

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Allo stato attuale il Comune di Gerano, in relazione alla strumentazione urbanistica, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3304 in data 25.07.1998, contenente le indicazioni di massima e di carattere generale di assetto urbano e comunale per la cui realizzazione puntuale è necessario dotarsi di piani di attuazione.

In particolare, la realizzazione dell' area in oggetto, e precisamente il comparto in località "Colle Vecchio", è subordinata alla formazione di un organico strumento di esecuzione, in attuazione della strumentazione urbanistica generale vigente, quale si configura il Piano Particolareggiato oggetto della presente relazione.

Cronistoria

Occorre fare una breve cronistoria di quanto accaduto per la redazione del Piano Particolareggiato.

- Il Piano Particolareggiato è adottato con d. C. C. n. 19 del 30.04.1992 e presentato agli Enti Regionali preposti per dar corso all' iter di approvazione;
- In data 3.12.1993 la Regione Lazio – Assessorato all' ambiente sett.72, con nota prot.1755 fasc.1306, avente per oggetto il parere ai sensi dell' art. 13 della Legge del 2.02.1974 n°64, esprime parere favorevole con prescrizioni;
- Il Comune di Gerano recepisce le prescrizioni formulate dalla Regione Lazio nella nota summenzionata ed effettua la redazione di un progetto di variante, tramite un suo tecnico di fiducia;
- Il Comune di Gerano, nel frattempo adotta il nuovo Piano Regolatore Generale, con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 25.07.1996, successivamente approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 3304 del 25.07.1998;
- Le zone oggetto di Piano Particolareggiato, mantengono nel P.R.G. approvato, le stesse destinazioni e normative previste nel Programma di Fabbricazione originario;
- Il 20/12/2001 con Delibera del Consiglio Comunale n°47, viene adottato il Piano Particolareggiato ed il 01-02-2005, la Regione Lazio approva il Piano Particolareggiato con osservazioni e prescrizioni;
- Il 17-02-2005, il Consiglio Comunale, con Delibera n. 9, recepisce le osservazioni della Regione Lazio ed il 12-01-2008, in una riunione tra gli amministratori e gli interessati alla lottizzazione, approva definitivamente Piano Particolareggiato, ed in considerazione delle problematiche emerse per la realizzazione complessiva del Piano Particolareggiato, decide di attuare il Piano Particolareggiato per comparti;
- Il 03-08-2010, il Consiglio Comunale, con Delibera n. 15, autorizza l'attuazione del Piano Particolareggiato per comparti;

Lo stralcio attuale interessa il solo comparto n.2 e gli interessati hanno dato incarico al sottoscritto Architetto Martini Giancarlo per la redazione di una variante non essenziale in attuazione del comparto n.2 e per la redazione della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

Descrizione della zona

La zona oggetto del piano, è racchiusa in un ipotetico anello delimitato da due lati della strada comunale, dalla strada vicinale “Colle Vecchio” e da un piccolo fosso “Fossato Scuro” che per la maggior parte dell’anno è in secca. Tale comparto per il Piano Territoriale Paesistico rientra completamente nella classificazione delle aree denominata C1 : compatibilità con le previsioni agricole degli strumenti urbanistici vigenti. L’orografia del terreno, come meglio evidenziato dagli elaborati grafici tende a scendere gradatamente dalla strada vicinale “Colle Vecchio” verso il fosso “Fossato Scuro”. La zona ha scarsa vegetazione arborea.

Criteri di impostazione

Il criterio adottato nell’attuazione in variante del comparto n.2 è incentrato nella ricucitura della edilizia esistente con quella prevista nel Piano Particolareggiato Generale.

L’attuazione del comparto n.2 in variante, propone il riassetto generale del solo comparto n.2, mantenendo inalterate tutte le caratteristiche, standard e perimetrazione del Piano Particolareggiato Generale già approvato. Il riassetto si è reso necessario a seguito delle prescrizioni della Regione Lazio relativamente alla rete viaria che deve essere provvista di marciapiede laterale di mt. 1,50 di larghezza e quindi di conseguenza anche i lotti hanno subito delle variazioni. L’intervento proposto inoltre, è in variante delle tipologie edilizie che, da unifamiliari su due livelli fuori terra, diventano bifamiliari su unico livello fuori terra ed un livello interrato, con singole unità residenziali di metrature ridotte; a tal proposito, vengono proposte delle geometrie tipologiche semplici e leggere, adeguate all’andamento altimetrico ed alle caratteristiche morfologiche della zona.

Dati metrici e standard di progetto

Gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria sono quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Generale approvato.

