

PROGETTO PER LA LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA DI TERRENO RICADENTE NELLA ZONIZZAZIONE ART. 17B - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C2 – COMPARTO 3, RIPORTATA NELLA VARIANTE URBANISTICA DEL PRG DEL COMUNE DI ALIFE.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. Descrizione dei luoghi e inquadramento urbanistico

Il suolo interessato dal presente Piano di Lottizzazione Convenzionata è riportato in Catasto urbano, F.livo 20 del Comune di Alife, p.lle 5089, 5090 e 129, tutte contigue e formanti un unico appezzamento prospiciente la via Santi Sette Frati, strada secondaria che s'innesta sulla ss.158 in prossimità di piazza della Liberazione.

L'area in oggetto, pressochè pianeggiante, presenta una prima porzione di forma quadrilatera irregolare corrispondente alle estensioni delle p.lle 5089 e 5090 e di un'ulteriore porzione verso nord definita dalla quota della p.lla 129 ricadente nella perimetrazione del Comparto 3 della zona di espansione residenziale C2. I confini delle proprietà ricomprese nelle aree suscettibili di trasformazione sono rappresentati verso sud/ovest dalla via Santi Sette Frati, a sud/est dalla traversa della medesima strada, a nord/ovest da lotti edificati e a nord/est dalle residue superfici della p.lla 129. L'area descritta, verso ovest, circoscrive una porzione di suolo edificata da precedenti interventi che non sarà inclusa nella presente lottizzazione.

La zona presenta una sufficiente dotazione generale, sono presenti tutti i

necessari sottoservizi primari ed alcune attrezzature secondarie. L'urbanizzazione complessiva è avvenuta nel corso del tempo con iniziative parziali per cui, ad oggi, l'area investita dal presente progetto di lottizzazione rappresenta l'ultima porzione di territorio libero da costruzioni ove proporre un insediamento di carattere urbano unitario. Difatti, come precedentemente accennato, verso ovest e verso est le aree confinanti sono state utilizzate da insediamenti residenziali che ne hanno definito naturalmente i limiti di continuità.

Circa la suscettibilità edificatoria dell'area, la disciplina è dettata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Alife come modificato a seguito della "Variante alla normativa di attuazione del vigente PRG".

L'area ricadeva in un comparto unitario piuttosto esteso, classificato zona C2 in sede di primitiva redazione dello strumento urbanistico. Nel corso degli anni il comparto era stato interessato da interventi puntuali realizzati in assenza di pianificazione attuativa e tale circostanza ha reso necessaria l'adozione di una variante della normativa anche al fine di compensare la dotazione complessiva degli standards urbanistici che non erano stati ceduti in occasione delle richiamate edificazioni. A seguito della richiamata variante le superfici del comparto vennero riorganizzate e ricalibrate anche attraverso la ridefinizione dei parametri edilizi per l'edificazione. Con la variante, tra l'altro, venivano assegnati l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,90 mc/mq e quello fondiario di 1,50 mc/mq; veniva altresì fissato il rapporto di copertura massimo pari al 30% e l'altezza non superiore ai limiti determinati dal vigente PTP per il quale nelle zone RUA cui ricade l'area oggetto di trasformazione urbanistica il limite di altezza è determinato in ml 8,00. L'edificazione restava assoggetta all'obbligo di formazione del PLC che deve prevedere la cessione di superfici per le

urbanizzazione nella misura di 0,08 mq/mq della superficie territoriale per quelle primarie e di 0,32 mq/mq per le secondarie.

