

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
ZONA TURISTICO RESIDENZIALE**

**V A L L E V E R D E**

**Comuni di ASCREA- ROCCA SINIBALDA**

**Lago del TURANO Provincia di RIETI**

---

**R E L A Z I O N E**

**3 SET. 1966**

**IL PROGETTISTA**  
(Dott. Ing. Carraro Sauffe)

*ing. Carraro Sauffe*

**PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OO. PP.**

**PER IL LAZIO**

**SEZIONE URBANISTICA**

**IL DIRIGENTE**

**LA SEZIONE URBANISTICA**

**(Ing. Capo d. F. Sidassi)**

## I N D I C E

## PARTE PRIMA

Gli scopi ed i criteri dell'iniziativa.

Premessa .....	pag.	4
Studio dell'impostazione .....	"	5

## PARTE SECONDA

Elementi precedenti l'acquisto

1° <u>La scelta della zona</u> .....	"	6
La configurazione del terreno .....	"	6
L'esposizione .....	"	9
La viabilità ed i collegamenti .....	"	10
La potenzialità dei servizi .....	"	12
2° <u>Operazioni catastali e di rilievo</u>		
a) accertamenti della proprietà .....	"	14
b) indagini .....	"	14
c) controlli confini .....	"	14
d) operazioni di rilievo topografico .....	"	14
e) operazioni topografiche di restituzione ....	"	16

## PARTE TERZA

Piano organico di lottizzazione

Premesse .....	"	17
1° Percentuali di superficie .....	"	18
2° Studio dei percorsi stradali .....	"	19
3° Studio di massima degli impianti .....	"	19
4° Esame dei regolamenti urbanistici .....	"	20
5° Esame dei regolamenti edilizi .....	"	22
6° Esame dei regolamenti ministeriali .....	"	25 bis
LA LOTTEZZAZIONE !!! .....	"	27
1° Le strade .....	"	28
2° Le opere d'arte stradali .....	"	31
3° I servizi .....	"	32
a) i servizi sociali .....	"	33
b) i servizi pubblici .....	"	35

c) i servizi commerciali .....	pag. 38
4°) le zone riservate al pubblico (zone verdi)	" 38
5° I letti .....	" 39
L°ELETTRODOTTO .....	" 42
L°ACQUEDOTTO .....	" 43
LA FOGNATURA .....	" 45
IL CONSORZIO TRA GLI AQUIRENTI, IL PIANO FINAN- ZIARIO, I TEMPI DI REALIZZAZIONE .....	" 46

---

PARTE PRIMA

GLI SCOPI ED I CRITERI DELL'INIZIATIVA

P R E M E S S A

L'affannosa richiesta da parte di numerose persone delle città di Roma e diieti, di potersi costruire una piccola abitazione in una zona montana e panoramica, tale da soddisfare l'ormai indispensabile esigenza di una "fine settimana" in una località piacevole e riposante, ha spinto il lottizzatore a prendere una iniziativa, ad impostare uno studio e quindi, una cernita delle varie zone, a creare, in definitiva, una possibilità seria di realizzazione.

La maggior parte delle richieste provenivano da una determinata categoria di persone: professionisti medi, impiegati, commercianti, e cioè da un "ceto medio" le cui esigenze non richiedevano particolari impegni di grandezza e di spazio, di impostazioni edilizie con caratteristiche lussuose, ecc. ecc. ma essenzialmente una bella zona ed una piccola casetta.

Problema primario è stato, perciò, quello della scelta della zona (necessità naturale ed indispensabile per risolvere il quesito posto). secondario, ma non meno importante, quello dei collegamenti, delle distanze, dei servizi.

STUDIO DELL'IMPOSTAZIONE

In riferimento alla premessa, il lottizzatore si è posto un piano organico di realizzazione articolato nel seguente modo:

- A) Scelta della zona
  - B) " del terreno
  - C) Esame del terreno per ciò che riguarda i collegamenti con i centri abitati;
  - D) Esame del terreno per ciò che riguarda i servizi;
  - E) I rilievi del terreno
  - F) Le operazioni di controllo catastale
  - G) Lo studio della lottizzazione, suddiviso nei seguenti esami:
    - 1) La concezione urbanistica
    - 2) L'espressione edilizia
    - 3) Le strade ed i parcheggi
    - 4) Gli impianti di illuminazione
    - 5) " " " acquedotto
    - 6) " " " fognature
    - 7) I servizi e le zone verdi
  - H) Il Consorzio tra gli acquirenti
  - I) Il piano economico-finanziario
-

Nei Capitoli seguenti, si descrivono le varie fasi delle suddette necessità di realizzazione ritenendo di aver studiato a fondo i singoli problemi e di averne risolta l'attuazione pratica ed in particolare le parti che potevano sembrare difficoltose o poco realizzabili.

