

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

L'area interessata dal presente progetto di piano di lottizzazione, è inserita nelle Z.T.O. di classe "Zone residenziali di espansione, RE –Aree Dense-" indicate dal Piano Regolatore Generale di Vibo Valentia ed è regolamentata dall'art. 38; la stessa area non ricade nella perimetrazione delle zone R3 ed R4 del vigente P.A.I.

La conformazione del terreno si presenta con la stessa pendenza lungo la strada di Piano Regolatore e si sviluppa lungo la stessa per circa 280,00 ml.

LA PROPOSTA PROGETTUALE:

Lo studio progettuale svolto ha tenuto conto, in via prioritaria, delle indicazioni di piano regolatore, così come della vigente normativa in materia, ma anche delle caratteristiche orografiche dell'intero ambito.

Nell'individuazione delle aree a diversa destinazione di zona si è fatto riferimento, infatti, a quanto riportato nel D.M. 1444/68 in relazione alla localizzazione dell'area destinata agli standards urbanistici .

La localizzazione delle zone omogenee è stata preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, la quale, essendo in programma la costruzione del nuovo teatro in prossimità dell'area interessata al piano di lottizzazione, ha inteso vincolare lungo la strada Comunale una fascia larga mt.13,00 nella quale predisporre parcheggi e verde attrezzato con distacchi dei fabbricati dalla strada superiori a quelle dettate dal regolamento.

Gli insediamenti sono preposti ad edificazione di tipo residenziale, artigianato di servizio, turistico ricettiva, direzionale.

Le aree destinate a parcheggio e verde pubblico sono state quindi distribuite uniformemente su tutta la fascia stradale consentendo dalle stesse aree l'accesso ai fabbricati.

Si riportano di seguito i dati e gli indici urbanistici relativi all'area d'intervento:

Tabella. 1

<u>RIFERIMENTO INDICI DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE</u>	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 5.000 mq./ha
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,80 mq./mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	If = 15.000 mc./ha

ARTICOLAZIONE DEI LOTTI E ZONIZZAZIONE

Nell'ambito del progetto di pianificazione territoriale oggetto della presente proposta progettuale, si è inteso prevedere, ai fini dell'edificazione delle aree, l'individuazione di nr. **3 lotti** per l'edilizia residenziale e non residenziale (artigianato di servizio/direzionale ecc.), e saranno pertanto inquadrare aree destinate a:

Verde pubblico e Parcheggi

Le sagome degli edifici riportate nelle planimetrie sono puramente indicative e descrivono il massimo inviluppo entro il quale verranno successivamente progettati i singoli edifici.

Previo accordo delle parti, ed indipendentemente dalle indicazioni progettuali di lottizzazione, i fabbricati potranno sorgere su confine di proprietà privata o a distacchi superiori o pari a ml.10,00.

Sono state riportate in allegato n.2 tipologie che rispecchiano la costruzione di edifici tipo condominiali e bifamiliari con più alloggi serviti da normali vani scala;

Ciascun lotto rappresenterà più lotti accorpati e potrà essere frazionato in più parti di fabbricato o terreno (nel rispetto dei parametri totali previsti per ogni lotto) i quali potranno essere destinati a diverse ditte, si fa presente che relativamente ai lotti 1 e 2 i signori “PRIMA PIETRA “ e CORRADO GABRIELE hanno richiesto di intervenire in comunione raggruppando le proprietà e senza distinzione di titolo.

Ai sensi del citato decreto, la quantità minima degli standards urbanistici è fissata in mq 18 per abitante.

Tabella. 2 (Ripartizione delle superfici e calcolo coefficienti)

St - Superficie territoriale d'intervento	Mq. 10.792,00
- Volume territoriale10.792x 1,50	16.188,00 mc.
- Viabilità	206,93 mq.
- Superficie degli Standards10.792 x 1,50 x 18 /100	2.913,84 mq.
- Superficie fondiaria (10.792,00-2.913,84-206,93)	7.671.23 mq.
- 18 mq/ab - verde pubblico e parcheggi	

Tabella. 3 (Calcolo degli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria)

Vt = volume max edificabile	Iff medio = St x If / Sf
St x If = 10.792,00 x 1,50 = 16.188,00 mc	16.188,00 / 7.671,23 = 2,11 mc/mq
Sl= superficie max edificabile	Uf medio= St x Ut / Sf
St x Ut = 10.792,00 x 0,50 = 5.396,00 mq.	5.396,00 / 7.671,23 = 0,703 mq/mq

