

TECNOFILICAIA

Dott. Ing. Geom. Francesco Vigliotti

Sede dell'attività e dati fiscali: via Degli Anemoni 9, Pelago (FI) - P.IVA 06363940484 - C.F. VGLFNC70E24L219S
Tel. 055/8311516 Cell. 335/336360 E-Mail vgl.francesco@gmail.com PEC francesco.vigliotti@ingpec.eu

COMUNE DI PONTASSIEVE

Provincia di Firenze

AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ART. 62-63 del Regolamento Urbanistico Comunale)

RELAZIONE TECNICA

Opere di urbanizzazione primaria

Proprietà: Bagnacavallo srl – Flli Ciapetti

Progettista: Dott. Ing. Geom. Francesco Vigliotti

Luglio 2019

Descrizione dell'area oggetto di ampliamento

L'area si trova a valle del centro storico, in zona defilata rispetto alle visuali principali e dalla via di comunicazione principale, sulla direttrice secondaria della via vicinale di Caprandola; rispetto all'area prevista dal RUC di circa 14.000 mq. , si limita la superficie di lottizzazione a mq. 8445 escludendo la parte più a valle: morfologicamente si tratta di una striscia a forma trapezoidale allungata, con larghezza media di m. 40 e lunghezza m. 185 con una piccola propaggine ad est all'attacco del centro storico, posta in leggero declivio, rispetto all'abitato storico, con pendenze medie dell'11%, più accentuate verso nordovest e meno ripide verso sud-est che vanno dalla quota + bassa di 404 m.s.l. alla quota + alta di 421 m.s.l.

Riferimenti urbanistici

Già dal Piano Regolatore del 1976 si prevedeva, per tale area, una espansione edilizia di circa mc. 5.700 limitata all'intorno del centro abitato che l'Amministrazione ha successivamente voluto regolare a mc. 5.000 e spalmare a valle del centro abitato con l'approvazione, dopo alterne vicende, della variante generale al Prg con delibera di Giunta Regionale n. 23 del 14.01.2002.

Attualmente il RUC prevede per tale area, denominata ML1, una SUL di mq. 1550 corrispondente ai mc. 5000 del precedente piano, mentre la proposta del progetto di lottizzazione limita la SUL riducendola a **mq. 820** con una volumetria di **mc. 2624**.

Descrizione del progetto

All'attacco dal centro abitato si prevede la strada carrabile di progetto sensibilmente staccata rispetto alla posizione dell'attuale strada vicinale in modo da lasciare una fascia di rispetto pavimentata di fronte all'abitazione dell'ex fienile che si attesta proprio sulla strada vicinale medesima; tale disposizione consente di prevedere, a sx della strada, un'ampia zona di uso pubblico, in parte pavimentata a monte e in parte destinata a giardino pubblico con percorsi pedonali a valle; tale area pubblica può funzionare come polo di aggregazione, in termini di servizi e aree pedonali, sia dell'abitato esistente che della nuova espansione riqualificando il tessuto storico con l'inserimento di una piazzetta pavimentata in leggera pendenza e due gradoni di sedute in piano dalla quale si scende verso il giardino pubblico con percorsi pedonali in parti usufruibili anche da persone con ridotte capacità motorie.

Conclusa l'area pubblica ed i primi due lotti edificabili (lotti n. 1-2), la strada svolta di circa 90° rispetto alla vecchia vicinale, per servire la nuova edificazione che si attesterà sopra la strada dove sono previsti lotti con edifici monofamiliari, mentre sul lotto n.1 che si attesta sul lato della ex strada vicinale è previsto un edificio bifamiliare; in corrispondenza della svolta suindicata riprende il percorso della strada vicinale che viene leggermente spostata e ampliata per accedere al lotto n.1; in fondo alla strada carrabile, a valle nella parte sx dell'area, viene prevista una mini rotatoria d'inversione; dalla rotatoria risalendo la strada si attestano i parcheggi pubblici costituiti da piazzole di n. 2-3 posti auto + spazio di manovra alternati da aiuole con nuove piante di olivo a dimora e contornati da una fascia a verde per un totale di n. 13 posti auto; la fascia pavimentata, sempre contornata dal verde, si conclude prima della svolta con un'isola ecologica.

