

1. Premessa.

La presente relazione riguarda il piano di lottizzazione di un area sita nel Comune di Montalbano Ionico e individuata nel vigente R.U. con la sigla C2Eb. Inizialmente la lottizzazione comprendeva le particelle 406, 1246, 165, 168, 169, 166, 190, 167, 163, 162, 91, 78 e 374, del foglio n° 40 senonchè uno dei proprietari (Carrieri Salvatore) ha venduto il proprio terreno (particella 1246) e l'acquirente si è dichiarato non interessato a partecipare alla lottizzazione. Inoltre la sig. Cordasco Rosaria, proprietaria della particella 163, ha revocato, a chi scrive, l'incarico della redazione del piano. I restanti proprietari che detengono una quota superiore al 75% della superficie complessiva hanno deciso di proporre, al comune di Montalbano Ionico il piano allegato alla presente. Alcune particelle rientrano solo parzialmente nell'area da lottizzare. Nella scheda allegata sono riportate tutte le aree interessate con le relative superfici, le ditte proprietarie e gli altri dati urbanistici utili per una completa cognizione del progetto di lottizzazione.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Rif.	Ditta	Particella	Superficie mq.	Superficie interessata dalla lottizzazione	Percentuale	Superficie fondiaria	Volume ammissibile
A	Martocchia Francesco	406	3287	1.440	13,040	1.192,24	2.861,38
							0,00
B	Bufano Antonietta ed altri	165	2278	1.565	14,172	1.295,73	3.109,76
C	Cipriano Vittoria	168	1750	860	7,788	712,03	1.708,88
D	Rossi Francesco	169	1615	1.030	9,327	852,78	2.046,68
E	Venneri Claudia	166	1515	1.265			
		190	3708	3.166			
		167	1930	1.197			
				5.628	50,964	4.659,68	11.183,22
							0,00
F	Pierro Maria	162	775	520	4,709	430,53	1.033,28
					100,000	9.143,00	21.943,20

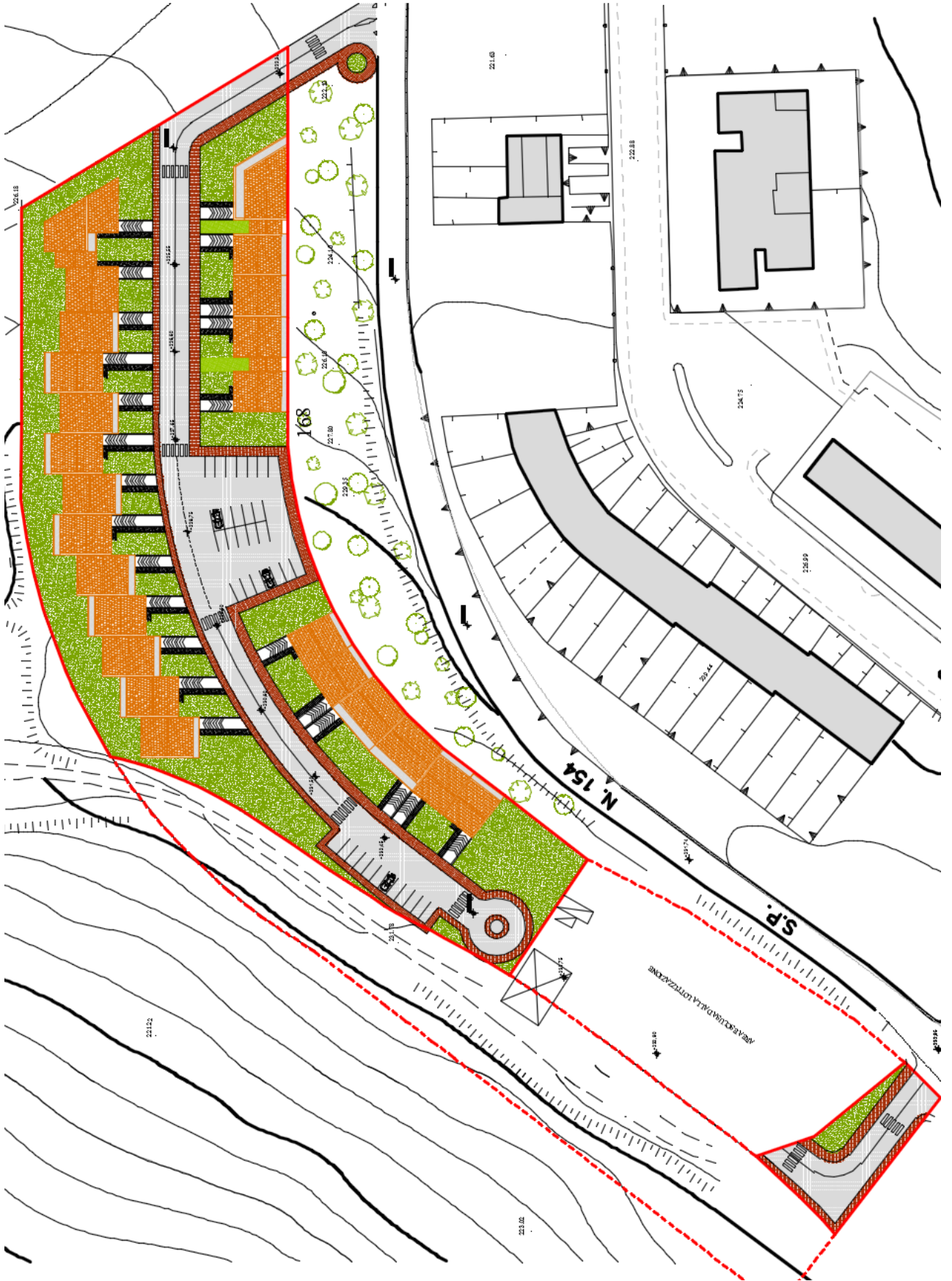
Totale Area da lottizzare	Mq	11.043	100,000	9.143,00	21.943,20
---------------------------	----	---------------	----------------	-----------------	------------------

