

COMUNE DI POLI
RELAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO LOCALITÀ " COLLE FATTORE "IN
ATTUAZIONE DELLE ZONE C2 DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

RELAZIONE

Il Piano Particolareggiato di "Colle Fattore" si configura come un piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica che va ad attuare i processi edificatori e di sviluppo dell'area C2 di P.R.G. dove sono previsti due interventi di edilizia economica e popolare finanziati dalla Regione Lazio per 14 e 24 alloggi, e contestualmente prevedono la realizzazione delle necessarie infrastrutture (viabilità, fognature, rete idrica, rete gas, pubblica illuminazione, parcheggi, verde, ecc.), nel rispetto delle indicazioni del PRG approvata con decreto G.R. Lazio n.159 del 20.03.2009, generando una riqualificazione territoriale complessiva dell'area all'interno di un quartiere privo di infrastrutture e servizi.

Da questa valutazione urbanistica, prende avvio la soluzione sottoposta all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e la proposta di quello che può essere definito ai sensi di legge un "Piano Particolareggiato" di riqualificazione urbana.

L'intervento pubblico, facendosi carico della dotazione infrastrutturale a scala urbana, coinvolge l'Amministrazione Comunale nel processo economico di riqualificazione urbana, facendosi carico degli interessi economico sociali e ambientali.

La iniziativa del Comune di Poli opera ogni qual volta che gli interventi edilizi investono aree strategiche, riguardano aspetti infrastrutturali di dimensione urbana o di quartiere, interventi di edilizia pubblica o opere pubbliche e si articolano in una pluralità di lotti e di destinazioni, definendo nel loro insieme un programma di riqualificazione urbana,.

Al fine di raggiungere il giusto equilibrio tra investimenti pubblici e dotazioni infrastrutturali e di servizi, si è proceduto nell'analisi dei costi, assegnando al terreno valori di mercato correnti, costi di produzione di realizzazione delle

infrastrutture e del verde e parcheggi, in base ai costi correnti per tipologie edilizie rilevati dai prezziari Regionali.

Con lo stesso metodo, sono stati stimati i costi per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali, strade, parcheggi, piazze, giardini, marciapiedi, pubblica illuminazione, reti tecnologiche e del gas, tutte le opere necessarie ed accessorie e quant'altro previsto negli allegati tecnici, studiati e progettati per la realizzazione di un insediamento urbano ed infrastrutturale di qualità.

Legislazione di Riferimento:

L.1150/1942, art.13 e seg., D.M. 1444/1968;

L.R. n.36/1987, L.R.22/1997, L.R. 24/1998, L.R.n.38/1999, L.R.21/2009, art.5,comma 16 L.R. 10 13.8.2011.

II P.P. E IL SISTEMA PROGRAMMATARIO DELL'ENTE

Descrivere gli obiettivi e le finalità di programmazione in atto sul territorio, le aspettative pubbliche, i diritti dei privati e il reperimento di oneri ordinari e straordinari per realizzare opere pubbliche sono l'obiettivo di questa premessa.

Coerenza Programmatica:

Gli obiettivi programmatici principali perseguiti con gli interventi proposti sono due:

- 1- Piena attuazione del PRG, per le aree di "colle Fattore", con la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione ordinarie e straordinarie richieste. Le opere di urbanizzazione ordinarie attengono all'urbanizzazione legata ai progetti di edilizia sovvenzionata previsti e la loro organizzazione e disposizione nell'area nel rispetto degli standard di legge. Le opere di urbanizzazione straordinarie invece consistono principalmente nella realizzazione della strada a servizio delle aree di protezione civile, che collegata con la strada di previsione di P.R.G. di urbanizzazione di colle Fattore, crea un collegamento alternativo all'attraversamento dell'abitato di Poli, diretto tra la Prov. 49a e la S.P. 53a. Tale attuazione, indicata dall'Amm.ne Comunale, riguarda i futuri assetti del quartiere così come previsti nel PRG approvato ed i necessari aggiustamenti, legati alle scale metriche di riferimento, finalizzati a migliorare i tracciati viari ed una migliore disposizione funzionale delle infrastrutture e servizi pubblici, nell'assetto strategico dell'area.
- 2- Le infrastrutture strategiche dell'area sono, in primo luogo,:
 - la strada di collegamento esterna tra la Prov. 49a e la S.P. 53a;
 - Potenziamento della dotazione infrastrutturale dell'area con la realizzazione del collettore fognario e dare la possibilità di collettamento alle fognature, degli edifici programmati ed esistenti, e al depuratore generale;
 - Parcheggi adeguati agli insediamenti previsti.
- 3- I Servizi pubblici
 - Verde pubblico attrezzato (giardino di quartiere);
 - Parco pubblico, di previsione di PRG.

