



COMUNE di ROGHUDI

Provincia di Reggio Calabria

Raggruppamento temporaneo di professionisti

Arch. Antonino Claudio DIANO
Via Lume S. Filippo, 27 - Roghudi (RC)

Arch. Elena MIRENDA
Via Chiesa dei Marinai, 41 - Messina

Capo Gruppo Prof. Ing. Giorgio MIRENDA
Via Chiesa dei Marinai, 41 - Messina

Ing. Ezio TRUPODI
Via Nazionale - Lazzaro (RC)

Arch. Francesco ZUMBO
Via Sarzana - Roghudi (RC)



VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Committente: Amministrazione Comunale di Roghudi

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

SCALA



Responsabile Unico del Procedimento
Ing.

Data:

27 DIC. 2005

Visti/Approvazioni

COMUNE DI ROGHUDI

(Prov. di R.C.)

VARIANTE GENERALE al P.di F. DI ROGHUDI NUOVO

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

Premessa

Il Comune di Roghudi ha come strumentazione vigente il Programma di Fabbricazione approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale N. 635 del 19/06/'87.

Il Programma di Fabbricazione, strumento molto sintetico ed ormai superato, venne prescelto sotto la pressione della esigenza di dare una regolamentazione allo spostamento del Centro abitato da Roghudi vecchio a Roghudi nuovo, sito in un'isola catastale del Comune di Melito Porto Salvo, acquisito con D.R. al patrimonio Comunale (L.R. 20/08/1977 n. 22 e L.R. 26/08/1977 n. 23).

La realizzazione del Piano di Edilizia Economica e popolare nelle zone A e B (parzialmente) sotto l'urgenza del trasferimento coatto del Centro Abitato, hanno portato alla scelta, sanzionata dal Regolamento Edilizio e dalle connesse Tipologie Edilizie (tab. 3), di una tipologia, che insediata in una zona senza alberi di alto fusto, con le temperature delle nostre latitudini, e senza tetti a falda, è pressoché invivibile oltre che malsana ed inabitabile, ed oltretutto è in contrasto con le norme vigenti in quanto le temperature all'interno degli edifici, non possono, per essere abitabili dal punto di vista igienico-sanitario, superare un certo limite ai sensi dell'art. 4 della L. n. 10/'91: infatti le ultime recenti costruzioni hanno fatto prescegliere una diversa tipologia con verande che rendono più confortevoli le abitazioni.

Per questo motivo è stato affidato al sottoscritto gruppo di progettazione l'incarico di sviluppare e modificare in alcuni punti sia la zonizzazione che la normativa, ormai obsolete e superate dalle leggi attuali, oltre che per sopperire agli inconvenienti circa l'abitabilità di alcune tipologie come sopra evidenziato.

Inoltre il gruppo è stato incaricato di servire da organo di consulenza del R.U.P., Ing. Romeo per la stesura dell'atto di conformazione alla L.R. n. 19/2002, Atto recepito con determina dirigenziale n. 74 del 2/09/2005.

TUTTO CIO' PREMESSO

La presente VARIANTE GENERALE è estesa alle zone A, B, B1, B2, C, C1 e C3 e 167, D, F,

Recepisce per la parte non edificata le zone 167, C1, e C3 e D come stabilite dal Programma di Fabbricazione e contiene le modifiche tipologiche degli alloggi necessarie per un risanamento ambientale dal punto di vista della vivibilità ed abitabilità degli stessi, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 19 /2002, consentendo realizzazione di tetti a falda con l'inserimenti di pannelli solari per il risparmio energetico, di verande aggettanti ed inoltre la realizzazione, ove possibile, di seminterrati ed interrati consentiti dalla stessa Normativa regionale.

