

All "A"

ALLO S.U.E.

SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA  
COMUNE DI COLLEVECCHIO (RI)

Via Antonio Segoni, 24

02042 Collevocchio (RI)

Oggetto: richiesta di approvazione di "Proposta Piano Quadro" da attuarsi presso Via Del Balcone per la realizzazione di un edificio residenziale.

Richiedente: Sig. Broggi Angelo

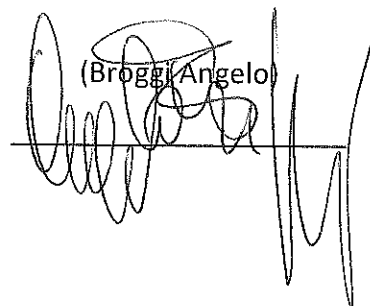
Il sottoscritto Broggi Angelo nella qualità di proprietario del terreno sito in Via del Balcone, distinto all'A. del T. di Rieti nel C. T. al foglio 10 di Codesto Comune con i nn. 216-149,

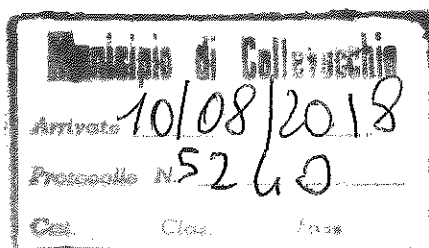
CHIEDE

l'approvazione del "PROPOSTA PIANO QUADRO".

A tal fine allega alla presente la relativa documentazione progettuale.

Collevocchio (RI), lì 09.08.2018

(Broggi Angelo)  




# COMUNE DI COLLEVECCHIO



PROVINCIA DI RIETI

REGIONE LAZIO

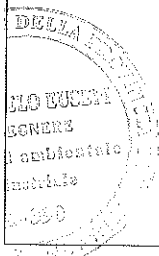
## PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI TIPOLOGIA UNIFAMILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SU TERRENO UBICATO IN VIA DEL BALCONE, COLLEVECCHIO (RI)

Prot.

### PROPOSTA PIANO QUADRO

PROPRIETA':

Sig. BROGGI ANGELO  
NATO A COLLEVECCHIO IL 03-02-1956  
C.F. BRG NGL 56B03 C876K

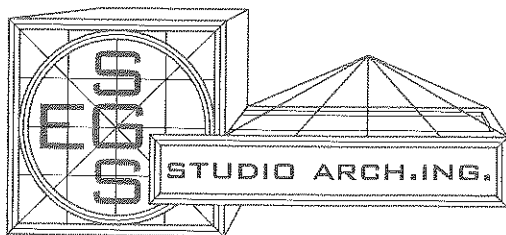


COLLEVECCHIO Agosto 2018

PROGETTISTA:

Ing. Arcangelo Eusepi

PROGETTAZIONE:



STUDIO TECNICO ASSOCIATO



# PIANO QUADRO UTILIZZO AREA C1 - SUBCOMPENSORIO 8 a+b

(art. 50 comma 4 lett. e) N.T.A. P.R.G.)

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### **Premessa**

Il Comune di Colvecchio è dotato del Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 935/2008, che prevede gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelli nei quali è previsto un Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione delle zone di nuova espansione è realizzabile per interi sub-compensori ovvero per sup. minima di 10.000 mq, come definiti dalla tav. 11 "Zone omogenee - calcolo aree" tramite idoneo piano di lottizzazione.