Effetti economico-sociali sulla città:

L'obiettivo del PP è la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata previsti e finanziati dalla Regione Lazio, e che comprende elementi di equità sociale complessiva, che nel quadro generale d'insieme riesce a soddisfare le richieste di domanda a canone sociale di abitazioni e realizzare contestualmente una dotazione infrastrutturale adeguata agli interventi programmati.

Effetti economici degli interventi: come si evince chiaramente dalle tabelle allegate all'elaborato tecnico, le ricadute economiche strutturali di breve e lungo periodo degli interventi previsti *sono* evidenti. Vi sono gli effetti economici positivi dovuti in generale alla migliore accessibilità e fruibilità del territorio. La strada prevista collega direttamente la strada provinciale per Tivoli con la strada provinciale di accesso all'abitato di Poli, realizzando una traversa esterna, che determinerà fluidificazione degli spostamenti di penetrazione e di attraversamento. A questa grande ed importante infrastruttura corrisponde una migliore vivibilità del quartiere che viene ulteriormente migliorata e potenziata dalla dotazione di un vero e proprio sistema infrastrutturale che contempla la realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

AREA DELL'INTERVENTO

L'area oggetto del Piano Particolareggiato è di proprietà di privati, che con accordi bonari sarà ceduta all'Amm.ne Comunale.

Il terreno catastalmente risulta essere di mq. 25.919 circa , ricade interamente al foglio catastale n.7, distinto nelle particelle n. 724p, 723, 408, 409, 519, 407, 402, 401, 490, 491, 492, 400, 399p, 387p, 389p, 659, 392, 393, 394, 622, 571p, 395, 398.

Il progetto, oltre alle dotazioni residenziali nei limiti previsti dal PRG, include aree a parcheggi, verde pubblico ed infrastrutture, generando un progetto urbano di forte potenziamento delle dotazioni infrastrutturali e un notevole miglioramento della viabilità ed infrastrutture a rete; nel suo complesso assurge ad un vero e proprio progetto di riqualificazione urbana. L'area in questione, a monte, è stata attuata con un comparto di intervento da privati, con la realizzazione di parte della strada di P.R.G.. Per la parte centrale è ancora integra e libera da edificazioni, mentre nella parte a valle, più a ridosso della strada provinciale, è segnata dalla presenza di tinelli, case rurali e qualche abitazione che però non impediscono l'attuazione del P.P. . Questi interventi, una volta realizzati, determinano una discreta area residenziale e di servizio a livello urbano nei pressi del centro storico.

La proposta urbanistica, da realizzarsi attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato, rispetta e attua le previsioni e le destinazioni di P.R.G., si attua con piccole rettifiche di tracciati, nei limiti del passaggio di scala, introduce il collegamento tra la strada a servizio delle aree di protezione civile con gli insediamenti di colle fattore per migliorarne gli accessi e creare ai fini di protezione civile alternative agli accessi al Comune di Poli. Il P.P. contiene la previsione della dotazione infrastrutturale delle aree connesse alla realizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

STRALCIO "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"

Il PRG destina l'area a zona C di espansione, sottozona C 2, "Nuclei di edilizia economica e popolare", con la seguente normativa:

ART. 23 Sottozona C2 delle N.T.A.

In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

"Nuovi interventi di edilizia residenziale di iniziativa pubblica e/o privata su aree di proprietà privata.

ST- 28385 mq.

INTERVENTI – Interventi unitari con soluzioni finalizzate a realizzare nuclei edilizi di carattere economico.

