

COMUNE DI GENZANO
COLLI DI CICERONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

107/1963

ALLEGATO 'B'

RELAZIONE

Il piano di lottizzazione della zona dei Colli di Cicerone, comprendente un comprensorio di ha 33,66 circa, fu presentato all'Amministrazione Comunale di Genzano nell'autunno del '63 lo approvo' con delibera del 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 e' costituita da circa Km. 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. e' 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 e' alimentato dall'acqua di due pozzi artesiani appositamente trivellati della profondita' di m. 210 e l'altro di m. 140 circa che danno un gettito di l/sec. 10 uno e circa l/sec. 5 l'altro pari a no/giorno 1926 equivalenti a 736 litri al giorno per persona, si possono ritenere piu' 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 torvi piezometriche della capacita' di

50 mc. e 40 mc. collocate in posizione sopraelevate rispetto alle zone servite. La distribuzione dell'acqua e' 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 e' 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 Ministro 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 e' fatta salva nella "sua interezza".

Pertanto e' 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 e' 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 e' stato imposto un indice di edificabilita' 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/avranno 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 e' 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 e' stata fatta cercando di creare una continuita' tra esse. In particolare, per quanto riguarda le scuole e' 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 e' stato fatto secondo quanto previsto dalla legge n. art. n. 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 bifamigliari 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, purché 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 m. ~~8,00~~ ^{7,50} sarà calcolata sulla mezzaria dell'edificio; in ogni caso tra la linea di gronda ed il terreno sistemato non dovrà mai superare i m. ~~9,00~~ ^{7,50}.

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 m. 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 m. 3,00 se il soffitto è in piano e di m. 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 dovranno a-

Le 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 fascia 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.

ALLO DUPRE

ZONA "B" - ATTREZZATURE TURISTICHE ED ALBERGHIERE

Questa zona e' destinata a tutte quelle attrezzature di carattere turistico ed alberghiero, o complementari ad esse, necessarie a fornire alla lotizzazione 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 fabbricabilita' per dette aree sara' 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, dovra' essere di ml. 6,00.

DEPRE'

"C"

Nelle aree destinate alle attrezzature sportive ed al gioco sono ammesse solo quelle costruzioni la cui destinazione e' 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.

DUPRE

"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. § 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

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

sempre dall'Art. § si ha che l'area destinata ad altre utilizzazioni detratta 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. § 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
		<hr/>
		8,00 mq/abitante
attrezzature scolastiche		4,00 mq/abitante
		<hr/>
	T O T A L E	12,00 mq/abitante

TABELLA B

cubatura esistente

Numero lotto	superficie lotto mq.	cubatura realizzata mc.	indice di fabbricab. realizzato	cubatura realizzabile con $l_f = 0,7$	super cubatura mc.	note
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			
65	1436	450	0.32			
69	1062	450	0.43			PREFABB.
72	1118	1200	1.07	782.60	417.40	
73	1045	700	0.67			
76/78	2535	200	0.08			PREFABB.
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			PREFABB.
196	1201	800	0.67			
11	1483	700	0.47			
12	1503	750	0.50			
37	1114	850	0.76	779.80	70.20	
52	1130	1100	0.97	791.00	309.00	
	51.302	25.950			1655,30	

T A B E L L A C

CALCOLO COEFFICIENTI DI EDIFICABILITA'

Zona " A " edilizia residenziale - indice di edificabilità fondiaria
 $I_f = 0,7 \text{ mc/mq}$

Superficie totale Zona "A"	mq. 251.855-
Superficie totale comprensorio	mq. 336.618,00
Cubatura totale realizzabile	mc. 176.298,50

Indice di edificabilità territoriale

$$I_t = \frac{251.855 \times 0,7}{336.618} = 0,524 \text{ mc / mq}$$

CALCOLO ABITANTI PREVEDIBILI

dalle tabelle "B" e "C" si ha

cubatura massima realizzabile

$$1760,00 + 176.298,50 = 178.058,50 \text{ mc.}$$

da cui calcolando mc 100 per abitante si ha:

$$178.058,50 : 100 = 1780 \text{ abitanti}$$

Doc. CAMILLO DUPRÈ

T A B E L L A D

CALCOLI DELLE SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE

Abitanti 1780

superficie totale

$$1780 \times 12,00 = 21.360,00 \text{ mq.}$$

dai coefficienti della tabella "A" si ha:

Aree per l'istruzione $1780 \times 4,00 = 7120,00 \text{ mq.}$

Aree per attrezzature collettive $1780 \times 1,19 = 2118,20 \text{ mq.}$

Aree per parchi pubblici $1780 \times 5,33 = 9487,40 \text{ mq.}$

Aree per parcheggi pubblici $1780 \times 1,48 = 2634,40 \text{ mq.}$

T O T A L E

21360,00 mq.

T A B E L L A R

DISTINTA PARTICOLAREGGIATA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE

Zona "E" parchi pubblici

E_1 = mq. 2.434,00

E_2 = mq. 2.970,00

E_3 = mq. 4.132,00

totale mq. 9.536,00

Zona "F" edifici scolastici

totale mq. 7.052,00

Zona "G" attrezzature collettive

G_1 = mq. 1.217,00

G_2 = mq. 900,00

totale mq. 2.117,00

Zona "H" parcheggi

H_1 = mq. 2.685,00

H_2 = mq. 384,00

H_3 = mq. 366,00

H_4 = mq. 400,00

totale mq. 2.835,00

T O T A L E

mq. 21.540,00