La strada carrabile a doppia corsia di m. 6,30 compresa zanella a doppio petto sul lato dei parcheggi e ad un petto lato edifici e sono previsti con asfalto ad alta tenuta stradale; nel tratto in curva dove la strada svolta le corsie si allargano a + di m. 4,00 per consentire un agevole curvatura anche per automezzi ingombranti, è previsto inoltre di riallargare il tratto di vicinale a m. 5,50 per facilitare eventuale cambio di direzione per detti automezzi; nella rotatoria d'inversione la larghezza della corsia stradale è di circa m. 3,0 con la previsione di slarghi per eventuali manovre di correzione.

Ai lati della strada si attestano i marciapiedi di larghezza m. 1,30 nel tratto piazzetta-giardino pubblico fino alla svolta, e m. 1,10 nel tratto rettilineo sul lato dei lotti edificabili; in corrispondenza degli ingressi pedonali e carrabili ai lotti sono previsti degli slarghi in piano in modo da consentire l'inversione di marcia per persone dotate di sedia a ruote; tali marciapiedi, realizzati in masselli autobloccanti anticati color cotto antico e cordonato in cls, sono previsti nella logica di raggiungere rispettivamente l'area pavimentata e il giardino pubblico, i lotti edificabili lungo la ex strada vicinale, l'area agricola oltre l'edificato e le singole abitazioni di nuova realizzazione fino alla rotatoria.

Nella rotatoria d'inversione la parte pavimentata pedonale è prevista all'interno della rotatoria medesima, realizzata come i marciapiedi fa da contorno ad un'aiuola a verde con al centro una nuova pianta di olivo.

Tutti i parcheggi e parte della rotatoria sono contornati da aree a verde di margine con arbusti e cespugli, così come la piccola scarpata nella zona di verde pubblico.

L'area in basso a sx, al di fuori dell'area di lottizzazione, ma entro il limite dell'area prevista dal RUC, potrà aver funzione di raccordo con la strada di servizio di accesso al depuratore, di raccordo delle canalizzazioni delle reti elettriche e telefoniche che provengono dal basso della lottizzazione e disponibile per eventuali dotazioni tecnologiche e impiantistiche per i servizi collettivi (cabine di trasformazione elettrica, impianto di depurazione etc.).

Opere di urbanizzazione

Le opere di interesse primario che sono state individuate per l'utilizzazione dell'area in oggetto, da considerarsi fase primaria o interlocutoria di una più ampia riorganizzazione complessiva che troverà completamento con la realizzazione delle stesse, possono essere così elencate:

- a) opere stradali;
- b) opere di fognatura e distribuzione di acqua potabile;
- c) distribuzione di energia elettrica, rete telefonica ed altri servizi di uso comune.;
- d) impianto di illuminazione pubblica;
- e) verde attrezzato ed attrezzature di interesse collettivo;
- f) parcheggi pubblici;
- g) segnaletica;

Tali opere dovranno essere realizzate sulla base di Progetto esecutivo allegato, redatto da professionista abilitato competente. Tale progetto dovrà avere come riferimento gli schemi costituenti parte integrante del Piano Particolareggiato, dovrà essere preventivamente approvato dalla Amministrazione Comunale ad avere parere favorevole dell'ente preposto e sarà oggetto di specifica concessione edilizia.

Opere stradali

a) premesse

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione dovrà effettuarsi il tracciato di ogni asse stradale dal Direttore dei Lavori, notificando per scritto l'avvenuta operazione all'Ufficio Tecnico Comunale, che si riserva di effettuare i debiti controlli e verifiche in sito.

Solo successivamente, potrà essere dato corso ai lavori autorizzati per la costruzione delle strade, ovvero al completamento di quelle in parte già eseguite.

L'accesso a strade demaniali dovrà avvenire in modo che queste possano ricevere le acque di superficie e quindi in corrispondenza dell'accesso dovranno essere previste comunque griglie in ferro per la raccolta delle acque meteoriche, di lunghezza pari alla larghezza della strada interna.

b) Preparazione del sottosuolo

L'area interessata dalla costruzione del corpo stradale, che dovrà sopportare direttamente la fondazione, verrà preparata asportando il terreno vegetale per tutta la superficie, rimuovendo qualsiasi materiale di altra natura, quali radici, alberi, ecc.

