

COMUNE DI FASANO

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VIA GIARDINELLI

COMPARTO 14 - FASANO -

PROPRIETA'

Cooperativa edilizia L'Aurora, Vico San Nicola, 2 Fasano

OGGETTO

Relazione Tecnica Illustrativa

PROGETTISTA

Arch. Giovanni MUSA

DATA ottobre 2008

Studio di progettazione integrata SIMONE & MUSA
Viale A. Moro, 67/17 - Centro servizi - tel. 080.9303060 - 70043 - MONOPOLI - BA-
e-mail simone.musa@libero.it

LOTTIZZAZIONE COMPARTO N.14 ZONA RESIDENZIALE D'ESPANSIONE "C2" -

FASANO – VIA GIARDINELLI

RELAZIONE TECNICA

L'area interessata dalla presente lottizzazione è ubicata in Contrada Giardinelli nei pressi del Campo Sportivo Comunale. L'area in oggetto risulta zonizzata quale "Zona residenziale di espansione C2" ed è individuata nel vigente strumento urbanistico come comparto N.14. E esso, giusta tabella allegata ai grafici, tavole di comparto, nonché secondo sovrapposizione catastale, è esteso mq. 9525,10, mentre la superficie esprimente volumetria è di mq. 7374,84 per un i.f.t. di 0,62 mc/mq.

L'intero comparto è composto, per destinazioni e Ditte proprietarie, così come evidenziato nella seguente tabella:

Destinazione omogenea	fg	p.lla	Superficie a destinazione omogenea in specie (mq)	Ditta di proprietà	Nascita / Residenza o sede legale	Cod Fisc.	Note
C2	42	689	5969,00	Cooperativa L'Aurora	Fasano Vico San Nicola, 2		
C2	42	487	1405,84	Cooperativa L'Aurora	Fasano Vico San Nicola, 2		
Tot. Sup. C2			mq. 7374,84				
strada	42	692	1223,00	Cooperativa L'Aurora	Fasano Vico San Nicola, 2		
Strada	42	695	264,00	Cooperativa L'Aurora	Fasano Vico San Nicola, 2		
strada	42	487	663,26	Cooperativa L'Aurora	Fasano Vico San Nicola, 2		
Tot. Sup. Strade			mq. 2150,26				
Tot. sup. C2 mq. 7374,84							
Tot. sup. comparto mq 9525,10							

L'area in oggetto, di una superficie territoriale totale di mq. 9525,10 zonizzata "C2", è di forma trapezoidale.

Secondo il PRG vigente ha due lati a confine con strade di piano ed un lato a confine con la strada comunale.

A riguardo delle strade, è prevista, anche se al di fuori del Comparto in oggetto, la cessione della p.lla 694 (vedi tav. 1) di mq. 390,00 già di proprietà della Cooperativa richiedente, in modo tale il tratto di strada di PRG di comparto possa essere collegato con l'esistente Via Vanoni nel rispetto dei grafici del PRG stesso.

La lottizzazione è costituita da n. 3 lotti edificabili, su cui è previsto l'utilizzo di una unica tipologia così costituita:

- di tipo quadrifamiliare, si sviluppa su due livelli, oltre ad un terzo livello interrato, per un'altezza massima di mt. 7,00 e per un volume di mc. 1524,13 cad.

L'accesso ai singoli lotti nonché l'accesso alle singole unità immobiliari viene consentito direttamente dalle due strade di PRG e dalla strada centrale di P. di L. Sono previste rampe carrabili singole, per consentire l'ingresso ai piani interrati adibiti a box auto e cantina.

Così ripartita, l'area in oggetto sviluppa una volumetria di mc. 4.572,40, che rende possibile insediare 46 abitanti, poiché essendo un'area a sviluppo estensivo si considerano 100 mc/ab, giuste N.T.d'A. del PRG.

Pertanto, le aree a standards devono avere una superficie minima di mq. 828,00 rivenienti dal prodotto tra il numero di abitanti insediabili ed il valore di 18mq/ab.

Le superfici a standards così come progettate misurano complessivi mq. 1267,00 e sono così suddivise.

mq. 440,00 interesse generale + istruzione (> di mq 299,00 D.M. 1444/68)

mq. 634,00 verde pubblico (> di mq 414,00 D.M. 1444/68)

mq. 193,00 parcheggi (> di mq 115,00 D.M.1444/68)

Le stesse sono state ubicate a ridosso della strada di PRG, lato monti, così da garantire l'uso pubblico dei servizi in esse previsti.

