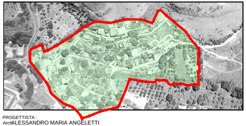
COMUNE DI SACROFANO

(Provincia di Roma)

"CONTRIBUTO AI COMUNI PER LO STUDIO
SULL'ABUSIVISMO EDILIZIO ED IL RECUPERO DEI NUCLEI
SORTI SPONTANEAMENTE"
L.R. n. 28/ 80 e successive modifiche

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEL NUCLE EDILIZIO DENOMINATO "NOCE CRISTO"



PROGETTISTA :
Arch. ALESSANDRO MARIA ANGELETTI

REVISIONE		DATA :
EMISSIONE		DATA :
SCALA : Varie	PROGETTO STANDARD DI PROGETTO URBANIZZAZIONI	TAV : 4
SCALA DI PLT : 1 : 0.1		

PROGETTO E VERIFICHE

PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA

Superficie territoriale dell'area perimetrata = mq. 50.773
di cui strade e piazze = mq. 16.046

Superficie fondiaria efficace (mq 50.773 - 16.046) = mq. 34.727
di cui area vincolata = mq. 19.752
di cui area non vincolata = mq. 14.975

Cubatura totale esistente (residenziale + non residenziale) = mc. 22.505

Indice territoriale esistente (It) = mc/mg (22.505 / 50.773) = 0,443

di cui area vincolata = mc 15.004
di cui area non vincolata = mc. 7.501

Indice fondiario Esistente (If) mc/mq = (22.505 / 34.727) = 0,65 mc/mq
Indice fondiario Esistente (If) in area vincolata mc/mq = (15.004 / 19.752) = 0,76 mc/mq
Indice fondiario Esistente (If) in area non vincolata mc/mq = (7.501 / 14.975) = 0,50 mc/mq

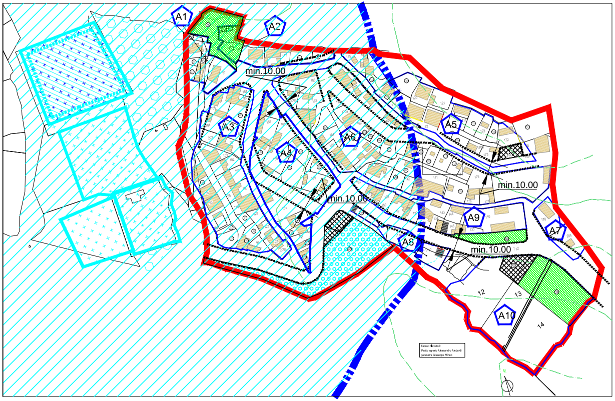
Abitanti presenti in tutta l'area mc/100 = (22.505 / 100) = 225 abitanti
di cui
in area vincolata mc/100 = (15.004 / 100) = 150 abitanti
in area non vincolata mc/100 = (7.501 / 100) = 75 abitanti

L'indice territoriale della zona è di mc/mq 0,443. La zona della Variante Speciale, risulta divisa in due aree: una sottoposta al vincolo del rispetto cimiteriale ed una priva di vincolo. L'area vincolata risulta avere , comparandola all'area vincolata, una maggiore cubatura gia realizzata ed un conseguente maggior indice fondiario esistente pari a mc/mq 0,76, contro 0,50 mc/mq, dell'area non vincolata. La nuova cubatura realizzabile nell'area vincolata, come risulta dalla citata legge 166/2002, è quella riferita all'ampliamento per gli interventi funzionali all'uso dell'edificio, che potrà essere al massimo pari al 10% della cubatura esistente, cioè un aumento dell'indice fondiario consistente in : mc/mq 0,76 x 0,10 = 0,076 mc/mq, il quale sommato all'indice presente da un totale di 0,84 mc/mq. Quest'indice, per coerenza sarà anche l'indice fondiario medio di progetto di tutta l'are efficace della zona di Variante.