La Variante Generale è estesa alle zone costruite ed alle zone B1, C1 e C3 e 167 da realizzare, e prevede interventi di recupero e di risanamento igienico-sanitario urgenti e richiesti da gran parte della popolazione, con la costruzione di tetti a falda per migliorare la situazione abitativa degli stessi alloggi ai fini del risparmio energetico (art.49 della L.R. N. 19/2002), come d'altra parte è consentito dal regolamento edilizio per le zone C, ed inoltre consenta e la realizzazione di cantine, nelle zone dove l'andamento del terreno lo permette, per uso commerciale, come previsto dalla Legge Regionale ed anche la realizzazione di ripostigli per le case, che non ne sono dotate.

2) Le Norme Tecniche di attuazione della Presente Variante sono state modificate, consentendo il recepimento del seguente articolo della L.R. N. 19/2002 :

Art. 49) "Miglioramenti tecnologici"-

Tali modifiche normative sono contenute nell'allegato Tav. N. 5 - Confronto tra il R.E. e le N.A del Programma di Fabbricazione e le NUOVE NORME della Variante Generale

3) Sono state fornite le indicazioni per consentire la conformazione delle norme Tecniche di attuazione in tempi rapidi, come richiesto dalla nota N. 3060/2002 della Regione Calabria, nota integrativa della Direttiva n. 2824/2002 concernente la "Prima applicazione della Legge Urbanistica e del Piano di assetto idrogeologico Regionale" che sono state adottate dal Dirigente Tecnico .

4) Su disposizioni del Comune la presente Variante ricomprende in essa:

- a) le zone ex F₃ e C₂ , con alloggi già realizzati (del. N. 93 del 3 nov. 1998) che viene trasformata in **zona B₂**;
- b) la zona F₃ utilizzata in parte per Ufficio Postale già costruito e in parte per zona artigianale in fase di costruzione;
- c) La zona **D₁**, ex F₃ destinata a zona commerciale-artigianale ed in fase di realizzazione con finanziamento già acquisito.
- d) La zona **Vb** ex P e F₃ destinata alla realizzazione di una piscina

La presente Variante Generale è il primo passo verso una revisione organica del P.R.G. , operazione necessaria sia relativamente alla normativa Regionale della L.R. N. 19/2002, ma soprattutto per consentire una migliore utilizzazione del territorio comunale in relazione ad esigenze più moderne ed a una riutilizzazione con nuove destinazioni per Roghudi Vecchio (per esempio ad alloggi per agriturismo previo recupero e consolidamento di alcuni alloggi strutturalmente affidabili) affinché dopo il trasferimento non segua l'abbandono e l'oblio ma sia invece una opportunità di rivitalizzazione del patrimonio storico-testimoniale.

LA POPOLAZIONE

La popolazione prevista dal P. di F. era di 2300 abitanti ; ma tale previsione di incremento era dimensionata in eccesso infatti al 2004 la popolazione attuale era di 1329 abitanti.

La presente Variante Generale è dimensionata per 1732 abitanti previsti, ma con il nuovo piano strutturale e le previsioni estese all'intero Comune **prevedono una popolazione al 2015 di 2327 abitanti** , pari a quella prevista nel P. di F. nel 1987.

LO STATO DI FATTO

Nelle Stralcio P. di F. con Stato di fatto (Tav. n.1) è riportato lo stralcio del P. di F. vigente.

La zona A corrisponde a quella realizzata in attuazione del Programma di fabbricazione approvato, per la zona B c'è stata una variazione per la realizzazione di alloggi regolarmente approvata con decreto N.93 del 3 nov. 1998, mentre per la zona B1 esistono soltanto alcuni fabbricati esistenti .

Le volumetrie e le superfici territoriale e fondiaria sono riportate nell'allegata tabella di **verifica degli standards urbanistici** per le zone A, B e B1e B2 , C1, C3 167, oltre che D, D1 ed F3.

LA ZONA A (Zona Centrale di interesse ambientale)

La zona A, della presente Variante non è stata variata rispetto al P. di F. tranne che nella parte normativa e tipologica per ciò che concerne la realizzazione di tetti non abitabili e di cantine sia in nuovi edifici che in quelli esistenti (in recepimento della L.R. N. 19/2002).

