

# COMUNE TRIGGIANO

PROVINCIA DI BARI

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TORRE MARINARA" COMPARTO 36-38-39-40

OGGETTO  
RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

ELAB.

A

DATA: Novembre 2015

AGGIOR.: Febbraio 2018

COMMITTENTE:  
CONSORZIO TORRE MARINARA  
via Faenza, 58  
70019 TRIGGIANO (BA)

PROGETTISTI:

ing. Ferdinando Guerra  
Coordinatore  
P.zza Giovanni XXIII, 8  
TRIGGIANO

arch. Vito Coppola  
via Madonna del Pozzo,74  
CAPURSO

ing. Vito G. Battista  
C.so Vittorio Emanuele,267  
TRIGGIANO

ing. Luigi Biondi  
via Capurso,17  
TRIGGIANO

ing. Pietro Lombardi  
via Casalino,178  
TRIGGIANO

**COMUNE DI TRIGGIANO  
PROVINCIA DI BARI**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA C2 DI ESPANSIONE  
COMPARTI 36 – 38 – 39 – 40  
“CONSORZIO TORRE MARINARA”**

***RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA***

**PREMESSA**

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione è localizzata alle porte del centro urbano e interessa i Comparti 36-38-39-40 della Zona di Espansione C2, contrada Torre Marinara, del Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 480 del 13/04/2007.

Essa si caratterizza come tipica area di margine, un'area cioè dove le poche particelle ancora utilizzate a scopo agricolo si associano a quelle, ormai prevalenti, dove gli usi agricoli hanno lasciato il posto all'abbandono, sia per la loro dimensione, comunque insufficiente a garantire un minimo di reddito dall'uso produttivo agricolo delle aree, che per la loro nuova destinazione edificatoria.

L'iniziativa, integrandosi con le previsioni di pianificazione urbanistica, affronta organicamente il processo di sviluppo edilizio per il completamento urbano della zona.

**A. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'idea alla base del progetto proposto consiste nel considerare l'area (l'insieme dei comparti 36-38-39-40 che formano, quindi, un unico comparto) a tutti gli effetti come una nuova parte della città, il cui cuore, attorno al quale prendono forma le nuove costruzioni sia una “grand croisée” costituita da un lungo viale di 15,00 m di ampiezza, alberato per metà della sua lunghezza, che incrocia una grande fascia verde mista a parcheggi che, a sua volta, taglia in due il comparto 36. La viabilità prevista, strade private di m 10 di larghezza, chiuse da cancelli, strade di piano e di P.R.G. di m 15,00 e due strade di P.R.G. di m 17,50, una a nord del comparto 38 e l'altra a cavallo dei comparti 36-38-39, è collegata e integrata a quella del redigendo Piano di Lottizzazione del comparto n. 37; a tal proposito, si fa presente che la nuova strada di P.R.G. di m 17,50, che conduce al Lotto ERP1, al Lotto RT1, al parcheggio pubblico P13 e ad un gruppo di villette della sub-maglia G, nel tratto in prossimità di questi ultimi non rientra in maglia ma nell'adiacente comparto 37, insistendo, però, su due particelle catastali a cavallo dei due distinti

Piani di Lottizzazione. Pertanto, la sede stradale di progetto ricadrà conseguentemente su aree di proprietà dei proponenti e ricomprese nel comparto n. 37, che saranno cedute gratuitamente al Comune in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del presente piano, riservando ai proprietari i diritti di utilizzazione delle volumetrie perequative previste dal P.R.G. per i comparti di aree per Servizi.

Inoltre, il Consorzio Torre Marinara ha sottoscritto una apposita convenzione con i proprietari delle particelle 173 e 760 del foglio 19, in cui gli stessi si impegnano sia a demolire – prima dell’inizio dei lavori della viabilità ivi prevista - il capannone insistente sulle suddette particelle, ove attualmente si svolgono attività non compatibili con le destinazioni d’uso previste nelle zone C2, sia a cedere gratuitamente il terreno necessario a prolungare la strada di PRG (str. C) e il suo collegamento alla sua parallela (str. E) tramite la str. C-E (vedi tav. 4B). Su tutte le strade pubbliche sono previste anche delle corsie per favorire la mobilità ciclabile.

Il progetto persegue da un lato l’obiettivo della piena valorizzazione dell’area, dall’altro la creazione di un nuovo contesto urbano in cui il verde, le piazze e i negozi producano delle “occasioni ambientali” come arricchimento della vita in paese.

Tutti gli edifici sono articolati intorno ad ampi spazi verdi e a localizzati parcheggi ad uso pubblico.

La scelta progettuale perseguita è stata quella di collocare il terziario corrispondente alla volumetria residenziale libera (60% della volumetria totale) al piano terra degli edifici, sia monofamiliari che plurifamiliari, mentre il terziario corrispondente alla volumetria dell’edilizia residenziale pubblica (40% della volumetria totale) è stato collocato in tre lotti distinti: due nel comparto 36 (T1 e T2) a ridosso del comparto 37, in modo tale da creare un varco pedonale di collegamento con la vicina maglia di espansione, e il terzo (T3) nel comparto 39 in prossimità della strada provinciale.

Nelle aree destinate a terziario, dotate di ampi percorsi pedonali e di piazze rettangolari, arricchite (T1 e T2) da una fontana e da aiuole per consentire una migliore fruizione dei nuovi spazi e favorire così la vita di relazione, sono state localizzate delle strutture a due piani, che prevedono attrezzature commerciali a piano terra ed uffici a primo piano. I parcheggi di pertinenza di tali strutture saranno realizzati al piano terra/interrato.

