

COMUNE DI MAENZA

Prov. Di LATINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione consiliare n° 63 del 27/7/1984

Visto C.R.C. con verbale n° 196 del 11/10/1984

pubblicazione dal 7/11/1986 al 7/01/1987

Approvazione PRG deliberaz. G.R. n. 612 del 01/02/1997

visto Commissione di Controllo del 5/3/1997 verbale 1292/26 -
adeguamento alle integrazioni e modifiche regionali

Approvaz. P.R.G. deliberaz. G.R. del 18/02/1997 n. 612 -

Approvaz. Reg. Edilizio deliberaz. G.R. del 28/10/1997 n. 6759

RELAZIONE

Maenza 19/05/1998

IL SINDACO

**IL SEGRETARIO
COMUNALE**

IL PROGETTISTA

**Adeguamento alle modifiche ed integrazioni
della Regione Lazio**

Studio Tecnico Dott.Ing.Francesco DI BIASE Via Lazio n.16 -04100 LATINA

COMUNE DI MAENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE E REGOLAMENTO EDILIZIO ADEGUAMENTO ALLE MODIFICHE REGIONALI

Con lettera del 26/9/1997 prot.4423 e successiva del 17/12/1997 prot. 4701 l'Amministrazione comunale ordinava al sottoscritto in qualità di progettista del P.R.G. di elaborare le tavole di zonizzazione , le norme tecniche di attuazione e regolamento edilizio , con le modifiche ed integrazioni contenute nelle deliberazioni Regionali di approvazione .

a) PIANO REGOLATORE GENERALE

Dopo lungo iter il P.R.G. , adottato con deliberazione Consiliare n.63 del 27 luglio 1984 , è stato definitivamente approvato con Deliberazione Regionale del 18/02/1998 n. 612 (allegato n.1) , che sinteticamente impone le seguenti modifiche e verifiche :

A) MODIFICHE E PRESCRIZIONI APPORTATE AL PROGETTO

1) RIDUZIONE DELLE VOLUMETRIE DI PREVISIONE – PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI -

Prendendo come base il censimento edilizio del 1982 , da cui risultano 1.182 abitazioni per 3.273 stanze , di cui 784 abitazioni per 2.800 stanze stabilmente occupate e 398 abitazioni per 473 stanze non occupate , con una popolazione allora residente di 2.534 abitanti .

Stando ai conteggi riportati nella citata deliberazione di approvazione , l'incremento decennale delle stanze è stato stimato pari a 759 , pertanto con un totale di $3.273+759 = 4.032$ stanze , corrispondente ad volume netto di circa $4.032 * 50 = 201.600$ mc , che come stabilito dall'art.3 del D.M. 2/4/1968 sono sufficienti per 2.016 abitanti .

Essendo il numero di abitanti attuali circa 3000 . occorrono 300.000 mc per un totale di circa 6000 stanze .

La riduzione delle volumetrie vengono date indicazioni per l'eliminazione o riduzione di alcune zone di piano e precisamente :

- a) riduzione della zona di completamento all'esterno della Circonvallazione su terreni in "fortissima pendenza" (zona con visuale verso Roccagorga) ,modificando per i lotti liberi , indicati nel piano , a sottozona agricola E1 ;
- b) modifica delle Zone C con la prescrizione a zona agricola delle aree in contrade Conicella e Roio, della C4 sul Colle *contrapposto al Centro Storico* ;
- c) per la zona "LE PRATA" viene prescritta la riduzione alla zona in vicinanza della Scuola ed all'area alberghiera .

2) RIDUZIONE DELL' AREA INDUSTRIALE E LOTTI ATTUATIVI .

Per la zona industriale viene prescritta l'eliminazione dell'area in località "Pezza della Chiesa" come denominazione indicata nella tavola di progetto ,

gli interventi dovranno essere programmati con piano attuativo che preveda lotti d'intervento di 5 ha .

3) ZONE AGRICOLE

Si prescrive l'eliminazione delle zone agricole a vocazione turistiche e la destinazione ad agricola E1 con lotto minimo 10.000 mq ; vengono definite le sottozone :

E1 con lotto minimo 10000 mq ed indice (0,03+0,04) mc/mq

E2 per terreni interessati di vincolo idrogeologico con lotto min. 30000 mq indice (0,03+0,07) mc/mq ;

E3 area di particolare valore naturalistico con lotto min. 50000 mq , indice 0,001 mc/mq ;

E4 zona di rispetto cimiteriale inedificabile .

