

COMUNE DI MASSAFRA

PROVINCIA DI TARANTO

Legge Regionale 21 maggio 2008 - numero 12

Programma di Edilizia Residenziale Sociale

PIANO PARTICOLAREGGIATO

AMBITO 5

Località " Canonico " (Parco di Guerra)

Oggetto: RELAZIONE TECNICA

TAV . 1

Scala :

REDAZIONE: U.T.C. - Ripartizione Urbanistica

arch. Luigi TRAETTA (Dirigente)

geom. Vincenzo TRITTO

geom. Luigi CORATELLA

COLLABORAZIONE :

ing. Francesco LUPO

Consulenza Geologica e Geotecnica :

dott Antonio TRAMONTE

GENNAIO 2014

RELAZIONE – AMBITO 5

L'ambito 5 interessa il suolo in Massafra ricadente in località Canonico, zona "Parco di Guerra," censita in catasto terreni al foglio di mappa n. 51 p.lle 7,68,74,81 ed al foglio di mappa n. 52 p.lle 11,13,16,28,35,36,42, 46,49,50,68,84,97,136,155,156,157,158,159,193,194,195,196,197,198,199,200 per una superficie reale complessiva di mq. 106727,00. Detta area è ubicata a ridosso di una zona edificata formata da vari insediamenti abitativi abusivi, regolarizzati ai sensi della Legge n. 47/85, oggetto di Piano di Recupero adottato da questo Comune di Massafra ai sensi della stessa L. 47/85; la stessa è completamente dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

Il presente intervento consiste nella realizzazione di fabbricati da destinare alla residenza sociale, con modalità e termini così come dettati dalla L.R. n. 12/2008.

Nelle aree di cessione a favore della Pubblica Amministrazione (standard urbanistici) è prevista anche la realizzazione di un grande parco urbano e di una piazza pubblica.

In detto ambito è previsto l'insediamento di plessi edilizi avendo caratteristiche tipologiche di seguito descritte:

- Tipologia 1: **Isolata plurifamiliare**, costituita da piano terra più tre piani fuori terra. La superficie utile del piano terra si suddivide in n. 4 alloggi con circostante spazio pertinenziale mentre, ai tre piani superiori, la superficie utile si suddivide in numero quattro alloggi per piano. Dette unità immobiliari sono servite da un corpo scala e un vano ascensore posti nella parte centrale dell'intera superficie coperta.

- **Tipologia 2: Unità Residenziale a patio**

Detto alloggio monofamiliare si sviluppa su due livelli collegati fra di loro da una scala interna. Sono dotati di parcheggio privato pertinenziale e di giardino privato.

- **Tipologia 3: Unità Residenziale a schiera.** L'alloggio ha caratteristiche tipologiche simili a quelle già descritte per la tipologia 2, infatti anche detta unità residenziale monofamiliare si sviluppa su due e/o tre livelli con una diversità sia nella forma planimetrica che nella formazione degli ambienti interni. Anche per tale tipologia sono previste come pertinenze un'autorimessa ed un giardino privato.

Lo studio del presente Ambito n. 5 è stato formulato tenendo presente le caratteristiche ambientali esistenti, individuando un'ampia zona destinata a Parco Pubblico Attrezzato, laddove è attualmente presente una ex cava, riconvertita in discarica per inerti speciali non pericolosi e **lo si è sovrapposto anche con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale di recente adozione.**

Tale Parco è stato quindi pensato come cerniera di collegamento e miglioramento ambientale dell'attiguo Piano di Recupero di Parco di Guerra

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di aree a parcheggio pubblico e privato e a verde privato attrezzato, nonché la realizzazione di tutte quelle opere idonee all'abbattimento di barriere architettoniche; prevede inoltre la sistemazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali (impiantistica) e di definizione connesse all'impianto dell'intero Ambito d'intervento.

Nelle aree di cessione a favore della Pubblica Amministrazione (standard urbanistici), oltre alle strade sono previste aree a parco urbano, parcheggi pubblici e una piazza.

Inoltre, onde evitare che tale quartiere possa rivelarsi un semplice dormitorio per classi economicamente deboli, lo si è infrastrutturato con servizi di quartiere privati, quali un edificio polifunzionale con destinazione commerciale-direzionale, verde privato attrezzato, sala ristorante e parco con piscina ludica, così da rendere la ampia zona circostante, già abitata da almeno 2000 persone, più ricca di servizi ed infrastrutture.

DATI PROGETTUALI

a) SUPERFICI

a .1) Superficie territoriale catastale	mq. 103882,00
a .2) Superficie territoriale di rilievo	mq. 106727,00
a .3) Superficie strade di lottizzazione	mq. 21966,80
a .4) Superficie da destinare a parcheggi pubblici	mq. 5939,59
a .5) Superficie parco urbano pubblico	mq. 22008,58
a .6) Superficie piazza pubblica	mq. 2819,13
a .7) Superficie fondiaria residenziale	mq. 12827,64
a .8) Superficie edificio polifunzionale	mq. 1667,68
a .9) Superficie verde privato attrezzato	mq. 23819,00
a .10) Superficie ristorante e pertinenze	mq. 4779,76
a .11) Superficie parco privato con piscina ludica	mq. 10910,00

naturalmente le voci a .3,a .4, a .5,a .6 sono quelle che saranno cedute dal lottizzante alla pubblica Amministrazione così da soddisfare ampiamente le superfici da destinare a standards urbanistici previsti dal DM 1444/68,mentre quelle relative ai punti a . 7,a .8, a .9, a .10, a.11 sono ad iniziativa privata.