DT – densità Territoriale ab/ha 70

D.F. -

I.T. – mc/mq 0,70

I.F. – mc/mq.....

Hmax – mt. 7 . La quota di seminterrato che fuoriesce per un'altezza ≤ di ml 1,00 rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, non è computabile ai fini della determinazione della volumetria. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della citata circolare della Regione Lazio del 15.11.1994 di cui al punto 12 dell'art.5 delle presenti NT.

SM – mq. quella indicata negli elaborati grafici

N.P. – n. 1+PT

Rapporto Copertura. - ≤ 1/8

INTERVENTO PREVENTIVO – Piano particolareggiato convenzionato di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area

DESTINAZIONI D'USO – Piani interrati e seminterrati: locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito, sala hobby, legnaia, grage.

Piani terra: residenziale.

Piani superiori: residenziale.

DISTANZA DAI CONFINI – ml. 7,50

DISTANZA PARETI EDIFICI - ml.10,00

DISTANZA STRADA -

TIPOLOGIA – case unifamiliari con giardino a schiera

STANDARD – I Piani Particolareggiati dovranno prevedere le quantità di aree pubbliche per servizi di cui al D.I. 02.04.1968 in ragione di 25 mq ad abitante.

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Valgono quelle di PRG con le seguenti integrazioni derivanti dalla legge regionale urbanistica n.36/87 e s.m.i.

Art.1 " I piani particolareggiati ... non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento generale di seguito elencate:

f) Le modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici;

Art.1bis " I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale , anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2, sono approvati dalla Giunta Comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo art.1, commi 2 e 3.

Le modifiche di seguito elencate ai piani attuativi già approvati non costituiscono variante quanto riguardano:

e) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze comunque entro i limiti stabiliti dal decreto del Ministero per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968;

ASPETTI URBANISTICI

Il complesso delle proprietà ricade nel PRG approvata con delibera Giunta Regionale del Lazio n.159 del 20.03.2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. Le aree e superfici individuate catastalmente ricadono in :

- Aree di espansione, Zona C2,

Aree edificabili di PRG; circa mq. 17.595

- Soluzione viaria : strada di VGPRG

Aree di viabilità e parcheggi, circa mq.5.167

- Aree a servizi, Zona F, sottozona FS, Servizi Pubblici,

Aree libere da edificazione: circa mq.2.367

- Aree a servizi, Zona F, sottozona FV,

Verde pubblico attrezzato per una superficie di circa mq.782

ASPETTI VINCOLISTICI

L'area interessata dall'intervento non è vincolata dal punto di vista paesaggistico.

VERIFICHE DEGLI STANDARD

TABELLA DATI URBANISTICI per zona " C 2 " di P.R.G. *"Nucleidi edilizia economica e popolare"* SOTTOPOSTA A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

DATI E NORME TECNICHE e STANDARD
Dati complessivi Aree inserite nel PRG in colle Fattore :mq.25.919 Aree di espansione "C2 " di Prg = mq.17.595 Servizi :mq. 2367 Verde Pubblico:mq.782 Strade=mq.5167
Superficie interessate aree edificabili di Piano Particolareggiato :mq. 17.595 Comparto A interventi : - A1 = mc. 3.300 - A2 = mc. 5.650 - A3 = mc. 2.166 Comparto A interventi : - B = mc.300 (area verde privato edificio esistente) - C = mc.450 (area verde privato edificio esistente) - D = mc.450 (area verde privato edificio esistente)
Dati catastali:foglio7, particelle : 724p, 723, 408, 409, 519, 407, 402, 401, 490, 491, 492, 400, 399p, 387p, 389p, 659, 392, 393, 394, 622, 571p, 395, 398
Cubatura prevista Comparto A = mq. 17.595 x 0,70=mc. 12.316,50 Cubatura complessiva mc.12.316,50
Numero abitanti (80mc/ab) Comparto A = mc. 12.316,50:80= ab.154
Standard D.M. 1444/78, art.3 e 4 Zona "C" superfici : 25mq/ab Comparto A = ab. 154 x25 ab/mq. = mq.3.850 Metri quadri complessivi 3.850
Mq. 4,5 istruzione
Mq. 2,00 interesse comune
Mq.9,00 verde pubblico e sportivo
Mq.2,50 parcheggi mq. 385
Mq.7,00 interesse comune (parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, altro)
Sommano = mq. 3.850