Per l’edilizia residenziale libera, invece, si è optato sia per una tipologia estensiva bassa, sia per una tipologia alta; in particolare, limitatamente ai comparti 36-38-39, la tipologia estensiva bassa comprende n. 121 case a schiera su lotti singoli, composte da due piani su piano terra destinato a terziario e da un piano interrato; i parcheggi pertinenziali saranno realizzati nello spazio esterno di pertinenza. La tipologia alta è costituita da tre palazzine composte da 3 piani su piano terra destinato a terziario, con 4 appartamenti a piano, serviti a coppia da una scala, e un

piano interrato in cui saranno sistemati i parcheggi pertinenziali, oltre che a piano terra, (Lotti RT1 – RT2 – RT3), e una quarta (RT4) composta da un solo piano su piano terra a terziario, anche in questo caso i parcheggi pertinenziali saranno collocati a piano terra.

I suddetti parcheggi pertinenziali collocati ai piani interrati, riportati nelle tavole delle tipologie edilizie, così come le stesse tipologie, hanno carattere puramente indicativo. Infatti le tipologie edilizie allegate non costituiscono esecutivi progettuali, che saranno oggetto di apposite richieste di Permesso di Costruire successivamente all'esecutività del P.U.E., ma rappresentano essenzialmente la scelta tipologica, che potrà anche subire variazioni, operata nell'impostazione del Piano di Lottizzazione.

Nell'area destinata a residenza, onde evitare distinzioni di carattere sociale, si è scelto di suddividere la volumetria relativa all'edilizia convenzionata in parte a tipologia alta, posta sul margine della tipologia alta dell'edilizia residenziale libera (Lotti ERP1 – ERP2 – ERP3), in parte a tipologia bassa al centro di due villette a schiera, configurando così una sorta di blocco unitario interamente circondato da area verde, funzionale alla definizione delle varie sub-maglie, contrassegnate da lettere maiuscole (es. A-B-C..., etc.). Alcune di queste, precisamente le sub-maglie A-G-H-I-L-M-F, saranno servite da strade private, a fondo cieco e di m 10 di larghezza, separate dalle strade di Piano da cancelli elettrici carrabili; questi ultimi, in quasi tutte le tavole allegate al P. di L., sono riportati indicativamente.

Gli edifici di edilizia convenzionata dei Lotti ERP1, ERP2 e ERP3 si sviluppano per tre piani su pilotis, con 4 appartamenti a piano, serviti da due scale, mentre il lotto ERP4 è composto da piano terra e primo, con un appartamento a piano; anche in questo caso i parcheggi pertinenziali saranno collocati a piano terra.

Nel comparto 40, data la natura dei lotti, residui di aree già urbanizzate, è stato previsto un insediamento misto residenziale libero-terziario, che insiste su n. 5 lotti (contrassegnati dalla sigla RT); mentre nel lotto C6T6 è stato concentrato il 40% del volume destinato ad edilizia convenzionata. Tutti i parcheggi pertinenziali saranno collocati ai piano terra nelle aree di pertinenza.

Inoltre, si fa presente che la quotatura delle singole aree su cui insistono i fabbricati, riportata nella Tav. 7, che concorrono a definire sia la tipologia dell'isolato che il dimensionamento dei vari lotti contrassegnati dalla lettera maiuscola (es. A-B-C..., etc.), comporta una leggera differenza tra la loro somma e il dimensionamento dell'intero lotto. Ciò è dovuto, principalmente, all'approssimazione che si ha, in ambito CAD, tra il calcolo matematico delle quote riportate sulle singole aree e la lettura grafica dell'intero operata tramite il programma di disegno.

La superficie destinata ai Servizi (ASR), in conformità a quanto disposto dal P.R.G., è suddivisa in aree per parcheggio pubblico, verde pubblico di quartiere e attrezzature commerciali, culturali e religiose.

In ogni singola area di parcheggio pubblico saranno previsti, in misura adeguata, dei posti auto riservati ai disabili. Inoltre, tutti i marciapiedi, le aree pedonali e i parcheggi riservati ai disabili saranno dotati di rampe per garantire l'accesso, conformemente a quanto disposto dalla normativa vigente in materia; tutti i fabbricati saranno progettati con il medesimo criterio per gli spazi comuni.

## **B. PREVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ricade nella zona C2 di espansione del vigente Piano Regolatore Generale. Tale area è riportata in Catasto al foglio n. 16 (in minima parte) e n. 19 come da Elab. C allegato.

L'edificazione è consentita in conformità all'art. 11 delle Norme Tecniche di Esecuzione.

L'art. 11 prevede i seguenti parametri:

- Ift - Indice di fabbricabilità territoriale: 1,25 mc/mq, di cui 1 mc/mq per la residenza e 0.25 mc/mq per il terziario;
- ASR - aree pubbliche da destinarsi a servizi per la residenza: 18 mq/ogni 100 mc destinati alla residenza;
- ASR - aree pubbliche da destinarsi a servizi per le attività terziario – direzionali (D.I.M. 2/4/1968, art. 5) : 80 mq per ogni 100 mq destinati al terziario – direzionale; queste aree possono mantenere la proprietà privata, ma su di esse deve essere garantito l'uso pubblico con apposita convenzione;
- Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;
- H - Altezza massima: m 12;
- Dc - Distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con minimo di m 6;
- Df - Distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti  $\times 0,5$  con minimo di ml. 10 o nulla;
- P - Parcheggi: mq 2 ogni 10 mc.

## C. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano prevede l'intervento edificatorio della maglia C2 e l'intervento urbanizzativo della semisede delle strade perimetrali di nuovo impianto e dell'intera sede delle strade interne alla lottizzazione; le ditte coinvolte si desumono dall' Elab. C.

La superficie complessiva della maglia, da rilievo celerimetrico, è pari a mq 147.482,22 al netto delle aree stralciate ("Aree compromesse"- art. 12 N.T.E.) perché già edificate (vedi Tabella allegata "Verifiche Aree Compromesse – art. 12 N.T.E. e tav. "2").