Successivamente, si dovrà provvedere al costipamento del terreno interessando uno spessore minimo di almeno cm. 30 fino ad ottenere un peso specifico apparente del secco in sito non inferiore al 95% di quello massimo ottenibile in laboratorio dalle prove AASHO modificate, ricorrendo in difetto alla miscelazione con materiale idoneo di riporto.

c) Fondazione

La fondazione stradale sarà costituita con misto granulometrico di fiume o cava, opportunamente compattato con rullo vibrante ed avrà uno spessore, a compattamento avvenuto, non inferiore ai cm. 25.

d) Pavimentazione della carreggiata

- Strato di collegamento: sulla fondazione sarà steso uno strato di collegamento (binder, conglomerato bituminoso di tipo semichiuso) dello spessore di cm 16 in frasca steso con macchina vibrofinitrice con mano di attacco in ragione di kg. 0.800 al mq.

- Stato di usura: a completamento della pavimentazione della carreggiata sarà steso uno strato di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso steso esclusivamente con macchina vibrofinitrice e dello spessore, a compattamento avvenuto, non inferiore a c. 3.

e) Costruzione marciapiede

I marciapiedi saranno realizzati con lista cordonato in calcestruzzo di cemento delle dimensioni minime di cm. 8x100, a scelta dell'Amministrazione.

Il cordonato dovrà essere montato con pezzi delle dimensioni minime di ml. 1 ed i raccordi fra le varie strade dovranno essere eseguiti mediante pezzi curvi di raggio pari alla larghezza dei marciapiedi, salvo diversa disposizione già prevista nei grafici di progetto ad atto a facilitare la svolta degli autoveicoli.

Il piano del marciapiede dovrà essere pavimentato con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

I passi carrai di accesso ai lotti, che verranno eseguiti durante la costruzione di edifici, dovranno essere costruiti secondo le norme UNI2714 con scivolo di raccordo fra marciapiede e carreggiata e con due speciali risvolti, manufatti questi formati con gli stessi materiali del cordonato.

Il piano dovrà essere pavimentato con gli stessi materiali dei marciapiedi su sottostante strato portante in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm. 20.

Lo spazio compreso fra il piano del cassonetto ed il piano di pavimentazione dovrà essere riempito con misto granulare di fiume o di cava.

Sarà posta in opera anche la zanella a ridosso del cordonato della larghezza di cm 25, costruita in calcestruzzo di cemento dello spessore di cm 8 murata su fondazione cementizia di cm. 20.

OPERE PER LA REALIZZAZIONE DELLE RETI PER LA DISTRIBUZIONE DELLE UTENZE

Per dette opere è necessario il parere dell'ente preposto. Esse verranno realizzate secondo quanto concordato con detti enti e riportato nelle tavole allegate e più precisamente:

Rete Fognaria

La rete di fognatura doppia (acque chiare e nere) dovrà essere calcolata sulla base delle intensità di pioggia massima e delle durate, reperibili negli annali ideologici, in relazione alle aree dei comprensori tributari di ogni condotto ed alla destinazione urbanistica prevista nel piano.

Qualora per alcuni collettori sia da prevedersi la raccolta di acque provenienti da altri comprensori a monte, il dimensionamento dei condotti dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per il recapito delle acque sono da evitare l'immissione in reti esistenti che non siano sufficienti a convogliare le nuove acque.

La dimensione minima dei condotti dovrà risultare da una verifica di calcolo di portata, sia per le acque scure che per le acque chiare.

La tubazione deve essere stuccata e rinfiancata in calcestruzzo di cemento dello spessore medio di cm. 20.

La fognatura deve essere dotata ogni 25 m. di pozzetti di ispezione aventi dimensioni interne utili di cm. 100x100 e costruiti in calcestruzzo a q.li 3 di cemento con pareti dello spessore minimo di 20 cm.

I chiusini a centro strada delle dimensioni di cm 60x60 dovranno essere in ghisa, del tipo a telaio scomponibile, con sedi rettificata in officina, guide a listra e coperchio mandorlato atti a portare un carico di 15 tonnellate.

I pozzetti riceveranno mediante tubazione di cemento del diametro minimo di cm 20 conglobata in dado di calcestruzzo, l'acqua di restituzione dei pozzetti di raccolta laterali; questi, dovranno essere del tipo sifonato, delle dimensioni interne di almeno cm. 20; saranno dotati di griglia superiore in ghisa oppure a bocca di lupo.

Rete fognaria acque nere e saponose (Tav. 01): realizzate in PVC con diametri variabili da un minimo di mm 110 ad un massimo di mm 200; entrambe saranno convogliate direttamente al depuratore esistente. Le saponose o "bianche" subiranno un processo di pretrattamento mediante pozzetto sgrassatore. Per ciascun lotto è prevista la presenza, prima di immettersi nella condotta fognaria pubblica, di un pozzetto di ispezione dotato di "Sifone Firenze"; inoltre sulla strada pubblica saranno posti pozzetti di ispezione in corrispondenza di ciascun allaccio utenze.

