



COMUNE DI NOVOLI
Provincia di Lecce

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE SUOLI PRIVATI COMPARTO DI ZONA B2 VIA CARMIANO - COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: VIA CARMIANO - VIA GODI - VIA BADIA

Richiedente

MURATORE ORAZIO

Via JAPIGIA n° 28 - LECCE

ALLEGATO N°1

IL TECNICO

Ing. VITTORIO SCARDIA
via Udine n° 3 Novoli , Le

Arch. ANTONIO ROMA

Via S. Antonio n° 6
Novoli (Le)

Data elaborazione: MARZO 2016

RELAZIONE TECNICA

VISURE CATASTALI

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

I Sigg., **Orazio Muratore, Lionello Muratore, Maurizio Muratore e Massimo Muratore, Stoja Maria Rosaria**, sono comproprietari di un terreno sito nel Comune di Novoli, di complessivi mq. 14.026, individuato catastalmente al Foglio 19 - Particella n° 818..

L'area di cui sopra ha, nel vigente Piano di Fabbricazione , la destinazione in parte come "Zona B 2 di Completamento Urbano" ed in parte come Zona "E2" Verde Agricolo Speciale .

QUADRO NORMATIVO – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO – CARATTERISTICHE DEL SITO

In conformità a quanto previsto dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.d.F., il signor Muratore Orazio è stato delegato alla presentazione di un Piano di Lottizzazione, giusta procura speciale sottoscritta in data 18.11.2015 presso il Notaio Sergio Gloria Rep. n° 73526.

Il piano di lottizzazione allegato alla presente è stato elaborato ai sensi della Legge Regionale 56/80 e s.m.i., e riguarda il completamento della maglia urbana denominata Via Carmiano "Zona B2 di Completamento Urbano" tra le vie Carmiano, Godi e via vicinale Badia per una superficie complessiva di circa mq 6700,83.

Le norme tecniche di attuazione allegate al P.d.F consentono l'edificabilità dei suoli interessati, previa redazione ed approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata.

ZONIZZAZIONE – DOTAZIONE DI AREE E SERVIZI – DIMENSIONAMENTO

Effettuati i necessari rilievi ed eseguito gli accertamenti di rito, si è proceduto alla redazione del progetto, nel rispetto delle previsioni dello Strumento Urbanistico vigente, delle prescrizioni e rapporti fissati delle N.T.A e del Regolamento Edilizio.

Per gli interventi edilizi nelle zone B2 di completamento urbano, le N.T.A. del P.d.F vigente prevedono :

- o Un volume max edificabile pari a 3,5 mc per ogni mq. di superficie fondiaria (iff. = 3,5 mc/mq) ;
- o Rapporto di copertura non superiore al 70% ;
- o Un'altezza massima dei fabbricati di ml. 7,50 ;
- o Una distanza minima dai confini di ml.5.00 .

In fase progettuale detti indici sono stati ampiamente rispettati:

- o iff. di progetto pari a 3.5 mc/mq ;
- o Rapporto di copertura non superiore al 70% ;
- o Un'altezza massima dei fabbricati di progetto ml. 7,50 ;
- o Superficie fondiaria di progetto = mq. 4303,83
- o Volume di P.d.F. mq 4303,83 x 3,5mc/mq = mc 15.063,40
- o Volume di progetto = mc 15.063,40
- o Calcolo abitanti insediabili
(art. 3, D.M. 1444 del 02/04/1968)
mc. 15.063,40 /100 mc./ ab. = abitanti n° 151

Calcolo aree da destinare a standards urbanistici

- Ab. 151 x 9 mq/ab. (standard minimi) = mq. 1359
- Superfici destinate a standards urbanistici di progetto = mq 1820 (12,5 mq/ab)
- verde attrezzato mq 1.438
- parcheggi mq 382 (DM 1444/68 2,50 mq/ab 151 ab x 2,50 mq = mq 377,50)

CRITERI DI PROGETTO

L'impianto planimetrico di progetto prevede la realizzazione di due tratti stradali, in prosecuzione e/o adeguamento della viabilità esistente proveniente rispettivamente dalla via Pirandello e da via Carmiano in corrispondenza del parcheggio.

I lotti ed i relativi parcheggi sono distribuiti lungo il tratto di via Godi , viabilità già realizzata dal lottizzante con la precedente lottizzazione, lungo la via Carmiano e nel tratto di strada che si prevede di allargare della via vicinale Badia.

Le previsioni progettuali prevedono di destinare un'area a verde attrezzato di mq. 1438 ubicata nella parte centrale del terreno da lottizzare ed in continuità con la Zona omogenea E2 " Verde agricolo Speciale " la cui prevalente destinazione prevista dal P.d.F. vigente permette di realizzare attrezzature o edifici di interesse pubblico .

Al fine di rendere lo spazio destinato a verde attrezzato accessibile e facilmente raggiungibile dalle vie Badia e Carmiano è stato prevista ,nel presente progetto, la realizzazione di un percorso pedonale illuminato.

I parcheggi privati, in misura della normativa (art.18, Lg.765/67 : 1 mq. ogni 10 mc.), saranno inseriti nelle aree di pertinenza dei lotti edificabili..