L'art. 50 "Attuazione delle zone di espansione" delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG testualmente recita "*.....omissis.....A tale scopo i privati proprietari, rappresentanti i tre quarti del valore dell'intera area in base all'imponibile catastale, potranno presentare il P.d.L. ai sensi e con le modalità dell'art. 23 della legge 17/8/17942 n° 1150 e successive modifiche.*

*Nelle suddette zone C1 e C2, qualora non sia possibile attuare anche con tali modalità gli interventi previsti, il Sindaco, accertata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o il contemporaneo impegno alla realizzazione a proprie spese di esse, potrà dare attuazione alle zone C di cui sopra a mezzo concessione edilizia singola alle seguenti condizioni:*

- a) esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o contestuale impegno alla realizzazione;*
- b) cessione gratuita e impegno alla realizzazione a spese della proprietà di area da destinare a parcheggio o verde pubblico, ubicata la viabilità pubblica, pari ad 1/3 della superficie coperta dell'edificio da realizzare;*
- c) stipula convenzione tra il concessionario ed il Comune;*
- d) predisposizione di un piano-quadro di utilizzo dell'area, a cura del Comune, che evidenzi la viabilità e le aree previste da cedere da parte dei singoli proprietari catastali." ;*



In data 12/02/2018 con prot. 1005 è stata presentata istanza di PdC per la realizzazione di una civile abitazione presso Via del Balcone - Foglio 10 part.lla 216-149 - zona C1 sub-comparto 8 tramite intervento diretto in virtù della facoltà prevista dal suddetto art. 50 comma 4 delle NTA di PRG.

Pertanto, valutata l'esistenza di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria, acquedotto, pubblica illuminazione strade poste lungo Via Del Balcone e Santa Anatolia e l'impegno del richiedente alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di area destinata a parcheggio e/o verde pubblico, rilevata la presenza di accesso diretto da viabilità pubblica (Via del Balcone), si rende necessario provvedere alla predisposizione di un piano quadro di utilizzo dell'area che evidenzi la viabilità e le aree previste da cedere da parte dei singoli proprietari catastali, così come prescritto dall'art. 50 comma. 4 lett. d) delle NTA di PRG. La presente relazione tratta pertanto il piano quadro dell'intero subcomprensorio n. 8 a+b, di un'area a scopi residenziali di proprietà privata compresa tra Via del Balcone e Via Sant'Anatolia. L'intervento interessa un'area attualmente in gran parte edificata, con possibilità di attuazione diretta di fatto esclusivamente per le part.lla 216-149. Pertanto l'intervento può considerarsi quasi come edificazione di lotto intercluso.

### ***Inquadramento territoriale, urbanistico e vincolistico***

La zona interessata dal presente piano quadro è situata all'interno della perimetrazione del centro urbano e più precisamente lungo la Via del Balcone ad ovest, Via Sant' Anatolia a est, zona B2 a nord. Come indicato negli elaborati grafici di progetto allegati, l'intervento interessa un'area di proprietà privata destinata dal Piano Regolatore Generale come Zona C1 "Nuova edificazione". I terreni ricadenti nel predetto ambito – della superficie catastale complessiva di mq 45666,00 - risultano intestati e catastalmente iscritti al Catasto di questo Comune a vari nominativi diversi. L'area non risulta sottoposta né a vincolo paesaggistico che idrogeologico e tantomeno gravata da diritti di uso civico (giusta tav. B PTPR Lazio, Tav. 2 e 3 del vigente PRG).

### ***Determinazione standard D.M. 1444/1968***

La tabella sottostante riporta il calcolo per la determinazione delle superfici per gli standard stabiliti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968 e dall'art. 20 della N.T.A. di piano regolatore vigente:

#### ***DETERMINAZIONE SUP. STANDARD URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL D.M. 1444/1968 E DELL'ART. 20 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G.***

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Sup. Zona C1 Subcomprensorio 8:</b>                  | <b>45666,00 mq</b>     |
| <b>Indice fabbricabilità territoriale di zona (It):</b> | <b>0,30 mc/mq</b>      |
| <b>Volume realizzabile (sup. zona * It):</b>            | <b>13699,80 mc</b>     |
| <b>Abitanti insediabili (1 ogni 100 mc):</b>            | <b>137,00 abitanti</b> |