Nonostante l'art. 11 delle N.T.E. del P.R.G. stabilisca un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,25 mc/mq, di cui 1 mc/mq per la residenza e 0,25 mc/mq per il terziario, si è posto a base del dimensionamento volumetrico del Piano di Lottizzazione la volumetria assegnata per ciascun comparto dalla Tabella ("Analisi dei Comparti: nuovi vani residenziali del P.R.G.") allegata alla Delibera della Giunta Regionale n. 480 del 13.04.2007 di approvazione definitiva del P.R.G., come da seguente stralcio:

Comp.	mq.	Iftot.	Iftres.	Iftserv.	Vol. tot.	vol. res.	Vol.serv.	Vani
36	70.050	1.25	1.00	0.25	87.562	70.050	17.512	701
38	32.730	1.25	1.00	0.25	40.912	32.730	8.183	327
39	30.762	1.25	1.00	0.25	38.452	30.762	7.690	308
40	9.647	1.25	1.00	0.25	12.059	9.647	2.412	96
<b>TOTALI</b>	<b>143.189</b>				<b>178.985</b>	<b>143.189</b>	<b>35.797</b>	<b>1432</b>

Si ribadisce che i dati relativi ai volumi massimi edificabili sono quelli rivenienti dai vani imposti nelle suddette tabelle di dimensionamento del PRG, approvate dalla Giunta Regionale, quindi inferiori a quelli attinenti alla superficie catastale.

Per quanto riguarda il comparto 40, il numero di vani da edificare è inferiore a quello riportato nelle suddette tabelle, ed attiene alle aree ancora libere; pertanto la verifica degli standards è stata effettuata con riguardo ai volumi residui di progetto (sia residenziali che del terziario).

### CUBATURE ASSEGNATE AI COMPARTI

Si riportano di seguito le cubature distinte per singoli comparti, relative all'edilizia residenziale privata, edilizia convenzionata e quella del terziario; in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa vigente, la cubatura destinata all'edilizia residenziale convenzionata deve essere pari al 40% della cubatura residenziale totale del singolo Comparto.

### Comparto 36:

- a) edilizia privata: n. 74 villette x mc. 567.97= mc. 42.029,78 (60%);  
b) edilizia convenzionata: n. 74 villette x mc. 378.64= mc. 28.019,36 (40%);

Totale edilizia residenziale (a+b)= mc. 70.049,14.

- c) terziario: = mc.7416,68 (lotti T1+T2) + 74 x mc. 136.43 (vol. con dest. terziario attribuito a ciascuna villa di edilizia libera) = mc. 10095,82;

Tot. terziario = mc 17512,50

V<sub>tot</sub> = mc. 87.561,64

### Comparto 38:

- d) edilizia privata: n. 20 villette x mc. 547.68 + mc. 4247,58 (lotto RT1) + mc. 4247,58 (lotto RT2) = mc. 19448,76 (60%);

- e) edilizia convenzionata: n. 20 villette x mc. 365.12 + mc. 2831,72 (lotto ERP1) + mc. 2831,72 (lotto ERP2) = mc. 12965,84 (40%);

Totale edilizia residenziale (d+e)= mc. 32414,60.

- f) terziario: lotto RT1 a p.t. + lotto RT2 a p.t. + 20 x mc. 131.55 (vol. con dest. terziario attribuito a ciascuna villa di edilizia libera) =

Tot. terziario = mc 6034,54

V<sub>tot</sub> = mc. 38449,14

### Comparto 39:

- g) edilizia privata: n. 27 villette x mc. 547.68 + mc. 2842,07 (lotto R3) + mc. 1017,01 (lotto R4)= mc. 18646,44 (60%);

- h) edilizia convenzionata: n. 27 villette x mc. 365.12 + mc. 1894,71 (lotto ERP3) + mc. 678,01 (lotto ERP4) = mc. 12430,96 (40%);

Totale edilizia residenziale (g+h)= mc. 31077,40.

- i) terziario: lotto T3= mc. 3554,46; lotto T3 a p.t.= mc. 1137,77; lotto T4 a p.t.= mc. 1594,37; 27 x mc. 131.55 (vol. con dest. terziario attribuito a ciascuna villa di edilizia libera) = mc 3551,85;

Tot. terziario = mc 9838,45

V<sub>tot</sub> = mc. 40915,85

### Comparto 40:

- j) edilizia privata: n. 5 lotti di mc. (555.40+1558+787+716+844)= mc. 4.460,40 (60%);

- k) edilizia conv.: lotto C6T6 = mc. 2.973,60 (40%);

Totale edilizia residenziale (j+k)= mc. 7.434,00.

- l) terziario: lotti (T5+T6+T7+T8<sub>A</sub>+T8<sub>B</sub>+T9)= mc. (211+743.40+389.50+196.75+179+138.85)= mc. 1.858,50.

V<sub>tot</sub> = mc. 9.292,50

**VOLUME COMPLESSIVO DELL'INTERA MAGLIA (comparti: 36+38+39+40):**

**Totale edil. Resid.= mc. 140.975,14**

**Terziario= mc. 35.243,99**

**Totale compless.= mc. 176.219,13**

La **viabilità** da cedere (Tav. 4B) è pari a mq 34746.64, oltre a mq. 974,25 già ceduti, per un totale di mq. 35720.89; inoltre è prevista una superficie di mq. 1255,88 (tav. 4B) per viabilità esterna al P.d.L., necessaria al collegamento della viabilità di progetto con la rete stradale esistente.

