

3-TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Relazione Tecnica

Le finalità che si intendono raggiungere con il presente progetto di variante del piano di lottizzazione, sono quelle di realizzare un decoroso insediamento residenziale, rispondente a tutti i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia urbanistica.

L'area interessata dal presente P. d. L. è quella iscritta al N.C.T. del Comune di Trecastagni, al foglio n°15, particelle 582, 583, 461 e 384, **in ditta Trovato Building** con sede in Trecastagni (CT), via P. Mascagni 2/b, C.F. e P. Iva: 04495780878.

La superficie catastale complessiva è di 9.955,00 mq ricadenti tutti nella Z. T. O. denominata "C.2" del P.R.G. adottato nel Comune di Trecastagni.

La giacitura del terreno è a terrazzamenti.

Articolazione del Piano di Lottizzazione

Il Presente P.L. si compone dei seguenti allegati:

- Relazione Tecnica completa e copie titolo di proprietà;
- Relazione geologica;
- Tav. 1: Stralcio aerofotogrammetria, stralcio catastale, estratto di mappa, stralcio P.R.G.;
- Tav. 2: Documentazione fotografica;
- Tav. 3: Planimetria Insediamento e dati tecnici;
- Tav. 4: Impianti tecnici;
- Tav. 5: Piano quotato terreno esistente;
- Tav. 6: Piano quotato di progetto;
- Tav. 7: Sezioni;
- Tav. 8: Particolari costruttivi;
- Schema convenzione tipo;
- Scheda Urbanistica;

Studio del P. d. L.

La Variante del Piano di Lottizzazione già approvato Pratica Edilizia n° 4854, consiste nel realizzare cinque lotti aventi diversa superficie, chiaramente evidenziata dal complesso degli elaborati di progetto; ad essi si accede dalla strada di lottizzazione prevista in progetto e che sbocca a sua volta sulla strada comunale Via Madonna di Tremonti. Oltre agli ingressi è prevista anche la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria opportunamente dimensionate.

In attesa che venga messo in funzione il sistema fognante cittadino, viene previsto l'utilizzo di fognatura domestica con vasche IMHOFF e fossa assorbente provvista di sistema di "by-pass" per un successivo allacciamento alla rete cittadina.

L'aera oggetto del P. d. L. ha una superficie di 9.955,00 mq.

Detraendo le superficie relative al parcheggio, al verde attrezzato rispettivamente: 115,00 mq e 204,70 mq, per un totale di 319,70 mq, si perviene ad una superficie netta di 9.635,30 mq, detraendo la superficie per la strada che è di 942,00 mq con aumento di 350 mq rispetto alla precedente lottizzazione approvata che ne prevedeva 592,00 mq, pertanto rimane una superficie netta di 8.693,30 mq, ricadenti in zona "C2" del P.R.G. adottato, avente indice di edificabilità pari ad 0,50 mc/mq.

I cinque lotti hanno le seguenti caratteristiche: il lotto n°1 di mq 3.345,00, il lotto n°2 di mq 2.258,30 che rimane invariato anche perché già provvisto di C.E. n° 4922 del 25/09/2015 rilasciata dal Comune di Trecastagni, il lotto n°3 di mq 800,00; il lotto n° 4 di mq 1.145,00; il lotto n° 5 di mq 1.145,00; ne conseguono cubature massime realizzabili rispettivamente di mc 1.672,50 per il lotto n°1; mc 1.129,15 per il lotto n°2 (INVARIATO); mc 400,00 per il lotto n°3, mc 572,50 per i lotti 4 e 5 che hanno la medesima superficie. La cubatura massima realizzabile è di mc 4.346,65

Prevedendo una cubatura massima lorda di mc/ab. 100,00, al detto volume corrispondono n°43,46 abitanti e quindi, tenendo presente la dotazione minima inderogabile per le opere di urbanizzazione primaria, si sono previsti 7,00 mq/ab. (4,50 mq/ab. di verde, 2,50 mq/ab. di parcheggio). Quindi complessivamente abbiamo una superficie da destinare alla suddetta urbanizzazione primaria di 43,46 ab. x 7,00 mq/ab. = 304,22 mq.

Nell'area interessata si è quindi riservata ad uso pubblico detta superficie, così ripartita:

a) Verde attrezzato (204,70 mq / 43,46 ab.) = 4,71 mq/ab. (> 4,50 mq/ab.);

b) Parcheggio (115,00 mq / 43,46 ab.) = 2,65 mq/ab. (> 2,50 mq/ab.);

TOTALE (319,70 mq / 43,46 ab.) = 7,36 mq/ab. (> 7,00 mq/ab.).

Valore indicativo del piano

Hanno valore indicativo e non vincolante le sagome, in pianta ed in altezza relativi agli edifici rappresentati dal presente Piano di Lottizzazione, che potranno variare purché entro i limiti di edificabilità di ogni singolo lotto, e la cui definizione è lasciata al progettista purché non contrasti con alcuna delle norme vincolanti del R. E.

Conclusioni

In sede di progettazione edilizia saranno precisate le superfici da asservire al parcheggio ai sensi della legge n° 765/967 e sarà anche chiarita l'impostazione architettonica, armonicamente correlata all'ambiente circostante ed all'assetto della zone limitrofe esterne al piano.