Moltiplicando 0,84 mc/mq per l'area efficace, cioè mq. 34.727 si avrà la cubatura massima realizzabile (nuova ed esistente) su tutta l'area della Variante Speciale : mq 34.727 x 0,84 = mc 29.170 divisa in mc 22.505 esistente e mc 6.665 di nuova cubatura. La nuova cubatura afferente all'area vincolata, risulterà dalla moltiplicazione dell'area efficace di questa zona: mq 19.752 per l'incremento dell'indice fondiario esistente cioè mc/mq 0,076, per cui: 19.752 x 0,76 = mc. 1.501. Sottraendo questa cubatura dalla nuova cubatura calcolata per tutta l'area efficace, si otterrà la nuova cubatura della zona non vincolata, cioe: mc 6.665 - 1.501 = 5.165 che sommata alla cubatura esistente e divisa per l'area efficace darà l'indice fondiario della zona: mc 5.165 + 7.501 = mc 12.666 / 14. 975 = 0,85 mc/mq.

RIASSUMENDO:

Nuovo Indice territoriale (IT) dll'area della Vaiante Speciale : mc. 29.170 / 50.773 = 0,57 mc/mq
Nuovo Indice di Ampliameno Funzionale (IFu) all'utilizzo dell'edificio in area vincolata: max 0,10 della cubatura esistente,
senza superare l'indice fondiaio del lotto cioè: 0,84 mc/mq
Nuovo Indice Fondiaio (IF) dell'aea non vincolata: mc 12.666 / 14. 975 = 0,878 mc/mq. da applicare alle aree libere da costruzioni
o quelle saturabili, senza oltrepassare l'indice fondiari di zona.


A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
min.10.00
min.10.00
min.10.00
min.10.00
12
13
14
Tecnici rilevatori :
Perito agrario Alessandro Aleberti
geometra Giuseppe Mineo

VERIFICA DEGLI STANDARD DI PROGETTO

	STANDARD DI PIANJO:		STANDARD DI PROGETTO:
ISTRUZIONE: SERVIZI COMUNI:	= 1.892,00 mq	<	= 2.281,00 mq
PARCHEGGI PUBBLICI:	= 727,00 mq	<	= 816,00 mq
VERDE PUBBLICO:	= 2.619,00 mq	<	= 3.056,00 mq
Totale standard	= 5.238,00 mq	<	= 6.153,00 mq

CALCOLO DEGLI STANDARD DI PIANO.

Cubatura esistente: mc 22.505 /100 = abitanti già insediati 225
Nuova cubatura: mc 6.665 /100 = nuovi abitanti 66
Totale nuovi abitanti più abitanti già residenti: 292

IL CALCOLO DEI MQ DI STANDARD VIENE EFFETTUATO PER 18 MQ X ABITANTE
PER CUI ABITANTI 291 X 18 = MQ 5.238,00 COSI' SUDDIVISI:

ISTRUZIONE:	4,5 mq per abitante = 4,5 x 292 =	1.309,00 mq
SERVIZI COMUNI:	2,0 mq per abitante = 2,0 x 292 =	583,00 mq
PARCHEGGI PUBBLICI:	2,5 mq per abitante = 2,5 x 292 =	727,00 mq
VERDE PUBBLICO:	9,0 mq per abitante = 9,0 x 292 =	2.619,00 mq
	Totale standard	5.238,00 mq

LEGENDA

🟥	Limite della variante speciale	▨	Viabilità principale pubblica
235,1	Curve di livello	▢	Viabilità interna alle aree
▨	Costruzioni esistenti	▨	Vecchio e nuovo Cimitero
▢	Particelle Catastali	▨	Vincolo Cimiteriale - art. 28 L. 166/202
○	Numero del lotto non accatastato	▩	Parcheggi pubblici di progetto
A6	Confini delle aree interne	🟩	Verde pubblico di progetto
A7	Suddivisione delle aree interne	○	Servizi pubblici di progetto