**D. CONVENZIONI – UTILI ED ONERI**

Oltre alla possibilità di convenzionare l'intera area (insieme dei comparti 36-38-39-40) come unico comparto, sarà tuttavia consentito **convenzionare, separatamente:**

- **il Comparto 40:** già in gran parte edificato ed urbanizzato e già servito dai tronchi di acqua, fogna, luce e gas esistenti su Via Salvemini (di cui si prevede l'allargamento) e Via Capurso;
- **i Comparti 36, 38 e 39,** vista l'interconnessione della viabilità e delle reti tecnologiche di progetto che interessano tali comparti (rete idrica di alimentazione esterna, rete idrica di distribuzione interna alla lottizzazione, rete di raccolta fognatura nera e fognatura pluviale interna alla lottizzazione, pubblica illuminazione, rete gas – alimentazione esterna e distribuzione interna, rete telefonica), o - in alternativa - due distinte Convenzione: una per i comparti 38 e 39 congiuntamente e l'altra per il comparto 36.

Tali previsioni sono confortate dalle verifiche riportate nelle allegate tabelle:

- Dati urbanistici e verifiche comparti 36+38+39+40;
- Dati urbanistici e verifiche comparti 36+38+39;
- Dati urbanistici e verifiche comparti 38+39;
- Dati urbanistici e verifiche comparto 36;
- Dati urbanistici e verifiche comparto 40.

Nelle tabelle degli **utili** e degli **oneri** di cui all'elaborato "C", il volume complessivo di progetto (resid.+ terziario) dei comparti 36+38+39, pari a mc. 166.926,63 (come da delibera Regionale di approvazione del P.R.G.), è stato attribuito ai proprietari dei suoli applicando un



unico indice di fabbricabilità territoriale  $I_{ft} = mc.166.926,63/mq.140158 = 1,191 mc/mq.$ , essendo mq. 140158 la superficie catastale di tutte le aree libere ricadenti nei suddetti tre comparti.

Gli **oneri**, invece, saranno a carico di tutti i lottizzanti dell'intera maglia (comparti 36+38+39+40) in misura proporzionale alle cubature assegnate a ciascuna ditta catastale.

## **E. SCELTE TIPOLOGICHE E ASSEGNAZIONI LOTTI**

Il notevole numero delle ditte ricadenti nella maglia ha suggerito di suddividere l'area per l'edilizia libera in lotti destinati alla tipologia residenziale a schiera e lotti destinati ad appartamenti.

La suddetta suddivisione consente di assegnare i volumi spettanti anche a ditte che hanno consistenza immobiliare minima.

Poiché non è possibile perseguire lo stesso obiettivo nell'edilizia di tipo terziario, si è ritenuto di assegnare:

- alla tipologia a schiera di edilizia libera una quota di terziario: **mc. 16.278,67**;
- ai piani terra degli edifici in linea (RT1 - RT2 - RT3 - RT4) e dei previsti corpi di fabbrica del comparto 40 (T5 - T7 - T8<sub>A</sub> - T8<sub>B</sub> - T9): **mc. 7250,78**;
- nei quattro edifici con apposita destinazione d'uso (T1 - T2 - T3 - T6), concentrare la rimanente volumetria: **mc. 11.714,54**.

L'edilizia residenziale convenzionata è prevista frammista all'edilizia residenziale libera; l'assegnazione dei suddetti lotti è demandata all'Amministrazione Comunale, qualora i proprietari lottizzanti non abbiano i requisiti necessari per l'assegnazione di tali aree:

## **F. ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria consistono nella realizzazione di:

1. viabilità e parcheggi;
2. rete di distribuzione acqua potabile;
3. rete di fognatura nera;
4. rete di fognatura pluviale;
5. pubblica illuminazione;
6. rete telefonica;
7. rete energia elettrica;
8. rete gas metano.

Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano la realizzazione delle Aree per i Servizi della Residenza (ASR) destinate al verde.

## ELENCO ELABORATI ALLEGATI

### ❖ URBANISTICO-ARCHITETTONICI

- 01)-ELAB A: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA.
- 02)-ELAB B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.
- 03)-ELAB C: ELENCO DITTE CATASTALI, TABELLA UTILI ED ONERI.
- 04)-RELAZIONE GEOLOGICA. (già agli atti di codesto Ufficio)
- 05)-RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOFISICHE. (già agli atti di codesto Ufficio)
- 06)-STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA. (già agli atti di codesto Ufficio)
- 07)-TAV 1: STRALCIO PRG; STRALCIO PRG con inserimento del PDL; STRALCIO CATASTALE; STRALCIO CATASTALE con inserimento del PDL; STRALCIO AFG; STRALCIO AFG con inserimento del PDL.
- 08)-TAV 2: RILIEVO CELERIMETRICO SU CATASTALE, VERIFICHE "AREE COMPROMESSE" art. 12 N.T.E.
- 09)-TAV 2A: GEOMETRIZZAZIONE COMPARTI SU RILIEVO CELERIMETRICO.
- 10)-TAV 2B: PICCHETTAMENTO CON COORDINATE POLARI DEI VERTICI PERIMETRALI DELLE MAGLIE DI PIANO.
- 11)-TAV 2C: PICCHETTAMENTO CON RILIEVO FOTOGRAFICO.
- 12)-TAV 2D: PLANIMETRIA CON SUPERFICI DELLE PARTICELLE PERIMETRALI NON RICADENTI PER INTERO NEL P.D.L.
- 13)-TAV 3A: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: FOTO AEREE.
- 14)-TAV 3B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: FOTO CON PUNTI DI VISTA.
- 15)-TAV 4A: DIMENSIONI SUB-MAGLIE.
- 16)-TAV 4B: DIMENSIONI AREE PER VIABILITA'.
- 17)-TAV 4C: DIMENSIONI AREE A STANDARDS.
- 18)-TAV 5: SAGOME INDICATIVE DI MASSIMO INGOMBRO.
- 19)-TAV 6: PLANOVOLUMETRICO.
- 20)-TAV 6A: PLANIMETRIA GENERALE.
- 21)-TAV 7: GEOMETRIA DEI LOTTI E VOLUMI ASSEGNATI.

