RELAZIONE LOTTIZZAZIONE MONTESISERNO

La proposta di lottizzazione comprende i terreni siti in comune di Ceccano distinti in catasto al foglio 21* per una superficie territoriale (compresa nella zona -F-) di mq. 22.984

L'area da lottizzare è localizzata lungo via Fabrateria Vetus, a circa 1.5 Km dal casello autostradale di Frosinone (auostrada Milano-Napoli) ; l'intero ambito si caratterizza per una edificazione piuttosto consistente e di recente realizzazione, mentre dal punto di vista morfologico, disponendosi lungo l'omonima via, ne segue il marcato andamento planialtimetrico.

La zona si distingue per la presenza di alcuni servizi commerciali (centro commerciale con ipermercato) e scolastici (liceo scientifico statale) già operanti da alcuni anni. E' da evidenziare, infine, la limitrofità alla lottizzazione "Fabrateria Vetus" proposta dalle ditte Modavision, Fingest ed altri, che rappresenta, l'emergenza edificata più evidente dell'intero ambito.

La lottizzazione, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, è stata quindi concepita e progettata perseguendo i seguenti obiettivi:

In via preliminare, si è proceduto ad una suddivisione del territorio per fasce funzionali, destinando le zone più prossime alla via Fabrateria Vetus ad aree pubbliche (viabilità di accesso, verde e parcheggi), localizzando le attrezzature collettive in modo baricentrico alle volumetrie di lottizzazione e riservando le aree interne ai lotti edificabili ed alla viabilità di smistamento interna alla zonizzazione.

In considerazione del fatto che l'ambito di pertinenza del P.d.L. è risultato particolarmente carente di alcune attrezzature collettive, quali il verde ed i parcheggi pubblici, è stata posta

* Vedi allegato riepilogo delle particelle accluso in calce

particolare attenzione al soddisfacimento degli standards elementari legati al parziale completamento della zona -F- di Viale F. Vetus.
In pratica nel dimensionamento del piano è stata enfatizzata la dotazione di queste superfici, a scapito delle altre di più stretta pertinenza privata.

Inoltre, le urbanizzazioni primarie, quali strade e servizi pubblici sono state dimensionate in relazione al numero degli utenti convenzionali che si andranno ad insediare nel P.d.L, mentre i parcheggi di uso privato sono stati posizionati vicino agli edifici oppure nei locali interrati di pertinenza dei volumi che si andranno a realizzare.

Da rimarcare che una particolare attenzione è stata posta alla risoluzione delle interferenze sulla viabilità esistente di Viale F. Vetus, infatti è stata creata una sistema viario parallelo a questa strada con la creazione di due vie complanari che smistano il traffico locale senza impegnare la carreggiata principale. Tali assi insieme alle rotatorie previste consentiranno una usabilità ottimale della direttrice di Viale F. Vetus conservando la sua attuale funzione di asse di collegamento cittadino ed extra urbano.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

La lottizzazione è suddivisa in lotti aventi destinazione diversa come riassunto nella tabella che segue:

tab. L-Lotti edificabili – spazi pubblici

LOTTI	**SUPERFICIE (mq)**	**DESTINAZIONE**	**CUBATURA (mc)**
1	3450.00	Abitazioni civili	6887.63
2	2171.00	Abitazioni civili	3658.32
3	***1929.00***	***Servizi commerciali***	***1228.62***
4	***5512.00***	***uffici***	***10974.96***
5	2432.00	Abitazioni civili	3658.32
			22984.00
VP1	750.00	***Verde pubblico***	--------
VP2	968.00	***Verde pubblico***	--------
VP3	857.00	***Verde pubblico***	--------
Sommano	*2575.00*		
P1	673.00	***parcheggi pubblici***	
P2	266.00	***parcheggi pubblici***	
P3	3440.00	***parcheggi pubblici***	--------
Sommano	*4379.00*		

Arch. Mauro Regolo