## PARTE SECONDA

### ELEMENTI PRECEDENTI L'ACQUISTO

#### 1° La scelta della zona

La zona più adatta, per realizzare una lottizzazione che abbia in pratica lo scopo "TURISTICO RESIDENZIALE" è stata scelta nella bellissima cornice di montagne che racchiudono il Lago del Turano, regione dai confini irregolari e limitrofi dello Abruzzo.

La valle del Turano è sbarrata da una diga che ha dato origine al lago artificiale dalle rive bizarramente frastagliate.

Il lago (la cui altezza è di m. 536 s.l.m.) ha mutato interamente l'aspetto della regione: sulle sue rive si rispecchia il grazioso paese di COLLE DI TORA, un po' più in alto, sul lago, sono ASCREA, PAGANICO SABINO, CASTEL DI TORA (forse l'antica Tiora che dette il nome Taranense alla zona stessa).

Da' accesso alla regione la bella strada che staccandosi dalla Salaria, presso l'Osteria Nuova, va ad allacciarsi alla Claudia-Valeria, a Carsoli.

Nella valle, le popolazioni sono raggruppate in situazioni di sicurezza e scostate dalla strada, di solito intorno a centri muniti di castelli: Rocca Sinibalda; già ricorda uno storico castello di singolare architettura, Collegiove, Collalto Sabino, Nespolo, Turania, Stipes e la pittoresca Posticciola.

L'indagine pratica nella zona si proponeva ad ogni modo di "scoprire" un appezzamento di terreno oscillante tra una superficie di venti ed una di trenta ettari; detta superficie doveva rispondere ad altre indubbe esigenze di adattabilità:

- a) configurazione planimetrica-
- b) " altimetrica -
- c) esposizione -
- d) viabilità -
- e) potenzialità di tutti i servizi -

Dopo molteplici sopralluoghi, e varie trattative, si arrivò a fissare il bellissimo costone sul lago, adiacene alla diga in quanto rispondeva in pieno a tutte le esigenze suddette, offrendo, in modo spettacolare, e da ogni punto del terreno, un panorama di eccezione, con la vista del verde pendio che adduce alle rive del lago, con la vista del movimentato bacino-nord del lago stesso, e delle belle montagne che si ergono e si rifletto-

no nel calmo, azzurro specchio d'acqua.

Ancora, questo terreno offre la vista di una stupenda cascata, in modo particolare di notte, essa è illuminata da fari opportunamente disposti.

Si tratta della diga della "Soc. Terni" sita proprio nelle adiacenze del terreno.

#### La configurazione del terreno

L'appezzamento ha una superficie di circa ventitre ettari e risponde perfettamente alle esigenze dettate.

Esso si estende con una forma grossolanamente rettangolare avente il lato lungo disposto frontalmente al lago. Planimetricamente può sembrare una forma a "farfalla" (se si escludono gli appezzamenti che scendono sul lago e sottostanti la strada comunale di Stipes) così che sulle sue "ali" si possono sviluppare bene i lotti, mentre nel "corpo" si concentrano gli accessi, i servizi, ecc.

La ragione essenziale, già detta nel precedente capitolo: la scelta della zona, si rese anche possibile data la stupenda configurazione altimetrica che permette una panoramicità da tutti i punti del terreno, infatti, notando le curve di livello si avverte una esposizione uniforme, e per pendenza, e per planimetria della parte ovest del terreno. Al centro, nel bacino naturale di



compluvi delle acque, il terreno si restringe e si abbassa di quota, permettendo nella gola, molto aperta del resto, una bella possibilità di realizzazione dei servizi e della strada d'ingresso. Nella parte ad est, il terreno "avvolge" una maggiore pretuberanza così che permette una varietà di divisioni, e tali da non essere certamente piatte, inquadrate, allineate ecc. così come potrebbe capitare nelle suddivisioni le cui "forme" siano vincolate a percorsi rigidi e direzionali, ma di questo si parlerà nell'apposito capitolo della lottizzazione.

#### L'esposizione

Tutta la superficie dell'appezzamento è disposta in modo che i vari lotti abbiano il panorame e la vista a sud, così che ad est si trovano le montagne, (dopo aver superato il fosso di scolo delle acque di compluvio e delle acque di rifiuto del soprastante paese Stipes, fosso denominato DELLE STECCHE) mentre ad ovest, incastrata tra la montagna che delimita la vecchia valle Turanense, ed il fosso profondo dello scarico del lago, si erge la diga, sulla cui sommità passa la strada di collegamento del terreno con la provinciale.