**22)**-TAV 7A: PROFILO ARCHITETTONICO.

**23)**-TAV 8A: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTI 38,39, LOTTO TIPO. PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**24)**-TAV 8B: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTO 39, LOTTO MINIMO "C". PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**25)**-TAV 8C: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTO 36, LOTTO TIPO. PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**26)**-TAV 8D1: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTO 38, LOTTI: RT1-2, ERP1-2. PIANTE.

**27)**-TAV 8D2: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTO 38, LOTTI: RT1-2, ERP1-2. PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI

**28)**-TAV 8E: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTO 39, LOTTI: RT3-ERP3. PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**29)**-TAV 8F: EDILIZIA RESIDENZIALE, TIPOLOGIE COMPARTO 39, LOTTI: RT4-ERP4. PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**30)**-TAV 9A: TIPOLOGIA COMPARTO 40 LOTTI R5T5, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**31)**-TAV 9B: TIPOLOGIA COMPARTO 40 LOTTI C6T6, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**32)**-TAV 9C: TIPOLOGIA COMPARTO 40 LOTTI R7T7, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**33)**-TAV 9D: TIPOLOGIA COMPARTO 40 LOTTI R8AT8A, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**34)**-TAV 9E: TIPOLOGIA COMPARTO 40 LOTTI R8BT8B, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**35)**-TAV 9F: TIPOLOGIA COMPARTO 40 LOTTI R9T9, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**36)**-TAV 10A: TIPOLOGIA TERZIARIO-DIREZIONALE T1-T2 COMPARTO 36, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

**37)**-TAV 10B: TIPOLOGIA TERZIARIO-DIREZIONALE T3 COMPARTO 39, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI.

#### ❖ URBANIZZAZIONI

**38)**-ELAB U.P. 1: RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA.

**39)**-ELAB U.P. 2: STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE. (già agli atti di codesto Ufficio)

**40)**-ELAB U.P. 3: PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA. (già agli atti di codesto Ufficio)

**41)**-ELAB U.P. 4: CALCOLO SOMMARIO DI SPESA E QUADRO ECONOMICO.

**42)**-TAV. U.P. 1: PLANIMETRIA VIABILITÀ.

**43)**-TAV U.P. 2: PLANIMETRIA VIABILITÀ CON CURVE DI LIVELLO E RILIEVO TOPOGRAFICO.

**44)**-TAV U.P. 3A: PROFILI LONGITUDINALI.

**45)**-TAV U.P. 3B: PROFILI LONGITUDINALI.

**46)**-TAV U.P. 4: SEZIONI STRADALI TIPO.

**47)**-TAV U.P. 5: PLANIMETRIA RETE IDRICA.

**48)**-TAV U.P. 5.1: Particolari costruttivi e Nodi R.Idrica.

**49)**-TAV U.P. 6: PLANIMETRIA RETE FOGNA NERA.

**50)**-TAV U.P. 6.1: Particolari costruttivi F.Nera.

**51)**-TAV U.P. 7: PLANIMETRIA RETE FOGNA PLUVIALE.

**52)**-TAV U.P. 7.1: Particolari costruttivi F.Bianca

**53)**-TAV U.P. 8: PLANIMETRIA RETE GAS METANO.

**54)**-TAV U.P. 9: PLANIMETRIA RETE DISTRIBUZIONE ENEL.

**55)**-TAV U.P. 10: PLANIMETRIA RETE TELEFONICA.

**56)**-TAV U.P. 10.1: Particolari costruttivi Rete Telefonica.

**57)**-TAV U.P. 11: PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE.

**58)**-TAV U.P. 11.1: Particolari costruttivi e sezione tipo.

N.B. Fa parte degli elaborati di P.d.L. lo **SCHEMA DI CONVENZIONE**, già agli atti di codesto Ufficio.

## DATI URBANISTICI E VERIFICHE GENERALI COMPARTI 38-39-36-40

Superficie coperta max consentita	143189	mq	0,5	Rc	<b>71594,50</b>	mq
Volume totale comparti max consentito	143189	mq	1,25	mc/mq	<b>178986,25</b>	mc
Volume edilizia resid. libera max consentito	143189	mq	0,6	mc/mq	<b>85913,40</b>	mc
Volume edilizia resid. Pubb. max consentito	143189	mq	0,4	mc/mq	<b>57275,60</b>	mc
Volume terziario max consentito	143189	mq	0,25	mc/mq	<b>35797,25</b>	mc
Abitanti previsti	143189	mq	100	mc	<b>1431,89</b>	ab

si arrotonda a n. 1432  
abitanti

### VERIFICHE

Superficie coperta di progetto			<b>26484,32</b>	mq	<	71594,50	mq
Volume totale comparti di prog.			<b>176219,13</b>	mc	<	178986,25	mc
Volume edilizia resid. libera di prog.			<b>84585,38</b>	mc	<	85913,40	mc
Volume edilizia resid. pubblica di prog.			<b>56389,76</b>	mc	<	57275,60	mc
Volume terziario di prog.			<b>35243,99</b>	mc	<	35797,25	mc

#### Standards Residenziale min:

Verde (9mq/ab)	1432	ab	9	mq	12888,00	mq
Asr (6,5 mq/ab)	1432	ab	6,5	mq	9308,00	mq
parcheggi (2,5 mq/ab)	1432	ab	2,5	mq	3580,00	mq
					<b>25776,00</b>	mq

