL TERR

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20 NOVEMBRE 1973

Addì venti novembre millenovecentosettantatre, alle ore 10,30, nella Sede della Regione Lazio, in Roma, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTINI RINALDO	<i>Presidente</i>	MECHELLI GIROLAMO	<i>Assessore</i>
PIETROSANTI GIULIO	<i>Vice Presidente</i>	MIGNANO CANDELORO	»
CARELLI RODOLFO	<i>Assessore</i>	MURATORE ANTONIO	»
DI BARTOLOMEI MARIO	»	PONTI ETTORE	»
GAIBISSO GERARDO	»	SANTARELLI GIULIO	»
LAZZARO BRUNO	»	VARLESE GUIDO	»
MASSIMIANI ELIDO	»		

Assenti: Assessori Gaibisso e Ponti.

Assiste il Vice Segretario Aldo Bucarelli.

(*o m i s s i s*)

DELIBERAZIONE N. 2288

Comune di Genzano (Roma). Art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Nulla osta alla autorizzazione della lottizzazione di terreni in località « Colli di Cicerone » di proprietà dei sigg. Ettore Viola e Maria Pia Spilimbergo.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTO l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTO l'art. 7, 1° comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTO l'art. 6, lettera L) della legge regionale 5 settembre 1972, n. 8, concernente l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia urbanistica e di assetto del territorio;

VISTO il D. M. 28 gennaio 1972, n. 6911 con il quale venne approvato il piano regolatore generale del Comune di Genzano;

VISTO il progetto predisposto dall'ing. Camillo Duprè per la lottizzazione a scopo edilizio di un'area, di proprietà dei sigg. Ettore Viola e Maria Pia Spilimbergo, ubicata in località « Colli di Cicerone » del Comune di Genzano;

VISTA la deliberazione consiliare 9 ottobre 1972, n. 335, con la quale il Comune di Genzano ha approvato lo schema di convenzione per l'assunzione, da parte del proprietario lottizzante, degli oneri previsti dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CONSIDERATO che nel piano regolatore generale di Genzano l'area oggetto della lottizzazione in esame risulta classificata « Sottozona D7 » per la quale la normativa di piano stabilisce: « In tale sottozona sono comprese le aree ricadenti nel comprensorio della lottizzazione " Colli di Cicerone " approvata dall'Amministrazione con deliberazione consiliare n. 107 del 28 dicembre 1963 che viene acquisita adottata come previsione di piano particolareggiato e come tale allegata al piano stesso »;

CONSIDERATO che con il D. M. 28 gennaio 1972, n. 6911, di approvazione del piano regolatore generale venne, fra l'altro, prescritto:

« che a garanzia del réperlémento degli spazi pubblici minimi stabiliti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, è necessario che la normativa prevista per la sottozona D1 sia estesa a tutte le altre sottozone A, a quelle la cui attuazione è demandata ai piani particolareggiati e a lottizzazioni convenzionate, nonché alle lottizzazioni acquisite nel piano, le quali, pertanto dovranno essere rielaborate per l'introduzione delle aree di uso pubblico prescritte dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 nonché per l'adeguamento alle altre norme contenute nel medesimo decreto e nel D.I. 1° aprile 1968, n. 1404 »;

CONSIDERATO che in conseguenza di quanto sopra prescritto, si è resa necessaria la rielaborazione del progetto di lottizzazione « Colli di Cicerone » alla cui riadozione il Comune di Genzano ha provveduto con la citata deliberazione n. 335;

CONSIDERATO che la lottizzazione di che trattasi, quale risulta a seguito delle modifiche apportate, appare di massima ammissibile;

CHE peraltro, dal confronto delle norme tecniche di attuazione allegate al progetto con quelle adottate con la deliberazione n. 107 del 28 dicembre 1963 e recepite dal P.R.G., si è riscontrato un eccessivo incremento dell'altezza massima consentita per l'edilizia residenziale;

CHE di conseguenza, si ritiene opportuno prescrivere che l'altezza massima dei fabbricati venga riportata a mt. 7,50;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, che dall'esame degli atti non risulta prevista la rete di illuminazione stradale;

CHE, pertanto, appare necessario prescrivere l'introduzione di detta previsione che dovrà essere riportata negli elaborati grafici di progetto e chiaramente menzionata, nella convenzione, tra gli oneri assunti a carico del lottizzante;

VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio con nota 14 marzo 1973, n. 2705;

VISTO il parere della Sezione Urbanistica Regionale reso con relazione 20 luglio 1973, n. 3790;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica ;

DELIBERA

all'unanimità:

1) Nulla osta, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, a che il Comune di Genzano autorizzi, con le prescrizioni di cui alle premesse della presente delibera la lottizzazione dei terreni ubicati in località « Colli di Cicerone » di proprietà dei sigg. Ettore Viola e Maria Pia Spilimbergo.