La sopradetta esposizione permette quindi una buonissima "scelta" dei venti, infatti si protegge il terreno della tramontana (poichè la cresta della parte alta del terreno ne sbarra la direzione) si protegge ancora da ovest e da est, venti che possono

procurare un certo fastidio, lasciando invece la possibilità ai venti del sud, sud est e sud ovest, che sono i migliori ai fini di una piacevole e refrigerante ventilazione, in modo particolare estiva.

### La viabilità ed i collegamenti

La strada provinciale Turanense che inizia dal bivio della SS.N.4 Salaria, al Km.65 della stessa, e nei pressi dell'Osteria Nuova, attraversa la valle del Turano, si snoda con buona carreggiata lungo la montagna della regione sino a congiungersi con Carsoli, sulla Tiburtina.

Questa strada è il collegamento primario tra la lottizzazione e la città di Rieti e di Roma. Offre inoltre al lottista una doppia possibilità di raggiungere la città di Roma, e cioè attraverso la Via Salaria o la Via Tiburtina,

Dal primario collegamento con le strade statali e durante il suo percorso, si dipartono una serie di collegamenti secondari, che raggiungono le varie località del lago e delle montagne, ognuna delle quali offre spettacolari possibilità turistiche, indispensabili per i movimenti degli abitanti della zona lottizzata.

Per completezza della presente relazione, si chiarisce che il terreno della lottizzazione è attraversato dalla strada Comunale di Stipes, che presto diverrà provinciale e sarà asfaltata.

Non v'è dubbio che i collegamenti con i centri abitati limitrofi si articolano su strade comunali, ma tutte battutissime e frequentate, ad ogni modo rispondenti in pieno alle necessità richieste.

Al fini degli approvvigionamenti, dei servizi in genere, allorché non siano sufficienti i già abbondanti della lottizzazione, i percorsi da effettuare per raggiungere i centri sono brevi e facilissimi, ad esempio Rocca Sinibalda, Ascrea, Stipes, Posticciola, Longone Sabino ecc. (come del resto si nota nella tavola di progetto n.3).

Il collegamento che più interessa, a nostro avviso, i lottisti, resta quello che adduce al centro sportivo e quello del lago.

Per il primo, si raggiunge salendo di quota verso Stipes, con una strada bianca di adeguata carreggiata e che continua, dopo aver "servito" il terreno destinato a zona sportiva, riscendendo verso Ascrea,

Per il secondo, dal centro basso della lottizzazione si diparte una bella strada che porta al lago, in poca distanza (così che si può percorrere benissimo a piedi) e prosegue costeggiando la riva del lago, fino a congiungersi con Ascrea.

Nello studio di lottizzazione si è tenuto conto dello sviluppo della zona modificando e nobilitando questa strada del lago, come pure si è tenuto conto di ampliare e sistemare la strada comunale che collega Stipes alla Turanense. Di questo ad ogni modo, si parlerà in altro capitolo.

Anche non tenendo conto degli sviluppi potenziali delle strade primarie e secondarie di cui già si è parlato, è bene però porre in evidenza le notissime attività che si svolgono lungo le direttrici già dette: stazioni di servizio, trattorie, negozi, telefoni ed addirittura alberghi, trasformando queste zone, un tempo isolate ed arroccate, con abitanti riuniti, in zone di espansione, di vitalità già reale, e disseminate in moltissimi punti nelle naturali posizioni di commercio, di industria, di abitazione, e cioè lungo le strade stesse.

#### LA POTENZIALITA' DEI SERVIZI

I principali servizi necessari per la lottizzazione si riducono in pratica, nei seguenti:

- a) strade (esterne ed interne alla lottizzazione)
- b) acqua (fonte di presa, distribuzione e scarichi)
- c) luce (fonte di presa, distribuzione)
- d) fognature (schemi di scarico, opere di uscita)

E' logica ricerca, prima di destinare una zona a lottizzazione, esaminare quale difficoltà presenta ognuna delle suddette necessità di servizio; nel caso di "Valle Verde" lo studio e l'indagine, seppure sommaria, ebbe risposte positive per ogni problema.

Infatti, per le strade esterne si considerarono i collegamenti come già detto precedentemente, e per le interne si studiò uno scheletro di distribuzione con una colonna centrale sita a metà della configurazione del comprensorio, e delle diramazioni a vertebra verso gli esterni, cosa di possibilissima realizzazione.

Per l'acqua si indagò nella zona ricca di piccole sorgenti (disseminate in molti punti del terreno della lottizzazione) e si dette addirittura incarico alla Soc. STIGEO al fine di ottenere una ricerca razionale (vedere allegata relazione e con=

clusione delle ricerche idriche Stigeo.)