**Sup. standard per la zona (18 mq/ab):** **2466,00 mq**

di cui:

|   |            |
|---|------------|
| Sup. destinata ad istruzione              |            |
| Sup. destinata ad attrezzature pubbliche  |            |
| Sup. destinata a verde e verde attrezzato | 1507,00 mq |
| Sup. destinata a parcheggi pubblici       | 959,00 mq  |

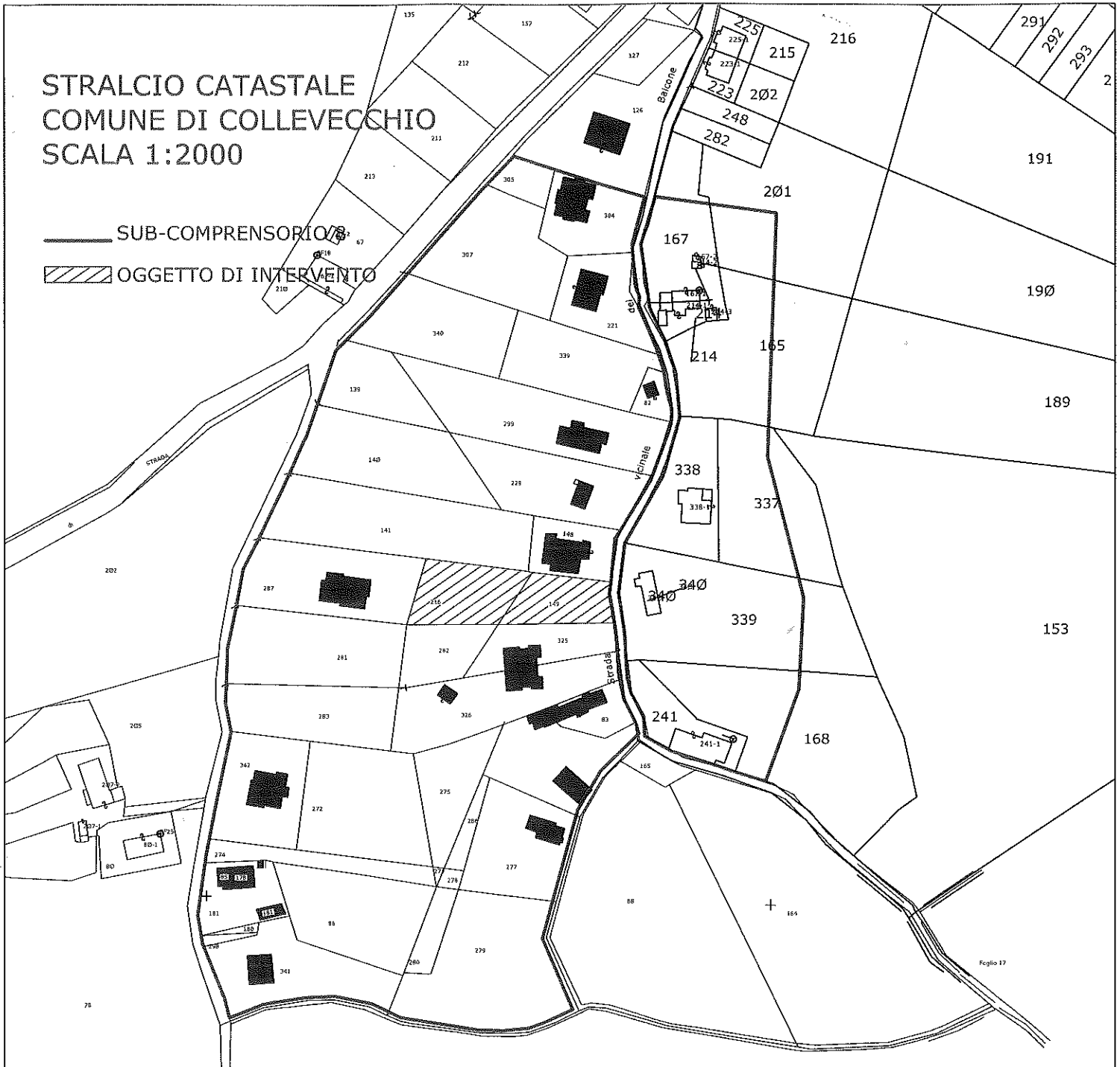
***Determinazione viabilità ed aree da cedere da parte dei singoli proprietari***

