

Comune di Viggiano

Provincia di Potenza

PROGETTO:

**PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE AREA PRIVATA
"LOTTIZZAZIONE FABIANI"
INTEGRAZIONI**

Via Giacomo PUCCINI

Foglio 55 Particelle n. 143-982-984-985-986

COMMITTENTE:

FABIANI Francesca nata a Viggiano (PZ) il 01/07/1971
ivi residente alla Via Giacomo PUCCINI, n. 4
C.F. FBN FNC 71L41 L874D

ELABORATI:

1	Relazione Tecnica Illustrativa
2	Planimetrie di inquadramento 1:2000
3	Planimetria individuazione lotti e rilievo plano-altimetrico su catastale 1:500
4	Planimetria viabilità e standard 1:200
5	Profilo stradale e sezioni 1:200
6	Planovolumetrico 1:200
7	Planimetria rete pubblica illuminazione, enel e telefonica 1:200
8	Planimetria rete gas 1:200
9	Relazione idraulica e idrogeologica
10	Planimetria di calcolo rete idrica e fognaria 1:200
11	Relazione tecnica fabbricati da realizzare
12	Tipologie edilizie 1:100
13	Computo Opere Urbanizzazione
14	Convenzione Tipo
15	Norme di attuazione

II TECNICO PROGETTISTA

(Dott. Ing. Antonio FABIANI)

II TECNICO PROGETTISTA

(Dott. Arch. Salvatore BRUNO)

Viggiano, Luglio 2022

Via Giacomo PUCCINI; 4 - 85059 VIGGIANO (PZ)

Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma Sez. A - n. 31827, civile industriale e dell'informatica

Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Potenza - n. 539

GENERALITA'

La presente relazione si riferisce al Progetto di un Piano di Lottizzazione privato, da eseguirsi a Viggiano su un terreno situato alla Via Giacomo Puccini (*già Strada Provinciale 11 bis*), compreso fra la Strada Comunale di Santa Caterina e Strada Comunale del Convento.

Detto terreno, è contornato da viabilità pubblica, a NORD e SUD confina con la Via Giacomo PUCCINI di recente intitolazione che ha sostituito la dicitura di Strada Provinciale 11bis, strada pavimentata in asfalto del tipo carrabile, rappresenta una delle vie di accesso al Paese dal lato SUD, mentre sul lato EST confina con la Strada Comunale del Convento, strada sterrata non carrabile, infine sul lato OVEST confina con la Strada Comunale di Santa Caterina, che in parte è in asfalto è carrabile, di recente denominata Via Isabella MORRA, mentre la restante parte, è precisamente il tratto più a NORD è caratterizzato da una scalinata, ormai in disuso già da alcuni anni.

Ai fini catastali, il suolo risulta censito in Catasto al Foglio di Mappa n. 55 Particelle n. 143, 982, è di proprietà dei Sigg.ri: Nigro Giuseppina, Fabiani Francesca, Fabiani Antonio e Fabiani Matilde, rappresentati per la presente pratica dalla Sig.ra Fabiani Francesca.

DATI URBANISTICI

Lo sviluppo urbanistico del Comune di Viggiano è regolato da un Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n. 1186 del 29 luglio 1987 e successiva variante approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05 novembre 1998. Con la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 23 del 11/08/99, l'Amministrazione Comunale di Viggiano in riferimento alle nuove disposizioni regionali in materia di urbanistica e pianificazione territoriale, ha adottato e approvato il 29/09/2015 il Regolamento Urbanistico Comunale, nuovo strumento urbanistico di gestione del territorio comunale.

Il suolo oggetto del presente strumento urbanistico attuativo, i cui dati catastali sono già stati indicati, ha una superficie totale di mq. 8708 (*Vedi tavola catastale*), ricadenti in area T.C.F.1, Tessuto in corso di Formazione, (*vedi Tavola Stralcio R.U.*) di cui sono stati riconfermati i parametri urbanistici ed edilizi.

