

RELAZIONE TECNICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO IN PALESTRO

PROPRIETA'

COMPARTO SUB 1:

- *VIGNATI ANNA MARIA*
- *QUAGLIA MARGHERITA*
- *BERTOLONE INNOCENZO*
- *FERRARONE BARTOLOMEO*
- *FERRARONE GIAMPIERO*

COMPARTO SUB 2:

- *PILI ALBERTO*
- *SIVIERO TOSCA*

1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area interessata dal Piano di Attuazione confina a Nord con i mappali N. 49, 50 e 53 del Fg. N. 4 del C.T. del comune di Palestro, che a loro volta rappresentano un'area destinata a P.L.C. soggetta ad intervento preventivo; ad Est con viale Francia; a Sud con i mappali N. 464 e 465 del Fg. N. 4; ad Ovest con strada di lottizzazione e strada vicinale della Vignola.

La presenza su viale Francia e su via del Laghetto delle infrastrutture primarie (rete fognaria, rete idrica connessa all'acquedotto comunale, pubblica illuminazione, rete telefonica, rete elettrica e rete gas metano) rendono l'area in esame idonea allo sviluppo di insediamenti residenziali.

2) SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

L'area di intervento soggetta a **P.L.C.** , meglio evidenziata nell'elaborato grafico **n. 3** "SITUAZIONE CATASTALE", è censita al Catasto Terreni del comune di Palestro come segue:

Foglio IV

- mappale n. **47** di mq. 3.167,00
- mappale n. **48** di mq. 1.592,00
- mappale n. **51** di mq. 1.658,00
- mappale n. **52** di mq. 2.426,00
- mappale n. **390** di mq. 140,00
- mappale n. **463** di mq. 1.330,00

Totale mq. 10.313,00

Che rappresentano l'intera superficie territoriale (**St**) al lordo della viabilità urbana di P.R.G.

L'area compresa nel comparto soggetto a **P.L.C.** è classificata dallo strumento urbanistico vigente come : **ZONA C2 – Residenziale di espansione.**

Tale zona è soggetta ad intervento preventivo così come indicato al Titolo II, Capo I Art. 24 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

Per la zona **C2** le N.T.A. del P.R.G. prevedono, per le aree perimetrate in cartografia, la **forma di intervento** con piani di lottizzazione convenzionata (**P.L.C.**) che dovranno illustrare e comprendere i seguenti elaborati:

- a) stralcio delle planimetrie e norme di attuazione del P.R.G.;
- b) relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- c) planimetria dello stato di fatto
- d) estratto catastale con l'individuazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà;
- e) progetto planivolumetrico dell'intera area;
- f) le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- h) la destinazione d'uso degli edifici;
- i) l'impegno delle proprietà ad osservare il dispositivo della convenzione;
- j) lo schema di convenzione.

Inoltre il **P.L.C.** dovrà essere redatto secondo il dimensionamento delle aree a standard nella misura minima di 26,5 mq. per ogni abitante teorico poiché trattasi di area residenziale.

Dovranno essere osservati i seguenti indici dimensionali:

- parcheggi pubblici 3 mq./abitante
- verde pubblico 15 mq./abitante

e i seguenti indici urbanistici:

- (If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1mc./mq.
- (Rc) Rapporto di copertura: 0,20 mq./mq. di Sf
- (Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq./mq. di Sf

3) CAPACITA' INSEDIATIVA

La tabella riepilogativa delle N.T.A. di P.R.G. contraddistingue le aree in esame come “**LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**” e le individua in **ZONA C2** al n° **4** e al n° **5** attribuendo alle medesime i seguenti parametri urbanistici:

AREA 4
- SUPERFICIE: mq. 7.380;
- I.F. mc./mq. 1;
- VOLUME mc. 7.380;
- ABITANTI DA INSEDIARE: n. 49;

AREA 5
- SUPERFICIE: mq. 2.099;
- I.F. mc./mq. 1;
- VOLUME mc. 2.099;
- ABITANTI DA INSEDIARE: n. 14;

complessivamente

- SUPERFICIE: mq. 9.479;
- I.F. mc./mq. 1;
- VOLUME mc. 9.479.
- ABITANTI DA INSEDIARE: n. 63;

4) CRITERI PROGETTUALI

L’area soggetta a piano di attuazione risulta appartenere ai Sig.ri :

VIGNATI ANNA MARIA, QUAGLIA MARGHERITA, BERTOLONE INNOCENZO, FERRARONE BARTOLOMEO, FERRARONE GIAMPIERO, PILI ALBERTO, SIVIERO TOSCA

che intendono destinare tale area, ad eccezione della quota parte da adibirsi a standards, alla formazione di più lotti per insediamenti residenziali con la costruzione di unità abitative mono o plurifamiliari.

