

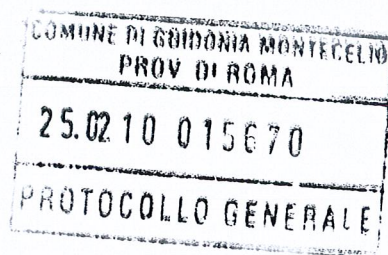
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Provincia di Roma

TAVOLA N.2

Relazione
Tecnico Illustrativa

DATA PROT. :



NUOVI TIPI

MODIFICA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ESECUZIONE AL P.R.G.
Art.2 LEGGE REGIONALE 36/87

Localita' " Castellarcione Fosso Tavernucole "

IL COMMITTENTE

(Soc. " ED.IN. S.r.l.)

ED.IN. Edilizia Industriale S.r.l.
L'Amministratore Unico
Domenico Del Monte

IL TECNICO



OGGETTO :

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI MODIFICA AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE IN ESECUZIONE AL P.R.G. (Art.2 LEGGE
REGIONALE 36/87)**

La Società "ED.IN. S.r.l.", proprietaria del terreno su cui insiste la lottizzazione in oggetto, mi ha incaricato di redigere la presente relazione tecnica con allegato elaborato grafico facente parte della richiesta.

In detto terreno, ricadente nella zona D1 del vigente P.R.G. del Comune di Guidonia MonteCelio, è stato redatto un Piano di Lottizzazione Convenzionata ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 765 del 06.08.1967 e dell'art. 5 comma 1 del D.M. 02.04.1968 n°1444.

Successivamente, dopo l'approvazione di detto Piano da parte degli organi competenti, è stata stipulata una convenzione tra la Società ED.IN. S.r.l., proprietaria degli immobili, ed il Comune di Guidonia MonteCelio.

Tale zona confina a Nord con la strada Nazionale Tiburtina e si accede ad essa attraverso un comodo svincolo, ad Ovest e Sud dai limiti esterni dell'intero comprensorio industriale e ad Est dal Fosso delle Tavernucole, che separa detta zona dalle aree industriali di intervento pubblico.

Poiché dal calcolo delle superfici da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggi (ESCLUSE LE SEDI VIARIE), previste dal suddetto piano, queste sono risultate esuberanti rispetto a quanto richiesto al comma 1 del citato art. 5 del D.M.

1444/68, come risulta dagli elaborati grafici prodotti viene richiesto l'ampliamento dell'area produttiva con n° 3 lotti in più contraddistinti dalla lettera " A1 – B1 e C1 " negli elaborati grafici, della superficie di circa Mq 3.500 cadauno.

Si rende inoltre necessaria la suddetta modifica planovolumetrica anche per i lotti identificati con i n° 5/a e 5/b del Piano Approvato, in quanto gli stessi insistono su una linea di alta tensione (conduttori a 380.000 Volts) ed in riferimento al D.C.P.M. del 23.04.1992 art. 5, la distanza di rispetto dalla linea dell'elettrodotto, non deve essere inferiore a metri lineari 40,00 e non più, come contemplato del D.P.R. 1062/68 e 164/56, che prevedevano una distanza minima di metri lineari 8,00 dai conduttori.

A tale scopo sono stati individuati due lotti di verde attrezzato e servizi che verranno scambiati con i lotti suddetti distinti con i numeri 5/a e 5/b di piano che verranno frazionati come segue:

- Per quanto riguarda il lotto edificabile distinto con il numero 5/a di mq. 3160 di piano, questi, verrà spostato sul lotto di servizi comuni distinto con il numero "S" impegnandone un' area equivalente degli stessi mq 3160.

- Per quanto riguarda il lotto distinto con il numero 5/b di mq. 4616, questi verrà spostato sul lotto di verde pubblico distinto con il numero 11/a impegnando un' area produttiva equivalente pari a mq. 4616 rimanendo a verde mq.116.

Gli elaborati grafici che formano parte integrante della presente relazione mostrano chiaramente come la proposta di modifica non alteri minimamente l'impianto urbanistico generale del P.D.L.C. che è a sua volta inserito nel Piano Quadro del P.I.P. .