Le Norme tecniche del vigente Strumento di Pianificazione Generale dispongono, in via generale, che l'edificazione nelle zone T.C.F.1(tessuto in corso di Formazione) di espansione, debba essere preceduta dall'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

La norma del PRG, infine, prevede che in sede di strumento esecutivo vengano individuate aree da destinare agli spazi pubblici e alle attività collettive, nella misura prevista dal DM n.1444/68.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto di Piano Esecutivo, prevede la realizzazione di nove lotti, di varie dimensioni. I lotti n.1-2- 3-4-5-6-7-8- 9 prevedono una tipologia edilizia, con corpi di fabbrica unifamiliari singoli, con la possibilità di costruire in aderenza (*dotata di giunto tecnico*) e/o una tipologia edilizia, con corpi di fabbrica bifamiliari di tipo villini.

VERIFICA DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

Allo scopo di verificare la rispondenza del progetto alle norme attuative del RU, si riportano i limiti parametrici vigenti del vecchio PRG riconfermati per la zona T.C.F.1 dall'art.29

ESPANSIONE RESIDENZIALE SEMINTENSIVA: DATI DA P.R.G.

Indice di fabbricabilità territoriale	Mc/mq	1.60
Superficie minima del lotto	Mq.	600
Rapporto di copertura	Mq/mq	1/5
Numero massimo dei piani	n.°	2 (Oltre il piano seminterrato per terreni in pendio)
Altezza massima	ml.	7.50 (Monte); 10,30 (Valle)
Distacco minimo dai confini e/o strade pubbliche	ml.	5,00 (ammesso costruzioni a confine)
Distacco minimo tra pareti finestrate	ml.	10,00

SUPERFICIE DELL'AREA

Foglio 55 part. 143 mq 3220

" part. 982 " 4980

Totale mq 8.200

DATI URBANISTICI DA N.T.A (PRG)

Calcolo Volumetria

$8200 \times 1,60 = 13.120 \text{ mc}$

$13.120 \text{ mc} / 100 = 131 \text{ ab}$

Standards $131 \text{ ab} \times 12 \text{ mq/ab}$ (comune al di sotto dei 5000 ab) = 1572 mq di

Standards

Così distinti :

$8 \text{ mq Verde} \times \text{ab} (131) = 1048 \text{ mq}$

$4 \text{ mq Parch. X ab} (130) = \underline{524 \text{ mq}}$

Totale 1572 mq

N.B per ogni lotto si considerano n 2 auto a famiglia ,quindi per i parcheggi esterni ai lotti ,si realizzeranno circa 20 posti auto di dimensione 2,5 x 5,00.

Strade di lottizzazione (viabilità) $8 \text{ mq} \times \text{ab} (131) = 1048 \text{ mq}$

Totale Sup. Standards = (1572+ 1048) 2620 mq

DATI DI PROGETTO

Volume massimo realizzabile	Mc	Mq. $8200 \times 1,60 = \text{Mc. } 13.120$
Superficie minima del lotto	Mq.	600
Superficie di copertura massima	Mq/mq	1/5
Numero massimo dei piani	n.°	2 (Oltre il piano seminterrato)
Altezza massima	ml.	6,60 (monte); 9,80 (valle)
Distacco minimo dai confini e/o strade pubbliche	ml.	5,00 (da confini e strade pubbliche esistenti)
Distacco minimo tra pareti finestrate	ml.	10,00
VERDE	MQ	1100 > 1048
PARCHEGGI	MQ	530 > 524
STRADE DI LOTTIZZAZIONE	MQ	1150 > 1048

TOTALE SUP. FONDIARIA MQ 5200

TOTALE SUP. SERVIZI (STANDARDS) = MQ 2.780

SUPERFICIE TOTALE = MQ 8.200

SUPERFICIE FONDIARIA = SUP. TOTALE – SUP. STANDARDS

8.200 MQ – 2.780 MQ = 5.420 MQ

CALCOLO INDICE FONDIARIO

VOL. Max / Area Fondiaria

13.120 mc/ 5.420 mq = 2,42 (If)