La viabilità e la localizzazione delle aree da cedere al Comune è individuata sull'elaborato grafico allegato alla presente relazione. Le aree per l'urbanizzazione secondaria, considerate l'estensioni previste dalla normativa vigente, non risultano utilizzabili e quindi monetizzabili in favore del Comune per reperirle in altra zona idonea limitrofa o comunque maggiormente utile per la comunità.



STRALCIO CATASTALE  
 COMUNE DI COLLEVECCHIO  
 SCALA 1:2000

— SUB-COMPENSORIO 8  
 ▨ OGGETTO DI INTERVENTO



**ZONA "C1 ESPANSIONE" SUB-COMPENSORIO 8(a + b) (nuova zona urbanistica)  
 PIANO QUADRO UTILIZZO AREA (Art. 50 NTA)**

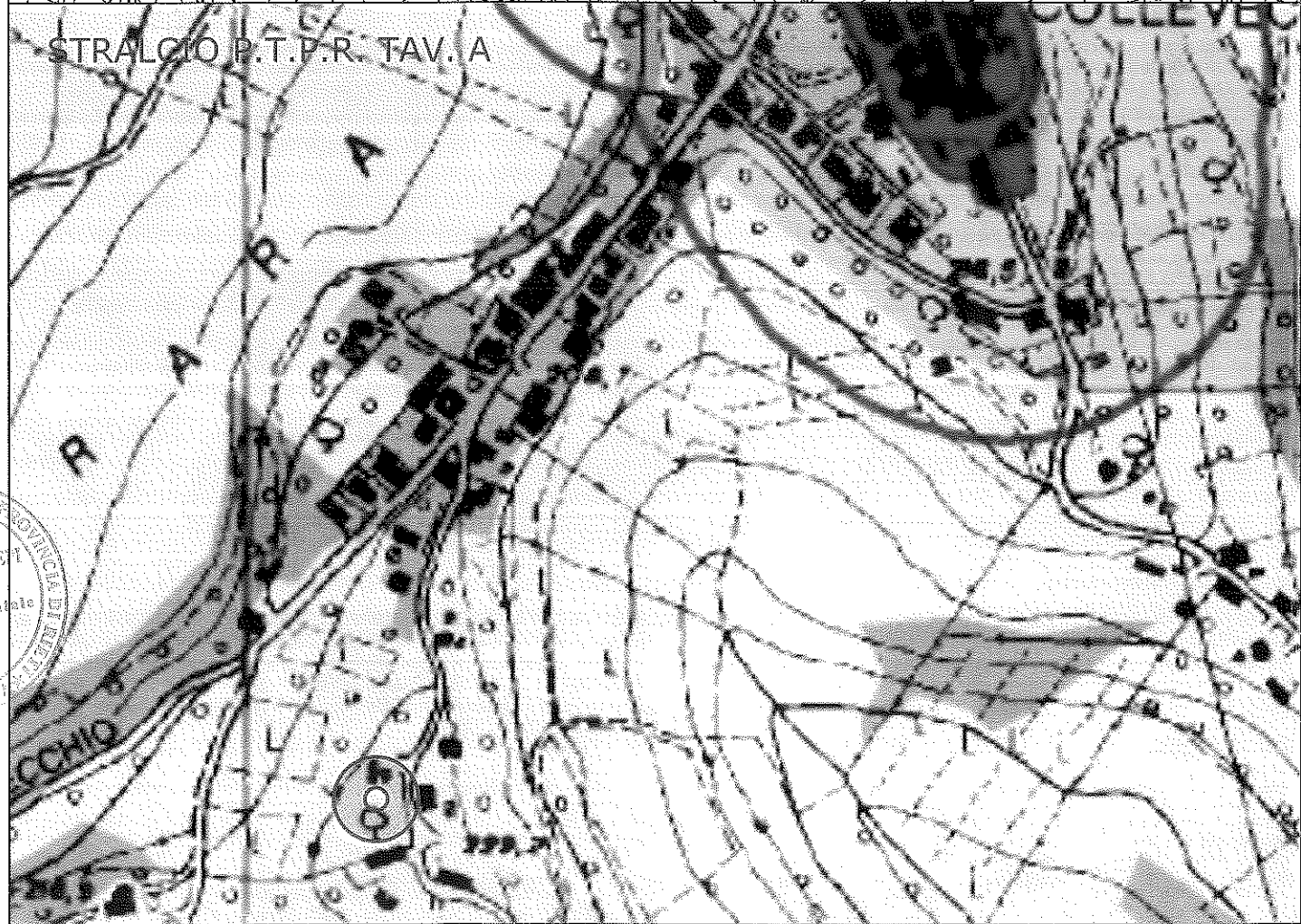
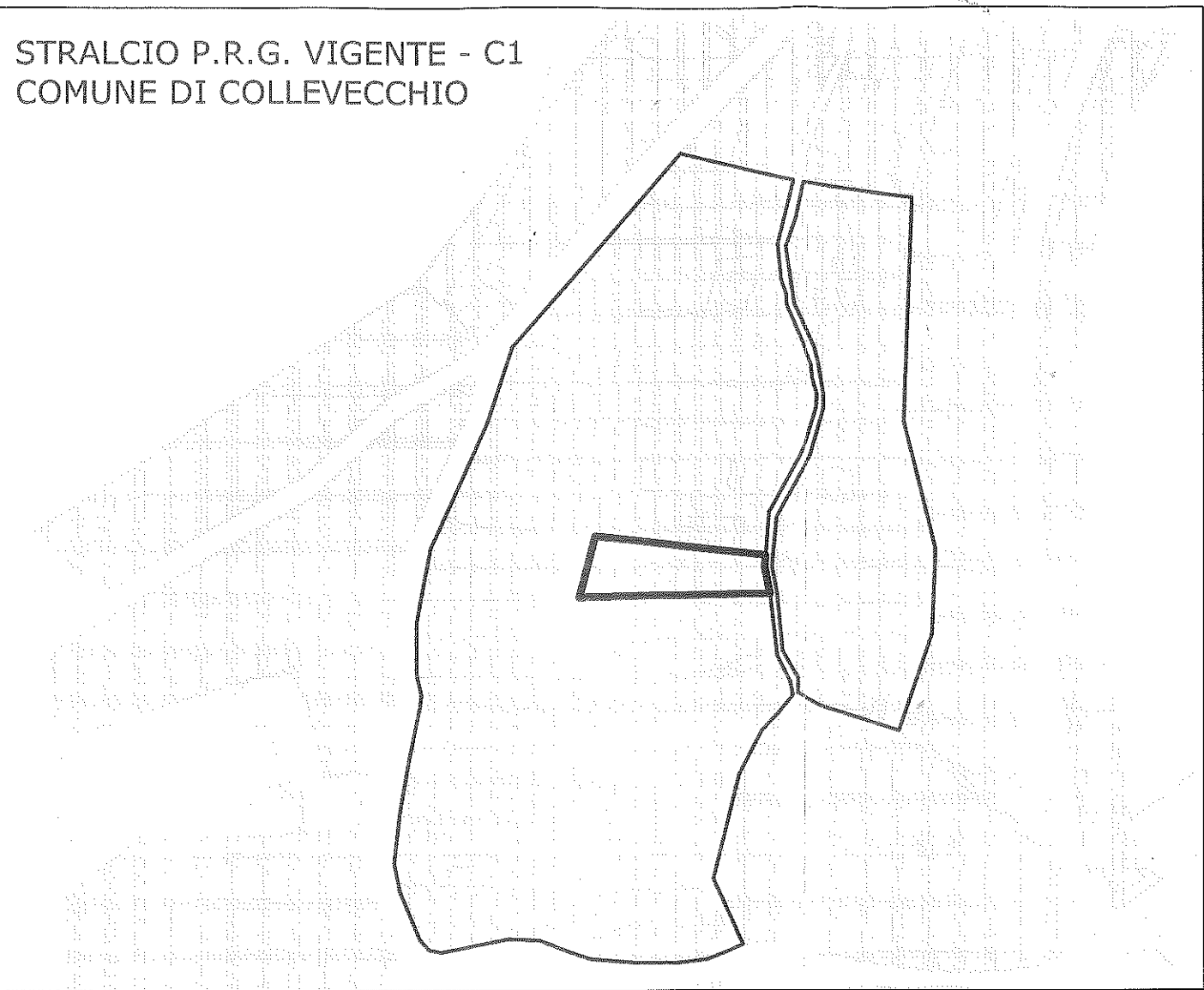
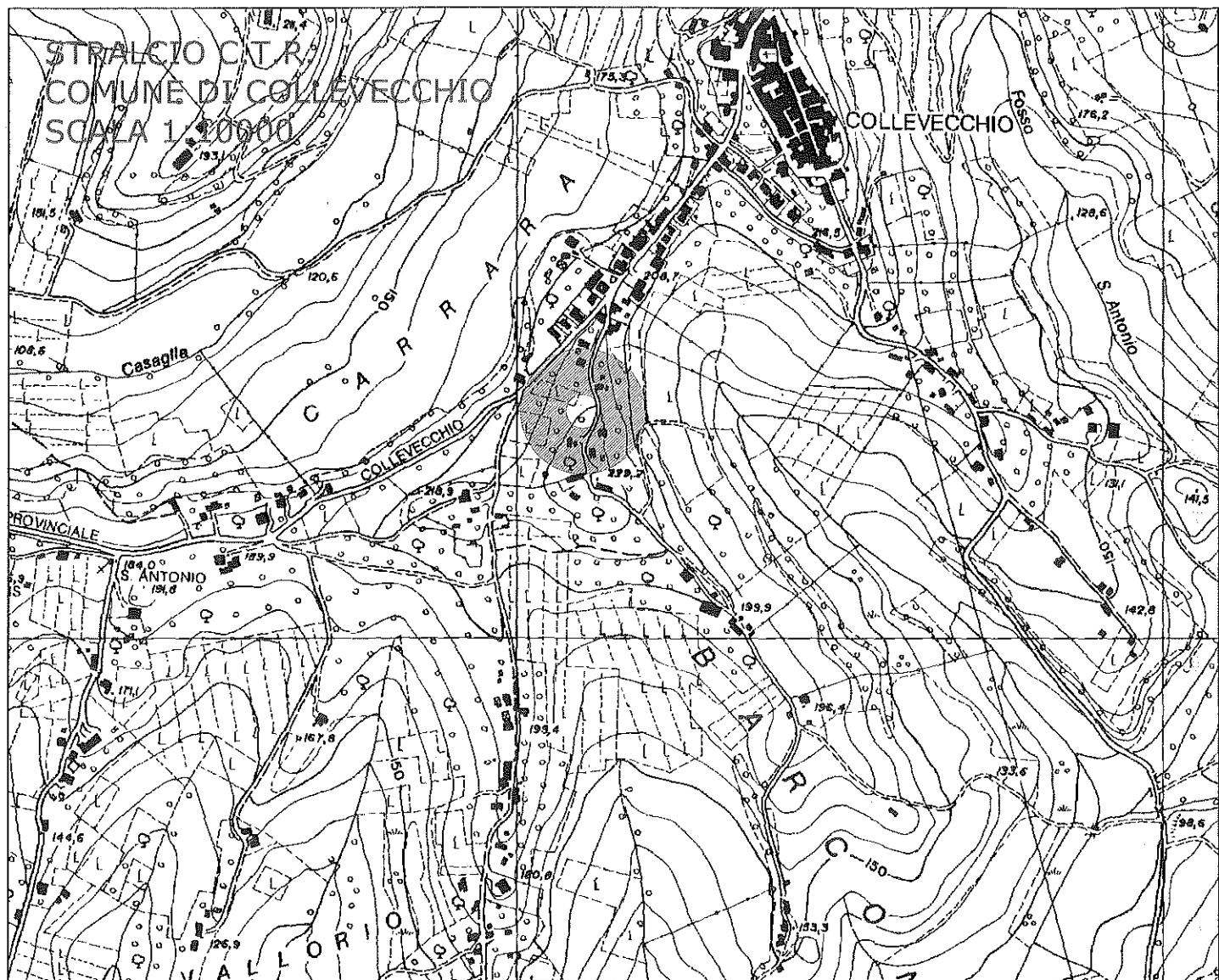
**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