Le p.lle 5089 e 5090 ricadono quasi per l'intera consistenza in zona omogenea C2, mentre la p.lla 129 ricade nella medesima zona omogenea solo con per una porzione verso sud e per il resto in zona E. Complessivamente l'estensione delle particelle catastali è pari a 92.771,00 mq dei quali l'area ricadente in zona residenziale di espansione¹ oggetto della presente lottizzazione è pari a 33.906,00 mq dato che rappresenta la superficie territoriale St dell'intervento. In base alle prescrizioni dell'art.17b delle NTA detta estensione potrà essere utilizzata per i lotti fondiari nella misura del 60% della complessiva estensione e il restante 40% dovrà essere ceduto per le urbanizzazioni (S1+S2). Ne deriva che le aree da cedere per le urbanizzazioni ammontano a complessivi mq 13562,40 mq e la superficie fondiaria utilizzabile è pari a 20343,60 mq

Il dettaglio delle suddette unità catastali, delle relative quote di partecipazione, delle volumetrie e delle quote degli standards è riportato nella seguente tabella:

p.lla	Superficie catastale	Superficie territoriale (C2)	Volume territoriale	Quota standards	Standards in cessione	Superficie fondiaria
5089	27440	26816	24134	10726,40	10106,24	16709,76
5090	4000	3730	3357	1492	96,16	3633,84
129	61271	3360	3024	1344	3360,00	0,00
totali		1425.68	30515	13562,40	13562,40	20343,60

2. Illustrazione del progetto.

La presente proposta di PLC è stata elaborata tenendo conto delle condizioni dei luoghi, delle urbanizzazioni esistenti e delle esigenze espresse dai lottizzanti.

I fattori che hanno condizionato la progettazione sono stati innanzitutto di natura urbanistica in quanto lo strumento attuativo è stato adattato il più possibile alla conformazione urbana circostante arretrando le nuove edificazioni dal fronte strada di viale Santi Sette Frati e, al contempo, dotando l'insediamento di due nuovi tratti stradali completi delle relative infrastrutture.

Sono state previste due strade di lottizzazione che lambiscono i lotti fondiari in direzione nord-est per tutta la lunghezza fino alla porzione di aree che saranno cedute per le urbanizzazioni.

Da queste strade sono previsti gli accessi ai lotti di nuova formazione, in modo tale da lasciare le aree centrali libere dalla circolazione di autovetture.

Il progetto prevede la realizzazione di 3 lotti con estensioni nel rapporto di circa 1 a 2, dei quali uno a prevalente destinazione commerciale/direzionale e gli altri a destinazione residenziale con il piano terra commerciale. Tale scelta, scaturita dalla volontà di evitare un insediamento eccessivamente frazionato, ha consentito di adattare le previsioni elaborate ai fattori sopra descritti e di dotare le aree di idonee urbanizzazioni integrative anche delle attrezzature del tessuto edilizio circostante .

Sul lotto a destinazione commerciale/terziario (Lf1) è prevista la realizzazione di un unico edificio al centro del lotto con tipologia isolata, sul lotto più esteso (Lf2) le costruzioni saranno realizzate prevedendo anche un vasto spazio centrale che, dividendo le edificazioni, costituirà luogo di svago ed aggregazione per gli abitanti da insediare. Ai margini di questo spazio centrale, in posizione baricentrica rispetto al fronte strada, è stata collocata un'area a verde attrezzato, accessibile direttamente dal viale interno e servita da parcheggi

¹ Il calcolo delle aree ricadenti in zona C2 è riportato nella tav. _____

uniformemente distribuiti lungo il medesimo viale. Una ulteriore area per parcheggi raggiungibile dai predetti assi di penetrazione è stata predisposta immediatamente a ridosso delle aree che saranno cedute a titolo di standards; sul terzo lotto a destinazione residenziale/commerciale (Lf3) è prevista a realizzazione di un unico edificio al centro del lotto con tipologia isolata.

Nel rispetto dei caratteri del luogo, si è scelto di adottare una tipologia d'insediamento con fabbricati plurifamiliari pluripiano (distinti in costruzione A, B e villette) edificarsi su di un unico livello di riferimento, in relazione alla conformazione urbana del sito. Tutti i lotti saranno serviti dalle infrastrutture di piano e saranno racchiusi da apposite recinzioni. Come accennato sono previste strade di lottizzazione, che saranno comunque attrezzate con marciapiedi, sistemi per il deflusso delle acque piovane e rete di illuminazione. Quanto sopra descritto trova più ampia illustrazione nelle tavole di progetto del PLC.