E' consentita inoltre nei cortili antistanti di fabbricati di altezza non superiore a 3 m e di superficie estesa al 50% della superficie antistante disponibile, la realizzazione un fabbricato di servizio come previsto nelle Norme di attuazione del Presente Piano di Recupero.

Pur essendo diminuito il carico urbanistico per il numero di abitanti abitanti, restano invariati gli standards urbanistici che sono quindi largamente sufficienti mentre le zone F3 previste nel Programma di Fabbricazione sono variate in corrispondenza delle nuove esigenze accolte dall'Amministrazione di dotare la zona centrale (A e B) di servizi a livelli dell'intero paese.

La ZONA B (Zona parzialmente o totalmente edificata senza interesse ambientale)

La zona B già edificata, corrisponde a quella già costruito con l'Appalto Concorso in attuazione del P.di F. per lo spostamento del Centro Abitato. Per tale zona c'è una modifica delle norme, in recepimento della L.R. N. 19/2002, per ciò che concerne i sottotetti da realizzare e le cantine esistenti o da realizzare.

E' consentita inoltre nei cortili antistanti di fabbricati di altezza non superiore a 3 m e di superficie estesa al 50% della superficie antistante disponibile, la realizzazione un fabbricato di servizio come previsto nelle Norme di attuazione della Presente Variante Generale.

La presente Variante prevede l'assimilazione a zona B delle zone già edificate (ex zone F3 e C2) .

Essendo diminuito il carico urbanistico da n. 710 abitanti previsti dal P. di F. a 510 Abitanti della presente Variante , risultano verificati gli standards urbanistici mentre le zone F3 previste nel programma di Fabbricazione sono incrementate.

LA ZONA B1 (Completamento edilizio)

La ripermimetrazione della Zona contenuta nella presente Variante Generale , prevede per tale zona B₁, un ampliamento della superficie territoriale (da mq 11.524 a mq 19.236) e fondiaria (da mq 10.500 a mq 14815,42), non essendo possibile la realizzazione degli edifici , con il numero di piani previsto, per la cubatura prevista nella zonizzazione iniziale di Piano per motivi orografici, considerando anche che è stato necessario trovare nuova ubicazione alle superfici di standards per verde e parcheggi spesso situati in zone impervie e non utilizzabili. Il tutto è completato da

una modifica tipologica per la zona B1, modifica che prevede una tipologia a tre piani con tetti a falda e cantine, dato che si trovano adagiati su una zona più bassa e pianeggiante e comunque più stabile come evidenziato dalla Relazione geologica.

Il ridisegno delle opere di urbanizzazione non apporta modifiche sostanziali agli standards anche perché il carico urbanistico (Mc/mq e Ab/ha) non è variato, ed in qualche caso anche diminuito, infatti lo stesso Volume è realizzato su una più ampia superficie territoriale e fondiaria come evidenziato dalla tabella di verifica degli standards.

In tale zona a fronte di una cubatura di edifici esistenti di mc 11.433,00 per i quali è consentito un aumento di volume del 10%, verranno realizzati nuovi edifici aventi una cubatura pari mc 14.238,00 che con l'incremento danno complessivamente una cubatura di mc 25.671,00 inferiore a quella prevista nel Programma di Fabbricazione (mc 26.250,00).

Essendo diminuito il carico urbanistico da 330 abitanti a 322 Ab previsti dal presente P.P.allegato alla variante , restano invariati gli standards urbanistici e le zone F3 previste nel programma di Fabbricazione e complessivamente con la nuova ridisegno dell'area i parcheggi per le zone B e B1 si sono incrementati da mq 2220,00 a mq 7589,00.

LA ZONA B2 (ex C2- Completamento edilizio)

La zona B₂, esistente nel P. di F. e già costruita ha una Superficie Territoriale con la variante di mq 25350.00 ed una Superficie Fondiaria di mq 9.332,00. Essa deriva da una zona ex F3 e C2 del P.di F. , utilizzata in parte per il completamento delle costruzioni previste Piano di Spostamento dell'Abitato ed in parte per la realizzazione di alloggi popolari finanziati (Del. Commissariale n. 93 del 1998).