Poichè furono garantite quantità sufficienti di acqua, e comunque tali da non preoccupare la realizzazione, si accettarono le conclusioni e si procedette agli altri esami.

Per la luce, la fonte di presa è nel terreno stesso, in quanto è attraversato da linee di corrente a bassa tensione, così che può essere trasformata in opportune cabine di allaccio e distribuzione. Dai colloqui avuti con funzionari della E.N.E.L., risultò infatti realizzabilissimo e per le utenze e per la distribuzione.

Per le fognature, poichè nel fosso delle Stecche, punto più basso del terreno, convogliano i compluvi delle falde di montagne limitrofe e del terreno stesso, (inoltre esso raccoglie parte delle acque di rifiuto del soprastante centro abitato: Stipes); si esaminò la possibilità di convogliare gli scarichi della lottizzazione in detto fosso dopo aver proceduto alla depurazione attraverso fosse asettiche decantatrici installate obbligatoriamente in ogni uscita singola.

Altri servizi di minore importanza, ma di essenziale necessità, risultano i negozi, i centri sociali, sportivi, culturali, ricreativi ecc; per i quali, dove è stato possibile, si sono adoperate zone della lottizzazione (vedere capitolo dei servizi e delle aree a verde) e dove invece non è stato possibile, ma solo per particolari esigenze (ospedali, mercati, negozi di grande importanza ecc.) ci si è appoggiati ai vicinissimi centri abitati fornitissimi di tutte le necessità suddette.

In definitiva la lottizzazione nasce in una zona che ha veramente ampie possibilità residenziali oltre che turistiche e sportive.

---

## 2°)- OPERAZIONI CATASTALI E di RILIEVO.

### a) accertamenti di proprietà.

Tutte le operazioni che riguardavano gli accertamenti di cui al capitolo, sono state effettuate prendendo informazioni sul posto e completandole con notizie prese nei rispettivi Uffici Tecnici Erariali. Si convocarono poi le parti e si propose l'acquisto. Tutte le difficoltà di trattativa, a cominciare con la diffidenza, e finire con l'esosità, furono superate e si riuscì a mettere insieme tutto l'unico appezzamento oggetto della lotizzazione.

### b) indagini.

Furono superate per mezzo di certificati storici e per mezzo di documentazioni che ne garantivano la libertà da pesi e vincoli (ipoteche, servitù, privilegi ecc.)

Furono praticati, quindi, tutti gli accorgimenti necessari per la tutela legittima dell'operazione di acquisto.

### c) controllo confini.

La ricognizione sommaria dei confini delimitò, di accordo con i venditori, le linee che costituivano il confine stesso, si rinvennero alcuni cippi territoriali (divisione tra il Comune di Ascrea e Rocca Sinibalda) e per la maggior parte si ebbero notizie verbali, così come tramandate di padre in figlio, per la definizione delle singole proprietà.

Ci si accorse che la reale situazione non scostava molto dalla realtà dettata dalle planimetrie catastali.

### d) operazioni di rilievo topografico.

Furono affidate al geometra Emanuele Graziani, il quale ne studiò lo schema e si avvalse, sia per le operazioni di preparazione che per quelle di campagna e di tavolino, di un nutrito gruppo di professionisti, tra cui il geometra Giuseppe Vicari, noto esperto in geodesia, in celerimensura ed in rilevamento di alta precisione trigonometrica.

Altri validi collaboratori furono i geometri:

Fernando Di Gregorio, Orazio Serra, Vittorio Russo, Luigi Ursini.

Si sviluppò un piano di azione appropriato per ogni singola parte del terreno suddividendone le zone a seconda delle difficoltà naturali che esso presentava.

Si procedette poi alle seguenti operazioni:

- a) triangolazione con chiusura per la parte asprissima e scesa sotto strada (tra il limite inferiore e la strada di Stipes)
- b) poligonale aperta, con chiusura di controllo, per tutta la strada di Stipes interessante la lottizzazione e per la strada del lago.
- c) poligonale chiusa per tutti i confini dell'appezzamento/
- d) triangolazioni, polari, coordinate polari e vari altri sistemi per le piccole zone di completamento.

Ai fini di un risultato di grande fede, furono effettuate solo MISURE DIRETTE che, in seguito, dettero enorme soddisfazione di chiusura e precisione.

Si iniziò quindi il rilievo celerimetrico dei punti interni ed esterni del terreno, operando su tutti i punti rilevati planimetricamente e nei quali si era posto un picchetto numerato. Le battute, non distanti, dettero elementi precisi che si trasformarono poi in risultati soddisfacenti allorché i numerosi controlli di chiusura furono effettuati.

