



Manifestazione d'interesse: azienda agricola Belvedere srl

Terreni ubicati in Caselle tra via Belvedere e via Roma, attigui agli impianti sportivi della frazione

Relazione tecnica illustrativa

La proposta di inserimento dell'area nel primo P.I. in fase di elaborazione dall'Amministrazione Comunale di Sommacampagna prevede la destinazione di una nuova area ad insediamenti residenziali in località Caselle tra via Belvedere e via Roma attigua agli impianti sportivi della frazione.

L'area in oggetto, nel P.A.T. del comune di Sommacampagna alla tav n. 4 . "Tavola della Trasformabilità" è individuata tra le aree previste in espansione con destinazione residenziale della frazione di Caselle;

Alla manifestazione di interesse presentata dalla proprietà è allegata una tavola grafica che identifica un ambito urbanistico con una ipotesi di urbanizzazione dell'area.

All'interno dell'ambito sono state individuate aree destinate a verde pubblico, strade, parcheggi, pista ciclabile, marciapiede e lotti edificabili.

La proposta prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'urbanizzazione di un'area di circa 55.000/60.000 mq. complessivi ove è prevista l'edificazione di 30.000 mc a destinazione residenziale e 5.000 mc. a destinazione commerciale

Nella ipotesi progettuale proposta l'area commerciale è ubicata lungo via Roma in modo tale da essere baricentrica tra il paese, la nuova area e l'abitato tra via Roma e via Verona, data la volumetria richiesta si propone solo un piccolo nucleo commerciale con alcuni negozi di varia tipologia e modeste dimensioni: alimentare, bar, negozi vari ecc.

L'area a destinazione residenziale è tutta posta all'interno dell'area dietro "corte Macaccara" ad est degli impianti sportivi.

Nella proposta avanzata è prevista l'organizzazione della viabilità dell'intera area da edificare, la distribuzione dei lotti edificabili; il dimensionamento, le caratteristiche e la superficie della strada di penetrazione principale e quella secondaria, sono previsti inoltre i marciapiedi, i parcheggi, l'area verde e la pista ciclabile attigua la recinzione dell'impianto sportivo che collega via Roma con via Belvedere individuata lungo il campo di calcio.

La volumetria residenziale proposta è di mc. 30.000 che comporta un indice di cubatura edificatorio territoriale pari a circa mc/mq. 0,5 / 0,6 ed un indice di cubatura fondiario di circa mc/mq 1,00 circa.

Nella ipotesi progettuale sono previsti 39 lotti a destinazione residenziale ed un solo lotto a destinazione commerciale.

La superficie dei lotti residenziali varia da mq. 600 circa per i più piccoli a mq 1300 circa, nella tavola grafica ogni lotto riporta la superficie e la volumetria edificabile.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una strada principale di penetrazione, con inizio da via Roma e termine alla fine dell'area urbanizzata, strada nel primo tratto con larghezza di ml 15.00 = (2,50+2,00+6,50+2,50+1,50) e nella parte centrale, parallela al campo di calcio, con larghezza di ml 15.50 = (2,50+6,50+2,50+2,50+1,50); da questa strada parte una strada secondaria, a ferro di cavallo, con la quale si accede all'interno della lottizzazione, strada a senso unico con larghezza di ml 15,20 = (1,50+2,50+2,50+4,70+2,50+1,50).

Su entrambi i lati delle strade sono disposte le aree a verde, i parcheggi ed i marciapiedi.

Sul lato Nord ed Ovest di corte Macaccara è prevista un'ampia zona a verde tale da separare la corte dalla nuova area edificabile.

La superficie complessiva ipotizzata dell'area a verde è di mq.7.000,00, quella delle strade compreso i marciapiedi, i parcheggi e la pista ciclabile è complessivamente di mq. 10.200,00 circa.

Comunque in fase di progettazione della lottizzazione è possibile aumentare la superficie delle aree a verde perché in loco la proprietà dispone di ulteriori aree.

Alla domanda è allegato il conteggio economico riguardante il beneficio del privato con costi e ricavi.

Per permettere maggior confort abitativo ed evitare una eccessiva circolazione di veicoli, le strade di accesso ad alcuni lotti sono state previste chiuse.

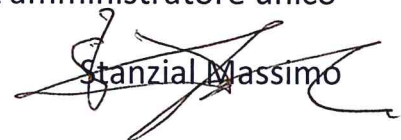
Viene prevista l'applicazione della compensazione dei volumi. Il tipo edilizio previsto è quello di edificio uni e bi familiare con eventuali piani interrati, ed ingressi (carrai e pedonali) indipendenti. I piani fuori terra saranno al massimo 3, come previsto dal P.R.G., ed avranno un'altezza massima di mt. 7,50/9,00.

INDICE ALLEGATI:

- Estratto di mappa
- Conteggio del beneficio economico
- Proposta di urbanizzazione
- Sovrapposizione vista aerea e proposta di urbanizzazione

Sommacampagna 07.04.2015

L'amministratore unico


Stanzial Massimo