#### Standards Terziario min (80 mq/100 mq)

Superficie terziario totale di prog.	11039,2	mq				
Standards terziario totale min. (A)	8831,36	mq	(11039,20x80/100)			
di cui:						
per verde (1/2 di A)	8831,36	mq	0,5		<b>4415,68</b>	mq
per parcheggi (1/2 di A)	8831,36	mq	0,5		<b>4415,68</b>	mq

#### Standards minimi:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	26611,68	mq				
Parcheggi resid. + Parcheggi terz.	7995,68	mq				
<b>Totale standards minimi</b>	<b>34607,36</b>	<b>mq</b>				

#### Standards di progetto:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	31208,24	mq	>	26611,68	mq
Parcheggi resid. + parcheggi terz.	8959,09	mq	>	7995,68	mq
<b>Totale standards di progetto</b>	<b>40167,33</b>	<b>mq</b>	>	<b>34607,36</b>	<b>mq</b>

## DATI URBANISTICI E VERIFICHE GENERALI COMPARTI 38-39-36

Superficie coperta max consentita	133542 mq	0,5 Rc	<b>66771,00</b> mq
Volume totale comparti max consentito	133542 mq	1,25 mc/mq	<b>166927,50</b> mc
Volume edilizia resid. libera max consentito	133542 mq	0,6 mc/mq	<b>80125,20</b> mc
Volume edilizia resid. Pubb. max consentito	133542 mq	0,4 mc/mq	<b>53416,80</b> mc
Volume terziario max consentito	133542 mq	0,25 mc/mq	<b>33385,50</b> mc
Abitanti previsti	133542 mq	100 mc	<b>1335,42</b> ab

si arrotonda a n. 1337  
abitanti

(328+308+701 abit.)

### VERIFICHE

Superficie coperta di progetto		<b>25318,19</b> mq	<	66771,00	mq
Volume totale comparti di prog.		<b>166926,63</b> mc	<	166927,50	mc
Volume edilizia resid. libera di prog.		<b>80124,98</b> mc	<	80125,20	mc
Volume edilizia resid. pubblica di prog.		<b>53416,16</b> mc	<	53416,80	mc
Volume terziario di prog.		<b>33385,49</b> mc	<	33385,50	mc

#### Standards Residenziale min:

Verde (9mq/ab)	1337 ab	9 mq	12033,00 mq
Asr (6,5 mq/ab)	1337 ab	6,5 mq	8690,50 mq
parcheggi (2,5 mq/ab)	1337 ab	2,5 mq	3342,50 mq
			<b>24066,00</b> mq

#### Standards Terziario min (80 mq/100 mq)

Superficie terziario totale di prog.	10475,35 mq		
Standards terziario totale min. (A)	8380,28 mq	(10475,35x80/100)	
di cui:			
per verde (1/2 di A)	8380,28 mq	0,5	<b>4190,14</b> mq
per parcheggi (1/2 di A)	8380,28 mq	0,5	<b>4190,14</b> mq

#### Standards minimi:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	24913,64 mq	
Parcheggi resid. + Parcheggi terz.	7532,64 mq	
<b>Totale standards minimi</b>	<b>32446,28</b> mq	

#### Standards di progetto:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	29790,60 mq	>	24913,64 mq
Parcheggi resid. + parcheggi terz.	8507,64 mq	>	7532,64 mq
<b>Totale standards di progetto</b>	<b>38298,24</b> mq	>	32446,28 mq

## DATI URBANISTICI E VERIFICHE COMPARTI 38-39

Superficie coperta max consentita	63492 mq	0,5 Rc	<b>31746,00</b> mq
Volume totale comparti max consentito	63492 mq	1,25 mc/mq	<b>79365,00</b> mc
Volume edilizia resid. libera max consentito	63492 mq	0,6 mc/mq	<b>38095,20</b> mc
Volume edilizia resid. Pubb. max consentito	63492 mq	0,4 mc/mq	<b>25396,80</b> mc
Volume terziario max consentito	63492 mq	0,25 mc/mq	<b>15873,00</b> mc
Abitanti previsti	63492 mq	100 mc	<b>634,92</b> ab
		(CP 38+39: 328+308=636 abit.)	
	si arrotonda a n. 636 ab		

### VERIFICHE

Superficie coperta di progetto	<b>11432,31</b> mq	<	31746,00	mq
Volume totale comparti di prog.	<b>79364,99</b> mc	=	79365,00	mc
Volume edilizia resid. libera di prog.	<b>38095,20</b> mc	=	38095,20	mc
Volume edilizia resid. pubblica di prog.	<b>25396,80</b> mc	=	25396,80	mc
Volume terziario di prog.	<b>15872,99</b> mc	=	15873,00	mc

#### Standards Residenziale min:

Verde (9mq/ab)	636 ab	9 mq	5724,00 mq
Asr (6,5 mq/ab)	636 ab	6,5 mq	4134,00 mq
parcheggi (2,5 mq/ab)	636 ab	2,5 mq	1590,00 mq
			<b>11448,00</b> mq

#### Standards Terziario min (80 mq/100 mq)

Superficie terziario totale di prog.	5204,45 mq		
Standards terziario totale min. (A)	4163,56 mq	(5204,45x80/100)	
di cui:			
per verde (1/2 di A)	4163,56 mq	0,5	<b>2081,78</b> mq
per parcheggi (1/2 di A)	4163,56 mq	0,5	<b>2081,78</b> mq

#### Standards minimi:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	11939,78 mq
Parcheggi resid. + Parcheggi terz.	3671,78 mq
<b>Totale standards minimi</b>	<b>15611,56</b> mq

#### Standards di progetto:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	15611,62 mq	>	11939,78 mq
Parcheggi resid. + parcheggi terz.	4367,89 mq	>	3671,78 mq
<b>Totale standards di progetto</b>	<b>19979,51</b> mq	>	15611,56 mq

