

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Descrizione della proposta progettuale

Oggetto della presente relazione, è la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delineare le norme tecniche per l'attuazione del Piano Particolareggiato da applicare nella zona del P.R.G. del Comune di Rocca Massima. Della zona C in esame fanno parte i lotti siti in Località La Ferrara distinti in Catasto Terreni al foglio 19 con le seguenti particelle:

- A - Particelle 368/parte ex 360/parte e 364/parte ex 22/parte di proprietà del Comune di Rocca Massima;
- B - Particella 115/parte di proprietà dei sig.ri Candidori Gino, Del Ferraro Laura, Piersanti Elena e della soc. Marico s.a.s. di Massimo Della Vecchia;
- C - Particella 279/ parte di proprietà dei sig.ri Cioeta Carlo e Testani Silvana (la particella 220/parte è stata stralciata);
- D - Particella 114/ parte di proprietà dei sig.ri Tomei Fabio e Umberto;
- E - Particella 126/ parte di proprietà dei sig.ri Battista Maria e Proia Mario;
- F - Particella 221/ parte di proprietà del sig. Lugli Alberto (la particella 308/parte è stata stralciata);
- G - Particelle 112/ parte e 116/parte di proprietà del sig. Cioeta Giuseppe.

Il Piano Regolatore Generale attualmente in vigore nel Comune di Rocca Massima prevede per tale zona la seguente destinazione urbanistica:

“Sottozona C, espansione residenziale”- La zona C comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o quasi.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico esecutivo (P.P. o P. di L.) applicato ai comprensori esplicitamente indicati negli elaborati grafici o nelle presenti norme.

Detto strumento attuativo, per la zona limitrofa al centro urbano, dovrà prevedere la tassativa inedificabilità delle aree interessate da siti geologici di interesse scientifico e dovrà prevedere lo statuto della perequazione e compensazione delle aree e

delle volumetrie in forza del quale tutte le aree mantengono una potenzialità edificatoria, realizzabile soltanto su lotti compatibili con la salvaguardia di detti siti geologici di interesse scientifico.

In fase di predisposizione di strumento attuativo, dovrà essere prevista la destinazione del 40% della volumetria realizzabile ad interventi di Edilizia Economica e Popolare.

L'eventuale cubatura esistente all'interno dei comprensori di zona C viene sottratta a quella ancora da edificare.

Nella zona C, salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti attuativi, sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso residenziali, ma sono consentite anche le destinazioni corrispondenti alle categorie c), h), q), di cui al precedente art. 20 e secondo eventuali percentuali massime rispetto alla cubatura totale da definire in sede di strumenti urbanistici attuativi.

La dotazione minima delle aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche all'interno dei comprensori di zona C è stabilita dal D.L. n° 1444 del 2 aprile 1968.

$I_t = 0,35 \text{ mc/mq}''$

Per l'edificazione dei lotti interessati è stato proposto un piano particolareggiato che prevede la suddivisione dell'intera area destinata a zona C in quattro sottocomparti denominati comparto 1, 2, 3 e 4. Tale suddivisione è stata effettuata sulla base della conformazione del terreno, della razionalizzazione e omogeneità degli interventi, in funzione delle proprietà.

Il piano allegato alla presente relazione, evidenzia tutte le opere e le sistemazioni che verranno effettuate; le particelle di terreno che ne fanno parte risultano per lo più inedificate, tranne che per la presenza di alcuni piccoli edifici insistenti sulle particelle 220, 126, 308 e 114 (quest'ultimo al di fuori, ma a ridosso della zona C), la loro potenzialità edificatoria si evince dalla tabella appresso allegata:

ELENCO DELLE PROPRIETA'E CUBATURE DI PERTINENZA

	NOMINATIVO	FOGLIO	PART.LLA	SUPERFICIE	CUBATURA REALIZZABILE AL NETTO DELLA CUBATURA ESISTENTE	CUBATURA ESISTENTE	CUBATURA REALIZZABILE
A	Comune	19	360/parte 22/parte	6.062 mq		-----	2.121,70 mc
B	Candidori Gino Del Ferraro Laura Piersanti Elena Soc. Marico s.a.s di Della Vecchia Massimo	19	115/parte	8.485 mq		-----	2.989,75 mc
C	Cioeta Carlo Testani Silvana	19	220/parte	975 mq	341,25 mc	1.220 mc	stralciato
		19	279/parte	1.726 mq		-----	604,10 mc
D	Tomei Fabio Tomei Umberto	19	114/parte	12.135 mq		-----	4.247,25 mc
E	Battista Maria Proia Mario	19	126/parte	1.870 mq	654,50 mc	500 mc	154,50 mc
F	Lugli Alberto	19	308/parte	127 mq	44,45 mc	360 mc	stralciato
		19	221	300 mq		-----	105,00 mc
G	Cioeta Giuseppe	19	112/parte	7.021 mq		-----	2.615,90 mc
		19	116/parte	453 mq			
TOT.				39.154 mq		TOT.	12.818,20mc

Le particelle 220 e 308 sono state stralciate dal P. di L., in quanto gli edifici che le occupano hanno saturato il lotto a disposizione.

Il calcolo della volumetria massima realizzabile all'interno della zona C, è stata determinata moltiplicando la superficie territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale pari al coefficiente 0,35 mc/mq, il calcolo degli abitanti da insediare è stato effettuato dividendo il valore della volumetria per il coefficiente di 80 mc/abitante, la superficie per gli standard è stata determinata moltiplicando il numero degli abitanti per il coefficiente di 18 mq/abitante. Tutti i valori di riferimento per i calcoli sono stati tratti dalle prescrizioni del P.R.G. attualmente in vigore nel Comune di Rocca Massima (le cui norme sono riportate a monte).