b) VOLUMETRIA

b .1) Indice di fabbricabilità territoriale ammissibile	1,7 mc/mq
b .2) Volumetria ammissibile	mc. 181.436,00
b .3) Volumetria residenziale di progetto	mc. 43890,00
b .4) Volumetria direzionale,commerciale e altro	mc. 25000,00
b .5) Volumetria totale di progetto	mc. 68890,00 << mc. 181.436,00
b .6)Indice di fabbricabilità territoriale di progetto	0,65 mc/ mq << 1,7 mc/mq

c) DATI TECNICI URBANISTICI

c .1) SUPERFICIE TERRITORIALE	Ha 10.67.27,00
c .2) INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,65 mc/mq
c .3) VOLUMETRIA DI PROGETTO	mc. 68.890,00
c .4) ABITANTI DA INSEDIARE	n. 690
c .5) SUPERFICIE A STANDARD DM 1444 (28 mq x abitante,maggiore del minimo richiesto dalla normativa ,pari a 18,00 mq/ab)	mq. 19.320,00
c .6) SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO	mq. 30.767,30
c 7) SUPERFICI SEDI VIARIE	mq. 21.966,80
c .8) SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	mq. 5.939,59

d) VERIFICHE

VOLUMETRIA DI PROGETTO mc 68890,00 << VOLUMETRIA AMMISSIBILE mc. 181.436,00

INDICE DI FABBR TERR. PROGETTO 0,65 mc/mq << 1,7 mc/mq

SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO mq 30.767,30 > SUPERFICIE STANDARD ex D.M. 1444/68 mq 19.320,00

DATI TECNICI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE Ha 10.67.27,100	I.f.t.=indice di fabbricabilità territoriale max 1,70 mc/mq	Vc=Volume costruibile max 181.436,00 mc	Ab=Abitanti max da insediare 1.814 Ab.
	I.f.t. di progetto 0,65 mc/mq	Vc=Volume di progetto Totale Ambito 5 68.890,00 mc	Ab=Abitanti da insediare 690 Ab.

Sf = Superficie Fondiaria = mq. 12.827,64

SUP. FONDIARIA: (2.456,00 + 2.467,00 + 5.402,00 + 838,00 + 904,85 + 759,79) = 12.827,64 mq

	SUPERFICIE A STANDARD
	SUPERFICIE DA STANDARD (D.M. : 1444 / 1968: 28 mq per abitante da insediare).
	N° ABITANTI =690
	SUPERFICIE A STANDARD min. (690 x 28,00 mq/ab =19.320,00 mq SUPERFICIE A STANDARD DA PROGETTO =30.767,30 mq> 19.320,00 mq

DATI TECNICI DI PROGETTO

VOLUMETRIA TOTALE	68.890,00 mc
ABITANTI INSEDIATI	N. 690
SUPERFICIE A STANDARD DA PROGETTO = (30.767,30 mq / 690 ab) = 44,59 mq/ab	

SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO		
8	PARCO URBANO ATTREZZATO:	
	(4526,31,00 + 3.480,00 + 2.070,54 + 1.048,35 + 360,38 + 7.208,00 + 3.315,00) =	22.008,58 mq
7	PIAZZA PER MANIFESTAZIONI :	2.819,13 mq
Pp	PARCHEGGIO PUBBLICO: (74,00 + 46,00 + 46,00 + 82,00 + 433,00 + 438,00 +	
	+ 274,00 + 374,00 + 671,00 + 164,00 + 210,00 + 360,00 + 293,00 + 112,50 + 100,18 +	
	+ 250,00 + 464,27 + 252,00 + 561,53 + 169,00 + 352,61 + 212,50 =	5.939,59 mq
TOTALE SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO		30.767,30mq

SUPERFICIE VIABILITA' DI LOTTIZZAZIONE		
Sv	SUPERFICIE SEDI VIARIE : (5986,66 + 3587,00 + 4.949,27 + 453,66 + 1.123,57	
	2670,32 + 1.941,32 + 1.255,00) =	21.966,80mq

DATI TECNICI EDILIZI

1	UNITA' RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI " A TORRE "				
	N.piani	Destinazione	VOLUME x torre	N° TORRI	VOLUME TOTALE
	P.T. +3P	4 alloggi x piano	6080,00 mc	3	18.240,00 mc

2	UNITA' RESIDENZIALI ISOLATE UNIFAMILIARI " A PATIO "				
	N.piani	Destinazione	VOLUME x unità	N° UNITA'	VOLUME TOTALE
	P.T.+1P	abitazione	650,00 mc	25	16.250,00 mc

3a	UNITA' RESIDENZIALI A SCHIERA				
	N.piani	Destinazione	VOLUME	N° UNITA'	VOLUME TOTALE
	P.T.+1P	abitazione	600,00 mc	4	2.400,00 mc

3b	UNITA' RESIDENZIALI A SCHIERA				
	N.piani	Destinazione	VOLUME	N° UNITA'	VOLUME TOTALE
	P.T.+2P	abitazione	700,00 mc	10	7.000,00 mc

6	EDIFICIO POLIFUNZIONALE				
	N.piani	H max	VOLUME	N° UNITA'	VOLUME TOTALE
	P.T.+3P	16,50 mt	12.000,00 mc	1	12.000,00 mc

9	VERDE PRIVATO ATTREZZATO				
	N.piani	H max	VOLUME	N° UNITA'	VOLUME TOTALE
			5.000,00 mc	1	7.000,00 mc

11	RISTORANTE				
	N.piani	H max	VOLUME	N° UNITA'	VOLUME TOTALE
			6.000,00 mc	1	6.000,00 mc

VOLUMETRIA TOTALE DI PROGETTO				68.890,00 mc
-------------------------------	--	--	--	--------------

VOLUMETRIA TOTALE AMBITO 5				68.890,00 mc
----------------------------	--	--	--	--------------