La tecnica di rilievo usata è stata indubbiamente laboriosissima, se si pensa alle difficoltà incontrate nel terreno; infatti bastava usare un sistema celerimetrico completo sin dall'inizio, così che le stazioni strumentali si sarebbero ridotte a metà, ma l'esigenza di avere una planimetria veramente precisa, ha obbligato i rilevatori ad effettuare operazioni doppie.

E' da notare comunque, che i rilievi si sono effettuati su elementi di confine poco certi, anche se abbastanza attendibili, con la riserva di spiccare in seguito, sulla base dei dati del rilievo stesse, le delimitazioni catastali. Opera di rettifica, quindi e di definizione della proprietà.

e) operazioni topografiche di restituzione.

Tutte le misure raccolte, i calcoli sviluppati e gli elementi di rilievo elaborati, permisero la compilazione della tavola planimetrica della proprietà, nonché del piano quotato e delle susseguenti curve di livello, tali da rappresentare graficamente una fedele riproduzione dell'andamento del terreno.

Quota assoluta sul livello del mare si prese quella del lago Turano (m. 635. )

Si procedette al calcolo delle aree al fine di contrapporre i risultati ottenuti con i dati catastali e si disegnarono le due configurazioni sovrapponendole (quella rilevata e quella catastale ingrandita) operando in scala 1/500 al fine di avere elementi precisi per constatare gli sconfinamenti a sfavore od a vantaggio della proprietà.

Si procedette perciò alla apposizione di CIPPI di confine di proprietà di accordo con i confinanti e si ottenne finalmente una delimitazione "certa".

Di detta planimetria di rettifiche ne è allegata una copia al progetto al fine di individuare sia l'attuale situazione che la nuova configurazione necessaria per gli elaborati della lottizzazione stessa.

---



PARTE TERZA

## PIANO ORGANICO DI LOTTIZZAZIONE

## PREMESSA

Non appena si ebbero precise tavole del terreno, sia per configurazione planimetrica che altimetrica, si procedette allo studio di una lottizzazione che rispondesse ai requisiti necessari dettati dagli organi competenti (e per leggi e per piani regolatori) oltre che dalle esigenze delle richieste degli acquirenti.

Pertanto si organizzò il lavoro nel seguente modo

- 1) Studio delle percentuali di superficie da ripartire nelle varie categorie:
  - a) strade
  - b) servizi
  - c) verde
  - d) lotti
- 2) studio dei percorsi stradali
- 3) " di massima degli impianti
- 4) esame dei regolamenti urbanistici
- 5) " " " edilizi
- 6) " " " ministeriali

### 1) Percentuali di superficie

La migliore suddivisione di un terreno per effettuare una lottizzazione rispondente a ogni buon requisito di destinazioni di aree, sempre considerando il terreno per quello che è realmente e cioè una falda montana ricchissima di verde naturale ed "incastonata" nelle adiacenti zone verdi, risulta quella di assegnare alle zone verdi di uso comune un minimo del 5% circa della superficie. Il 15% ne va assegnato alle strade ed il 10% ai servizi. Si riduce perciò l'area edificatoria al 70% del totale.

Questa ripartizione è ormai nota per lottizzazione di ampio respiro, che non abbiamo eccessive limitazioni nella concezione dei servizi, delle strade, dei disimpegni. Inoltre, ai fini posti di garantire una lottizzazione con scopo turistico-residenziale, ed ai fini di rispettare le concezioni urbanistiche (di cui si parlerà in seguito) queste assegnazioni di area sono di primaria importanza, e di base concreta per il proseguimento dello studio del piano.

La superficie totale dell'appezzamento di terreno destinato ormai alla lottizzazione valle verde, può sembrare, a prima vista, eccessiva. Infatti essa risulta di ventidue ettari, ma in previsione di uno sviluppo turistico di eccezione, di una bella e ricca disposizione di servizi, di parcheggi, di strade, in definitiva in previsione di un carattere residenziale che si vuol conferire al terreno, la superficie edificatoria non supererà i sedici ettari!

## 2) Studio dei percorsi stradali

La migliore soluzione per risolvere il difficoltoso problema del servizio stradale del quartiere residenziale, e dopo infinite prove e studi di percorso, è risultata, al progettista, quella di inserire al centro del terreno una strada di primaria importanza, dal percorso montano e pertanto di forte pendenza (massimo 12%) tale da offrire, con i suoi tornanti, spettacolari visioni panoramiche, da servire contemporaneamente tutte le diramazioni che adducono ai lotti e di accogliere, durante il suo percorso, quasi tutti i servizi necessari alla zona.

Dove è stato possibile, e precisamente verso Stipes, lungo la strada Comunale che attraversa la lottizzazione, si sono fatte uscire le diramazioni già dette creando così degli "allacci" al fine di alleggerire il traffico e dargli una migliore speditezza di visibilità.