CALCOLO DEGLI STANDARD DI PROGETTO

Servizi comuni (compreso istruzione): SP	SP	SP	MQ 2.281	MQ 2.281	MQ 6.153
Verde pubblico VP	VP	VP1	MQ 1.549	MQ 3.056	
		VP2	MQ 429		
		VP3	MQ 1.078		
Parcheggio pubblico P	P	P1	MQ 290	MQ 816	
		P2	MQ 363		
		P3	MQ 163		

ESPROPRI - SEZIONI TERRITORIALI E STRADALi

AREA DA DESTINARE A STRADE E SERVIZI PUBBLICI
(da confermare in sede di esecutivo)

A2

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
⑪	210	48
⑫	120	71
117	251	9
		129

A3

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
㉙	238	38
86	230	26
95	157	23
96	234	10
157	108	15
		112

A4

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
(59)	437	306
(61)	172	41
(64)	295	52
(65)	167	67
131	514	69
161p	402	54
191p	439	268
196	138	95
		952

A5

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
(169)	130	39
62	266	20
68p	78	33
125	276	276
170b	173	28
173	213	51
		447

A6

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
(90)	186	41
(97)	172	70
(117)	184	15
(118)	133	23
(139)	51	10
(140)	102	30
(141)	170	10
59	177	56
65	95	120
66	269	27
113	173	74
114	175	69
164	332	22
165		
166	78	14
167	172	30
169	186	11
170a	134	24
174	146	20
175	296	27
184	235	35
186	218	60
200b	140	51
		839

A7

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
204	485	116
		116

A8

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
11p2	320	53
		53

A10

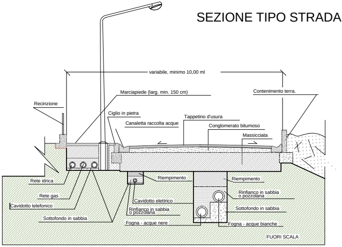
part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
12	1.900	259
13	1.580	473
14	3.020	43
		775

TOTALI

part.lla lotto	mq	mq di Ser. Pub.
A1	844	0
A2	1.050	129
A3	4.800	112
A4	4.202	952
A5	5.007	447
A6	4.384	839
A7	903	116
A8	744	53
A9	2.750	0
A10	6.440	775
		3.423

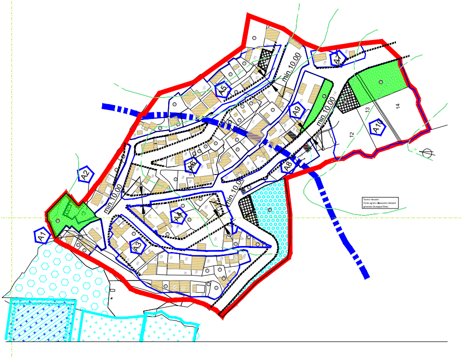
SEZIONE
AA'

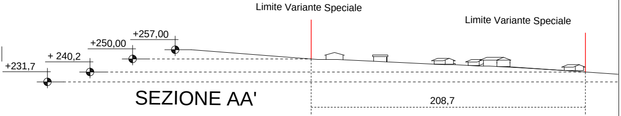
SEZIONE TIPO STRADALE


variabile, minimo 10,00 ml
Marciapiede (larg. min. 150 cm)
Contenimento terra.
Recinzione
Ciglio in pietra
Tappetino d'usura
Canaletta raccolta acque
Conglomerato bitumoso
Massicciata
Riempimento
Riempimento
Rete idrica
Rinfianco in sabbia o pozzolana
Rete gas
Cavidotto elettrico
Cavidotto telefonico
Rinfianco in sabbia o pozzolana
Sottofondo in sabbia
Sottofondo in sabbia
Fogna - acque nere
Fogna - acque bianche
FUORI SCALA

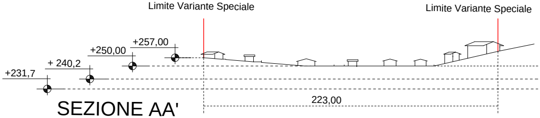
RETI DELLE URBANIZZAZIONI

SEZIONE BB'