1)	Superficie fondiaria complessiva	mq	9143
2)	Indice di edificabilità mc/mq	mc/mq	2,4
3)	Volume complessivo della lottizzazione	mc	21943,2

Quantità minima di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive (DM 2-04-1968 n.1444 art.3 e 4):							
	Sup. fondiaria	Indice di edificabilità	Volume per ab. Insediato	Abitati da insediare	Dotazione min per abitatnte		
	9.143	2,4	80	274,29	12	3.291,48	Mq

Riepilogo:

Superficie fondiaria	9.143	Mq
Viabilità	1.900	Mq
Spazi pubblici	3.320	Mq
Lotti da edificare	5.823	Mq



Piano di lottizzazione

2. Inquadramento territoriale ed urbanistico

Tutte le aree ricadono in una zona individuata come C2 nel vigente strumento urbanistico, adottato dal Consiglio Comunale di Montalbano Ionico con delibera di CC del 31-10-1984 e sono destinate alla edificazione di costruzioni del tipo a schiera a divisione verticale o in linea a divisione orizzontale.

E' previsto che l'edificazione delle aree avvenga mediante piani di iniziativa pubblica o mediante piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6/8/68 n° 865.

L'area è localizzata lungo la strada provinciale 154, di fronte all' area peep già totalmente edificata è in forma irregolare e completamente priva di edifici. L'intervento tende a completare l'edificazione della fascia di territorio posto sull' ingresso sud-est dell'abitato di Montalbano Ionico. Esso cerca di conseguire soluzioni di riassetto urbanistico-edilizio ambientalmente sostenibili e congruenti con il contesto urbano in cui si collocano. In questo senso i tipi edilizi si rifanno e si relazionano a criteri costruttivi ecologico-ambientali.

3. Progetto

L'area oggetto di lottizzazione è sita in adiacenza alla strada provinciale sp.154 sul limite sud dell'abitato di Montalbano Ionico di fronte all'attuale area peep ed è delimitata oltre che dalla citata strada provinciale da un area agricola che degrada verso un canale naturale e da due tratturi realizzati per accedere ad alcune costruzioni limitrofe all'area.

La forma allungata del terreno ha molto condizionato le scelte progettuali.

Per potere servire tutta la lottizzazione con una viabilità che fosse adatta alle attuali esigenze, in grado di servire tutti i lotti previsti nel piano di lottizzazione e raccordarsi anche con la viabilità esistente è stato necessario prevedere un asse viario parallelo alla esistente strada provinciale 154.

Detto questo, si ritiene utile fare delle considerazioni sulle scelte progettuali che hanno portato alla redazione del piano di lottizzazione.

Le norme tecniche del P.R.G. destinano questa area ad edilizia residenziale e prevede come tipologie edilizie case a schiera e case in linea.

Appresso si riportano le previsioni del piano regolatore generale per quest' area:

1. Indice di fabbricazione fondiaria: 2,4 mc/mq.
2. Altezza massima: m. 8

3. Numero dei piani: fuori terra due oltre l'eventuale seminterrato.
4. Distanze: minima dalla strada m. 7,5
dai confini laterali m 0.00 oppure m. 5 ove se ne distacchi.
dal confine interno m. 7,00.
tra edifici prospicienti m. 14 fra i fronti e m. 10 tra le testate.

