

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Me)

ALLEGATO N. 01

Alla delibera Consiglio N. 40 del 5/11/13

Barcellona P. G., il 5-11-13

Il Segretario Generale

Il Presidente C. C.

Att. n 01

[Handwritten signature]

COMUNE DI BARCELLONA P.G.

ME

OGGETTO

Piano di lottizzazione di un'area residua C.1.3 per la realizzazione di un complesso insediativo residenziale

DITTA

Marchetta Giuseppe - Marchetta Carmelo - Marchetta Maurizio Sebastiano - Italiano Liliana Maria (usufruttuaria)

Bambaci Grazia - Barresi Rosa - Barresi Carmelino

UBICAZIONE

Barcellona P.G. - C/da Acquacalda.

TAV Nr.

1

Elaborati:

RELAZIONE TECNICA

CITTA' DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ufficio Urbanistica

Esaminato nella seduta del 23 GIU. 2014

parere POSITIVO

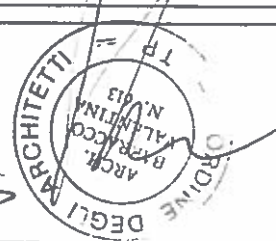
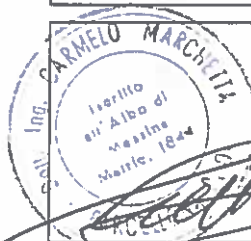


COMUNE DI BARCELLONA
POZZO DI GOTTO

17 APR 2014

POSTA IN ENTRATA

I PROGETTISTI



14 APR. 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

Il progetto prevede la lottizzazione di un'area edificabile classificata nel P.R.G. con il codice C.1.3 (zona di espansione residenziale di margine urbano e delle frazioni, di progetto) ubicata in Contrada Acquacalda del Comune di Barcellona P.G. e che si individua in catasto al foglio n° 3 part. n° 1317, 1318, 848, 1730, 303, 888.

L'area da lottizzare ha una estensione di mq 6.628,96, inferiore a quella minima di intervento di mq 10.000, ed è da considerarsi come area documentalmente residua in quanto, così come è rilevabile dall'estratto del P.R.G., non ha alcuna soluzione di continuità con altre aree libere classificate C.1.3. L'area da lottizzare confina infatti a nord con la strada comunale denominata via Acquacalda e con area vincolata a viabilità, ad ovest con l'area edificata classificata B.6 (zona di residenza prevalentemente stagionale satura), ad est con aree vincolate a parcheggio ed a uffici amministrativi e direzionali, a sud con aree classificate E.1 (zona agricola produttiva).

L'intervento di cui al presente progetto prevede la realizzazione di un complesso insediativo residenziale.

Il Piano di Lottizzazione prevede la suddivisione dell'area interessata in n° 8 lotti all'interno dei quali si prevede di realizzare corpi di fabbrica dell'altezza massima di ml 7,50 (due piani F.T. oltre sottotetto).

La superficie coperta massima occupata da ogni corpo di fabbrica sarà inferiore ad 1/3 della superficie del lotto di appartenenza.

La cubatura prevista in progetto pari a mc 4.971,00 è inferiore a quella massima ammissibile pari a mc 4.971,72.

In base alle norme urbanistiche la cubatura in progetto consente l'insediamento reale di n° 49,71 abitanti arrotondato a n° 50,00 ma, in accordo alle norme del vigente regolamento edilizio che in caso di area inferiore al minimo prevede di raggiugnare la cubatura a quella derivante da una superficie di mq 10.000, ai soli fini della cessione delle aree, si è considerato in progetto un insediamento di n° 75,00 abitanti.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri dettati dalle norme tecniche di attuazione e precisamente:

- L'area sarà divisa in otto lotti la cui estensione individuale, (lotto 1=mq 651,02, lotto 2=mq 647,96, lotto 3=mq 650,83, lotto 4=mq 1370,99, lotto 5=mq 692,38, lotto 6=mq 639,95, lotto 7=mq 601,58, lotto 8=mq 613,55), supera quella minima di mq 600,00.
- L'indice di fabbricabilità territoriale (It) usato rientra nei limiti di 0,75 mc/mq previsto per le aree da lottizzare.
- L'altezza degli edifici ($h=7,50$ ml) sarà uguale o inferiore a quella massima prevista in ml 7,50.

- La distanza dai confini delle proprietà private estranee alla lottizzazione non sarà mai inferiore a quella minima prevista in ml 5,00 e quella dagli allineamenti stradali e/o spazi pubblici non sarà mai inferiore a ml 5,00.

Si riporta di seguito la tabella dei dati di progetto dalla quale si evincono i parametri della lottizzazione ed il calcolo delle aree da prevedere per urbanizzazione primaria e secondaria mentre a seguire la tabella dei dati metrici per singolo lotto.