A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
min.10,00
min.10,00
min.10,00
min.10,00
12
13
14

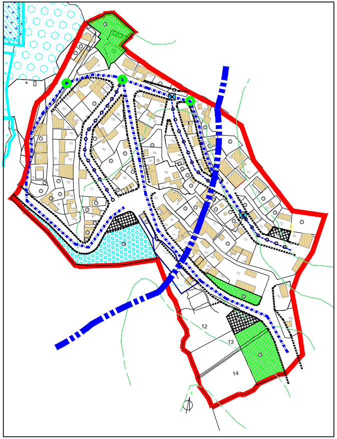

Limite Variante Speciale
Limite Variante Speciale
+257,00
+250,00
+ 240,2
+231,7
208,7

SEZIONE AA'


Limite Variante Speciale
Limite Variante Speciale
+257,00
+250,00
+ 240,2
+231,7
223,00

SEZIONE AA'

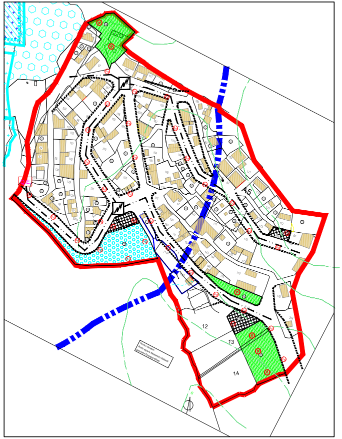
RETE IDRICA



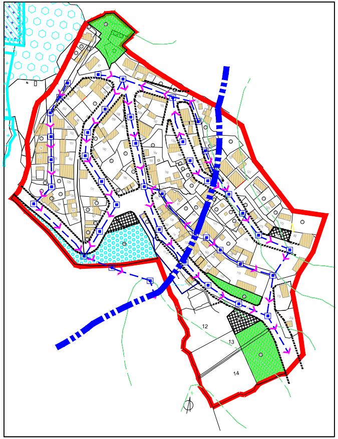
RETE IDRICA

·▬·▬·▬·	ACQUEDOTTO COMUNALE	
○-·-○-·-○	RETE IDRICA DI PROGETTO	ml. 275,00
⊠	POZZETTI DI ALLACCIO ACQUEDOTTO COM.	n° 3
	POZZETTI CON SARACINESCA DI ADDUZIONE	n° 3

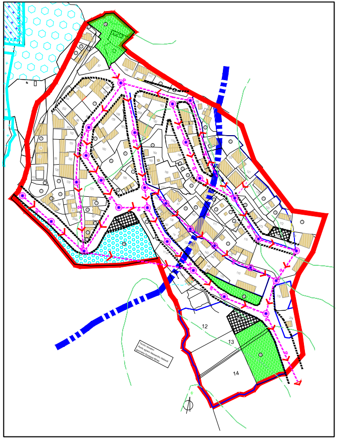
RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE



RETE FOGNANTE ACQUE NERE



RETE FOGNANTE ACQUE BIANCHE



PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Q.E.	CABINA ENEL	n° 1
	RETE ALIMENTAZIONE COMUNALE	
⊗-·-·-·-⊗	RETE ALIMENTAZIONE DI PROGETTO	m. 620
	DERIVAZIONE	n° 3
⊗	PALO ILLUMINAZIONE STRADALE (con 1 corpo illuminante)	n° 30
◎	PALO ILLUMINAZIONE AREE VERDI	n° 6

FOGNATURA ACQUE NERE

	RETE ACQUE NERE	m. 950
▣	POZZETTI ACQUE NERE	n° 39

FOGNATURA ACQUE BIANCHE

	RETE ACQUE BIANCHE	m. 1.230
◉	POZZETTI ACQUE BIANCHE	n° 28
	CADITOIA STRADALE	n° 30