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI COLLE FATTORE È FORMATO DA UN UNICO COMPARTO " A " Articolato in due aree e tre interventi A1 - A2 – A3 , oltre tre lotti con edifici esistenti ZONIZZAZIONE DI PROGETTO Comparto A
Area edificabile (suddivisa in 1 lotto e 3 interventi di edilizia pubblica) = mq. 12.577 3 lotti a verde privato con edifici esistenti = mq. 5018
Area per parcheggi pubblici: mq. 1.056
Area per verde pubblico attrezzato: =mq. 4.216
N.B. Istruzione ed interesse comune (tali quote vengono assimilate a verde pubblico attrezzato)

ZONIZZAZIONE PARTICOLAREGGIATA E VERIFICA STANDARD**INTERVENTI Comparto A , lotti (A1+A2+A3)**

Lotto A1 = mq. 2.345	(mc. 3.300 – intervento di edilizia sovvenzionata di 14 alloggi)
Lotto A2 = mq. 3.230	(mc. 5.650 – intervento di edilizia sovvenzionata di 24 alloggi)
Lotto A3 = mq. 2.040	(mc. 2.166 – intervento previsto di edilizia agevolata di 10 alloggi)
Lotto B = mq. 411	(edificio esistente mc.300 – intervento iniziativa privata più alloggi)
Lotto C = mq. 2. 371	(edificio esistente mc.450 – intervento iniziativa privata più alloggi)
Lotto D = mq. 2.236	(edificio esistente mc.450 – intervento iniziativa privata più alloggi)

VERIFICA STANDARD

Verde pubblico e verde pubblico attrezzato = mq. 4.891 (4.216+588)> mq. 2.464

Parcheggi = mq. 1.056 > 385

Totale area impegnata =mq. 5.272 > mq.3.850

DATI FABBRICATI**COMPARTO A****Intervento A 1**

Superficie: mq. 2.345
edificio : mc.3.300
superficie coperta : mq. 540
parcheggi e strade: mq.
verde e cortili:

Intervento A 2

Superficie: mq. 3.230
edifici : mc. 5.650
superficie coperta : mq.880
parcheggi e strade: mq.
verde e cortili:

Intervento A 3

Superficie: mq. 2.040
edifici : mc. 2.166
superficie coperta : 400
parcheggi e strade: mq.
verde e cortili:

Lotto B

Superficie: mq. 411
Edificio esistente : mc.300
superficie coperta : mq
parcheggi e strade: mq. 45
verde e cortili:.....

Lotto C

Superficie: mq. 2.371
edifici : mc.450
superficie coperta : mq
parcheggi e strade: mq.
verde e cortili:

Lotto D

Superficie: mq. 2.236
edifici : mc.450
superficie coperta : mq.
parcheggi e strade: mq. 40
verde e cortili:

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE CARATTERISTICHE TECNICHE E MATERIALI

Nella previsione di spesa delle opere di urbanizzazione sono stati stimati i costi della viabilità urbana di distribuzione sia carrabile che pedonale, della viabilità di collegamento di quartiere, tratto ricadente nelle aree di proprietà (tronco S1), quella interna all'intervento (tronco S2), delle aree con destinazione a parco pubblico aree verdi V1, dei parcheggi, dell'impianto di illuminazione stradale e della rete idrica e fognante.

ASPETTI TECNICI DELLA VIABILITÀ, ILLUMINAZIONE

L'intervento riguarda la costruzione di una strada di PRG , con attuazione articolata nel tempo in base alla attuazione dei comparti.

La strada di Piano Particolareggiato, conforme al PRG, di larghezza totale uguale a mt.10,00, con una carreggiata larga 7 m più due marciapiedi larghi 1,50 m cadauno. Tutti i materiali usati e le modalità di posa dei medesimi ottemperano alle specifiche tecniche della Tariffa della Regione Lazio 2012. Lo scavo di sbancamento è eseguito meccanicamente per uno spessore di 50-100 cm. Il manto stradale è realizzato in tout-venant dello spessore di 30 cm ricoperto da uno strato di misto stabilizzato bitumato di cm 10, dal binder cm 7 e dal tappetino di usura in conglomerato bituminoso di 3 cm.