2) Il progetto di lottizzazione è vistato dall'Assessore all'Urbanistica in una relazione, in quattro planimetrie, in scala 1 : 1.000, in uno schema di convenzione e nella delibera consiliare 9 ottobre 1972, n. 335.

(o m i s s i s)

IL VICE SEGRETARIO
F.to: ALDO BUCARELLI

IL PRESIDENTE
F.to: RINALDO SANTINI

Copia conforme all'originale.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

COMMISSIONE DI CONTROLLO
sull'Amministrazione Regionale del Lazio
Seduta d l 7 DIC. 1973 Verbale n° 109/17
Si consente l'ulteriore corso.

IL PRESIDENTE
F.to Röetirssen

PER COPIA CONFORME

Roma li 29 DIC. 1973 Il Funzionario Addetto

[Signature]

COMUNE DI GENZANO
COLLI DI CICERONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ALLEGATO B

Il piano di lottizzazione della zona dei Colli di Cicerone, comprendente un comprensorio di ha. 33,66 circa, fu presentato alla Amministrazione Comunale di Genzano nell'autunno del '63, lo approvò con delibera dal Consiglio Comunale n. 107 del 28-12-1963. A seguito di detta approvazione i proprietari davano inizio alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie quali le strade di lottizzazione, le fognature, l'acquedotto, la distribuzione dell'energia elettrica.

In particolare la rete stradale è costituita da circa Km. 4,5 di strade tutte asfaltate di larghezza di m. 8,00 per le vie principali e m. 6,00 per le secondarie, mentre la rete delle fognature che ha uno sviluppo complessivo di km. 7,2 è stata suddivisa in quattro tronchi con scarichi separati seguendo l'andamento altimetrico della zona ed i collettori adducevano le acque provenienti da fosse settiche individuali, corsi d'acqua naturali. Un discorso particolare merita la realizzazione dell'acquedotto; esso è alimentato dall'acqua di due pozzi artesiani appositamente trivellati della profondità di m. 210 e l'altro di m. 140 circa che danno un gettito di 1/sec. 10 uno e circa 1/sec. 5 l'altro pari a mc/giorno 1926 equivalenti a 736 litri al giorno per persona, si possono ritenere più che sufficienti al fabbisogno di tutta la lottizzazione, essendo tale quantitativo di molto superiore a quello previsto dagli standard attuali.

La rete di distribuzione fa capo a due torri piezometriche della capacità di 50 mc. e 40 mc. collocate in posizione sopraelevate

rispetto alle zone servite. La distribuzione dell'acqua è stata realizzata ad anello con tubazioni in acciaio zincato del diametro di 3" e $2\frac{1}{2}$ " le principali con diramazioni da 2" e 1".

La distribuzione dell'energia elettrica, curata dall' E.N.E.L., si avvale di una rete a media tensione facente capo a 3 cabine di trasformazione di cui si diparte la rete di bassa tensione; il tutto è stato realizzato in rete aerea su pali di cemento per la media tensione e per la bassa tensione.

In aggiunta a tali opere veniva anche realizzato un ristorante, un bar e negozi vari ed un centro sportivo costituito da una piscina per adulti delle dimensioni di m. 12,5 x 25 ed una per bambini di m. 8 x 8; di campi da tennis e da bocce e zone di gioco per bimbi.

Nel 1971 il Comune di Genzano sottoponeva al Ministero dei Lavori Pubblici il Nuovo Piano Regolatore Generale che veniva approvato da detto Ministero con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6911 del 28-1-1972 G.U. n. 42 del 15-2-1972 e nel quale decreto la lottizzazione dei Colli di Cicerone è fatta salva nella "sua interezza".

Pertanto è stato redatto un Nuovo Piano di Lottizzazione per adeguarsi a quanto prescritto dalle vigenti leggi in materia urbanistica.

Nella stesura del Nuovo Piano di Lottizzazione, e nella regolamentazione di attuazione allegata, si è voluto dare ai fabbricati, attraverso determinate limitazioni, la caratteristica di villette unifamigliari, od al massimo bifamigliari, destinate, sia alla residenza fissa degli occupanti, sia come residenza saltuaria nei periodi di vacanze.