L'elemento fondamentale del Piano Quadro è lo schema della viabilità al quale il P.D.L.C. si è attenuto rigorosamente. La modifica proposta con l'inserimento di tre lotti edificabili non altera minimamente l'impianto viario, anzi vi aderisce perfettamente.

Non si produce quindi alcuna variante, sia quantitativa, sia distributiva alla rete viaria del P.D.L.C. . Per quanta attiene alla normativa per l'edificazione nei tre nuovi lotti distinti con le lettere " A1, B1 e C1" , si fa riferimento alle N.T.A. del P.D.L.C. della ED.IN. vigente ad eccezione del lotto denominato 5/a.

In particolare per il suddetto lotto denominato 5/a si richiede il distacco dalla strada di mt. 10,00 anziché mt. 15,00 e il distacco dai confini di mt. 6,00 anziché 10,00 nonché la possibilità di poter avere la destinazione commerciale.

Si rimettono in allegato le tabelle delle destinazioni delle superfici sia del Piano Vigente che della Proposta di Variante.

PER CUI RISPETTO ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE (Mq 192.757)
 ABBIAMO IN PERCENTUALE :

1. ZONA PRODUTTIVA	73,80%
2. ZONA SERVIZI PUBBLICI E TECNOLOGICI	2,20%
3. ZONA DI VERDE PUBBLICO	9,30%
4. ZONA PARCHEGGI E VIABILITA'	14,70%
Percentuale totale	100,00%

Mentre rispetto alla superficie fondiaria dei lotti edificabili per insediamenti
 produttivi di Mq 142.287 si hanno i seguenti indici percentuali :

- SERVIZI PUBBLICI E TECNOLOGICI	3,00%
- VERDE PUBBLICO	13,00%
- VIABILITA' E PARCHEGGI	20,00%

**PIANO DI RIFERIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI REVISIONE
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE IN METRI QUADRI ED IN PERCENTUALE.**

L'AREA LA CUI SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA (DERIVANTE DALLE SUPERFICI CATASTALI DESCRITTE NEL TIPO DI FRAZIONAMENTO) E' DI Mq 191.808, E' COSI' SUDDIVISA:

5. ZONA PRODUTTIVA	Mq	152.787
6. ZONA SERVIZI PUBBLICI E TECNOLOGICI	Mq	4.280
7. ZONA DI VERDE PUBBLICO	Mq	10.920
8. ZONA DESTINATA A VIABILITA'	Mq	17200
9. ZONA PARCHEGGIO	Mq	<u>7.570</u>
Per una estensione totale di	Mq	192.757

Per quanto riguarda le disposizioni di legge di cui all'art. 5 comma 1 D.M. 02.04.1968 avremo :

Superficie complessiva	Mq	192.757
Superficie a strade	Mq	<u>17.200</u>
	Mq	$175.557 \times 10\% = \text{Mq } 17.555$
Superficie a verde	Mq	10.920
Superficie a Serv. Pubbl. e Tecnologici	Mq	4.280
Superficie a parcheggio	Mq	<u>7570</u>
	Mq	$22.770 > \text{Mq } 17.555$

PER CUI RISPETTO ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE (Mq 192.757)
ABBIAMO IN PERCENTUALE :

1. ZONA PRODUTTIVA	79,26%
2. ZONA SERVIZI PUBBLICI E TECNOLOGICI	2,22%
3. ZONA DI VERDE PUBBLICO	5,67%
4. ZONA VIABILITA'	8,92%
5. ZONA PARCHEGGIO	3,93%
Percentuale totale	100,00%

Mentre rispetto alla superficie fondiaria dei lotti edificabili per insediamenti produttivi di Mq 152.787 si hanno i seguenti indici percentuali :

SERVIZI PUBBLICI E TECNOLOGICI	2,80 %
VERDE PUBBLICO	7,15 %
VIABILITA' E PARCHEGGI	4,95 %

Per superficie totale fondiaria è intesa la superficie produttiva edificabile al netto delle aree per la urbanizzazione e per il verde.