La finitura dei marciapiedi è eseguita con masselli in cls autobloccanti, tipo sampietrini, di 6 cm su un massetto in calcestruzzo dello spessore di 10 cm con rete elettrosaldata; gli stessi sono delimitati per le parti a contatto con gli autoveicoli da cigli in pietra per la strada principale ed in cemento vibro-compresso per la parte interna.

I pozzetti per lo scolo delle acque meteoriche sono costituiti da elementi di calcestruzzo prefabbricati e ricoperti da chiusini in ghisa.

Il collegamento fra i pozzetti e la fognatura acque chiare, è eseguito in tubazioni di P.V.C..

Sono previsti sulla sede del marciapiede degli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'impianto della pubblica illuminazione è previsto mediante l'installazione di punti luce, su pali alti mt 7,00 con armatura di tipo stradale, posti a distanza media di 25 ml, della forma e tipo normalmente in uso nel Comune di Poli.

ASPETTI TECNICI DELLE RETI IDRICA E FOGNARIA

Su un lato della strada e a profondità variabile, è realizzato un collettore di fognatura per le acque chiare che vanno nel fosso di valle, mentre per le acque nere sono previste tubazioni in PEAD, di allaccio al collettore previsto che scende verso la provinciale ed il sottostante depuratore.

La rete idrica sarà realizzata in tubi d'acciaio saldati per pressioni d'esercizio fino a 30 Bar, con rivestimento bituminoso pesante e giunto a bicchiere di diametro DN 50. Per quanto riguarda le condotte fognarie si è optato per l'utilizzo di tubi in PEAD (nero) per le acque nere, tipo ex UNI 303/1 avente le seguenti caratteristiche: temperatura massima permanente 40° C.

Massimo ricoprimento del terreno (misurato a partire dalla generatrice superiore del tubo) mi 6.00.

Traffico stradale pesante = 18 t/asse. Pressioni di esercizio fino a 10 Bar e diametri DN 310. La tubazione delle acque chiare sarà in PVC tipo 303/1 conforme norma UNI EN 1401 del diametro DN 400 e DN 500

Gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di numerosi pozzetti di linea, diramazione, sfiati, scarichi, lavaggio, aventi le seguenti le seguenti caratteristiche: Prefabbricati in cls di grosso spessore adatti per traffico medio-pesante con fondello e di dimensione variabile a seconda dei casi.

Sulla sommità dei pozzetti è prevista sempre una soletta prefabbricata carrabile di spessore mai inferiore a cm 20, con predisposizione di apertura minima 60x60 cm, con il passo d'uomo per quelli di derivazione e di allaccio, 40x40 per i restanti.

Il chiusino sarà di tipo carrabile, in ghisa sferoidale, le griglie per la raccolta delle acque pluviali saranno in acciaio del tipo per traffico pesante, aventi un peso comprensivo del telaio non inferiore ad 80 kg/ml.

La rete idrica per la fornitura dell'acqua potabile sarà realizzata con tubature di piccolo diametro visto l'esiguo numero di abitanti e sarà allacciata direttamente alla rete comunale. Nella posa in opera delle tubazioni si avrà sempre cura che la quota dell'acqua potabile sia sempre superiore a quella della rete fognaria.

La rete idrica per l'approvvigionamento dell'acqua potabile sarà costituita da una condotta d'acciaio rivestito per pressione d'esercizio pari a 30 bar e di diametro DN 50, che si allaccerà tramite un pozzetto di derivazione alla rete comunale preesistente. Nei punti di massimo e di minimo sono stati previsti dei pozzetti di sfiato e di scarico. In corrispondenza di ogni corpo di fabbrica si predisporrà un pozzetto di derivazione e una presa tipo "Gallo" per l'allaccio delle utenze.

Genazzano 23.04.2013

in fede

Arch. Alvaro Ronzani