Tra le superfici a standards è prevista quella per l'istruzione e per interesse generale. Data l'esiguità della superficie si propone l'accorpamento in un unico edificio, che svilupperà su di una superficie fondiaria di mq. 440,00 ca. ed ha i seguenti parametri: sup coperta max mq. 80, altezza di mt. 4,50 ed un volume di mc. 360, nel rispetto delle norme specifiche per la zona "Attrezzature di interesse comune", giuste N.T.d'A. del PRG.

Nell'area a verde pubblico, ubicata in adiacenza a quella per l'istruzione e per interesse generale, a ridosso della strada di P. di L. , è prevista la sistemazione con alberature a medio fusto, cespugli di macchia mediterranea ed attrezzatura ludica per bambini.

Le alberature di ulivo esistenti, compatibilmente con gli edifici a farsi di cui alla presente lottizzazione, dovranno essere mantenute e, ove possibile, espianati e reimpiantati.

Nel progetto, giusta tav.2, sono previste opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione dei tronchi di rete idrico fognante, rete di pubblica illuminazione, rete di gas metano, rete telefonica e rete di distribuzione elettrica. Tali reti si collegheranno ai tronchi esistenti su via La Pira angolo via Vanoni. Sempre tra le opere di urbanizzazione primarie vanno incluse le strade previste dal PRG che si sviluppano per ml 164,00 circa e ml 95,00 circa. Le stesse saranno realizzate rispettivamente per ml 115,00 circa e ml 59,00 circa in quanto la restante parte ricade in area interessata da pericolosità idraulica. La cessione, comunque, riguarderà l'intera lunghezza della strada prevista dal PRG vigente, come si rileva dalla tav. 1.

Nello specifico, si andranno a realizzare, le seguenti opere pubbliche:

- ml. 176,00 di rete idrico-fognante;
- ml. 165,00 di rete elettrica;
- ml. 178,00 di rete di gas metano;
- ml. 184,00 di rete di pubblica illuminazione;
- ml. 163,00 di rete telefonica;
- ml. 174,00 di strade.

I costi di dette opere si stimano in euro 260.700,00, secondo il prospetto di seguito riportato:

- rete idrico-fognante = $(176,00 \times 310 \text{ €}) = \text{€ } 54.560,00$;
- rete elettrica = $(165,00 \times 100 \text{ €}) = \text{€ } 16.500,00$;
- rete di gas metano = $(178,00 \times 180 \text{ €}) = \text{€ } 32.040,00$;
- rete di pubblica illuminazione = $(184,00 \times 100 \text{ €}) = \text{€ } 18.400,00$;
- strade = $(174,00 \times 800 \text{ €}) = \text{€ } 139.200,00$.

I suddetti costi sono specificatamente di competenza dell'Amministrazione Comunale e, pertanto, la realizzazione a carico dei lottizzanti comporta lo scomputo del suddetto importo dagli oneri concessori dovuti in ordine agli edifici in progetto.

Nella Tav. 1 di progetto sono individuate le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

L'attuazione della lottizzazione in progetto è prevista secondo i seguenti tempi:

- avvio delle opere di urbanizzazione primarie entro mesi sei dall'approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale, previa presentazione dei singoli progetti entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- ultimazione delle urbanizzazioni entro anni tre dal loro avvio;
- avvio dei lavori di realizzazione delle unità immobiliari entro i tempi di validità della convenzione ed ultimazione entro i tempi di validità dei singoli Permessi a Costruire.

Monopoli lì, ottobre 2008

Il progettista

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

Relazione tecnica illustrativa

Norme tecniche d'attuazione

Tav.1 – Stralcio aereofotogrammetrico 1/2000

Stralcio catastale 1/2000

Stralcio di PRG 1/2000

Stralcio aereofotogrammetrico con individuazione zonizz. di comparto 1/2000

Stralcio catastale con individuazione zonizz. di comparto 1/2000

Stralcio aereofotogrammetrico con zonizzazione di P. di L.

Stralcio catastale con zonizzazione di P. di L.

Individuazione aree da cedere 1/2000

Tav.2 – Zonizzazione e dati di progetto 1/500

Planimetria di progetto 1/500

Plan. distanze, allineamenti, quote e parametri progettuali 1/500

Planimetria opere di urbanizzazione 1/500

Tav.3 – Sezione longitudinale A-A' 1/500

Sezione longitudinale B-B' 1/500

Tav.4 – Tipologia edilizia 1/100

Tav.5 – Rilievo fotografico

Stralcio catastale

Titoli di proprietà

Copia parere Autorità di Bacino della Puglia con allegati