Tabella. 4 (Standards)

Destinazione	Calcolo Superfici (mq.)
Verde pubblico + Parcheggi	2.913,84
Istruzione	-----
Attr. Collettive	-----
TOTALI	2.913,84

Tabella. 5 (Elenco delle ditte e ripartizione superfici)

<u>Elenco dei proprietari</u>	Foglio 37 Part. n.	Superficie Catastale (mq.)	Sup.Territoriale d'intervento per particella(mq.)	Sup.territoriale Totale per ditta (mq.)	Superficie fondiaria (mq.)
“PRIMA PIETRA s.r.l.”	901	2.103,00	2.103,00	2.103,00	1.446,55
CORRADO Gabriele	982	686,00	686,00	686,00	487,06
Nicola BROSIO e f.lli snc	881 989 782	350,00 568,00 7.085,00	350,00 568,00 7.085,00	8.003,00	5.737,62
TOTALI		10.792,00	10.792,00		7.671,23

Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici, del volume e destinazione d'uso (R=residenziale-A=Artigianato di servizio-D=Direzionale-T=Turistico-ricettiva):

Tabella. 6 (Ripartizione delle Superfici e Volume)

LOTTO	PROPRIETA'	SUP. FONDIARIA Sf (Mq.)	SUP. LORDA MAX Sl= Sf x (0,703 variabile)	VOLUME MAX V=Sf x (2,11 variabile)
1	“PRIMA PIETRA s.r.l.”	1.009,32	749,00	2.310,00
2	-“PRIMA PIETRA s.r.l.” (In quota al 0,47 %) - CORRADO Gabriele (In quota al 0,53 %)	924,29	652,00	1.902,00
3	Nicola BROSIO e f.lli snc	5.737,62	3.995,00	11.976,00
	TOTALI	7.671,23	5.396,00	16.188,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Nell'area territoriale sono stati previsti tutti i servizi da realizzare totalmente sottotraccia ed a profondità superiori a 60 cm. al di sotto del piano stradale di progetto.

I servizi riguardano le seguenti reti di distribuzione:

- elettrica
- illuminazione
- telefonica
- idrica
- metano
- gas
- acque nere
- acque bianche

le caratteristiche tecniche e costruttive degli impianti sono meglio descritti negli allegati computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e opere d'arte.

La rete dei parcheggi è stata prevista con pavimentazione in conglomerato bituminoso il quale sarà realizzato entro i dieci anni.

Le aree a standards saranno delimitate mediante cordolo in calcestruzzo cementizio armato .

Per gli impianti Enel e Sip è stato predisposto il cavidotto, mentre i cavi per la distribuzione dell'energia sarà a carico degli Enti interessati all'installazione.

Per l'installazione di tutti gli impianti e la realizzazione della sede stradale e dei parcheggi è stata preventivata la somma complessiva di **€ 65.300,00 (oltre IVA)** che ripartita su tutta la superficie territoriale di **mq. 10.792,00** inciderà per circa **€ 6,050/mq.**

Oltre Iva

Si riporta di seguito la tabella relativa alla ripartizione delle spese per singola proprietà :

Tabella. 7**(Ripartizione delle Spese oltre IVA relative alle opere di urbanizzazione)**

Foglio 37 Part.	PROPRIETA'	SUP. TERRITORIALE Sf (Mq.)	Incidenza Oneri di urbanizzazione oltre iva Q= Sf x6,050 (Euro)
901	“PRIMA PIETRA s.r.l.”	2.103,00	12.723,15
982	- CORRADO Gabriele	686,00	4.150,30
881 989 782	Nicola BROSIO e f.lli snc	8003,00	48.418,15
	TOTALI	10.792,00	65.291,60

Tabella. 8 (Riepilogativa)

LOTTO	PROPRIETA'	SUP. FONDIARIA Sf (Mq.)	SUP. TERRIT. St (Mq.)	SUP. LORDA MAX	VOLUME MAX	QUOTA SINGOLA Q= St x6,05 (€)
1	“PRIMA PIETRA s.r.l.”	1.009,32	2.103,00	749,00	2.310,00	12.723,15
2	-“PRIMA PIETRA s.r.l.” (In quota al 0,47 %) - CORRADO Gabriele (In quota al 0,53 %)	924,29	686,00	652,00	1.902,00	4.150,30
3	Nicola BROSIO e f.lli snc	5.737,62	8003,00	3.995,00	11.976,00	48.418,15
	TOTALI	7.671,23	10.792,00	5.396,00	16.188,00	65.291,60