A tale scopo è stato imposto un indice di edificabilità fondiaria

di 0,7 mc/mq. che data la superficie di 1200 mq. del lotto medio comporta una volumetria totale dell'edificio di mc. 840. Avendo inoltre imposto che gli edifici dovranno essere prevalentemente ad un piano con una sopraelevazione che non superi il 60% del piano terreno e che la altezza minima dei vani dovrà essere di m. 3,00 avremo fabbricati che potranno coprire da un massimo di mq. 222 circa (caso del fabbricato ad un solo piano) ad un minimo di mq. 140 circa (caso del fabbricato a due piani); pertanto l'area occupata dal fabbricato rappresenta il 18,5% del lotto nel caso di edificio ad un piano e l'11,70% nel caso dell'edificio a due piani, lasciando quindi gran parte del terreno a verde. Particolare cura si è avuta nello stabilire la regolamentazione per la misura delle altezze dei fabbricati in modo da evitare abusi specie trovandoci in presenza di terreni anche con notevoli pendenze. Nel Nuovo Piano inoltre sono state previste aree destinate a scuole, parchi pubblici, edifici pubblici e parcheggi pubblici, oltre ad aree destinate ad attrezzature turistiche ed alberghiere, ed impianti di interesse collettivo. La distribuzione di dette aree nel complesso della lottizzazione è stata fatta cercando di creare una continuità tra esse. In particolare, per quanto riguarda le scuole è stata lasciata un'area unica in modo tale da avere i vari gradi dell'istruzione dell'obbligo concentrati in un unico complesso di edifici.

Il dimensionamento di dette aree è stato fatto secondo quanto previsto dalla legge D M 2/4 68 n. 3519 art. n. 3 e 4 e come meglio specificato nelle allegate tabelle di calcolo.

ZONA "A" - EDILIZIA RESIDENZIALE

Le costruzioni dovranno avere carattere di ville residenziali unifamigliari, od al massimo bifamiliari con una cubatura di 0,70 mc. per mq. di area del lotto a disposizione del fabbricato, ed uno sviluppo prevalentemente ad un piano; sono ammesse sopraelevazioni parziali, purchè esse non superino il 60% dell'area del piano terreno. La copertura dei fabbricati dovrà essere prevalentemente a tetto con una pendenza massima del 40%. L'altezza massima del fabbricato dovrà essere di m. ~~8,00~~^{7,50} misurata dalla linea di gronda al livello del terreno sistemato attorno al fabbricato a m. 1,50 dai muri perimetrali di esso; nel caso che il terreno avanti il fabbricato non sia in piano l'altezza massima di ml. ~~8,00~~^{7,50} sarà calcolata sulla mezzeria dell'edificio; in ogni caso tra la linea di gronda ed il terreno sistemato non dovrà mai superare i ml. 9,00. X

La distanza minima dei confini dovrà essere di m. 6,00 e comunque le distanze tra gli edifici di due lotti contigui non dovranno mai essere inferiori a ml. 12,00.

Il calcolo della cubatura del piano terreno dovrà essere fatto moltiplicando l'area dello stesso per la media ponderale delle altezze prese dal livello del terreno sistemato a m. 1,50 del muro perimetrale del fabbricato fino alla linea di gronda, per aggetti non superiori ad 1 metro: per il primo piano la cubatura sarà calcolata moltiplicando l'area del piano per l'altezza misurata dal calpestio del pavimento finito fino alla linea di gronda. Le altezze libere minime dei vani dovranno essere di ml. 3,00 se il soffitto è in piano e di ml. 2,70 al filo interno dell'imposta del tetto se il soffitto dell'ambiente segue la pendenza del tetto. Le superfici minime nette delle stanze abitabili dovranno essere di mq. 10,00, ed i bagni e le cucine do -

vranno avere finestre apribili sull'esterno (anche ad abbaino) della superficie minima netta di mq. 0,30 per i bagni e di mq. 0,60 per le cucine.

Sono ammessi vani interrati o parzialmente interrati destinati ad autorimesse, cantine, o centrale termica, in ogni caso non abitabili; la cubatura di detti locali interrati verrà calcolata per la sola parte fuori terra, se esiste, salvo che per la fronte d'ingresso dell'autorimessa la quale non potrà avere una larghezza superiore ai 5,00 ml. Le rampe d'accesso, con pendenza non superiore al 12% dovranno essere distaccate di almeno due metri dal fabbricato, diversamente saranno considerate "terreno sistemato" a tutti gli effetti del calcolo sia dell'altezza del fabbricato che del calcolo della cubatura; la faccia di terreno della larghezza di due metri tra la rampa di accesso all'autorimessa ed il fabbricato dovrà essere sistemata a scarpa verde, con muri di sostegno dell'altezza massima di ml. 1,30.