4) ZONE SERVIZI

Si prescrive per ragioni di tutela paesistica la destinazione agricola della Zona servizi posta sul Colle contrapposto al Centro Storico .

5) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si prescrive la rielaborazione delle N.T.A. secondo le prescrizioni e modifiche apportate .

B) ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI DI P.R.G.

1) Zone residenziali

Sono state modificate le zonizzazioni residenziali del CENTRO (TAV.4) e della zona “LE PRATA” , gli standards urbanistici sono giustificati dai conteggi riportati nella tabella che segue :

ZONE	mq	If	It	mc	Abitanti	
a) Centro e zone d'espansione						
Centro storico	33400				600	
Zona B	52260	3,00	1,56	81.526	815	
Zona C1	16750	0,50	0,43	7.203	72	
Zona C2	20100	0,80	0,64	12.864	129	
Zona C3	13600	1,00	0,76	10.336	103	
Zona C4	45510	1,80	1,13	51.426	514	
EEP	8500	1,80	1,13	9.605	96	
Sommano						2329
b) Le Prata						
Zona C1	35500	0,50	0,43	15.265	153	
Tur.Alberghiera	4800	1,50	1,00	4.800	48	
Sommano						201
c) Zona Agricola						
zona rurale E1	3500000	0,03	0,015	52.500	525	
Tur.Alberghiera	4000	1,80	1,13	4.520	45	
Sommano						570
Totale						3100

Nella TAV.4 come prescritto è stata eliminata l'area per la scuola posta a valle del centro storico nei pressi del campo da tennis .

La dotazione degli standards urbanistici di cui al D.M.1444/68 risulta dalla tabella che segue :

	mq/ab richiesti	Centro ab. 2329	Le Prata ab. 201	Agric. Resid. ab . 570
Scuole	4,50	10.500 (4,5 mq/ab)	2000(10 mq/ab)	2600(nel centro)
Interesse Comun verde attrezzato	2,00	5200 (2,2 mq/ab)	450(2,2 mq/ab)	1150 (nel centro)
Parcheggi	9,00	21000 (9 mq/ab)	1800(9 mq/ab)	5130(9 mq/ab)
	2,50	5900 (2,53mq/ab)	2000 (10 mq/ab)	1500 (2,6 mq/ab)

2) ZONA INDUSTRIALE

E' stata rielaborata la TAV.8 , zonizzazione della zona industriale , prevedendo n. 2 macrolotti d'intervento (A e B) di superficie superiore a 5 ha , con la prescrizione che non possono essere rilasciate concessioni per lotti non serviti da viabilità .

3) INSEDIAMENTO “LE PRATA”

E' stata rielaborata la TAV. 9 ridimensionando la zona d'espansione intorno alla scuola e la zona alberghiera , come prescritto dalla citata deliberazione regionale di approvazione .

C) REGOLAMENTO EDILIZIO

E' stato rielaborato il regolamento edilizio secondo le modifiche ed integrazioni di cui alla deliberazione regionale del 28/10/1997 n..6759 allegata .

ALLEGATI

- 1) Norme tecniche d'attuazione ;
- 2) Regolamento edilizio
- 3) TAV. 4 b- Stato di previsione centro abitato e sua espansione - scala 1/2000 ;
- 4) TAV. 4c - Stato di previsione centro abitato e sua espansione - scala 1/1000
- 5) TAV. 8 - Stato di previsione zona industriale –piano attuativo – scala 1/1000
- 6) TAV. 9 – Stato di previsione insediamento “LE PRATA “ - scala 1/2000

Vengono inoltre allegate le deliberazioni regionali di approvazione :

- a) deliberazione Giunta Regione Lazio n. 612 del 18/02/1997 ;
- b) deliberazione Giunta Regione Lazio n. 6759 del 28/10/1997

Il progettista
Ing:Francesco Di Biase

**COMUNE DI MAENZA
PIANO REGOLATORE GENERALE
Adeguamento alle modifiche ed integrazioni
della Regione Lazio**

Studio Tecnico Dott.Ing.Francesco DI BIASE Via Lazio n.16 -04100 LATINA