Il recapito finale di tali acque sarà il depuratore esistente a sud del nuovo insediamento.

Il dimensionamento dei pozzetti ad interruzione idraulica (sgrassatori) avranno le seguenti caratteristiche:

Abitante equivalente = 1 ogni 35 mq di SUL = mq. 820 / 35 = n° 23 A.E.

Volume interno = min. 0.05 ogni abitante equivalente con un min. tot. di mc 1.00.

Come da prescrizione di Publiacqua con nota prot. 3310 del 16/01/2019 si provvederà ad adeguare il depuratore a fanghi attivi esistente e ad utilizzare e mettere in opera la camera esistente con sistema composto da una fase di ossidazione dei liquami tramite diffusione d'aria a bolle fini prodotte da compressore a membrana e/o soffiante a canali laterali ed una fase di sedimentazione effettuata in apposita zona di calma ricavata all'interno del manufatto. Il nuovo sistema dovrà essere adatto al trattamento delle acque provenienti da civili abitazioni o assimilabili ed idoneo allo scarico in acque superficiali.

Inoltre per accedere al depuratore in oggetto si provvederà a rendere percorribile la poderale esistente mediante la sistemazione della stessa con aggiunta di materiale da cava e/o getti di cemento armato a seconda della necessità e alla messa in opera di canali di interruzione trasversali per limitare il ruscellamento delle acque in caso di abbondanti precipitazioni.

Rete fognaria acque meteoriche (Tav. 03): Verranno raccolte quelle provenienti dalle strade, dalla viabilità pedonale oltre che dai piazzali privati e quelle esistenti nell'attuale insediamento abitativo. E' prevista la posa in opera di zanelle e di caditoie raccordate alle nuove tubazioni e pozzetti fino a collegarsi agli acquidocci esistenti ubicati sul confine ovest della lottizzazione. Si provvederà inoltre alla completa pulizia e/o ripristino delle porzioni danneggiate dello scolo esistente che si collega al borro di valle rappresentato nel reticolo idrografico e di gestione della Regione Toscana.

Rete Acquedotto (tav. 2)

La dotazione idrica viene calcolata, come da norme del R.U., per un fabbisogno di n. 33 abitanti equivalenti per un consumo medio procapite di 200 litri, che corrisponde a 6.600 litri di fabbisogno medio giornaliero, considerato il consumo per irrigazione pubblica ed usi straordinari, tale quantità viene stimata in 7.000 litri di fabbisogno giornaliero; la scelta è stata quella di usufruire dell'acquedotto esistente con la ricerca e captazione di nuovo pozzo all'interno della lottizzazione e/o nei terreni confinanti sempre di proprietà dei lottizzanti.

La condotta principale e quella secondaria, avranno un diametro che risulterà dalle tavole di progetto. L'alimentazione dovrà avvenire direttamente dalla condotta principale.

Tutte le condutture dovranno essere in ghisa sferoidale, doppiamente mutate e catramate (rivestimenti pesanti, congiunzione a vite e manicotto).

Potranno utilizzarsi altre tubazioni purché con requisiti prestazionali analoghi e previa approvazione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'alloggiamento deve avvenire in apposito scavo della profondità minima di ml. 1 dal piano transitabile finito.

La superficie di posa deve essere perfettamente spianata; il tubo allettato e rifincato con sabbia e cemento a consistenza di terra umida per lo spessore medio di cm. 10; analoga modalità di posa in opera verrà adottata anche nel caso che la tubazione venga adagiata sul rinfiacco della fognatura.

L'allacciamento alla rete cittadina deve avvenire mediante apposite ciarpe o mediante pezzi speciali a seconda del diametro della nuova condotta, con la provvista di saracinesche di interruzione del tipo in bronzo con manovra a volantino alloggiate in apposito pozzetto, con chiusino in ghisa per traffico pesante (min. 15 tonn.).

La rete deve contenere apposite saracinesche di sezionamento delle varie derivazioni.

Gli allacciamenti delle singole utilizzazioni dovranno essere eseguiti mediante apposite ciarpe con tubazioni del tipo uguale a quello delle rete, oppure con tubi zincati, ma opportunamente rifincati da calcestruzzo cementizio.

Tale tubazione dovrà essere trasportata fino alla fine del lotto, ove verrà collocato in apposito pozzetto un rubinetto a maschio per la interruzione generale.