Tale zona, avente le caratteristiche richieste dal D.M. 1444/'68 per le Zone omogenee B viene denominata sottozona B2 e non essendoci incremento di carico urbanistico, essendo ricompresa la popolazione già insediata di 710 abitanti della zona

B, restano invariate le superfici per gli standards urbanistici e le zone F3 per servizi di carattere generale (c'è da considerare che le aree per parcheggi sono aumentate).

ZONA D₁ (zona Commerciale artigianale)

Tale zona, in fase di realizzazione, destinata a un edificio con locali commerciali-artigianali, (progetto approvato con Del.G.M. del 1/04/2003 già finanziato), ricade in una zona ex F3 a, accanto all'ufficio postale già realizzato (mq coperti 234,57 ed una cubatura di mc 938,28), ed occupa una superficie di mq 1.402,00 con una superficie coperta di mq 234,57 ed una cubatura di mc 1.867,5.

Tale zona viene denominata zona D1 per distinguerla dalla zona D destinata esclusivamente ad impianti produttivi .

ZONE C1 e C3.(Zona destinata a com'lessi insediativi)

Le zone C1, C2 e C3 non sono variante né per estensione, né per tipologia rispetto a quanto stabilito dal P.di F.

Zona "167" (zona per l'edilizia economica e popolare)

La zona 167 non è variata né per estensione, né per tipologia rispetto a quanto stabilito dal P. di F.

Zona D. (zona per insediamenti industriali e simili)

La zona D non è variata per estensione né per tipologia rispetto al P. di F. ed e' soggetta ad una regolamentazione approvata dalla Giunta Comunale.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie nelle zone costruite A E B.

Fatta una ricognizione delle tipologie esistenti nelle Zone A e B si sono individuate delle tipologie (classificate A, B, C e D) e si sono progettate delle modifiche a tali tipologie consistenti in piani interrati o seminterrati ove possibile e nei tetti a falda simili a quelli già esistenti e che è possibile realizzare secondo le norme attuali in zona C.

Tutte le tipologie (A, B, C e D) prevedono in normativa modifiche ai piani sottotetto ed ai locali seminterrati ed interrati contemporaneamente per le zone A e B unificate.

(Cfr. Tav 5 Variante : “ Confronto tra il R.E e le N.A. del P. di F. e le Nuove Norme della Variante Generale.)

Si riassumono brevemente le condizioni generali di utilizzazione consentite immediatamente con atto di conformazione :

La Zona A e B

Sottotetti non abitabili sono necessari:

- Idoneità statica
- Altezza media 2,20 ml (non calcolare sup. < 1,5 m)
- Finestre 1/15 superficie pavimento

Piani Interrati e seminterrati:

- seminterrati con sup. entroterra < 2/3
- Interrati con sup. entroterra > 2/3
- H interna min 2,70
- Aperture 1/15 sup. pavimento

LE TIPOLOGIE EDILIZIE NELLA ZONA B₁

Tale zona comprende alcuni edifici preesistenti, aventi una cubatura già acquisita, e quindi sia per problemi connessi alla superficie coperta, sia per problemi dovuti alle distanze dei fabbricati ed alle relative pertinenze, si è prevista nella Variante una cubatura equivalente a quella presentata in P. di F.

La Zona B₁

Gli alloggi previsti nella Zona B₁ consistono in 48 appartamenti totali, distribuiti su 8 fabbricati appartengono alla tipologia in linea; hanno per appartamento una superficie lorda di 86,76 mq e 72,05 netta, prevedendo l'insediamento di 4 persone.

ELENCO ELABORATI

Allegati

Tav. 0 - Relazione tecnica illustrativa

Tav. 1- Stralcio del Programma di Fabbricazione esistente

Tav. 2 - Zonizzazione della Variante Generale

Tav. 3 - Sovrapposizione della Variante Generale al P. di F.

Tav. 4 - Tabella Verifica degli Standards Urbanistici del P. di F.