TABELLA DEI DATI DI PROGETTO

Parametri di lottizzazione

Area catastale (foglio 3 particelle 1317, 1318, 848, 1730, 303, 888)	mq	8.590,55
Area Lotto (AL) – zona omogenea C.1.3	mq	6.628,96
Indice di Fabbricabilità Territoriale (IFT)	mc/mq	0,75
Volume realizzabile (AL x IFT) $mq\ 6.628,96 \times 0,75 =$	mc	4.971,72
Volume massimo in progetto	mc	4.971,00
H _{max} degli edifici in progetto	ml	7,50
Abitanti insediabili (mc 4.971,00 /100 abit./mc = 49,71) arrotondato	abit. n.	50,00
Abitanti da insediare (ragguagliati alla cubatura corrispondente a mq 10.000,00)	abit. n.	75,00

Urbanizzazione primaria minima da prevedere

Verde attrezzato da realizzare e cedere (4,50 mq x 75 abit.)	mq	337,50
Area parcheggio da realizzare e cedere (2,50 mq x 75 abit.)	mq	187,50

Urbanizzazione primaria prevista in progetto

Verde attrezzato da realizzare e cedere	mq 340,00 > mq 337,50
Area parcheggio da realizzare e cedere	mq 190,00 > mq 187,50
Area per viabilità interna (privata non ceduta)	mq 204,84

Aree per urbanizzazione secondaria da cedere in sede propria

Mq/abit. 11,00 mq x 50,00 abitanti = mq 550,00

Aree per urbanizzazione da cedere in sede propria prevista in progetto

Area "A"	mq 412,86
Area "B"	mq 166,80
Area "C1"	mq 212,65
Area "C2"	mq 86,68
Totale area ceduta	mq 878,99 > mq 550,00

DATI METRICI PER SINGOLO LOTTO

- Lotto 1 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	651,02
Cubatura max realizzabile	mc	465,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	200,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 200,00 / 651,02 = 0,307	

- Lotto 2 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	647,96
Cubatura max realizzabile	mc	920,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	214,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 214,00 / 647,96 = 0,330	

- Lotto 3 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	650,83
Cubatura max realizzabile	mc	920,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	214,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 214,00 / 650,83 = 0,329	

- Lotto 4 (destinazione d'uso residenziale/produttiva/commerciale/terziario)

Superficie lotto	mq	1.370,99
Cubatura max realizzabile	mc	580,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	200,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 200,00 / 1.370,99 = 0,146	

- Lotto 5 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	692,38
Cubatura max realizzabile	mc	521,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	200,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 200,00 / 692,38 = 0,288	

- Lotto 6 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	639,95
Cubatura max realizzabile	mc	521,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	200,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 200,00 / 639,95 = 0,322	

- Lotto 7 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	601,58
Cubatura max realizzabile	mc	522,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	200,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 200,00 / 610,45 = 0,332	

- Lotto 8 (destinazione d'uso residenziale)

Superficie lotto	mq	613,55
Cubatura max realizzabile	mc	522,00
H max	ml	7,50
Superficie coperta max	mq	200,00
Rapporto di copertura ($< 1/3 = 0,333$)	mq 200,00 / 613,55 = 0,326	

In considerazione che l'area da lottizzare è residua e non raggiunge l'estensione minima prevista dalle norme tecniche, l'intervento progettuale prevede la realizzazione di verde attrezzato e parcheggi in misura ragguagliata a mq 10.000 e quindi con la superficie dettata dagli standard urbanistici necessaria per servire n° 75 abitanti.