## 3) Studio di massima degli impianti

La distribuzione di acqua ai vari lotti avviene con un sistema naturale "a pioggia". L'acqua viene captata dalla sorgente con opportune opere di presa, quindi pompata nel serbatoio principale e nei serbatoi secondari.

Da questi si diparte la rete di distribuzione che risolverà il doppio problema dei lottisti: l'acqua potabile e l'acqua da irrigazione.

La fornitura della corrente elettrica si effettua con il sistema promiscuo di corrente da illuminazione, di corrente industriale, e di corrente per illuminazione pubblica

e servizi.

Si costruiranno due cabine elettriche la cui potenzialità non superi una fornitura a più di 75 famiglie e non si allontani a servire le stesse oltre i 300 metri di raggio.

L'impianto di fognatura sarà del tipo e della forma che richiederà il calcolo ma risponderà alla esigenza di smaltire, con percorsi di centro strada, sia le acque obbligatoriamente chiarificate dei singoli abitanti, sia le acque meteoriche.

L'opera di sbocco sul Fosso delle STECCHIE sarà effettuata con protezione d'uscita per sole acque fortemente ossidate, pertanto conterà di doppia precamera, filtri e mezzi idonei a garantire la rispondenza ai dettami igienici e sanitari.

#### 4) Esame dei regolamenti Urbanistici.

Poichè è di competenza del Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio, l'esame degli sviluppi spansionistici della zona, ed in parere preventivo il Provveditorato stesso non si oppone a future espansioni anche in considerazione del risanamento dell'economia dei luoghi, e poichè i Comuni di Ascrea e di Rocca Sinibalda stanno esaminando un piano di fabbricazione e di espansione nei loro territori Comunali, il progettista della lottizzazione "Valle Verde" intende presentare il piano edificatorio sotto un aspetto "organico".

La zonizzazione dell'appezzamento "Valle Verde" risponde per caratteristica alla residenza turistica, pertanto nei piani Comunali, non restii del resto a questa interessante ini-

ziativa, può essere accettata anche per motivi economico-espansionistici come zona residenziale rispondente ai seguenti requisiti:

- 1°) lotti edificatori di superficie varia di mq. 800;1000; 1.200;1.500 ed oltre, superficie comunque superiore ai mq. 800.-
- 2°) lotti edificatori di superficie inferiore a mq. 800 ma non inferiori a mq. 500,=

Da questa destinazione di superfici, si può notare che la lottizzazione Valle Verde si è proposta un vasto programma di rispondere alle esigenze di qualsiasi tipo di richiesta commerciale, dal piccolo lotto che ospita un particolare tipo di costruzione, al grande lotto che può ospitare una costruzione addirittura bifamiliare, ai fini urbanistici poiché si è tenuto conto di concentrare più possibile i lotti piccoli, lasciando promiscua l'ubicazione degli altri, e poiché è ben ripartita la percentuale delle grandezze, si può destinare la zona a "Zona residenziale". A parte, in altro capitolo, saranno descritti i concetti di realizzazione dei servizi e delle aree verdi.

#### 5) Esame dei regolamenti Edilizi.

E' intendimento del progettista dare alla lottizzazione la migliore edificabilità possibile, in quanto fissa resta la destinazione di "residenza turistica". E' perciò indispensabile che le costruzioni siano aggraziate, preventivamente approvate dal Consorzio tra gli acquirenti, dal Comune e quindi dagli organi superiori, ma che comunque rispettino i seguenti regolamenti:

- a) per i lotti di superficie superiore a mq. 800, la superficie coperta delle costruzioni dovrà essere al massimo di 1/8 (un ottavo) della superficie del terreno stesso.

b) per i lotti di superficie inferiore a mq. 800, la superficie coperta della costruzione dovrà essere al massimo di  $1/6$  (un sesto) della superficie del terreno stesso.

c) Altezza massima degli edifici non superiore a m. ~~7,50~~ <sup>6,50</sup> a partire dalla quota risultante dalla media delle quote dei vertici del lotto, fino alla linea di gronda del tetto degli edifici.

Per i lotti alti, siti sul dorsale del comprensorio, e solo per la fascia di terreno posta tra il confine superiore e la strada di lottizzazione n° 1, gli edifici potranno avere altezza massima non superiore a m. ~~10,50~~ <sup>7,50</sup> altezza considerata come già detto a partire dalla media delle quote dei vertici del lotto e fino alla linea di gronda.

d) Volume delle costruzioni.

1° per lotti superiori a mq. 800 di superficie, si consente di realizzare ~~1 mc~~ (un metro cubo) per ogni mq. di superficie del lotto. <sup>0,80</sup> ~~1/80~~ <sup>1/80</sup> mc.