|                                       |    |     |           |        |
|---------------------------------------|----|-----|-----------|--------|
| Superficie Territoriale               |    | St  | 45.666    | mq     |
| Indice di Fabbricabilità Territoriale |    | It  | 0,30      | -mc/mq |
| Totale Volume Piano di Lottizzazione  |    | V   | 13.699,80 | mc     |
| Abitanti                              | Ab | 100 | mc/ab     | 137    |

|                                 |    | PRESCRITTI |       | PROGETTO |    |
|---------------------------------|----|------------|-------|----------|----|
| Parcheggi Pubblici              | Pp | 7,00       | mq/ab | 959,00   | mq |
| Verde Pubblico<br>- Altri Spazi | Vp | 11,00      | mq/ab | 1507,00  | mq |
|                                 | Sr | 18,00      | mq/ab | 2466,00  | mq |

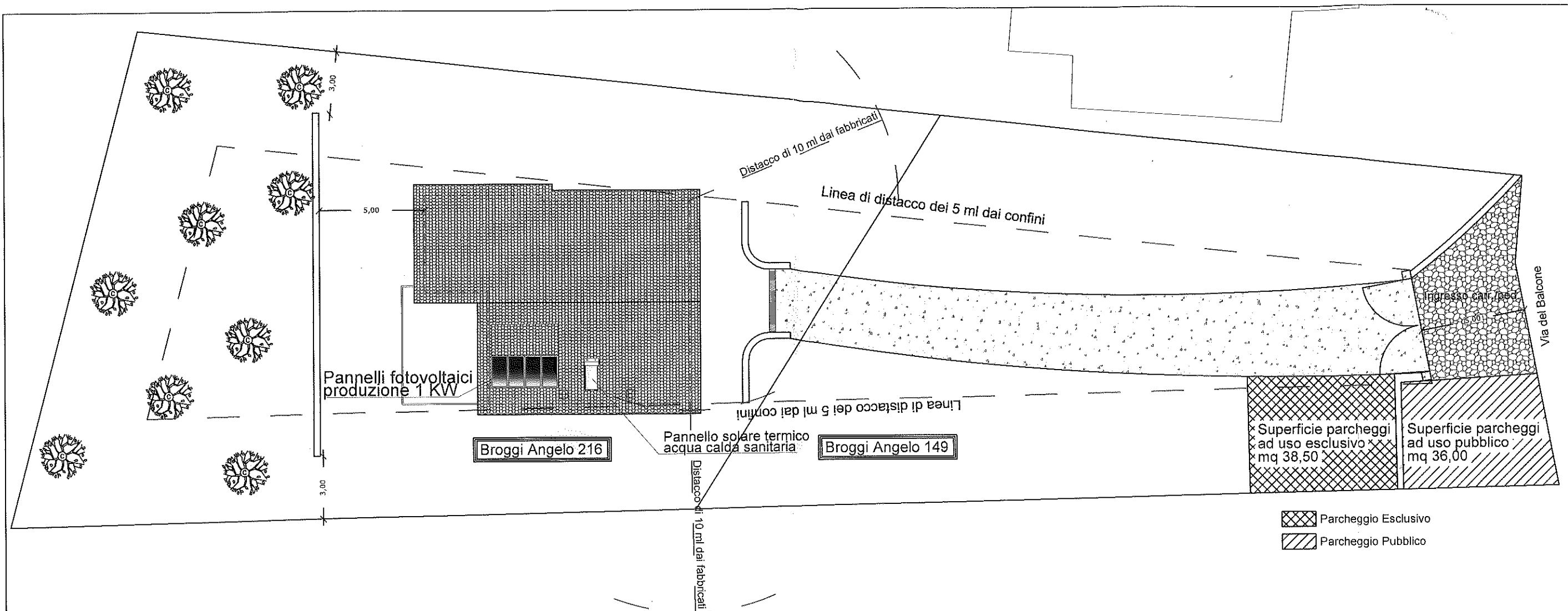


Verifica Standards  
 (D.I. n°1444 del 2 aprile 1968)



DELLA PROVINCIA DI TERNI  
 NO QUISI  
 SCHEMI  
 ed ambientale  
 disastri  
 1990





N.T.A. del Vigente PRG:  
 Alberature pari ad un albero di alto fusto  
 ogni 50 mq di superficie coperta di costruzione  
 Sup. Coperta = mq 130,85  
 N. alberi =  $130,85/50 = 2,62 = 3$

Sup. a Parcheggio Privato 1mq ogni 10 mc  
 Volume da progetto: 381,30 mc  
 Superficie a Parcheggio: 38,13 mq  
**VERIFICA:**  
 38,50 mq > 38,13 mq

Sup. a Parcheggio Pub. 1/3 sup. coperta  
 Superficie Coperta: 107,22 mc  
 Superficie a Parcheggio: 35,74 mq  
**VERIFICA:**  
 36,00 mq > 35,74 mq