Tav. 5 - Confronto tra Il R.E le Norme di attuazione del P. di F.

e le Nuove Norme della Variante Generale

Roghudi, li 27 / 12/ /2005

I PROGETTISTI

Prof. Ing. Giorgio MIRENDA

CAPOGRUPPO

Dr. Arch. Antonino DIANO

Dr. Arch. Francesco ZUMBO

Dr. Arch. Elena MIRENDA

Dr. Ing. Ezio TRIPODI

COMUNE DI ROGHUDI

TABELLA DI VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE , VARIANTE GENERALE AL P.di F.,

ZONE	SOTTOZONE	SUP. TERRITORIALE MQ.			SUP. FONDIARIA MQ.			CUBATURA MC			DENSITÀ TERRITORIALE MC/MQ	DENSITÀ FONDIARIA MC/MQ	NUMERO DI ABITANTI			
		(1) PREV. P. di F.	(2) VARIANTE	(3) ESIST.	(4) PREV. P. di F.	(5) VARIANTE	(6) ESISTENTE	(7) PREV. P. di F.	(8) VARIANTE	(9) ESISTENTE	(10) PREVISTA P. di F.	(11) VARIANTE	(12) PREVISTA dal P. di F.	(13) VARIANTE	(14) PREV. P. di F.	(15) VARIANTE al P. di F. STANDARDS per 1732 abitanti di previsione
A	A	76.400		81.297,37	43.329	43.329		103.640	103.640		1,36		2.39		1290	900
	A(ex F3)			7264,19								1,13				
	A(Ampliam.)			2710,77												
	B	142.240	28.257,69		29.800	21937,99				56.422			1,89	2,57	710	510
	B ₁	11.524	19.236,47		10.500	14815,42		26.250	14.238 (nuova)	11.433,57	2,28	1.33	2,5	0,96	330	322 (50 ab insediati)
	B ₂ (ex C2)			30022,00		25350	25350			25.603,86	0,86		2,74	2.74		Standards Variante
															Tot. 2330	Tot. 1732
B																Standards Variante
	V 9 MQ/aB				21796	27356	13.050									15.79mq/Ab)
	Va 4,5 MQ/aB				14.915	8240	6525									4.75 mq/Ab
	Vb 2 Mq/Ab				22.340	24500	2.900									14.14 mq/Ab)
	P 2,5Mq/Ab				32434	7589	3.625									4.38 mq/ab)

Data 27/12/2005

ZONE	SOTTOZONE	SUP. TERRITORIALE MQ.			SUP. FONDIARIA MQ.			CUBATURA MC			DENSITÀ TERRITORIALE MC/MQ		DENSITÀ FONDIARIA MC/MQ		NUMERO DI ABITANTI	
		(1) PREV. P. di F.	(2) VARIANTE	(3) ESIST.	(4) PREV. P. di F.	(5) VARIANTE	(6) ESISTENTE	(7) PREV. P. di F.	(8) VARIANTE	(9) ESISTENTE	(10) PREVISTA P. di F.	(11) VARIANTE	(12) PREVISTA dal P. di F.	(13) VARIANTE	(14) PREV. P. di F.	(15) VARIANTE al P. di F. STANDARDS per 1732 abitanti di previsione
D1				1.096,14			373,50									
F	F₃	24.370	38.838	13.878,09	39.000		19.200									
C	C₁	29.710	29.710	/	17.826	17.826		44.565	44.565	/	1,5	1,5	3	3	270	270
	C₃	21.000	21.000	/	12.600	12.600		31.500	31.500	/	1,5	1,5	3	3	196	196
167	167	38.880	38.880		19.440	19.440		58.320	58.320	/	1,5	1,5	3	3	129	129
D		39.000	39.000					60.000	60.000				2,5	2,5	Totale 2330	Totale 2327al 2015

Ab 1974 : Ab 1687.- P. di F.(1987) :Ab 2300
Data

Var. Generale 2005: Ab 2327

Ab 2015 :Ab 2327

27/12/2005