## DATI URBANISTICI E VERIFICHE COMPARTO 36

Superficie coperta max consentita	70050 mq	0,5 Rc	<b>35025,00</b> mq
Volume totale comparti max consentito	70050 mq	1,25 mc/mq	<b>87562,50</b> mc
Volume edilizia resid. libera max consentito	70050 mq	0,6 mc/mq	<b>42030,00</b> mc
Volume edilizia resid. Pubbl. max consentito	70050 mq	0,4 mc/mq	<b>28020,00</b> mc
Volume terziario max consentito	70050 mq	0,25 mc/mq	<b>17512,50</b> mc
Abitanti previsti	70050 mq	100 mc	<b>700,50</b> ab

si arrotonda a n. 701 ab

### VERIFICHE

Superficie coperta di progetto	<b>13885,88</b> mq	<	35025,00	mq
Volume totale comparti di prog.	<b>87561,64</b> mc	<	87562,50	mc
Volume edilizia resid. libera di prog.	<b>42029,78</b> mc	<	42030,00	mc
Volume edilizia resid. pubblica di prog.	<b>28019,36</b> mc	<	28020,00	mc
Volume terziario di prog.	<b>17512,50</b> mc	=	17512,50	mc

#### Standards Residenziale min:

Verde (9mq/ab)	701 ab	9 mq	6309,00 mq
Asr (6,5 mq/ab)	701 ab	6,5 mq	4556,50 mq
parcheggi (2,5 mq/ab)	701 ab	2,5 mq	1752,50 mq
			<b>12618,00</b> mq

#### Standards Terziario min (80 mq/100 mq)

Superficie terziario totale di prog.	5270,9 mq		
Standards terziario totale min. (A)	4216,72 mq	(5270,90x80/100)	
di cui:			
per verde (1/2 di A)	4216,72 mq	0,5	<b>2108,36</b> mq
per parcheggi (1/2 di A)	4216,72 mq	0,5	<b>2108,36</b> mq

#### Standards minimi:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	12973,86 mq
Parcheggi resid. + Parcheggi terz.	3860,86 mq
<b>Totale standards minimi</b>	<b>16834,72 mq</b>

#### Standards di progetto:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	14178,98 mq	>	12973,86 mq
Parcheggi resid. + parcheggi terz.	4139,75 mq	>	3860,86 mq
<b>Totale standards di progetto</b>	<b>18318,73 mq</b>	>	16834,72 mq



## DATI URBANISTICI E VERIFICHE COMPARTO 40

Superficie coperta max consentita	9647 mq	0,5 Rc	<b>4823,50</b> mq
Volume totale comparti max consentito	9647 mq	1,25 mc/mq	<b>12058,75</b> mc
Volume edilizia resid. libera max consentito	9647 mq	0,6 mc/mq	<b>5788,20</b> mc
Volume edilizia resid. Pubbl. max consentito	9647 mq	0,4 mc/mq	<b>3858,80</b> mc
Volume terziario max consentito	9647 mq	0,25 mc/mq	<b>2411,75</b> mc
Abitanti previsti	7434 mq	100 mc	<b>74,34</b> ab

si arrotonda a n. 76 abitanti

### VERIFICHE

Superficie coperta di progetto	<b>1166,13</b> mq	<	4823,50	mq
Volume totale comparti di prog.	<b>9292,50</b> mc	<	12058,75	mc
Volume edilizia resid. libera di prog.	<b>4460,40</b> mc	<	5788,20	mc
Volume edilizia resid. pubblica di prog.	<b>2973,60</b> mc	<	3858,80	mc
Volume terziario di prog.	<b>1858,50</b> mc	<	2411,75	mc

#### Standards Residenziale min:

Verde (9mq/ab)	76 ab	9 mq	684,00 mq
Asr (6,5 mq/ab)	76 ab	6,5 mq	494,00 mq
parcheggi (2,5 mq/ab)	76 ab	2,5 mq	190,00 mq
			<b>1368,00</b> mq

#### Standards Terziario min (80 mq/100 mq)

Superficie terziario totale di prog.	563,85 mq		
Standards terziario totale min. (A)	451,08 mq	(563,85x80/100)	
di cui:			
per verde (1/2 di A)	451,08 mq	0,5	<b>225,54</b> mq
per parcheggi (1/2 di A)	451,08 mq	0,5	<b>225,54</b> mq

#### Standards minimi:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	1403,54 mq
Parcheggi resid. + Parcheggi terz.	415,54 mq
<b>Totale standards minimi</b>	<b>1819,08 mq</b>

#### Standards di progetto:

Verde resid. + Asr + Verde terz.	1417,64 mq	>	1403,54 mq
Parcheggi resid. + parcheggi terz.	451,45 mq	>	415,54 mq
<b>Totale standards di progetto</b>	<b>1869,09 mq</b>	>	1819,08 mq