- L.R. 06/2008 art. 4 e 5:
- Serbatoio accumulo acque meteoriche da riutilizzare. Capienza 1000 lt situato nel locale tecnico
  - Pannello solare-termico per ACS
  - Pannello fotovoltaico 250 w n. 4 pannelli = 1,00 Kw

## ZONA "C1 ESPANSIONE" SUB-COMPENSORIO 8 (a + b) (nuova zona urbanistica) LOTTO DI INTERESSE

### INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

|  |           |             |                   |                    |
|--|-----------|-------------|-------------------|--------------------|
| <b>Superficie Territoriale</b>               |           | <b>St</b>   | <b>1.271,00</b>   | <b>mq</b>          |
| <b>Indice di Fabbricabilità Territoriale</b> |           | <b>It</b>   | <b>0,30</b>       | <b>mc/mq</b>       |
| <b>Totale Volume Piano di Lottizzazione</b>  |           | <b>V</b>    | <b>381,30</b>     | <b>mc</b>          |
| <b>Abitanti</b>                              |           | <b>Ab</b>   | <b>100</b>        | <b>mc/ab</b>       |
|  |           |             | <b>4</b>          | <b>ab</b>          |
|  |           |             | <b>PRESCRITTI</b> | <b>PROGETTO</b>    |
| <b>Parcheggi Pubblici</b>                    | <b>Pp</b> | 7,00 mq/ab  | <b>28,00</b> mq   | <b>36,00</b> mq    |
| <b>Verde Pubblico - Altri Spazi</b>          | <b>Vp</b> | 11,00 mq/ab | <b>44,00</b> mq   | <b>MONETIZZARE</b> |
|  | <b>Sr</b> | 18,00 mq/ab | <b>72,00</b> mq   |                    |

Verifica Standards  
 (D.I. n°1444 del 2 aprile 1968)