In considerazione del fatto che Rocca Massima è un piccolo Comune di circa 1.200 abitanti in via di spopolamento, si è scelto per mancata esigenza (in droga a quanto previsto dalle norme tecniche del P.R.G.) di non prevedere un 40% della volumetria realizzabile, da destinare ad interventi di Edilizia Economica e Popolare, visto fra l'altro che nel P.d.L. il Comune ha comunque una quota rilevante di cubatura.

All'interno della zona C in base ai calcoli effettuati si stima un insediamento di circa 187 persone.

Sulla base di quanto sopra esposto si riporta una tabella riepilogativa dei dati e dei calcoli effettuati:

RIPARTIZIONE FINALE DELLE CUBATURE E DEGLI STANDARDS

SOTTOCOMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUMI ESISTENTI E DI PROGETTO	ABITANTI	STANDARDS 18 mq/ab	SUPERFICIE DA CEDERE AL COMUNE A SCOPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE FONDIARIA
1 A	6.062 mq			parco pubblico 6.062 mq		
2 B + C	10.211 mq	3.573,85 mc + 1.220 mc esist. + 640,90 mc Comune = 5.434,65 mc	60+8 Comune 68	612 mq	562 mq	9.599 mq
3 D	12.135 mq	3.330,80 mc	42	da adibire a parcheggi privati a servizio del solo comp. 3 378 mq		11.757 mq
4 E + F + G	9.644 mq	3.375,40 mc + 360 mc esist. 916,45 mc cubatura comp. 3 +1.480,90 mc Comune = 6.132,75 mc	58+19 Comune 77	751 mq + 378 mq comp. 3 1.129 mq	quota comp. 3+4 1.157 mq	8.573 mq
Totale	38.052 mq	14.898,20 mc	187	8.181 mq	1.719 mq	29.929 mq

È stata operata una perequazione di aree e cubature tra i proprietari dei sottocomparti 3 e 4, in considerazione del fatto che il sottocomparto 3 è già provvisto di una viabilità autonoma e di opere edili che rendevano difficile la cessione di aree da destinare a standard. La soluzione progettuale proposta, risolve tale problema, concentrando le aree da cedere, nel sottocomparto 4, ottenendo così anche una più razionale dislocazione dei servizi.

La parte di proprietà del Comune di Rocca Massima (porzione part. 368 ex 360 e 364 ex 22), è interessata da un sito geologico di interesse scientifico, quindi per la sua valenza di pregio ambientale, è stata destinata a parco pubblico con vincolo di inedificabilità assoluta. La cubatura relativa, di proprietà del Comune di Rocca Massima, verrà realizzata su aree da cedere al Comune, situate nei sottocomparti 2 e 4.

Come evidenziato nelle tavole progettuali allegate verranno eseguite le seguenti opere:

- Sistemazione della viabilità - verranno realizzate due nuove strade pubbliche, di accesso ai sottocomparti 2 e 4, mentre l'accesso al comparto 3, verrà assicurato da una strada privata in gran parte realizzata. Le tre strade saranno collegate alla strada comunale esistente, che dovrà essere pavimentata e ampliata.
- Realizzazione del convogliamento delle acque di scolo delle strade, sia convogliamento delle acque bianche, delle acque meteoriche provenienti

dagli scoli delle nuove costruzioni, nonché la sistemazione delle acque che provengono dai fabbricati esistenti.

- Sistemazione dell'impianto d'illuminazione pubblica per la zona in oggetto fino al congiungimento con la rete esistente mediante la messa in opera di nuovi punti luce.
- Realizzazione di una rete idrica relativa ai nuovi fabbricati da realizzare con allaccio al collettore idrico comunale esistente.
- Realizzazione di una rete fognaria relativa ai nuovi fabbricati da realizzare con allaccio a microdepuratori o fosse tipo Imhoff da realizzarsi all'interno dei sottocomparti, in quanto la zona è sprovvista di collettore fognario comunale.
- L'area in oggetto verrà adeguatamente sistemata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, per il trattamento a verde verranno rispettati gli standard urbanistici secondo le norme previste dal P.R.G., realizzati secondo i valori riportati nella tabella precedente.

Indicazioni di salvaguardia ambientale

A) Verde

E' prescritto il mantenimento delle essenze arboree autoctone esistenti, compatibilmente con l'edificazione.

Le nuove piante saranno esclusivamente autoctone e più precisamente, querce, lecci, faggi ed aceri. Se già presenti, è consentita l'integrazione di alberi da frutta.

B) Sistemazione del terreno

Nelle sistemazioni altimetriche del terreno da eseguire per la realizzazione della viabilità e delle aree di pertinenza degli edifici, le opere di contenimento del terreno, dovranno essere a basso impatto ambientale e più precisamente, si dovrà ricorrere esclusivamente all'impiego di gabbionate con pietra calcarea, o in alternativa con muri di sostegno in pietra calcarea.

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere pavimentate con materiali permeabili. Per la pavimentazione delle strade e dei parcheggi, si dovrà impiegare manto bituminoso esclusivamente di tipo drenante, o in alternativa pietrisco di tipo calcareo.

Le nuove strutture non creeranno in alcun modo problematiche ambientali, specialmente per quanto riguarda la salvaguardia dei siti geologici di interesse scientifico che interessano il sottocomparto 1. Esso, è stato destinato esclusivamente a parco, recuperando la sua potenzialità edificatoria, applicando lo statuto della perequazione e compensazione delle aree e delle volumetrie, nei comparti 2 e 4.

Rocca Massima 06 Aprile 2009

Il tecnico
Arch. Gianpiero Lucarelli