Si riporta di seguito il raffronto delle tabelle riassuntive della disciplina urbanistica con dati di progetto del Piano Particolareggiato Generale e del comparto n.2 in oggetto:

PIANO PARTICOLAREGGIATO GENERALE APPROVATO

1. SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 54.957
2. SPAZI PUBBLICI E SERVIZI (20%)	MQ 10.991
3. SUPERFICIE FONDIARIA	MQ 43.966
4. SUPERFICIE ANNESSA PREESISTENZA	MQ 18.154
5. SUPERFICIE LOTTI DI PROGETTO	MQ 25.812
6. VOLUME EDIFICABILE	MC 26.379
7. VOLUME GIA' EDIFICATO	MC 12.328
8. VOLUME DA EDIFICARE	MC 14.051
9. VOLUME EFFETTIVO DA REALIZZARE	MC 12.916,00 < MC 14.051,00

PIANO PARTICOLAREGGIATO GENERALE DI VARIANTE

1. SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 54.957
2. SPAZI PUBBLICI E SERVIZI (20%)	MQ 10.991
3. SUPERFICIE FONDIARIA	MQ 43.966
4. SUPERFICIE ANNESSA PREESISTENZA	MQ 18.472
5. SUPERFICIE LOTTI DI PROGETTO	MQ 25.494
6. VOLUME EDIFICABILE	MC 26.379
7. VOLUME GIA' EDIFICATO	MC 12.328
8. VOLUME DA EDIFICARE	MC 14.051
9. VOLUME EFFETTIVO DA REALIZZARE	MC 12.751,21 < MC 14.051,00

COMPARTO N.2 APPROVATO

1. SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 19.477
2. SPAZI PUBBLICI E SERVIZI (20%)	MQ 3.895,40
3. SUPERFICIE LOTTI DI PROGETTO	MQ 14.662,00
4. VOLUME EDIFICABILE	MC 7.331,00
5. VOLUME DA REALIZZARE	MC 7.276,75 < MC 7.331,00
6. SPAZI PUBBLICI E SERVIZI DA REALIZZARE	MQ 4.815,00 > MQ 3.895,40

COMPARTO N.2 IN VARIANTE

1. SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 18.911
2. SPAZI PUBBLICI E SERVIZI (20%)	MQ 3.782,20
3. SUPERFICIE LOTTI DI PROGETTO	MQ 14.344,00
4. VOLUME EDIFICABILE	MC 7.172,00
5. VOLUME DA REALIZZARE	MC 7.089,54 < MC 7.172,00
6. SPAZI PUBBLICI E SERVIZI DA REALIZZARE	MQ 4.567,00 > MQ 3.782,20

Di seguito invece, si riporta la tabella riassuntiva della disciplina urbanistica con dati di progetto del Piano Particolareggiato Generale e del comparto n.2 rimasti invariati:

1. SUPERFICIE FONDIARIA (SF) MINIMA	800MQ
2. INDICE DI FABBRICABILITA'	0.5MC/MQ
3. NUMERO MAX DEI LIVELLI SOVRAPPOSTI (NL) FUORI TERRA	2
4. ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (He)	MT 7,50
5. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DALLE STRADE DI PIANO(DC)	MT 5,00
6. DISTANZA MINIMA DALLE STRADE PROVINCIALI (DS)	MT 10,00
7. DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI (DE)	MT 10,00
8. DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI FOSSI	MT 10,00
9. COPERTURA A TETTO (A DUE O PIU' FALDE NON SOVRAPPOSTE) DI PENDENZA NON SUPERIORE 35%	

Dotazione aree pubbliche

Le zone a parcheggio sono ubicate in vari punti all'interno del comparto n.2. Il verde pubblico è localizzato principalmente in un' area centrale del comparto, lungo un percorso pedonale; altre aree, destinate a verde pubblico attrezzato, sono ubicate in adiacenza della strada vicinale di Colle Vecchio e lungo le strade di piano.

Opere di urbanizzazione

Si prevede la realizzazione delle seguenti reti: viaria, fognaria, adduzione idrica, illuminazione pubblica e verde pubblico, il tutto secondo gli standard previsti.

La rete varia interna di servizio ai lotti, sarà realizzata con tracciato di sezione costante di mt 6,50 di larghezza (5,00 mt di carreggiata e 1,50 mt di marciapiede laterale); sarà costituita da uno strato di massciata stabilizzata di materiale inerte e drenante e per la parte superficiale rivestita in asfalto con cunette laterali in calcestruzzo.

Gerano lì

in fede