ZONA "B" - ATTREZZATURE TURISTICHE ED ALBERGHIERE

Questa zona è destinata a tutte quelle attrezzature di carattere turistico ed alberghiero, o complementari ad esse, necessarie a fornire alla lottizzazione una infrastruttura ricettiva e di servizi a carattere privato che servono anche a costituire attrattiva turistica ed a valorizzare l'importanza di tutto il comprensorio.

Pertanto saranno ammessi su dette aree edifici con spiccato carattere turistico, come alberghi, motels, ristoranti, negozi, stazioni di servizio ecc. L'indice di fabbricabilità per dette aree sarà di 0,95 mc/mq. e gli edifici dovranno avere un'altezza massima di m. 11,00 calcolata dal livello del terreno sistemato a distanza di m. 1,50 dei muri perimetrali del piano terreno, fino alla linea di gronda. La distanza minima del fabbricato, dai confini, dovrà essere di ml. 6,00.

ZONA "C"

Nelle aree destinate alle attrezzature sportive ed al gioco sono ammesse solo quelle costruzioni la cui destinazione è complementare agli impianti sportivi veri e propri, sia dal punto di vista tecnico o di funzionamento degli impianti sia da quello dello svago, pertanto saranno ammessi edifici la cui destinazione sia quella di club e luogo di riunione.

In ogni caso tali edifici dovranno avere un'altezza massima di m. 5,00 ed una cubatura non superiore a 0,1 mc/mq. rispetto alla superficie totale dell'intera area destinata ad impianti sportivi.

7.

ZONA "D"

Le aree di questa zona sono di rispetto assoluto e sono destinate alla installazione degli impianti tecnologici e delle loro attrezzature di servizio.

T A B E L L A A

AREE DA CEDERE AL COMUNE PER PUBBLICI SERVIZI

Calcolo dei coefficienti

Dal D.M. N. 3519 del 2-4-1968 Art. 4 punto 3) comma primo e secondo:

mq./ abitante 12,00 di cui mq/ abitante 4,00 per attrezzature scolastiche

Dall'Art. 3 si possono ricavare gli indici per le aree a diversa destinazione:

stabilito che

$$\text{mq. } 4,00 : \text{mq. } 4,50 = \text{mq. } 12,00 : x_1$$

si ha

$$x_1 \frac{12,00}{4,00} = 13,50 \text{ mq.}$$

sempre dall'Art. 3 si ha che l'area destinata ad altre utilizzazioni sottratta quella per le scuole è di:

$$\text{mq. } 12,00 - \text{mq. } 4,00 = \text{mq. } 8,00$$

tale superficie è da dividere nelle proporzioni stabilite dall'Art. 3 del D.M. per cui si avrà:

Attrezz. Collettive mq. 2,00: 13,50 = x_2 : mq. 8,00 $x_2 = 1,19$ mq/abitante

Parchi pubblici mq. 9,00: 13,50 = x_3 : mq. 8,00 $x_3 = 5,33$ mq/abitante

Parcheggi mq. 2,50: 13,50 = x_4 : mq. 8,00 $x_4 = 1,48$ mq/abitante

Attrezzature scolastiche

T O T A L E

8,00 mq/abitante
4,00 mq/abitante
12,00 mq/abitante

TABELLA B

CUBATURA ESISTENTE

Numero lotto	Superficie lotto mq.	Cubatura realizzata mc.	Indice di fabbricab. realizzato	Cubatura realizzabile con $1_f = 0,7$	Supero cubatura mc.	N O T E
3	1276	400	0.32			
4	1276	400	0.32			
5	1274	600	0.51			
14	1507	650	0.43			
17	1248	1200	0.96	873.60	326.40	
18	1201	550	0.46			
23	1201	900	0.75	840.70	59.30	
39	1831	800	0.44			
41	1239	1000	0.81	867.30	132.70	
45	1046	650	0.62			
47	1138	850	0.75			
48	1566	800	0.51			
49	1037	700	0.68			
53	6500	1400	0.22			
56	1162	850	0.73	813.40	36.60	
62	1056	600	0.57			Prefabb.
65	1436	450	0.32			
69	1052	450	0.43			
72	1118	1200	1.07	782.60	417.40	
73	1045	700	0.67			

/.

segue TABELLA B

76/78	2535	200	0.08		
87	1312	700	0.53		
92	1200	500	0.42		
99	1773	500	0.28		
100	1210	700	0.58		
195	1298	950	0.73	908.60	41.40
197	1322	800	0.61		
198	1430	750	0.53		
199	1273	1100	0.87	891.10	208.90
200	1307	400	0.31		
196	1201	800	0.67		
11	1483	700	0.47		
12	1503	750	0.60		
37	1114	850	0.76	779.80	70.20
52	1130	1100	0.97	791.00	309.00
	51.302	25.950			1655.30

Prefabb.