3. Parametri di progetto

Sulla base dell'intera superficie ricadente in zona C2 sono state determinate le superfici da cedere per la realizzazione degli standards:

$St = \text{superficie territoriale in zona C2} = 33.906 \text{ mq};$

$Vt = \text{volume territoriale complessivo della zona C2} = S \times 0,90 \text{ mc/mq} =$
 $= 33.906 \text{ mq} \times 0,90 \text{ mc/mq} = 30515,40 \text{ mc};$

$S1 = \text{urb. primarie} = St \times 0,08 = 33906 \times 0,08 = 2712,48 \text{ mq};$

$S2 = \text{urb. secondarie} = St \times 0,32 = 33906 \times 0,32 = 10849,92 \text{ mq}.$

Le superfici per le urbanizzazioni primarie e secondarie, per la superficie complessiva di 13562,40 mq (S1+S2), in conformità del D.I. 1444/68, della L.R.

14/82 e della normativa vigente, saranno integralmente cedute.

Il volume complessivo consentito sarà distribuito nei lotti di progetto secondo la seguente tabella:

LOTTO	SUPERFICIE	VOLUME assegnato	If risultante
1 (LF1)	4700,00	7050,00	1,5
2 (LF2)	14196,91	21295,00	1,5
3 (LF3)	1446,69	2170,00	1,5
totale	20343,60	32649,00	-

I volumi così individuati verranno realizzati nel rispetto di un rapporto di copertura max pari a 0,30 mq/mq e dell'altezza massima di progetto di 8,00 mt, limite così determinato nel rispetto delle prescrizioni per la zona RUA del piano paesistico.

La dotazione di parcheggi ex art. 41-*sexies* della L.1150/42, così come modificato dall'art.2 della L.189/22, sarà assicurata in ogni singolo lotto in sede di Permesso di costruire con il concorso delle aree scoperte e di quelle interrato previste all'interno degli stessi lotti.

Le distanze dai confini e dai fabbricati, nel rispetto delle NTA del PRGC e delle leggi vigenti in materia, risultano specificate nella tavola di progetto riguardante le Norme Tecniche di Attuazione del PLC.

4. Descrizione delle aree per urbanizzazioni

Nel progetto di lottizzazione sono state individuate due aree ove collocare le attrezzature di lottizzazione. Relativamente alla prima, posizionata immediatamente a ridosso della via Santi Sette Frati, si è previsto di insediare

un'area a verde attrezzato tale da assolvere la doppia funzione di spazio filtro rispetto alla strada pubblica e di spazio aggregativo direttamente fruibile anche dagli abitanti insediati nelle aree di contorno.

Detti spazi comprendono aree esclusivamente pedonali, dotate di spazi a verde sistemati con prato ed essenze di varie specie, servite da vialetti attrezzati con panchine.

Alle spalle di quest'area, lungo il viale interno parallelo alla via pubblica, sono previsti alcuni spazi destinati a parcheggio disposti con configurazione a pettine completamente all'esterno della carreggiata del medesimo viale. I posti auto, tutti di dimensione 2,50x5,00 mt risultano distribuiti in un unico blocco ortogonale alla strada. Fra questi stalli sono state individuate alcune postazioni più accessibili destinate a parcheggi per diversamente abili.

Le superfici di parcheggio verranno rifinite con asfalto previa predisposizione di idonea fondazione stradale, i posti auto saranno delimitati mediante fasce di piastrelle preformate in conglomerato cementizio colorato.

Attraverso queste descritte infrastrutture, ed unitamente alle strade di lottizzazione, saranno integralmente colmate le quote di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, al fine di evitare un frazionamento delle stesse, si è scelto di individuare un'unica area da cedere, posta a monte dei lotti fondiari e servita da entrambe le strade di lottizzazione e da un parcheggio che separa la medesima area dal lotto fondiario a destinazione commerciale/terziaria.

Entrambe le aree descritte saranno servite dalle necessarie infrastrutture quali illuminazione, rete di smaltimento delle acque piovane e approvvigionamenti idrici per le irrigazioni e per le fontane e i beverini.