La configurazione della superficie territoriale, il contesto urbano al contorno, la presenza di un cavo irriguo che divide di fatto l’area interessata in due appezzamenti e soprattutto il tracciamento della rete viaria secondo le previsioni di P.R.G. hanno influito in modo determinante sulle scelte progettuali.

Infatti l’area perimetrata, per la presenza di cavo irriguo, risulta attualmente accessibile per la parte di maggiore consistenza da Via del Laghetto e per la rimanente parte da Viale Francia. Poiché il tracciato della viabilità urbana, secondo le previsioni del P.R.G., prevede l’attraversamento del cavo irriguo mediante una strada di collegamento tra Via del Laghetto e Viale Francia si è reso necessario, per ragioni esecutive, suddividere l’area di intervento in due sub-comparti in seguito identificati come **SUB 1** e **SUB 2**.

Per ciascuno dei comparti si è provveduto ad attribuire gli standard minimi per parcheggio e verde pubblico in relazione al rispettivo sviluppo di superficie territoriale.

In particolare per il **SUB1** si è scelto di posizionare le aree verdi e i parcheggi seguendo il tracciato stradale così da creare zone di rispetto/servizio a favore delle aree residenziali oltre ad un’area a verde e parcheggio in fregio a Viale Francia.

Per il **SUB 2** che si sviluppa invece per l’intera lunghezza su Viale Francia l’area a verde e di parcheggio di pertinenza è stata posizionata in prossimità del tracciato della viabilità prevista dal P.R.G. in modo tale che dette aree possano essere utilizzate contemporaneamente sia da Viale Francia che dal nuovo insediamento residenziale.

Si è comunque scelto di frazionare le aree a parcheggio e di associarle alle aree verdi al fine di ridurre l’impatto visivo dei veicoli in sosta e migliorare la fruibilità delle medesime.

In ogni caso si è operato in modo che per ogni sub comparto fossero garantiti gli standards minimi per aree verdi e aree a parcheggio.

5) DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS

Con riferimento al D.M. 2 aprile 1968 art.3, ai sensi della L. 6 agosto 1967 in modifica della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 nonché alla Legge 29 settembre 1964. n. 847 la dotazione minima delle aree a standards è pari a 26,5 mq. per ogni abitante teorico insediabile.

Pertanto:

AREE A STANDARDS

Complessivamente:

n. 63 abitanti X 26,5 mq./abitante = **mq. 1669,5**

in particolare:

-Verde attrezzato
mq. 15/ab. X n. 63 ab. = **mq. 945**

-Parcheggio pubblico
mq. 3/ab. X n. 63 ab. = **mq. 189**

-Attrezzature collettive
mq. 4/ab. X n. 63 ab. = **mq. 252 (*)**

-Istruzione
mq. 4,5/ab. X n. 63 ab. = **mq. 283,5 (*)**

sommano **mq. 1669,5.**

(*) aree monetizzabili

di cui mq. 1134,00 da cedere e mq. 535,5 monetizzabili.

6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree destinate all’urbanizzazione (vedi elaborati n° 7, 8a, 8b, 10,11,12,13,14a, 14b), quali parcheggi e verde pubblico, così come individuate e dimensionate in progetto, vengono localizzate nell’ambito della superficie territoriale interessata stante il divieto di monetizzazione delle medesime.

La viabilità meccanizzata sarà garantita da strade aventi rispettivamente calibro di ml. 7,50 come previsto dal tracciato di P.R.G. per il tratto di collegamento tra Viale Francia e Via del Laghetto, e ml.7,50 per la strada di penetrazione a servizio dei lotti edificabili.

La viabilità pedonale è invece assicurata da un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 che partendo da Viale Francia si snoda lungo l’arteria di collegamento sino al termine della strada di penetrazione.

Le aree destinate a standards, parcheggi e verde pubblico, per le quali vi è l’impegno di cessione da sottoscrivere mediante convenzione e le aree di servizio quali strade e marciapiedi (vedi elaborato n° 7) hanno la seguente consistenza :

- parcheggio pubblico mq. 202,00
- verde attrezzato mq. 962,00
- viabilità meccanizzata mq. 772,00
- viabilità pedonale mq. 161,00

e le caratteristiche al seguito indicate.