In base a questi parametri è stato disegnato ed ipotizzato un impianto edilizio che prevede case a schiera e/o case isolate ed in modo da concedere un'ampia libertà di immaginazione a chi effettuerà la progettazione esecutiva dei fabbricati. In questo modo sarà possibile realizzare varie soluzioni con diversi progetti edilizi anche se ciò dovrà necessariamente avvenire nella logica di un impianto edilizio omogeneo

Il progetto prevede un uso razionale degli spazi e immagina un'ampia zona a verde su tutti i fronti delle abitazioni. A proposito del verde occorre precisare che l'area compresa tra la strada provinciale ed i corpi di fabbrica non fa parte dell'area di lottizzazione e costituisce una fascia di rispetto per l'asse viario. Poiché essa è comunque di proprietà dei lottizzandi sarà sistemata a verde.

Sia le schiere sia le case in linea, riunite in cinque blocchi edilizi, corrono parallelamente alla viabilità principale e sono intervallate da zone destinate a parcheggi e verde comune.

La forma degli edifici nasce dalla fusione tra le caratteristiche storiche e tipologiche dell'architettura tradizionale nelle sue espressioni più ricorrenti, quali la casa contadina a schiera, di cui vi sono ancora importanti sia nel centro storico di Montalbano sia nei centri limitrofi di Scanzano e Policoro, e la villa, con le più contemporanee esigenze abitative. A livello abitativo, il progetto ricerca la più completa flessibilità con un ventaglio di tipologie che possano soddisfare i bisogni di un moderno abitare, suggerendo schemi e soluzioni residenziali attenti alle nuove esigenze dei diversi nuclei familiari.

La ricerca si è focalizzata su un sistema di unità residenziali che permetta in base alle diverse esigenze, ai possibili utenti di relazionarsi attraverso un concetto di "autonoma vicinanza", per una più agevole integrazione socio-abitativa delle compagini familiari. La forza del progetto è nel prevedere tipologie residenziali tra loro indipendenti ma facilmente relazionabili, a sostegno degli aspetti della solidarietà familiare e di un abitare sicuro. La mancanza di recinzioni a divisione dei lotti è stata una precisa scelta progettuale in modo da realizzare dei giardini comuni capaci di favorire l'integrazione e i contatti sociali.

All'esterno gli edifici presenteranno pareti in muratura intonacata dove sul fronte sud una serie di logge e serre vetrate permettono l'accumulo di calore all'interno delle unità

abitative, mentre in copertura le terrazze ospitano i pannelli solari a servizio dell'edificio, utilizzati anche come elemento di protezione e coronamento architettonico.

La viabilità è stata pensata in conformità con il nuovo codice della strada. Per l'asse viario principale è stata ipotizzata una soluzione a due corsie di marcia della larghezza totale di metri 6,50 integrata e con l'allargamento dei marciapiedi ad una misura maggiore di quella prevista per questo tipo di strada.. In definitiva l'asse viario principale di progetto avrà una larghezza complessiva di metri 10,20 derivante dalla somma delle dimensioni dei marciapiedi, della zanella e della carreggiata stradale.

4. I materiali ed i tipi edilizi

L'importanza del luogo nella redazione del progetto viene ribadita nell'uso di materiali e tecnologie tradizionali. Il progetto applica criteri e materiali che offrono le maggiori garanzie sul piano della salubrità secondo i seguenti criteri:

- ottimizzare la permeabilità e traspirabilità;
- conservare un corretto grado di umidità relativa;
- evitare l'uso di materiali tossici, fibrosi e/o polverosi;
- evitare l'accumulo di radon;
- limitare l'esposizione ai campi elettromagnetici.

La muratura esterna sarà realizzata con blocchi termici porizzati con pila di legno e cappotto esterno in fibre naturali che conferisce all'involucro notevoli prestazioni di isolamento termo-acustico per contenere gli effetti delle escursioni termiche e ridurre i ponti termici strutturali, permettendo così notevoli risparmi energetici e una buona regolazione del clima. Per quanto riguarda gli intonaci e le malte di allettamento la scelta è orientata verso l'utilizzo della calce romana, o BIO-E, che può trovare impiego sia nelle malte di allettamento sia in quelle da intonaco.

All'esterno saranno impiegate pitture ai silicati atte a garantire una buona coprenza, eccellente traspirabilità ed una valida azione fungicida.