5. Descrizione delle urbanizzazioni

I lotti di progetto sono stati previsti con i fronti più estesi sui viali di penetrazione, questa impostazione progettuale ha ridotto anche il complesso di reti ed infrastrutture che dovranno servire i lotti e le aree destinate alle urbanizzazioni.

Le reti delle infrastrutture (idrica, fognaria, energia, telecomunicazione, ecc ...) sono state dimensionate considerando un numero di abitanti da insediare pari a 310 unità e ciò per assorbire i carichi di utenza delle residenze e delle unità commerciali e terziarie. Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, il carico di utenze, in assenza di previsioni puntuali è ragionevolmente determinato in 90 unità.

5.a Rete di alimentazione idrica

La rete idrica sarà realizzata attraverso l'allaccio alla rete pubblica comunale che risulta presente in zona. Attraverso questo allaccio, l'impianto di alimentazione idrica per il fabbisogno degli edifici e per le irrigazioni verrà diramato verso l'ingresso dei fabbricati. All'ingresso di ogni edificio saranno posizionati i misuratori per le singole utenze e per le utenze condominiali di competenza. Sono, inoltre, previsti diversi idranti antincendio, opportunamente collocati e collegati alla nuova rete idrica.

La rete di alimentazione degli edifici è prevista con tubazioni in PEAD, così come quella per gli impianti di irrigazione.

5.b Rete fognaria

La rete fognaria è prevista secondo il tracciato riportato nei grafici di progetto. Il collettore principale sarà realizzato impiegando tubazioni in PVC di tipo pesante con diametro 630. Per gli innesti dei lotti al collettore comunale saranno impiegate analoghe condotte con diametro 400. Alle opportune distanze verranno realizzati i tombini d'ispezione per la rete. L'innesto alla fognatura comunale è previsto su Via Santi Sette Frati, a sud della lottizzazione.

L'impianto interno dei lotti, sarà realizzato con percorso misto per le acque chiare per quelle scure, che prima dell'immissione nella fognatura comunale saranno opportunamente depurate mediante processo di chiarificazione in vasche Imhoff di adeguate dimensioni.

Tutte le tubazioni fognarie saranno realizzate in PVC ed interrate a diverse quote in funzione delle pendenze e delle quote fognarie della rete comunale.

5.c Rete elettrica delle illuminazioni e delle comunicazioni

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà completamente interrata, partirà dalla cabina di trasformazione e si diramerà all'interno dei lotti per alimentare le utenze dei singoli alloggi e quelle condominiali.

L'impianto di illuminazione prevede la realizzazione di una rete in rame elettrolitico rivestita in gomma autoestinguenta posta in opera in tubazioni di plastica interrate.

I singoli corpi illuminanti sono stati dimensionati in maniera tale da garantire un sufficiente grado di illuminazione anche in funzione della specializzazione delle aree. Tutti gli impianti saranno dotati di adeguata rete di dispersione.

La rete per la fornitura dei servizi telefonici e di collegamento dati sarà

realizzata anch'essa interrata e posta in opera in tubazioni corrugate diramate da specifici pozzetti dedicati. L'allaccio alla rete del gestore avverrà da apposito armadio collocato lungo le strade di nuova realizzazione.

6. Attuazione del PLC

L'attuazione del piano avverrà secondo quanto più chiaramente specificato nell'allegata normativa di attuazione e nello schema di convenzione.

In particolare, per le urbanizzazioni primarie, con l'atto di convenzione, il proprietario s'impegna a cedere parte delle aree e a realizzare le stesse a sue spese, mentre le aree per le urbanizzazioni secondarie saranno integralmente cedute.

Le urbanizzazioni saranno eseguite in concomitanza dell'edificazione dei lotti, le aree da cedere, preventivamente frazionate, saranno trasferite prima della definitiva ultimazione dei lavori.

I caratteri e i parametri che dovranno essere rispettati nelle costruzioni previste sono illustrati nella normativa di attuazione, predisposta in conformità delle vigenti NTA del PRGC.