

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1.0-Premessa

Allo stato attuale il Comune di Gerano, in relazione alla strumentazione urbanistica, è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con d.G.R. n°3304 in data 13.07.1998, 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.

2.0-Cronistoria

Occorre fare una breve cronistoria di quanto accaduto per la redazione del Piano Particolareggiato. Detto piano fu 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 espresse parere favorevole con prescrizioni.

-Il Comune di Gerano recependo le prescrizioni formulate della Regione Lazio nella nota summenzionata, ha effettuato la redazione, tramite un suo tecnico di fiducia, di un progetto di variante.

-Nel frattempo il Comune di Gerano ha adottato il nuovo strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale, con d.C:C: n.31 del 25.07.1996, successivamente approvato dalla Regione Lazio con d.G.R. n°3304 del 25.07.1998, in cui le zone oggetto del P.P. hanno mantenuto le stesse destinazioni e normative previste nel P.d.F. originario.

3.0-Finalità

Con la stesura di questo piano si intende promuovere il corretto tramite per il graduale assetto degli abitati in una zona compromessa dalla edificazione spontanea o comunque sorta in mancanza di pianificazione.

Nell'ambito del progetto di Piano Particolareggiato si sono valutate le normative riguardanti le zone in oggetto che ricadano nel Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio ambito territoriale n°8 Sistema dei Ruffi- Affiliani.

4.0-Criteri di impostazione

Il progetto propone il riassetto generale del comparto attraverso la ricucitura dell'edilizia esistente con quella prevista nel piano con un intervento che produca delle geometrie leggere adeguate all'andamento altimetrico e delle caratteristiche morfologiche della zona.

Esse sono individuate soprattutto con la sistemazione delle arre verdi e nelle alberature collegate con i percorsi interne cui le nuove architetture si legano strettamente.

I percorsi sono per la maggior parte sinuosi e distribuiscono oltre al verde pubblico quello attrezzato e le aree di parcheggio.

Le nuove edificazioni sono previste in numero maggiore nella zona verso la confluenza tra la via comunale ed il fosso dove le preesistenze sono meno ingombranti.

5.0-Descrizione della zona

La zona oggetto del piano, è racchiusa in un ipotetico anello delimitato da due lati dalla 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 del "Fossato Scuro".

La zona ha scarsa vegetazione arborea.

6.0-Dati metrici e standard di progetto

Gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria sono quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, a cui si rimanda la trattazione.

In ogni caso si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva della disciplina urbanistica nella zona in oggetto:

TABELLA 1
DISCIPLINA URBANISTICA

A- SUPERFICIE FONDIARIA (SF) MINIMA	800MQ
B- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	0,5 MC/MQ
C- NUMERO MAX DEI LIVELLI SOVRAPPOSTI (NL) FUORI TERRA	2
D-ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (He)	MT 7,50
E- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (DC)	MT 5,00
F- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE (DS)	MT 10,00
G- DISTANZA MINIMA DAGLI EDIFICI (DE)	MT 10,00
H- DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI FOSSI	MT 20,00
I- COPERTURA A TETTO (A DUE O PIU' FALDE NON SOVRAPPOSTE) DI PENDENZA NON SUPERIORE	35%

7.0-Le tabelle che seguono sono inerenti ai dati progettuali presi in considerazione per la stesura del Piano Particolareggiato.

TABELLA 2
DATI GENERALI DEL PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 9744
SPAZI PUBBLICI E SERVIZI 20%	MQ 2360
SUPERFICIE LOTTI DI PROGETTO	MQ 7083
VOLUME EDIFICABILE	MQ 3541,5
VOLUME DA EDIFICARE	MQ 3500
VOLUME EFFETTIVO DA REALIZZARE	MC 3500 < MC 3541,5

TABELLA 3
VERIFICA D.M. 1444/68

Numero Abitanti : $mc (3541,5/80) = \text{abitanti } 44$

Abitanti 44 x mq 12 = mq 531

Di cui

- 1- Parcheggio: $\text{abitanti } 44 \times \text{mq } 2,5 = \text{mq } 110\text{mq} < \text{mq } 380$ (previsti dal piano)
- 2- verde pubblico : $\text{abitanti } 44 \times \text{mq } 9,5 = \text{mq } 418 < \text{mq } 880$ (previsti dal piano)

8.0-Dotazione aree pubbliche

Le zone a parcheggio sono ubicate in vari punti a margine del comparto.

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 lungo la strada vicinale di Colle vecchio e le strade comunali, in prossimità delle aree già edificate e prive di tale servizio che oltre alla funzione di verde pubblico attrezzato assume una funzione di saldatura tra le aree edificate del comparto stesso.

9.0-Opere di urbanizzazione

Si prevede l'adeguamento della rete fognaria, di adduzione idrica e di illuminazione pubblica esistenti già in zona secondo gli standard previsti.

La rete viaria interna di servizio ai lotti, sarà realizzata con un tracciato di sezione costante di 5,00 mt di larghezza e costituita da uno strato di massicciata stabilizzata di materiale inerte e drenante e per la parte superficiale rivestita in asfalto con cunette laterali in cubetti di porfido.

Gerano lì

in fede