La coibentazione delle strutture orizzontali e verticali verrà realizzata con pannelli in fibra di legno e o pannelli in sughero pressato per ottenere il massimo isolamento con la migliore traspirabilità nonché l'assenza di collanti o altre sostanze chimiche nocive.

Il sistema di copertura per gli alloggi sottotetto sarà un pacchetto isolante in fibra di legno che permetterà di mantenere l'ambiente in equilibrio termico dotandolo di un adeguato sistema di ventilazione per l'ottimizzazione del comfort.

Il progetto esecutivo degli alloggi sarà redatto in modo da affrontare tutti gli aspetti che concorrono al risparmio energetico e alla garanzia di sistemi ad alto comfort ambientale, in particolare si ipotizza:

- un impianto di produzione centralizzato di energia termica e condensazione ad altissimi rendimenti;
- una distribuzione del calore a bassa temperatura con sistemi radianti, con conseguenti consumi ridotti;
- un utilizzo di pannelli a pavimento come terminali di riscaldamento, con vantaggi dal punto di vista del comfort;
- un impianto di integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria con pannelli solari;
- l'utilizzo di sistemi per il risparmio idrico.

5. Norme tecniche di attuazione

I corpi di fabbrica che raggruppano gli alloggi a schiera od in linea, le cui dimensioni sono variabili potranno subire dei leggeri spostamenti, senza alternare lo schema progettuale.

Gli interventi edilizi potranno essere anche realizzati a stralci successivi, mentre la progettazione definitiva dei cinque gruppi di schiere o di case isolate, dovrà avvenire in una unica soluzione per ogni gruppo onde consentire una valutazione globale delle scelte progettuali architettoniche esecutive.

E' pertanto fatto obbligo dal proprietario o da chi per esso a non modificare comunque l'impianto urbanistico e le soluzioni globali di piano, a non modificare la destinazione d'uso delle aree da cedere al comune prevista nelle tavole allegate e precisamente delle aree destinate a parcheggi e a verde comune.

Le indicazioni tipologiche che pertanto non sono strettamente vincolati consentiranno, quindi un sufficiente grado di libertà nella fase di progettazione architettonica esecutiva dei gruppi di schiere e delle case in linea; tale possibilità consentirà di migliorare ed eventualmente ampliare le residenze in modo da utilizzare al meglio i volumi e le superfici consentite, rimanendo comunque sempre nei limiti prefissati dal P.R.G.

Prima della stipula della convenzione il proprietario presenterà il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che sarà allegato alla convenzione stessa.

6. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria i cui progetti saranno presentati al comune successivamente e comunque prima della stipula della convenzione saranno così realizzate:

- VIABILITA' E PARCHEGGI

la pavimentazione di dette aree, sarà costituita da un sottofondo in misto naturale stabilizzato di spessore cm 40, da tout-venant bituminoso spessore cm 7 e da tappetino di usura spessore cm 3, il tutto adeguamento compattato e compresso a strati.

- MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI

I marciapiedi e i passaggi pedonali, saranno costituiti a regola d'arte e delimitati da un cordoletto in pietra calcarea o di cemento vibrato di dimensioni circa 12x25x100. I cordoli saranno posati su sottofondo in ghiaia e calcestruzzo di cm 20x30 e la pavimentazione sarà in marmette di cemento posate su battuto in calcestruzzo.

- ILLUMINAZIONE E VIABILITA'.

E' prevista un'illuminazione realizzata con l'impiego di pali tubolari aventi un'altezza variabile da 4 a 7 metri , opportunamente distribuiti, con sovrastanti corpi illuminati; la sistemazione delle aree a parcheggio sarà realizzata in base ai disegni allegati.

- RETE IDRICA

Sarà realizzata con l'impiego di tubi in ghisa sferoidale catramati a caldo e rivestiti esternamente ovvero in polietilene ad alta densità, di diametro adeguato. La rete sarà alimentata da un collettore che diramandosi dalla rete pubblica esistente si svilupperà lungo l'asse principale viario. I materiali utilizzati saranno conformi alle norme igienico sanitarie vigenti.

- RETE FOGNANTE

La rete fognante sarà realizzata con l'impiego di tubi in gres o in PVC od in polietilene di diametro adeguato, posato su letto di sabbia e ricoperto con la stessa fino alla generatrice superiore.

Saranno adottati pozzetti in numero sufficiente in particolare nei vertici dell'area, e comunque a distanza fra loro non inferiore a mt 30.