La zona interessata dall'intervento è attualmente attraversata a monte da via di Monteloro in cui è presente la rete dell'acquedotto da cui verrà derivata la nuova condotta realizzata con tubazioni in Ghisa sferoidale DN80 con contatori posti sulla proprietà pubblica.

Verranno posti dei pozzetti di ispezione nel punto di derivazione sulla via di Monteloro ed ogni allaccio delle utenze, oltre ad un pozzetto fondo rete posto nella rotonda al termine della viabilità pubblica.

Rete Gas (tav. 4)

Sempre nella via di Monteloro è presente la condotta del Gas da cui sarà derivata una dorsale realizzata con tubazioni in Polietilene S8 diametro mm 125 e delle diramazioni alle varie utenze con tubazioni Polietilene S8 diametro mm 32 con contatori posti sulla proprietà pubblica.

Verranno posti dei pozzetti di ispezione nel punto di derivazione sulla via di Monteloro ed ogni allaccio delle utenze.

Rete Enel (tav. 5)

Sarà posta in prossimità dell'incrocio tra via di Monteloro e la vicinale posta ad ovest della lottizzazione nuova cabina MiniBox in calcestruzzo armato prefabbricato da cui partirà la posa di doppia tubazione di corrugato, liscia dentro del diametro di mm 160. Tale condotta percorrerà la vicinale detta fino a valle della lottizzazione e proseguirà lungo tutta la viabilità del nuovo insediamento fino all'incrocio con via di Monteloro, dove è attualmente presente un palo bassa tensione. Tale condotta servirà le unità immobiliari componenti i fabbricati di nuova realizzazione fino agli armadietti di derivazione forniti dall'Enel. Le sezioni di scavo per estendere la linea e per gli allacci, avranno le caratteristiche riportate sempre nella Tav.5.

Rete Telecom (tav. 6)

Gli impianti telefonici verranno realizzati allacciandosi all'impianto esistente, partendo da un palo posto a nord del nuovo insediamento in cui è presente un armadio di derivazione, mediante nuove tubazioni in corrugato, utilizzando 2 tubi Ø125 per estendere la linea e 2 tubi Ø 63 per gli allacci e pozzetti di giunzione posti sul distacco di ogni utenza collegati ad armadietti di tipo B per le utenze. La sezione di scavo avrà una profondità di circa 50cm.

Postazione isola ecologica (tav. 7)

La postazione di cassonetti da collocare nella nuova lottizzazione in località Monteloro, sarà posizionata sulla strada di accesso (lato destro percorrendo la rotonda uscendo dalla lottizzazione) in prossimità della fine dei parcheggi pubblici.

Si prevede una piazzola di dimensioni adeguate, nello specifico uno spazio di circa metri 16 fronte strada per circa 3 metri di profondità.

Lo spazio dovrà essere libero da alberature (oggetti sospesi) per permettere l'aggancio e lo svuotamento delle campane con l'apposita gru.

Nel caso in cui fossero previsti dei pannelli salvavista intorno ai contenitori, questi dovranno essere distanti dagli stessi cassonetti/campane tanto da permettere l'accesso agli utenti per il conferimento.

VERDE ATTREZZATO

Per la sistemazione delle aree a verde attrezzato dovranno prevedersi: messa a dimora di piante ad alto e basso fusto, siepi vive e morte, insediamento di panchine e di giochi per bambini secondo numero e modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Le aree dovranno essere completate con tappeti erbosi, vialetti pedonali pavimentati con pavimentazione drenante, canalette per lo scolo delle acque, impianto di illuminazione.

Il tipo di piante e di attrezzature dovrà concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Prima di attrezzare l'area a verde dovrà prevedersi la rimozione dei rifiuti, erbe infestanti, cespugli, e quant'altro e lo sbancamento ed allontanamento del terreno non vegetale con eventuale riporto di terreno idoneo in modo che la coltre vegetale fertile risulti non inferiore cm. 30.

PARCHEGGI PUBBLICI

Per l'esecuzione di parcheggi pubblici dovranno adottarsi gli stessi criteri costruttivi delle strade di accesso ai medesimi. Le stesse modalità costruttive saranno adottate per eventuali piste ciclabili.

SEGNALETICA

La costruzione stradale dovrà essere completata dai segnali stradali prescritti dal D.P.R. 16/12/92 n. 495.

Tale segnaletica dovrà essere mantenuta dal soggetto esecutore, fino a quando la strada non sarà classificata comunale.