2° Per lotti inferiori a mq. 800 di superficie, si consente di realizzare 0,80 mc. per ogni mq. di superficie del lotto.

e) possibilità di abbinare i lotti, al fine di realizzare una unica costruzione, semprechè la volumetria detta al punto d) sia rispettata.

f) possibilità di realizzare mansarde o sottotetti abitabili.

g) le distanze minime tra le costruzioni non devono essere inferiori a metri dieci. (Cioè metri cinque dai confini)

h) la distanza minima della costruzione dal confine che delimita la strada, non deve essere inferiore a metri tre.

Inoltre le costruzioni devono rispettare le seguenti modalità costruttive:

1° strutture portanti in muratura di pietrame o di materiale tufaceo, misto, alla romana, con doppi ricorsi di mattoni alla distanza di m. 1. Oppure strutture in cemento armato, i cui calcoli devono tener presente le particolari caratteristiche delle zone sismiche di II° categoria.

- 2) fondazioni continue, a sacco e con soprastante cordolo di ripartizione in cemento armato.
  - 3) solai misti latero-cementizi del tipo gettato in opera.
  - 4) divieto di costruire balconi o pensiline aventi aggetto superiore a ml. 2,=
  - 5) copertura con soli tetti la cui falda dovrà essere inclinata con pendenza superiore ai 30° e non superiore ai 50°. Nel caso che si prevedano sottotetti o mansarda, da realizzare tra falde di inclinazione superiore ai 50°, l'altezza dell'edificio, già detta al punto c) sarà misurata non più fino alla linea di gronda, ma fino ai 2/3 (due terzi) dell'altezza totale del tetto. Le falde di tetto saranno costituite da manto protettivo (tegole, lastre e simili di colore naturale e comunque non forte di tonalità.
  - 6) Rifiniture esterne in intonaci o in elementi di cotto a cortina dai colori teneri e non vivaci.
  - 7) Infissi in legno o metallo, ma con esclusione di colori forti, di cromature, di brillantezze eccessive.
  - 8) Impianto di fossa biologica di decantazione asettica, brevetto HIMOFF.
-

Il lottista dovrà rispettare inoltre il seguente regolamento consortile;

- a) è vietato gettare rifiuti per le strade o piazze consortili
- b) è vietato praticare allevamenti di animali da cortile, siano anche essi limitati ad un solo capo.
- c) è vietato praticare allevamenti di animali domestici (cavalli, cani ecc.) allorché detti animali siano allevati in numero superiore al necessario.
- d) è vietato sciorinare e stendere panni all'esterno
- e) è vietato fare schiamazzi o rumori che disturbino la pubblica quiete
- f) è vietato opporre cartelli pubblicitari di qualsiasi natura e grandezza.

Le caratteristiche a cui obbligatoriamente si dovranno ottenere i lottisti, e che riguardano la sistemazione del loro lotto, dovranno rispondere alle seguenti norme:

- I) le recinzioni saranno del tipo fisso in muratura "chiusa" per un'altezza massima di metri 1,50, per altezze superiori, e per un massimo di metri 3,00, non si potranno costruire recinzioni "chiusa", ma esse dovranno essere di tipo trasparente. Inoltre, non dovranno avere colori vivaci. Saranno eseguite sempre a cavallo dei confini con o senza accordo tra confinanti, salvo rivalsa economica del primo realizzatore, attraverso opportuno regolamento consortile.
- II) è vietato all'acquirente di costruire corpi bassi di servizio o costruzioni accessorie in adiacenza ai confini,



essi possono essere realizzati solo per autorimessa ma dovranno essere costituiti da pilastri e da copertura (fissa a tetto, oppure mobile). Non sono permessi tamponamenti e chiusure di muri. Nel caso che dette costruzioni vengano ricavate nel pendio naturale del terreno, sbancando per l'inserimento sotto-scarpa, si terrà, quale norma obbligatoria, rispetto alla linea naturale del pendio stesso, con altezza che non superi detta inclinazione, e che non superi ad ogni modo i metri tre.

III) è obbligatoria "piantare" a dimora stabile, almeno due alberi di alto fusto e almeno quattro alberi di fusto medio, nel lotto. Dette piante dovranno essere del tipo consono alla zona, proibita l'installazione a dimora di piante esotiche o di natura varia che non siano accettabili dal Consorzio e dal compartimento del Corpo Forestale dello Stato

IV) è obbligatoria effettuare lavori di sistemazione del terreno del lotto al fine di convogliare le acque di irrigazione e le acque meteoriche in opportune zone, praticare perciò i lavori necessari per la decantazione, lo smaltimento e l'imbocco nelle fognature consortili.