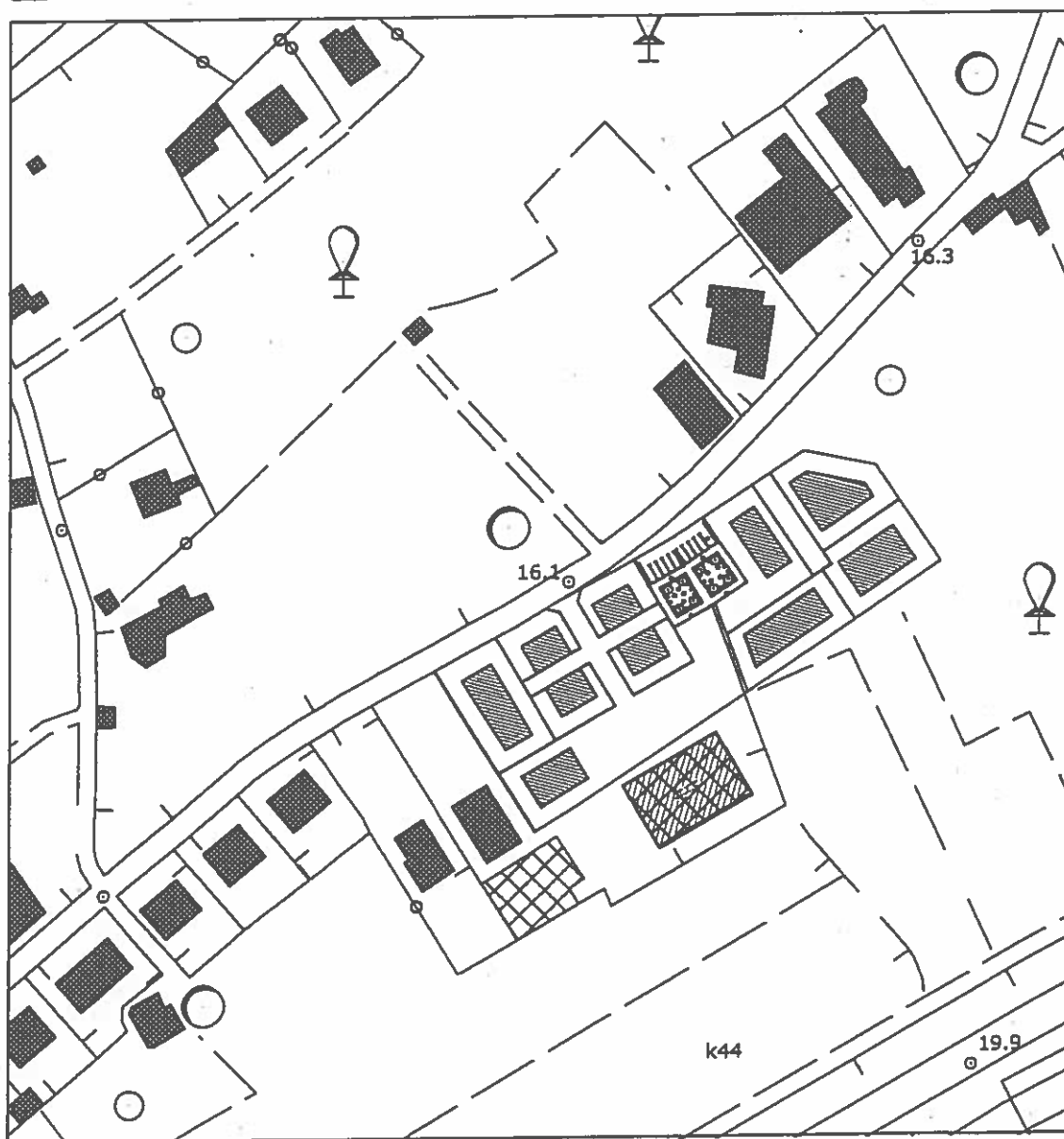
Particolare attenzione è stata prestata all'inserimento del piano di lottizzazione nelle previsioni urbanistiche del P.R.G..

La particolare disposizione dei corpi di fabbrica sui lotti crea una gradevole composizione architettonica che ben si inserisce nel contesto urbanistico circostante esistente e di previsione.

A seguire si riporta l'inserimento del P.d.L. nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche.

INSERIMENTO DEL P.d.L. NELLO STATO DI FATTO (scala 1: 2000)

☐ individuazione area del P.d.L.



La convenzione da stipulare tra i proprietari ed il Comune prevede l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria (verde attrezzato e parcheggi) che i lottizzanti eseguiranno dunque a propria cura e spese.

In progetto si prevede inoltre la cessione delle aree presenti in sede propria per urbanizzazione per un totale di mq 878,99 così suddivise:

Area "A"	mq 412,86
Area "B"	mq 166,80
Area "C1"	mq 212,65
Area "C2"	mq 86,68
Totale area ceduta	mq 878,99

Per quanto invece attiene al programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione si ritiene di dovere procedere compatibilmente alle esigenze di cantiere.

In considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute subito al Comune di Barcellona P.G. si procederà alla loro realizzazione in una prima fase ancor prima di procedere alla realizzazione dei fabbricati.

In una seconda fase saranno realizzate le opere di urbanizzazione private previste in progetto e solo in una terza fase saranno realizzati i fabbricati sui lotti.

In ogni caso il programma di attuazione che si prevede di seguire in ordine di tempo è il seguente:

- 1) Realizzazione del verde attrezzato e del parcheggio pubblico da cedere al Comune (mesi 3).
- 2) Realizzazione della rete impiantistica privata necessaria all'insediamento (mesi 2).
- 3) Realizzazione delle strade private (mesi 2).
- 4) Realizzazione dei corpi di fabbrica. (mesi 36).
- 5) Realizzazione delle recinzioni interne per la suddivisione dei lotti (mesi 2).

Totale mesi (mesi 45)

Per una migliore comprensione dell'intervento di lottizzazione proposto si rimanda alla visione del progetto dal quale è possibile desumere ogni dato dimensionale utile che dimostri il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici del P.R.G. e delle sue norme di attuazione.

Barcellona P.G. li 14/04/2014

I Progettisti

