

GUIDONIA MONTECCELIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DELLA ZONA CMI (PARTE) IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ALL.

1

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Il progetto elaborato Originale è stato collato ed approvato
dalla parte competente e sostanziale della Del. Cons. n° 197 del
24/100 e 235 del 14-1-1981 -*

IL SINDACO
F.to LOMBARDOZZI

DATA
NOV/79

AGG. per copia conforme all'originale
presente agli atti dell'Ufficio Tecnico
IL DIRETTORE U.P.

per copia conforme all'originale
Guidonia, li 25 LUG 1981
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to LUDOVICI

SCALA

I PROPRIETARI

F.to GIOVANNI CARLO TEDESCHI
LUISE TEDESCHI
VINCENTO TEDESCHI
GABRIELLA TEDESCHI
RITA TEDESCHI
ANNA MARIA TEDESCHI
FRANCESCO TEDESCHI

I PROGETTISTI

ING. TULLIO LUDOVICI
F.to LUDOVICI

ARCH. LUIGI MORETTI
F.to MORETTI



P R E M E S S A

La presente proposta di sistemazione urbanistica del comprensorio CW/1 e F3/5 del P.R.G. scaturisce dalla bozza di massima sottoposta al parere dell'Amministrazione comunale in data 10.2.79 prot. n°003318 e da questa favorevolmente assentita come da nota 4.4.79 n° 7941 dell'assessorato all'urbanistica.

La presente proposta rappresenta la formulazione attuale della citata bozza.

L'area complessiva interessata dalla proposta è indicata nell'allegato n°2 (stralcio P.R.G.) mentre la zonizzazione attuativa risultante è indicata nell'allegato 5 (zonizzazione).

La sistemazione definitiva del comprensorio risulta dall'allegato 6 (planivolumetrico e profili principali).

I dati tecnici fondamentali sono illustrati nell'allegato 7 dal quale possono desumersi tutti gli elementi necessari alla valutazione urbanistica del comprensorio. Gli allegati dal n°8 al n°18 riguardano tutte le opere di urbanizzazione primaria del comprensorio oggetto di specifica relazione e previsione di spesa.

CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE

Lo stato di fatto determinatosi nel comprensorio anteriormente e nelle more di redazione del P.R.G. (v. all.4) nonché le mutate condizioni ed aspettative economiche

nel settore dell'edilizia hanno suggerito l'opportunità di salvaguardare lo stato di fatto dell'area già parzialmente edificata e frazionata proponendo una sottozonizzazione del comprensorio basata su questi criteri:

- 1) mantenimento della tipologia attuale nella zona già "compromessa" da destinarsi quindi ad edifici esclusivamente residenziali fatta eccezione per un edificio a carattere misto nel quale sia possibile prevedere alcuni negozi di prima necessità;
- 2) utilizzazione della residua cubatura residenziale e di servizio nella zona non "compromessa" sulla quale peraltro vengono a gravare le aree a servizio F3 di P.R.G..

DATI METRICI URBANISTICI SIGNIFICATIVI

Si confrontano di seguito i dati urbanistici significativi risultanti dalle prescrizioni di P.R.G. e dalle prescrizioni della presente proposta (P.U.) come risultano nell'allegato 7.

		P.R.G.	P.U.
1) Superficie del comprensorio	mq.	72.600	78.810
2) Cubatura residenziale	mc.	108.900	108.099
Cubatura servizi privati	mc.	36.300	36.272
Cubatura totale	mc.	145.200	144.372
3) Superficie per spazi pubblici verde e parcheggi	mq.	21.200	27.300

In particolare le aree destinate a spazi pubblici verde e parcheggi risultano così distribuite:

1) Spazi pubblici, attrezzature comuni, servizi ecc.	mq. 8.464
2) Verde di quartiere attrezzato	mq. 11.200
3) Parcheggi	mq. 7.645
totale	mq. 27.309

MODALITA' ATTUATIVE

Nell'allegato 7 è indicata una ripartizione del comprensorio in base alle modalità attuative proposte che consistono principalmente in:

- 1) attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica dei comparti I, II, III e VI (lotto 41);
- 2) attuazione mediante P.L.C. di iniziativa privata dei comparti IV, V, VI (lotto 43) e VII.

La scelta del piano particolareggiato per il caso 1) muove da considerazioni di opportunità operativa data la pratica impossibilità di rendere agibile l'ipotesi del consorzio per tanti piccoli proprietari con situazioni tra loro tanto differenti uniti solo dalla comune volontà di completare i loro edifici o di edificare i loro lotti.

Va considerato che per la Amministrazione comunale non vi è comunque ipotesi di aggravio per espropri poiché le aree per la viabilità sono di fatto già pubbliche mentre l'area per il verde (comparto VI lotto 41) viene ceduta dalla proprietà accorpata del comprensorio soggetto a L.C. in cambio della cessione del diritto di cubatura destinata a servizi privati non utilizzato dai piccoli lottisti. Per le opere di urbanizzazione gli oneri della legge 28 gennaio 1977 n°10 sono già che sufficienti a coprire le previsioni di spesa.