V) Su strada, il confine del lotto avrà carattere di continuità con i confini adiacenti, pur cambiando tipo, disegno, forma, non potrà discostarsi dallo stile comune che si intenderà praticare.

VI<sup>o</sup>) In deroga a quanto previsto dal C.C. in merito alle distanze delle alberature dai confini, si possono installare a dimora piante d'alto fusto adiacenti ai confini stessi.

## REGOLAMENTO EDILIZIO DEI SERVIZI

Per i servizi, è indubbio che nei precedenti studi (che ne caratterizzano la destinazione, l'ubicazione, le ragioni sociali e commerciali,) il progettista abbia tenuto presente una importante visuale di panorama e di estetica, che ravvivi certe zone centrali, del resto già messe dal tracciato stradale e da opere di sostegno, infittendone l'edificabilità quel tanto necessario a concentrare tutte le soluzioni in quegli spazi la cui dislocazione ne potenzi la razionalità e la funzionalità. Ad ogni modo, dove è logico coprire una maggiore superficie, non è bene alzare le costruzioni, al fine di non spingere l'edificazione dei servizi a degli assurdi "verticali" o viceversa. Ciò premesso, le caratteristiche di edificabilità saranno le seguenti:

1° Per i servizi sociali (vedi distinzione a pag. 33:

- a) superficie coperta: massimo  $1/5$  (un quinto) della superficie del lotto
- b) volume edificabile: massimo mc. 3 per ogni mq. del lotto.
- c) altezza massima dell'edificio: m. 15 (quindici) misurata come già detto a pag. 22 al punto c.

2° Per i servizi pubblici:

- a) superficie coperta: massimo  $1/4$  (un quarto) della superficie del lotto.
- b) Volume edificabile: massimo mc. 2 per ogni mq. del lotto
- c) altezza massima dell'edificio: m. 7,50

3° Per i servizi commerciali:

- a) superficie coperta massima  $1/3$  (un terzo) della superficie del lotto.
- b) Volume edificabile: massimo mc. 2,50 per ogni mq. del lotto.
- c) Altezza massima m. 7,50.

## 6) Esame dei regolamenti ministeriali

Nello studio e nell'impostazione del costituenti piano di lottizzazione, come si è visto nei precedenti capitoli,

si è tenuto conto nella risoluzione dei problemi urbanistico-residenziali, coordinando nei piani territoriali comunali l'iniziativa e rendendo attuabile un piano particolareggiato che risponda alle esigenze di vincolistica, di architettura, di alberature ecc., dettate dalle comuni norme ministeriali in materia.

Per quanto riguarda in particolare il nostro terreno "Valle verde", esso ricade sotto la osservanza di norme tecniche di edilizia per località sismiche di seconda categoria.

A tale proposito il Ministero LL.PP., con legge 25.11.1962 n.1684, regola i tipi di costruzione stradale ed edilizia, a cui il progettista si è scrupolosamente attenuto (esempio art. 6 - le strade possono essere costruite, in località montuose con larghezze minime di m.8. La distanza tra i fabbricati può essere di m.6; art. 34 i Comuni possono indicare le direttrici di espansioni ecc.ecc.)

----

Inoltre, in esito alle istruzioni ministeriali ed alla legge urbanistica, circolare 2495 del 7.7.1954 della Direzione Generale Urbanistica e Opere Igieniche del Ministero LL.PP., il progettista ha tenuto conto principalmente degli artt. 13-28 e 33, così da rispettare quanto necessario per il piano di fabbricazione edilizia imposto.

## LA LOTTIZZAZIONE

Valle Verde è il nome dato alla lottizzazione in considerazione caratteristiche della zona, difatti la Valle attraversata dal Turano, ora diventata lago artificiale, ricca di prati, di macchie e di boschi, circondata da montagne, le cui vegetazioni, sempre verdi ne caratterizzano l'aspetto, è veramente una bella valle verde. Le alberature site nel terreno, tutelate dal compartimento Forestale dello Stato, sono state recentemente pulite dal fitto sottobosco che le circondava, così che possono crescere e svilupparsi, fino a raggiungere le massime grandezze .

In questo ambiente, dopo aver effettuato i rilievi e gli studi detti nei precedenti capitoli, il progettista ha studiato di inserire le necessità prime della lottizzazione, e cioè

- 1) le strade
- 2) le opere d'arte stradali
- 3) i servizi
- 4) le zone riservate al pubblico
- 5) i lotti
- 6) l'elettrodotte
- 7) l'acquedotte
- 8) le fognature

Dopo di che, quale programma di realizzazione pratica, si è studiato il consorzio tra gli acquirenti ed un piano finanziario regolatore d'investimento, di capitali consorti-