

COMUNE DI BORBONA
(PROVINCIA DI RIETI)



(spazio riservato all'autorità competente)

Progetto per la realizzazione di un villino bifamiliare

intervento ai sensi dell'art. 10 DpR 380/2001

UBICAZIONE: Strada regionale 471, Borbona

Proprietà

Sig.re: Carolina Di Muzio
Ivanka Medvedic

*Carolina Di Muzio
Ivanka Medvedic*

Relazione tecnica convenzione

IL PROGETTISTA: Dott. Arch. Dalia Lamura
Via XXIV Maggio 14
02032 Fara in Sabina (RI)
P. IVA 00417638889
Tel 0765/422584
pec d.lamura@pec.archrm.it



VIA XXIV MAGGIO 14, 02032 FARA IN SABINA (RI)
TEL. 0765/422584



Passo Corese, li __/__/__

La sottoscritta Arch. Dalia Lamura, nata a Roma il 21/12/1976 (c.f LMRDLA76T61H501Q), iscritta all'Ordine degli Architetti P.PC. della Provincia di Roma con il n. 19377 e con domicilio professionale in Via XXIV Maggio n. 14, 02032 Fara in Sabina (RI), P.IVA 00417638889, incaricata dalle Sig.re Di Muzio Carolina e Medvedic Ivanka, per la redazione documentale relativa alla realizzazione di un villino bifamiliare in un'area sita in STRADA REGIONALE, 241, Comune di Borbona (RI) soggetta a rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e art. 1 ter della L.R. 36/87 e ss.mm.e.ii

PREMESSO CHE

L'area in oggetto ricade nella zona C2 del PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE adottato con Delibera di C.C. n.24 del 30.06.1971 e approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2537 del 11.07.1975, e successive varianti;

DATO CHE:

- ✓ sono trascorsi almeno 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale;
- ✓ l'area di proprietà ha accesso dalla strada comunale;
- ✓ l'area oggetto di intervento è dotata dei seguenti servizi di urbanizzazione primaria: acquedotto comunale; pubblica illuminazione; fognatura comunale;
- ✓ l'intervento diretto garantisce la riqualificazione dell'area;
- ✓ La superficie oggetto di intervento convenzionato misura 1600 mq e non supera i 3.000 mq di norma;
- ✓ il progetto rispetta gli indici territoriale (It) e fondiario (If), previsti dallo strumento urbanistico vigente per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, ridotti del 10%.

Indice fondiario: $If = 0.50 \text{ mc/mq}$

Sup. lotto = 1600.00 mq

Volumetria max, $V_{max} = 0.50 \text{ mc/mq} \times 1600.00 \text{ mq} = 800.00 \text{ mc}$

Volumetria di progetto: 546,66 mc

$800,00 - 10\% = 720,00 \text{ mc}$

$546,66 \text{ mc} < 720,00 \text{ mc}$

Superficie coperta max, $Sc_{max} = 800/3 = 266.67 \text{ mq}$

Superficie coperta di progetto: 182,22 mq

$266,67 - 10\% = 240,00 \text{ mq}$

$182,22 \text{ mq} < 240,00 \text{ mq}$

- ✓ rispetta i parametri urbanistici previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, quali le distanze dai confini, dalle strade, nonché le dimensioni del lotto minimo.

Le prescrizioni sono tutte rispettate.

Superficie minima lotto: 1000,00 mq

Altezza massima: $h = 7.50 \text{ m}$

Numero piani = 2

Consentita la realizzazione di un livello sottotetto con H_{max} interna 2.20 m e pendenza delle falde min 35%

Dc: 6.00 m

Ds: 10.00 m

Df: 10.00 m

ED INOLTRE

- ✓ essendo prevista la cessione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici e che le richiedenti, intendono monetizzare una superficie a standard pari, in proporzione alla superficie effettivamente posseduta, a quella prevista per il comparto cui appartiene l'area d'intervento maggiorata del 10%.

$800,00 \text{ mc} : 100 \text{ mc/abitate} = 8 \times 18 \text{ mq/abitate} = 144,00 \text{ mq}$

$144,00 \text{ mq} + 10\% = 158,40 \text{ mq}$

- ✓ Ed essendo, per le aree oggetto di cessione a standard urbanistici, come da delibera C.C. n.15 del 24-10-2020 "PdC convenzionato art. 28-bis dpr 380/2001-approvazione regolamento per la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione e determinazione degli importi" la monetizzazione in zona C2 pari a 24,00 euro/mq

$158,40 \text{ mq} \times 24,00 \text{ Euro/mq} = 3801,60 \text{ Euro}$

RELAZIONA CHE:

Esaminato lo stato attuale del comparto con particolare riferimento alla consistenza e alla geometria delle singole proprietà nonché all'orografia dei terreni, l'intervento diretto proposto si configura compatibile con un eventuale piano attuativo; inoltre non pregiudica l'attuazione della parte residua del comparto per le seguenti motivazioni:

- 1) La maggior parte della consistenza ha accesso diretto dalla strada principale (Strada Regionale 471), lato S/O del comparto.
- 2) La restante parte presenta accesso agevole esistente sul lato N/E dello stesso mediante strada vicinale (anche rappresentata sull'estratto di mappa catastale) che si diparte dalla esistente strada comunale (Via Venditto).
- 3) Unica porzione interclusa è la particella 239 anche di discreta consistenza, che risulta di proprietà delle richiedenti che si faranno carico del relativo e eventuale accesso privato.

Infine, in ordine alla cessione delle aree, alla luce delle considerazioni sopraesposte, la sottoscritta ritiene non indispensabile la stessa, per cui le richiedenti accederanno alla monetizzazione come da delibera C.C. n.15 del 24-10-2020.

Quanto sopra viene meglio rappresentato sulla tavola esplicativa in allegato.