In particolare dovrà essere osservato quanto segue:

- i segnali dovranno essere collocati su mensole ovunque esistano fabbricati eretti su ciglio stradale, altrimenti su palina;
- per evitare eccessivi oneri di manutenzione dovranno essere in ferro con simbolo realizzato totalmente con pellicola rifrangente scot-chlite Flat Top originale, liscia, in unico pezzo realizzato mediante stampa serigrafica;
- le palline dovranno essere in tubo del diametro di almeno 18 mm. verniciate di colore neutro, come retro dei segnali, dovranno essere collegate al fondo dei marciapiedi e presentare il segnale tutto sporgente lateralmente ad esse mediante mensole;
- la parte più sporgente del segnale dovrà distare di norma 30 cm. dal ciglio del marciapiede, il cui bordo inferiore dovrà essere all'altezza minima di m. 2,00;
- dovranno inoltre essere installate le altre segnalazioni che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello di Polizia Municipale ritenessero opportuno prescrivere.

La segnaletica provvisoria sarà eseguita in conformità alle indicazioni degli uffici citati al termine della prima fase di costruzione delle opere autorizzate, prima cioè dell'accertamento sulla regolare esecuzione delle opere e dell'apertura al pubblico transito della strada.

Al termine della seconda fase, dovrà essere apposta la segnaletica definitiva in conformità al presente articolo, oltre alla segnaletica definitiva verticale dovrà essere predisposta apposita segnaletica orizzontale, approntata con vernici dello stesso tipo di quelle usate dall'Amministrazione Comunale.

OPERE DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE D.P.R. 503/96 e D.M. 236/89

Gli spazi esterni, all'interno dell'ambito, sono accessibili nelle parti interessate da potenziali percorsi di persone impedite. Lungo i marciapiedi verranno eliminati i dislivelli mediante raccordi e spazi di inversione. Sono previsti anche posti auto riservati come da prescrizione di legge.

Il Tecnico

Dott. Ing. Geom. Francesco Vigliotti



Dettagli urbanistici del piano di lottizzazione

Superficie territoriale da RUC = mq. 13737

Superficie di lottizzazione = mq. 8445

S.U.L. consentita da RUC = mq. 1550

Superficie fondiaria = mq. 5359

S.U.L. di progetto = mq. 820

S.U.L. suddivisa per proprietà: Bagnacavallo = mq. 574 (70,0%) lotti n. 1-2-3-4

F.lli Ciapetti = mq. 246 (30,0%) lotto n. 5

Unità immobiliari da RUC = n. 13

Unità immobiliari di prog. = n. 7

Fabbricati = n. 6 di cui 1 bifamigliare e 5 monofamigliari

Verifica aree pubbliche da cedere al Comune

Totale aree pubbliche mq. 3086 di cui:

All'interno del comparto = mq. 2942

All'esterno del comparto = mq. 144

Verifica standards minimi d.m. 1444/68

Gli standard minimi per aree verdi e parcheggi sono calcolati secondo il n. degli abitanti equivalenti come descritto nella tabella seguente:

abitanti equivalenti $820/25 = n. 33$ mc. $2624/80 = n. 33$

aree totali standards $33 \times 18 = mq. 594$

verde pubblico = mq. $650 > 297$ (9×33) di cui:

aree pavimentate = mq. 380

aree verdi = mq. 270

parcheggi n. 13 p.a.+spazi man. = mq. $200 > 83$ ($2,5 \times 33$)

totale aree verde pubbl.+parch. = mq. $850 > 594$ (33×18)

Lotti edificabili

L'area destinata alla realizzazione di edifici residenziali, di cui all'art. 4.2 delle Norme tecniche di attuazione e rappresentata nella tav. n. 10, è suddivisa in n. 5 lotti con le seguenti specifiche per ogni lotto:

1. lotto n. **1**. Sup. mq. 1071 **n. 2** u.i. **n. 1** edificio bifamigliare

2. lotto n. **2** sup. mq. 783 **n. 1** u.i. **n. 1** edificio monofamigliare

3. lotto n. **3** sup. mq. 848 **n. 1** u.i. **n. 1** edificio monofamigliare

4. lotto n. **4** sup. mq. 871 **n. 1** u.i. **n. 1** edificio monofamigliare

5. lotto n. **5** sup. mq. 1786 **n. 2** u.i. **n. 2** edifici monofamigliari

Le suddette superfici dei lotti edificabili potranno variare in compensazione fra i lotti medesimi fino ad una percentuale del + o - 10%.