



COMUNE DI MARINO

PROVINCIA DI ROMA

Progetto per il Piano Unitario di Attuazione
sul terreno sito in Via Ginestre angolo Via del Garofano

RELAZIONE TECNICA

DATA

TAVOLA

1

SCALA

IL PROPRIETARIO

Enke Meinhardt



IL PROGETTISTA

Enke Meinhardt



COMUNE DI MARINO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il piano urbanistico attuativo di cui trattasi è situato in località Due Santi ed il terreno è distinto in Catasto al Foglio n° 35 Particelle 196 e 209.

Il comprensorio ha una superficie catastale di Mq. 2880 di cui:

- mq 2039,76 per edificazione;
- mq 840,24 per allargamento stradale e slargo pubblico;

La superficie di mq 2880,00 è stata modificata dall'Agenzia delle Entrate (Catasto Terreni) a seguito di istanza per rettifica superfici del 23/03/2017 come da visura catastale allegata.

Il terreno nella variante speciale ricade come segue:

- Comparto S 9 : Comprensori soggetti a progettazione unitaria
- La Part.IIa 196 ricade parte nella sottozona BS3 ed in parte ad allargamento stradale e slargo pubblico;
- La Part.IIa 209 ricade parte a slargo pubblico e parte ad allargamento stradale;
- in zona BS3 avente indice di fabbricabilità 0,35 Mc./Mq. della superficie netta;
- per le aree da cedere al Comune, l'indice di fabbricabilità è pari al 50% dello 0,35 mc/mq.

Stato di fatto

Il terreno oggetto della presente proposta di piano urbanistico attuativo è ubicato in località Due Santi, in via Ginestre angolo via del Garofano, strada che si immette su via Spinabella che sbocca sulla via Appia.

Il terreno è quasi pianeggiante con una lieve pendenza verso Via Spinabella.

Attualmente tutto il terreno ricadente nella zona di P.R.G. BS3 Comparto S9, non risulta edificato.

I terreni oggetto d'intervento sono attualmente incolti e privi di significative essenze arboree di pregio salvo la presenza di alcune piante di Ulivo.

I lotti di terreno di cui trattasi sono accessibili dalle due strade di via del Garofano e via Ginestre .

La zona è edificata parzialmente con presenza di case unifamiliari – bifamiliari a carattere non intensivo.

La zona è già asservita da servizi principali, quali fognatura comunale, acquedotto ed Energia Elettrica, mentre attualmente è priva di gas ed impianto di illuminazione stradale che termina a via del Garofano.

Interventi previsti

Il progetto del piano urbanistico prevede la costruzione di n° 3 Villini monofamiliari ; la cubatura totale del comparto è pari a Mc. 860,96 costituita da:

$$-mq 2039,76 \times 0,35 = MC 713,92$$

$$-mq (840,24 \times 0,35) / 2 = MC 147,04$$

$$Totali = MC 860,96$$

La superficie da cedere è pari a Mq. 1.040,24 per la realizzazione di allargamento stradale, slargo pubblico con parcheggio e marciapiede:

- mq 315,24 per allargamento sedi stradali ;
- mq 525,00 per slargo pubblico e parcheggi
- mq. 90 per marciapiede
- mq. 110 (standard)

Il P.U.A. prevede la realizzazione di una zona adibita a parcheggi a servizio della comunità, mentre al limite del lotto verrà ceduta una porzione di terreno per rendere l'accesso a via del Garofano più agevole. Oltre alla porzione da cedere prevista dal P.R.G., la proprietaria cederà gratuitamente un'altra porzione di terreno pari a mq 90,00 per la realizzazione di un marciapiede su via delle Ginestre e via del Garofano come richiesto nel Verbale di Conferenza dei Servizi del Comune di Marino Prot. 2348 del 15/01/2018.

Inoltre per ottemperare a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione della Giunta Comunale con verbale n° 8 del 25-01-2019 – punto 4 -, la proprietaria è disposta a cedere un'ulteriore area di mq. 110 come previsto da Determinazione Dirigenziale n°462 del 10-05-2018 relativa alla Deliberazione C.C. n° 52 del 27-12-2017.

La cessione di tali porzioni di terreno non modificherà il calcolo della cubatura presente sul lotto.

Nel progetto sono previsti: la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, gli impianti di fognatura delle acque scure, l'illuminazione, tutti i servizi, i parcheggi e lo slargo, come previsto dal P.R.G. e come richiesto nel Verbale di Conferenza dei Servizi suddetto.

Il progetto definisce le cubature, le destinazioni d'uso e la distribuzione dei corpi di fabbrica all'interno dei singoli lotti.

Tutti i fabbricati avranno a disposizione, all'interno della proprietà, la superficie a parcheggio di 1/10 della cubatura realizzata, come previsto dalle norme vigenti.

Le superfici a verde di pertinenza saranno di tipo permeabile, per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Inoltre nel progetto, per lo smaltimento delle acque meteoriche, sono previsti sia gli impianti di accumulo che quelli di smaltimento di queste ultime, attraverso delle trincee scavate nel terreno con riempimento di pietrame.

La proprietaria, in ordine alla cessione gratuita delle aree ed alla ripartizione della cubatura, trasferirà le suddette aree al Comune di Marino.

Nel piazzale posto su via delle Ginestre saranno realizzati N. 2 posti per moto e N. 17 posti auto di cui uno , per portatori di handicap, come prevede il DM 236/1989 che al punto 8.2.3. cita "Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili." .

Sarà infine realizzata un'aiuola per delimitare N.3 piante di ulivo.

Si è cercato nel progetto di mantenere la posizione delle piante di ulivo presenti sul lotto.

Marino, 05/09/2019

Il tecnico