SOLUZIONI ARCHITETTONICHE – TIPOLOGICHE

La Tavola. n° 3 indica alcune possibili soluzioni tipologiche,funzionali e distributive per gli edifici di nuova costruzione. Tali tipologie rappresentano, comunque, delle soluzioni esemplificative che in fase di progettazione esecutiva , nel rispetto delle tipologie previste dalle NTA e delle sagome di ingombro massimo allegate alla lottizzazione in oggetto, potranno essere variate e presentate con differenti vesti architettoniche.

I fabbricati dovranno mantenere la propria sagoma planimetrica rigorosamente all'interno del perimetro di inviluppo massimo indicato nella Tav.n° 2 del Piano di Lottizzazione.

Sarà quindi possibile un diverso articolarsi delle sagome e delle altezze rispetto alla soluzione esemplificativa del P.L., purchè i fabbricati siano racchiusi all'interno del predetto perimetro di inviluppo massimo e comunque abbiano distanza minima da tutti i confini di ml.5,00

Il perimetro di inviluppo massimo indica il distacco dal fronte strada che comunque non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

L'altezza massima dei fabbricati non deve essere superiore a ml. 7,50.

URBANIZZAZIONI PRIMARIA

Tutte le opere di urbanizzazione primaria , saranno realizzate interamente a carico dei lottizzanti e le aree cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto nell'allegato schema di convenzione.

Gli allegati progetti contengono gli schemi delle reti (Tav. 4).

Dopo l'approvazione della lottizzazione e prima della sua realizzazione,sarà redatto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ,d'intesa con le società erogatrici dei servizi pubblici e con l'ufficio tecnico comunale.

L'aria interessata dalla lottizzazione è già servita dalle reti, Fognante, acque bianche, Gas metano e della Pubblica Illuminazione realizzate in parte

dal'Amministrazione Comunale ed in parte dallo stesso lottizzante nell'attuazione della adiacente lottizzazione approvata con delibera C.C. n° 36/2000.

Per l'attuazione della presente lottizzazione si rendono necessarie, a completamento e/o adeguamento delle reti esistenti, le seguenti opere :

- **DISTRIBUZIONE ELETTRICA E TELEFONICA**
- **RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Il progetto prevede la realizzazione dei lavori necessari per il potenziamento dell'impianto di illuminazione esistente e dei quadri esistenti della via L. Pirandello e via V. Gioberti.

L'intervento è finalizzato all'adeguamento dell'impianto esistente su via Badia in funzione dell'allargamento della strada in modo da illuminare in maniera uniforme la nuova viabilità con l'installazione di due nuovi punti luce a ridosso dell'incrocio tra le vie Badia e Godi , e con il ricablaggio delle armature dei tre punti luce già esistenti.

Sono inoltre previsti i lavori di potenziamento dell'impianto esistente con l'installazione di due nuovi punti luce rispettivamente su via Carmiano e via Badia in corrispondenza dei nuovi parcheggi e di un punto luce sul percorso pedonale che collega il verde attrezzato e le vie Badia e Carmiano

Saranno inoltre realizzate ,nei tratti mancanti, la linea di distribuzione telefonica ed elettrica a servizio dei lotti. .

- **RETE IDRICA**

Nel comparto è già stata realizzata la rete idrica lungo la via Godi e la via Carmiano. La nuova rete idrica sarà realizzata lungo il tratto mancante della via Badia a servizio dei lotti 8,9 e 10.

La rete progettata prevede il collegamento direttamente alla condotta cittadina esistente .

- **OPERE STRADALI ,PARCHEGGI E MARCIAPIEDI**

Le opere stradali sono costituite dalla costruzione di due tratti stradali; il primo è costituito da un allargamento sulla via Carmiano in corrispondenza del parcheggio e

dell'accesso all'area a verde attrezzato,il secondo riguarderà via Badia con l'allargamento della sede stradale a mt. 7,00.

Per la realizzazione dei marciapiedi si utilizzeranno i cordoli in cls per le delimitazioni e la pavimentazioni sarà in pietrini di cemento.

I parcheggi saranno realizzati lungo le vie Badia,Godi e via Carmiano e saranno delimitati dai cordoli dei marciapiedi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – STANDARD URBANISTICI

Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite dal verde pubblico attrezzato e l'area prevista sarà ceduta gratuitamente al Comune.

Le aree a standard urbanistici,parcheggi e verde attrezzato sono quantificate rispettivamente in :

- parcheggio	mq 382,00
- verde attrezzato	<u>mq 1438,00</u>
	mq 1820,00

Come già specificato,nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono comprese quelle per realizzare i parcheggi.

Per quanto riguarda gli adempimenti connessi alle opere di urbanizzazione secondaria, in attuazione del progetto di lottizzazione, saranno versati in favore del Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura di quanto previsto dalle tariffe vigenti alla data del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Sarà comunque realizzato il percorso pedonale e la pubblica illuminazione posto tra la via Carmiano e la via Badia .

Per quanto non espressamente prescritto nella presente relazione si farà riferimento alle norme tecniche di attuazione,alla legislazione nazionale e regionale ed al Regolamento Edilizio del vigente P.d.F. del Comune di Novoli.

I Tecnici

Ing. Scardia vittorio

Arch. Roma Antonio