La rete fognante si collegherà alla rete esistente così come presentato dagli elaborati grafici di progetto, mediante un collettore principale a servizio del P.L.

L'immissione di detto collettore avverrà in un punto posto ad una quota altimetrica tale da consentire lo scarico.

- RETE ELETTRICA

Sarà costruita da cavi di adeguata sezione, e protetti da rivestimento in neoprene e sarà dotata di elementi di terra facente capo ad un sistema di terra opportunamente dimensionato.

La rete elettrica sarà interrata, apposita canalizzazione in PVC, munita di pozzetti in numero adeguato con partenza da una cabina di trasformazione ENEL.

- RETE TELEFONICA

Sarà prevista una canalizzazione in PVC, interrata munita di pozzetti in numero adeguato, per l'alloggiamento della rete telefonica, il tutto secondo le disposizioni telecom.

7. Normativa di piano e verifica degli standards.

7.1 NORMATIVA DI PIANO

UT	- indice di utilizzazione territoriale	////
UF	- indice di utilizzazione fondiaria	////
RU	- rapporto urbanizzazione	////
RC	- rapporto copertura	////
IT	- indice di fabbricabilità territoriale	////
IF	- indice di fabbricabilità fondiaria	2,4
N°	- piani	////
Distanze strade		7,5
Distanze confine laterale		0,00 metri
Distanze tra pareti finestrate		10,00 metri
N. abitanti max insediabili		n.d
Verde pubblico attrezzato e libero		n.d
Spazi si sosta e parcheggi		n.d

7.2 VERIFICA DEGLI STANDARD

1.	Volume ammissibile	26.340 metri cubi
2.	Superficie coperta	////
3.	Parcheggi pubblici	////
4.	Viabilità pubblica	////
5.	Verde attrezzato e libero	////
6.	Altezza max	8 metri
7.	N. abitanti insediati	////
8.	Distanze strade	7,50 metri
9.	Distanze pareti finestrate	10 metri

7.3 CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI DI PROGETTO

1.	Superficie catastale	17.710 metri quadri
2.	Superficie della lottizzazione	17.710 metri quadri
3.	Superficie fondiaria	10.975 metri quadri
4.	Volume di progetto	26.333 metri cubi
5.	Superficie coperta di progetto	////
6.	Numero massimo degli abitanti insediati.	330
7.	Spazi pubblici da ceder al comune	4.135 metri quadri

I volumi di progetto, ripartiti per ogni lotto, sono riassunti nella tabella allegata. Essi sono stati calcolati in base alle tipologie riportate nelle tavole che rappresentano le tipologie edilizie. Queste costituiscono esclusivamente uno schema di riferimento e potranno subire, in fase di progettazione esecutiva, variazioni nelle forme, nelle dimensioni in pianta e negli aspetti esteriori. Dovranno comunque essere rispettate le norme di piano e il progetto di ogni lotto dovrà essere redatto unitariamente.

Appresso riporto l'elenco degli elaborati costituenti il progetto del piano di lottizzazione e nella pagina seguente una scheda riepilogativa delle aree, delle superfici e dei volumi del piano.

ELENCO ELABORATI

1. RELAZIONE TECNICA	01-03 / 02/19
2. RELAZIONE PAESAGGISTICA	02-03 / 02/19
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	03-03 / 02/19
4. STRALCIO DEL R.U. VIGENTE	04-03 / 02/19
5. PLANIMETRIA CATASTALE	05-03 / 02/19
6. RILIEVO SU BASE AEROFOTOGRAMMETICA	06-03 / 02/19
7. PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ZONIZZAZIONE E AREE DA CEDERE AL COMUNE	07-03 / 02/19
8. PIANO DI LOTTIZZAZIONE – PLANIVOLUMETRICO	08-03 / 02/19
9. URBANIZZAZIONE PRIMARIA – RETE STRADALE E PARCHEGGI	09-03 / 02/19
10. URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCHEMA RETE IDRICA	10-03 / 02/19
11. URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCHEMA RETE FOGNANTE	11-03 / 02/19
12. URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCHEMA RETE TELEFONICA – ILLUMINAZIONE	12-03 / 02/19
13. PROFILO STRADALE E SOTTOSERVIZI	13-03 / 02/19
14. PARTICOLARI COSTRUTTIVI	14-03 / 02/19
15. SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE A.B.C	15-03 / 02/19
16. SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE D.E	16-03 / 02/19
17. PROFILI TRASVERSALI E LONGITUDINALE (SKY LINE)	17-03 / 02/19
18. PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE	18-03 / 02/19