- Viabilità meccanizzata, parcheggi e marciapiedi saranno realizzati con adeguata massicciata per il raggiungimento della quota di progetto al netto dello spessore di stabilizzato di cava e misto naturale per formazione del piano di posa con pavimentazione in manto di asfalto.
L’area a parcheggio sarà inoltre perimetrata da cordolo in cemento per delimitare lo stacco con le zone a verde attrezzato.

-Verde attrezzato da realizzarsi mediante stesura e modellazione della terra da coltivo, formazione di manto erboso, messa a dimora di siepi e piante.

Sono inoltre previste : rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche completa di caditoie, rete di alimentazione elettrica completa di condotti e linea di illuminazione pubblica con lampioni su palo; condotte di acqua potabile sottesa all’acquedotto comunale complete di idranti antincendio; condotte per gas metano di rete; rete telefonica completa di pozzetti di derivazione (vedi elaborati n° 11, 12, 13, 14a, 14b).

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate all’art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847, e cioè fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e di pubblica illuminazione, rete gas metano e rete telefonica saranno realizzate sulle aree destinate a spazi pubblici e saranno cedute al Comune mediante atto pubblico in ottemperanza a quanto indicato in convenzione.

7) DISTRIBUZIONE E TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Il presente piano attuativo è finalizzato esclusivamente alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale e prevede **mq. 7382,00 di Superficie fondiaria** , **mq. 1476,20 di Superficie copribile** e **mq. 2583,35 di Superficie lorda di pavimento** edificabile attualmente distribuiti in modo proporzionale ai singoli lotti così come al seguito indicato :

Lotto n. 1	Sf	mq.	824,00	Sc	mq.	164,80	Slp	mq.	288,40
Lotto n. 2	Sf	mq.	851,00	Sc	mq.	170,00	Slp	mq.	297,50
Lotto n. 3	Sf	mq.	620,00	Sc	mq.	124,00	Slp	mq.	217,00
Lotto n. 4	Sf	mq.	587,00	Sc	mq.	117,40	Slp	mq.	205,45
Lotto n. 5	Sf	mq.	604,00	Sc	mq.	120,80	Slp	mq.	211,40
Lotto n. 6	Sf	mq.	563,00	Sc	mq.	112,60	Slp	mq.	197,05
Lotto n. 7	Sf	mq.	557,00	Sc	mq.	111,40	Slp	mq.	194,95
Lotto n. 8	Sf	mq.	557,00	Sc	mq.	111,40	Slp	mq.	194,95
Lotto n. 9	Sf	mq.	551,00	Sc	mq.	110,20	Slp	mq.	192,85
Lotto n. 10	Sf	mq.	530,00	Sc	mq.	106,00	Slp	mq.	185,50
Lotto n. 11	Sf	mq.	1.138,00	Sc	mq.	227,60	Slp	mq.	398,30
			-----				-----		
			Sf tot.mq. 7.382,00				Sc tot.mq. 1.476,20		
							Slp tot.mq. 2.583,35		

In dettaglio:

SUB 1 (lotto n.1 + n.2 + n.3 + n.4+ n.5 + n.6 + n.7 + n.8 + n.9 + n.10):								
	Sf	mq. 6.244,00		Sc	mq. 1.248,60		Slp	mq. 2.185,05
SUB 2 (lotto n.11):								
	Sf	mq.1.138,00		Sc	mq. 227,60		Slp	mq. 398,30

Gli edifici previsti, potranno pertanto essere realizzati secondo i parametri indicati per ciascun lotto e progettati secondo le disposizioni del P.R.G. vigente che prevede due piani abitabili fuori terra oltre a cantine a servizio delle abitazioni e a sottotetti non abitabili.

Resta inteso che qualora siano preventivamente effettuate scelte progettuali di carattere diverso i parametri urbanistici dovranno essere verificati entro i limiti complessivi previsti dal Piano di Attuazione.

8) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La realizzazione degli edifici previsti, nonché tutte le opere facenti parte integrante del Piano di attuazione, dovrà avvenire oltre che nel rispetto dei disposti fissati dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, anche nell'osservanza del Regolamento Edilizio e di tutte le norme o leggi in materia di edilizia ed urbanistica.

IL TECNICO