

COMUNE DI GERANO

Provincia di Roma

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA DI P. R. G. COMUNALE ARTIGIANALE - INDUSTRIALE IN LOCALITA' DENOMINATA "PRATO MAGGIORE"

Elaborati: Relazione Tecnica

Progettista:



Data

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Humberto Di Giuseppe', written over the bottom part of the professional stamp.

Il Committente

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the client, written over the 'Il Committente' label.

Tav. N° 8

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PREMESSA

Allo stato attuale il Comune di Gerano, in relazione alla strumentazione urbanistica é dotato di Piano Regolatore Generale adottato con d.C.C. n°31 del 25.07.1996 e approvato con d.G.R. n° 3304 del 13.07.1998 con le indicazioni di massima dell' assetto urbano e comunale per la cui realizzazione puntuale é necessario dotarsi di piani di attuazione; in particolare la realizzazione dell'assetto dell'area in oggetto, e precisamente il comparto in località "Prato Maggiore", al confine con il Comune di Cerreto Laziale, è subordinata alla formazione di un organico strumento di esecuzione in attuazione del P.R.G. quale si configura il Piano di Lottizzazione oggetto della presente relazione.

Con la stesura di questo piano si intendono promuovere, nell'ambito dell'assetto dell'abitato in una zona periferica , iniziative di carattere commerciale, artigianale e industriale.

CRITERI DI IMPOSTAZIONE

Il progetto propone il riassetto dell'area attraverso l'inserimento di servizi, di carattere prevalentemente commerciale e industriale, fruibili dall'abitato sia del centro storico che delle zone periferiche e dei Comuni limitrofi.

Il progetto di piano prevede per le aree di inserimento di detti servizi la sistemazione a verde con alberature adeguate e collegate strettamente agli edifici, producendo geometrie leggere e adeguate all'andamento altimetrico e alle caratteristiche morfologiche della zona.

Detti spazi sono individuati soprattutto con la sistemazione delle aree verdi e

delle alberature collegate con i percorsi interni cui le nuove architetture si legano strettamente .

I percorsi esistenti si sono rivelati adeguati alle nuove esigenze distributive del traffico veicolare a servizio dei nuovi impianti edilizi delle verde pubblico e delle aree di parcheggio previste.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona oggetto del piano sito in località "Prato Maggiore", é delimitata per due lati rispettivamente ad est dalla strada comunale della Mola, e a nord dalla strada provinciale Empolitana II ad ovest da lotti esterni al perimetro di zona "D" di P.R.G. e a sud da una strada di distribuzione interna.

Il comparto é costituito dai lotti identificati in Catasto al foglio 5 particelle 65/p-66-67-601-604/p-77/p-68-78/p- 85/p-69/p-477/p , e ricadenti in zona "D" - Nuovi impianti di tipo artigianale ed industriale del P.R.G.comunale .

Tale comparto per il Piano Territoriale Paesistico rientra completamente nella classificazione delle aree denominata C1 (a) : compatibilità con le previsioni agricole degli strumenti urbanistici vigenti .

L'orografia del terreno, come meglio evidenziato dagli elaborati fotografici é prevalentemente pianeggiante, scarsa é la vegetazione arborea .

DATI METRICI E STANDARD DI PROGETTO

Nella **tabella n. 1** seguente sono indicati i dati metrici e quantitativi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "D" - Nuovi impianti di tipo artigianale,industriale e commerciale in oggetto :

TABELLA 1

DATI RISULTANTI AL N.C.T.

N°	PARTITA CATASTALE	DITTE PROPRIETARIE	FOGLIO DI MAPPA	N° DI MAPPA PRINCIPALE	ESTENSIONE HA
1	3929	PISANELLI M.	5	65	00.55.90
2	2876	PISANELLI M.	5	604	00.31.10
3	4234	BUCCI F. - MORASCA M.	5	66	00.17.40
4	4234	BUCCI F. - MORASCA M.	5	67	00.39.50
5	4234	BUCCI F. - MORASCA M.	5	77	00.34.05
6	2620	DI PIETRO F.	5	601	00.41.00
7	3515	TRANQUILLI M.	5	68	00.39.80
8	3315	CACCIAGUERRA M.	5	78	00.20.60
9	4237	CACCIAGUERRA M.	5	85	00.44.70
10	2401	COMUNE DI GERANO	5	69	00.28.70
11	1768	COMUNE DI GERANO	5	70	00.18.20

Nelle **tabelle nn. 2 - 3 - 4** di seguito riportate , sono specificate, per ciascun lotto compreso nel perimetro d'intervento, i dati quantitativi relativi alle superfici, le percentuali in cessione al Comune e, per i nuovi lotti, le superfici, con indicazione della superficie coperta ammessa, la cubatura realizzabile e la superficie da destinare a verde e a parcheggio - in osservanza della Legge 122/'85 e quanto meglio specificato dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore comunale per quanto alle aree con destinazione artigianale , industriale e commerciale , inoltre all'interno delle nuove costruzioni o delle loro aree di pertinenza, dovrà essere destinata al parcheggio una superficie secondo la destinazione d'uso (artigianale , industriale e commerciale) di costruzione - e le alberature secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G per cui i singoli lotti dovranno essere piantumati con essenze dell'Appennino Centrale e/o della campagna laziale, in misura non inferiore ad un albero ogni mq. 100 di Sf e precisamente:

Alto fusto : Roverella , cipresso , castani ;

Media grandezza : pruno selvatico , rovi , rosa canina , biancospino .