**SUPERFICI STRADE DA CEDERE**

INNERNE AL P.d.L.	lunghezza	larghezza	superficie in mq
STRADA A	77,94	5,00	389,70
	98,89	17,50	1730,58
STRADA B	304,03	15,00	4560,45
STRADA B	214,84	20,00	4296,80
Int. C	15,00	-15,00	-225,00
Int. E	17,50	-15,00	-262,50
12,57+2(15,19)+12,96	55,91	10,00	559,10
STRADA B1	105,78	15,00	1586,70
STRADA B2	105,78	15,00	1586,70
STRADA B3	208,45	15,00	3126,75
Int. B	7,50	-15,00	-112,50
Int. C	15,00	-15,00	-225,00
STRADA C	256,77	15,00	3851,55
(4.56+35.54)	40,10	-9,46	-379,35
STRADA C-E	70,08	7,50	525,60
	60,00	5,00	300,00
	70,08	7,50	525,60
STRADA D 86.33-(15.00+17.50/2)	62,58	15,00	938,70
STRADA E	216,53	17,50	3789,28
STRADA E	35,80	7,50	268,50
STRADA F	262,06	15,00	3930,90
STRADA G	229,87	8,75	2011,36
Int. B	15,00	-8,75	-131,25
Int. F	15,00	-8,75	-131,25
STRADA H	113,03	5,80	655,57
STRADA I	42,42	6,00	254,52
STRADA II	66,55	10,00	665,50
STRADA L	52,77	12,50	659,63
<b>TOTALE</b>			<b>34746,64</b>
<b>GIA' CEDUTE</b>			
STRADA A	77,94	12,50	974,25
<b>ESTERNE AL P.d.L.</b>			
<b>Allargamento via Capurso</b>			
FG. 16/B n. 279 (2,50+5,00)x8,00/2	7,50	4,00	30,00
FG. 19 n. 15 30,50x14,80/2	30,50	7,40	225,70
30,50x 4,872/2	30,50	2,44	74,30
			<b>300,00</b>
FG. 19 n. 135	33,87	15,00	508,05
<b>Allargamento circonvallazione sud</b>			
FG. 19 n. 173	4,56	17,90	81,62
	35,54	9,46	336,21
			<b>417,83</b>
<b>TOTALE</b>			<b>1.255,88</b>

**VERIFICHE "AREE COMPROMESSE" (art. 12 N.T.E.)**

DATI CATAST.		Sup. Catastale (mq.)	Sup. in PdL (S)	Vol. max ammissibile (S) x 1,25 (mc)	Sup. Coperta (mq.)	Numero di piani	h piani (art. 23 N.T.E.) n.b.: tutte le altezze rilevate sono > a quelle teoriche	altezza di calcolo (mt)	Volume Esistente (mc.)	Volume Residuo (mc)
Fg	ptc									
19	537	2910	2910	<b>3637,50</b>	69,00x10,00=690,00	4	3,5(T)+3*3,25	13,25	<b>9142,50</b>	0,00
19	807	388								
19	307	165								
19	352	165								
		718	718	<b>897,50</b>	185,64+187,12=372,76	3	4,00(R)+2*3,25	10,50	<b>3913,98</b>	0,00
19	151	469	469	<b>586,25</b>	325,92	1	3,5(T)	3,50	<b>1140,72</b>	0,00
19	534	506	506	<b>632,50</b>	199,46	1	3,5(T)	3,50	<b>698,11</b>	0,00
19	82	699	699	<b>873,75</b>	275,54	2	3,5(T)+3,25	6,75	<b>1859,90</b>	0,00
19	283	247	247	<b>308,75</b>	91,96	1	3,5(T)	3,50	<b>321,86</b>	0,00
19	53	153	153	<b>191,25</b>	66,67	1	3,5(T)	3,50	<b>233,35</b>	0,00
19	257	210	210	<b>262,5</b>	51,7	1	3,5(T)	3,50	<b>180,95</b>	180,95
19	51	1049	1049	<b>1311,25</b>	327,14	5	3,5(T)+4*3,25	16,50	<b>5397,81</b>	
					195,06	6	3,5(T)+5*3,25	19,75	<b>3852,44</b>	
<b>TOTALI</b>			<b>6961</b>	<b>8701,25</b>					<b>9250,25</b>	0,00
									<b>26849,35</b>	<b>180,95</b>

## DIMOSTRAZIONI SUPERFICI OPERTE

Le superfici coperte sotto riportate sono state desunte dalle tavole delle tipologie

### CP 38

#### **T1 a P.T.**

(tav. 8D.1) 660,74 mq

#### **T2 a P.T.**

(tav. 8D.1) 609,82 mq

#### **edilizia libera**

(tav. 8A) 112,50 mq x 20 unita' = 2250,00 mq

#### **edilizia pubblica**

(tav. 8A) 55,39 mq x 20 unita' = 1107,80 mq

#### **ERP1**

(tav. 8D.1) 292,67 mq

#### **ERP2**

(tav. 8D.1) 292,67 mq

**SUP COP TOTALE DI PROGETTO**

**5213,70 mq**

### CP 39

#### **T3 a P.T.**

(tav. 8E) 420,34 mq

#### **T4 a P.T.**

(tav. 8F) 453,91 mq

**T3**  
(tav. 10B) 500,52 mq

**edilizia libera**  
(tav. 8A) 112,50 mq x 27 unita' = 3037,50 mq

**edilizia pubblica**  
(tav. 8A) 55,39 mq x 27 unita' = 1495,53 mq

**ERP3**  
(tav. 8E) 197,87 mq

**ERP4**  
(tav. 8F) 112,94 mq

**SUP COP TOTALE DI PROGETTO** **6218,61 mq**

**CP 36**

**T1-T2**  
(tav. 10A) 1462,02 mq

**edilizia libera**  
(tav. 8C) 112,50 mq x 74 unita' = 8325,00 mq

**edilizia pubblica**  
(tav. 8C) 55,39 mq x 74 unita' = 4098,86 mq

**SUP COP TOTALE DI PROGETTO** **13885,88 mq**

**CP 40****edilizia libera R5**

(tav. 9A) 124,82 mq

**edilizia pubblica C6**

(tav. 9B) 313,40 mq

**T6**

(tav. 9B) 194,89 mq

**edilizia libera R7**

(tav. 9C) 234,36 mq

**edilizia libera R8A**

(tav. 9D) 115,54 mq

**edilizia libera R8B**

(tav. 9E) 103,89 mq

**edilizia libera R9**

(tav. 9F) 79,23 mq

**SUP COP TOTALE DI PROGETTO****1166,13 mq****SUP COP DI PROGETTO CP: 38+39+36+40****26484,32 mq**