VERIFICA VOLUMETRIA

5.420 mq x 2,42 (If) = 13.116,38 < 13.120 (Volume max ammissibile)

VERIFICA VOLUMETRIA LOTTI

LOTTE	SUP.mq	If (2,40)	MC
1	600	2,42	1452,00
2	603	2,42	1459,25
3	600	2,42	1452,00
4	600	2,42	1452,00
5	605	2,42	1464,10
6	602	2,42	1456,84
7	603	2,42	1459,25
8	602	2,42	1456,84
9	605	2,42	1464,10
	5.420 mq		13.116,38 mc

VERIFICA RAPPORTO COPERTURA PER LOTTO

LOTTE	SUP.mq	Rc 1/5	Mq
1	600	1/5	120
2	603	1/5	120
3	600	1/5	120
4	600	1/5	120
5	605	1/5	121
6	602	1/5	120
7	603	1/5	120
8	602	1/5	120
9	605	1/5	121
	5.420 mq		

VERIFICA L. TOGNOLI L. 122 del 1989 art 2 comma 2:

“ Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad **1 mq** per ogni **10 mc** di costruzione “

Detta superficie di parcheggio può essere dislocata interrata e/o sulla superficie esterna del lotto .

LOTTE	SUP.mq	If (2,42)	MC	MQ (1/10)
1	600	2,42	1452,00	145
2	603	2,42	1459,25	145
3	600	2,42	1452,00	145
4	600	2,42	1452,00	145
5	605	2,42	1464,10	146
6	602	2,42	1456,84	145
7	603	2,42	1459,25	145
8	602	2,42	1456,84	145
9	605	2,42	1464,10	146
	5.420 mq		13.116,38 mc	

SERVIZI –Descrizione delle opere

Nella zona in oggetto, sono presenti tutti i sottoservizi primari (Acqua Potabile, Fognatura, Acque Bianche, Gas, Energia Elettrica e Telefono), sarà cura del committente richiedere i pareri preventivi alle Aziende fornitrici di servizi. Le opere che si prevede realizzare sono computati con i prezzi della Regione Basilicata e saranno eseguite secondo gli accordi che saranno trascritti nella pattuenda convenzione. Di seguito si descrivono le principali caratteristiche tecniche delle stesse.

A) Strada

La strada interna di lottizzazione verrà costruita con regolare massiciata e soprastante bitumatura, completa di fognatura, di caditoia per le acque piovane, secondo il progetto che dovrà essere approvato dall'Ufficio tecnico comunale. I dati relativi alla larghezza stradale, sarà di ml 6,00 di cui ml 1,20 di marciapiede. La superficie complessiva utilizzata per strade è di mq 1150.

B) Parcheggi

I parcheggi verranno realizzati con regolare massiciata e soprastante bitumatura, completi di caditoie per la raccolta delle acque piovane. La superficie complessiva delle aree destinate a parcheggio è di mq 530.

C) Servizi tecnologici

I servizi tecnologici essenziali di acqua, fognatura, energia elettrica ed illuminazione pubblica, rete gas, insisteranno sul suolo della strada di lottizzazione, o correranno all'interno delle aree destinate a verde.

Per la rete idrica sono previsti due punti di presa rispetto alla via comunale, in modo da costruire un anello che garantisce la fornitura in caso di rottura.

In relazione all'impianto di pubblica illuminazione si precisa che esso consta di 10 punti luce con lampade a led.

D) Aree a Verde

Le aree destinate a verde, della superficie complessiva di mq 1070, verranno sistemate con la messa a dimora di piante forestali di due anni allevate in fitocelle e con la creazione di percorsi pedonali.

Naturalmente , per quanto riguarda le urbanizzazioni di livello secondario, per la popolazione residente nella lottizzazione, graveranno sui servizi pubblici di carattere zonale e generale previsti all'interno delle aree del RU , vista la esiguità stessa dell'utenza

Per quanto non previsto dalla presente relazione, si rinvia al contenuto degli elaborati grafici allegati.

Viggiano, giugno 2022

IL TECNICO
