



# **PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

**LOCALITA' : MATASSA**

**PROPRIETA' : GUARASCI RAFFAELLA**

**PROGETTO**

**Giuseppe TOMEI ingegnere**

TAV. <b>1</b>	SCALA	ALLEGATO	<b>RELAZIONE</b>
------------------	-------	----------	------------------

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Signora Guarasci Raffaella è proprietaria di un'area edificabile sita in località Matassa del Comune di Rossano.

L'intera area di proprietà risulta compresa nel comparto n. 54 e risulta identificata in catasto al foglio di mappa n. 46 , particella n. 23 con una superficie di mq. 39.210 . L'attuale P. di L. segue l'approvazione del relativo planovolumetrico avvenuto in data 30 Ottobre 2008 , delibera CC n. 83 .

L'appezzamento risulta attualmente coltivato ad uliveto e comprende , nel proprio interno , un piccolo manufatto realizzato antecedentemente al 1967 che verrà demolito in quanto , planimetricamente, ricade sulla viabilità di previsione. Detto manufatto ha una consistenza planimetrica di 6.10 x 6.10 ad un solo piano fuori terra.

L'area de qua confina a nord con proprietà EFFECI IMMOB. e/o aventi causa, ad ovest con Torrente Inferno , ad est con lottizzazione Pisani Giuseppina e/o aventi causa , a sud con proprietà Straface.

### **INQUADRAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO**

L'intera area di proprietà risulta compresa nel vigente strumento urbanistico in zona C2 (ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA ) con indice di edificabilità territoriale pari a 0,90 mc/mq .

Detto P.di L. è caratterizzato da tre comparti ; rispettivamente della

superficie fondiaria di mq. 10.005, mq. 11.060 e mq. 3970 , per una superficie fondiaria complessiva di mq. 25.035. E' stato adottato un indice medio di edificabilità fondiaria di 1.409 mc/mq. .

Le altezze dei manufatti previsti non supererà gli 11.00 mt , ovvero sono previsti manufatti a due/tre piani fuori terra, oltre ad eventuali interrati o seminterrati. Le richiamate altezze risultano comunque compatibili con l'altezza massima prevista per le zone C2 .

L'intera area risulta degradante nella direzione est - ovest con un piano di giacitura compreso tra 65 e 115 mt sul livello del mare.

Il Piano di Lottizzazione prevede la :

- realizzazione di un tratto di viabilità di piano di collegamento con la viabilità , attualmente in fase di realizzazione , in corrispondenza del confine est ( lottizzazione Pisani Giuseppina ed altri ) , una viabilità principale ubicata nella direzione sud - nord ed un ulteriore collegamento con la lottizzazione Milito ed altri in corrispondenza del confine nord. E' prevista la possibilità di collegare la viabilità di P. di L. prevista anche con la lottizzazione EFFECI IMMOBILIARE , in corrispondenza del confine nord - ovest .
- La viabilità prevista avrà una larghezza di mt. 11.00 ( 2.50 + 6,00 + 2.50);
- realizzazione degli impianti di urbanizzazione primaria;
- le ipotesi tipologiche relative agli impianti infrastrutturali relativi all'edilizia residenziale , così come risulta dalla tavola n. 10 ;

- dotazione delle aree sociali e la loro destinazione secondo gli obiettivi proposti pari a mq. 7.540.

### **VIABILITA'**

Come detto nei punti precedenti , le caratteristiche planimetriche dell'area de qua hanno comportato la previsione di un asse principale e due raccordi con la viabilità esistente e/o in corso di realizzazione. Le previsione tipologiche della viabilità sono indicate nella tavola n. 8 . L'area complessiva destinata a viabilità è pari a mq. 6.635.

### **IMPIANTI**

- **Rete fognante.** Sarà costituita da un collettore principale in tubi in pvc passanti nella viabilità principale a cui si allacceranno , tramite pozzetto di confluenza i singoli lotti. Detto collettore si dovrà collegare, attraversando l'area sociale della lottizzazione Effeci Immobiliare, per collegarsi al collettore fognario di Via Nestore Mazzei .
- **Rete idrica.** Sarà costituita da un asse lungo la viabilità principale con tubazioni in PAED o acciaio, che distribuirà ai singoli lotti l'acqua proveniente dall'allacciamento alla rete comunale sia dalla lottizzazione Eredi Pisani ed altri , sia alla lottizzazione Milito ed altri.
- **Smaltimento acque bianche.** Verranno realizzati i tratti necessari allo smaltimento delle acque provenienti dai lotti e della viabilità prevista nel P. di L. con scarico nel torrente Inferno.
- **Rete distribuzione elettrica.** Avverrà tramite cavo interrato dalla

cabina , la cui ubicazione verrà individuata dall'ENEL.

- **Rete di illuminazione stradale.** La viabilità principale verrà accompagnata da una fila di pali di altezza di mt. 9.00.
- **Rete telefonica.** Si realizzeranno le opere necessarie di predisposizione.

## **INFRASTRUTTURE SECONDARIE**

Le aree ad infrastrutture secondarie sono state accorpate , nella maggiore consistenza , in un unico blocco . Dette aree risultano di facile accesso e agevole risulta l'utilizzo dei sottoservizi.

## **AREE EDIFICABILI**

La superficie fondiaria di mq. 25.035 è stata divisa in 17 lotti .Essi risultano tutti serviti dalla viabilità principale. La scelta di adottare lotti di superficie limitata è stata determinata dalla scelta di prevedere tipologie edilizie mono/bifamiliari.

## **IMPIANTI , VIABILITA' SECONDARIA E RECINZIONE LOTTI**

Detti comprendono tutte le opere di sistemazione interna ai lotti di pertinenza sia per la realizzazione che per la manutenzione. Ogni lotto avrà un unico ingresso sulla viabilità principale , un unico attacco alla rete idrica ed un'unica confluenza nella rete principale della fognatura.

Tutti i lotti saranno recintati e le aree interne sistemate a verde secondo le modalità prescritte dalle norme tecniche di attuazione. Compatibilmente con le esigenze progettuali verranno preservate le piante esistenti.

## **CONCLUSIONI**

Il P. di L. in progetto tenta di rispondere sia alla necessità di " ordinare " una certa quota del territorio , sia di ottemperare a quelle che sono le attuali richieste del mercato residenziale .

Esso inoltre , accorpa i servizi al fine di consentire una maggiore organicità e per favorire sia la fruizione che la gestione. Sono state effettuate scelte tipologiche di piccolo taglio per favorire la commercializzazione.

Il Progettista

ing. Giuseppe TOMEI