TABELLA 2

Dati di consistenza superfici ricadenti nella zona urbanistica di P.R.G. comunale "D" e attuali proprietari

N°	PARTITA CATASTALE	PROPRIETA' ATTUALE	FOGLIO DI MAPPA	N° DI MAPPA PRINCIPALE	ESTENSIONE HA
1	3929 - 2876	PISANELLI M.	5	65 - 604/p	00.58.96
2	4234	BUCCI F. - MORASCA M.	5	66- 67 - 77/p	00.88.65
3	2620	DI PIETRO F.	5	601	00.41.00
4	3515	TRANQUILLI M.	5	68	00.39.80
5	3315	CACCIAGUERRA M.	5	78/p - 85/p	00.18.75
6	2401	COMUNE DI GERANO	5	477/p	00.31.60
				TOTALE	02.78.76

TABELLA 3

Superfici per realizzare parcheggi - verde pubblico - strade di urbanizzazione da cedere al Comune

N°	FOGLIO DI MAPPA	N° DI MAPPA PRINCIPALE	SUPERFICIE DEL LOTTO MQ	SUPERFICIE DA CEDERE AL COMUNE MQ
1	5	65 - 604/p	5.896	
2	5	66	1.740	
3	5	67	3.950	
4	5	77/P	3.175	
5	5	601	4.100	
6	5	68	3.980	
7	5	78/p - 85/p	1.875	
8	5	477/p	3.160	
		TOTALE		3.894

TABELLA 4

Dati generali di progetto con individuazione dei nuovi lotti del Piano di Lottizzazione

N°	PROPRIETARI	SUPERFICIE DI PROGETTO	SUPERFICIE EDIFICABILE
		MQ	MQ
1	PISANELLI M.	5.535	1.107
2	BUCCI F. - MORASCA M.	3.000	600
3	BUCCI F. - MORASCA M.	3.000	600
4	BUCCI F. - MORASCA M.	2.865	573
5	DI PIETRO F.	4.100	820
6	TRANQUILLI M.	3.600	720
7	CACCIAGUERRA M.	1.875	375
	TOTALI	23.975	4.795

DOTAZIONE AREE PUBBLICHE

Sulla base di quanto sopra descritto, le aree in cessione al Comune coprono una superficie complessiva di mq 3.894 (come previsto dalle Norme Tecniche di attuazione per zone con destinazione commerciale) e divise in modo che l'area destinata a parcheggio rappresenta il 50% e pari quindi a mq 1.947 e l'area restante (pari a mq. 1.947) destinata a verde pubblico e a strade di lottizzazione

La zona a parcheggio a servizio del comparto e della zona destinata alle strutture sportive limitrofe presenti , è a sud del comparto e raggiungibile dalle strade di distribuzione locale della zona in prossimità di detta area del campo sportivo.

Il verde pubblico è localizzato a ridosso della zona a parcheggio e come saldatura tra l'area industriale , artigianale e commerciale di progetto e le aree verde del campo sportivo.

DATI GENERALI DI PROGETTO - LOTTIZZAZIONE

Nella tabella seguente sono indicati i dati metrici e quantitativi previsti dal progetto d'intervento per la realizzazione della lottizzazione industriale considerando appunto la suddivisione dell'area secondo una nuova lottizzazione e conseguente nuova numerazione :

VERIFICA PROGETTO

Dati come da progetto	Dati consentiti dal PRG
- Area Superficie Territoriale mq 27.876	
- Superficie per opere di urbanizzazione mq 3.894	> mq 2.788
- Superficie coperta mq 4.795	< mq 5.017

da realizzare

Della Superficie ceduta pari a mq 3.894 saranno destinati a :

- | | |
|---|----------|
| a) Parcheggio | mq 2.966 |
| e viabilità (di cui a parcheggio mq. 1.947) | |
| b) Verde pubblico | mq 928 |

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si prevede l'adeguamento delle rete fognaria , di adduzione idrica e di illuminazione pubblica esistenti in zona secondo gli standards previsti attraverso il prolungamento di dette reti già a servizio del confinante campo sportivo per un totale di ca. ml 300 .

La rete viaria interna di servizio ai lotti , sarà realizzata , su un percorso già esistente , con un tracciato di sezione costante di ml. 10 di larghezza e costituita da uno strato di massicciata stabilizzata di materiale inerte e drenante e per la parte superficiale rivestita con strato di usura e tappettino con bitume .

Saranno inoltre realizzati dei parcheggi di servizio sia alla zona artigianale ed industriale stessa che di servizio all'impianto sportivo esistente .

Verrà realizzato un piccolo parco attrezzato di servizio alla comunità .

Inoltre al di fuori della lottizzazione ma nelle immediate vicinanze e precisamente all'interno dell' Impianto sportivo comunale verranno eseguite le seguenti opere: asfaltatura dei percorsi interni all'impianto, sistemazione delle aree a verde e parcheggi, di pertinenza di detto impianto sportivo e nuova recinzione dell'area stessa .



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Di Giuseppe", written below the professional stamp.