

0		rilascio concessione edilizia	A.P.	O.A.
rev.	data	descrizione	redatto	approvato

 fago s.r.l. Via Risorgimento, 70 98057 - Milazzo (ME)		PROGETTO LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "SAN GIOVANNI C.DA PORTICATO", UBICATA NEL COMUNE DI MILAZZO, COMPRESA TRA LA VIA TEN. MINNITI, LA VIA MAG. GASPARRO, L'EX TRACCIATO FERROVIARIO ED IL VIALE SICILIA.							
		ELABORATI: - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA							
COMMITTENTE fago s.r.l. ed altri		PROGETTISTI Arch Paolo ALLEGRA Ing Antonino OLIVA							
IDENTIFICATIVO / documento n.									
commessa	tipo doc			elaborato	rev	formato	pagina	scale	tavola
0 3 8	r t c			0 0 1	0 0				1/a
AUTOCAD 2008				plt scale:					
files: 036-rtc-001-R0			dir: C:/UTI/DOC_036_LOTTIZZ. SAN GIOVANNI						
Questo documento è di proprietà della FAGO srl che tutela i propri diritti a norma di legge									

PREMESSE:

Il territorio oggetto di intervento è sito nel Comune di Milazzo, l'intero comparto di cui fa parte è compreso tra la via Ten Minniti, la via Col. Magistri, la P.zza Sacro Cuore, la Via Migliavacca, l'ex tracciato ferroviario ed il Viale Sicilia, misura una superficie complessiva di mq 105.220,70.

Si tratta di una zona che lungo le predette vie, è completamente urbanizzata con edifici fino a sei elevazioni fuori terra, ed in esso sono esistenti da molti anni alcuni servizi, quali l'Ist. Tecnico Commerciale "Leonardo da Vinci", La scuola elementare "Sacro Cuore" di via Gasparro, la chiesa del Sacro Cuore ed un area di parcheggio.

Vista la anomala situazione urbanistica del comparto in oggetto, al fine di regolamentare con un piano attuativo le aree ancora libere, le ditte proprietarie di tali aree, hanno ritenuto opportuno visto il tempo trascorso, di far predisporre un progetto di Lottizzazione di iniziativa privata.

Ancor prima di iniziare il nostro progetto, è stato ritenuto necessario, verificare che il comparto oggetto dell'intervento rispettasse quanto disposto dal D.L. 02/04/68 n. 1444, in riferimento alla "classificazione" delle zone omogenee.

Si è proceduto quindi, con l'esecuzione del rilievo strumentale dell'intero comparto (tav. 1/B) e la determinazione delle superfici e dei volumi dei fabbricati di edilizia residenziale e dei servizi esistenti (tab.1).

Dall'elaborazione dei dati rilevati, si è potuto accertare che il comparto in oggetto è classificabile come zona omogenea "B", infatti, sono stati individuati n. 10 settori (tav. 2/B), (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L) distinti per destinazione e per ognuno di essi è facilmente desumibile sia l'impronta del singolo edificio che la sua altezza ed il relativo volume. Questa analisi dettagliata, ha permesso di determinare sia i parametri di densità edilizia che il rapporto di copertura.

Quanto sopra inoltre è confortato dalla recente Sentenza n.00170/2010 del 12/03/2009 a favore dell'istanza prodotta presso il TAR di Catania, dall'Impresa Formica Costruzioni s.r.l., la quale ha accolto l'istanza del ricorrente, proprio perché è dimostrata la sussistenza dei parametri di cui al D.M 2 Aprile 1998 per classificazione di zona "B".

SETTORE	fabbricato	impronta edificata (mq)	Totale impronta edificata del Settore (mq)	altezza fabbricato (m)	Volume edificato del fabbricato (mc)	Totale Volume edificato dei Settori (mc)	Totale superficie dei Settori (mq)	densità edilizia del Settore (mc/mq)	rapporto di copertura %(mq/mq)
			S	h		V	A	V/A	S/A %
TAB. 1 SUPERFICI e CONSISTENZA delle UNITA' RESIDENZIALI PREESISTENTI nell'ISOLATO									
a	1	145,0	3.462,0	6,5	942,5	56.818,5	7.074,00	8,03	49%
	2	184,0		4,5	828,0				
	3	195,0		4,5	877,5				
	4	115,0		6,5	747,5				
	5	120,0		4,5	540,0				
	6	84,0		4,5	378,0				
	7	1.720,0		21,0	36.120,0				
	8	202,0		16,5	3.333,0				
	9	225,0		20,0	4.500,0				
	10	296,0		17,0	5.032,0				
	11	176,0		20,0	3.520,0				
b	12	308,0	633,0	13,0	4.004,0	11.966,5	1.383,06	8,65	46%
	13	325,0		24,5	7.962,5				
c	14	450,0	450,0	14,0	6.300,0	6.300,0	1.275,46	4,94	35%
d	15	266,0	1.196,0	8,5	2.261,0	6.421,0	1.643,51	3,91	73%
	16	112,0		3,5	392,0				
	17	128,0		3,5	448,0				
	18	560,0		5,0	2.800,0				
	19	130,0		4,0	520,0				
e	20	652,0	4.724,0	23,5	15.322,0	59.110,5	9.474,75	6,24	50%
	21	487,0		18,0	8.766,0				
	22	300,0		20,0	6.000,0				
	23	189,0		4,0	756,0				
	24	376,0		4,0	1.504,0				
	25	202,0		15,0	3.030,0				
	26	285,0		15,0	4.275,0				
	27	300,0		15,0	4.500,0				
	28	135,0		3,5	472,5				
	29	143,0		8,5	1.215,5				
	30	183,0		10,5	1.921,5				
	31	156,0		7,5	1.170,0				
	32	203,0		7,5	1.522,5				
	33	673,0		8,5	5.720,5				
	34	245,0		8,0	1.960,0				
	35	195,0		5,0	975,0				
f	38	648,0	1.867,0	5,5	3.564,0	14.305,0	4.970,75	2,88	38%
	39	107,0		7,0	749,0				
	40	72,0		3,5	252,0				
	41	109,0		6,0	654,0				
	42	112,0		8,0	896,0				
	43	373,0		10,0	3.730,0				
	44	446,0		10,0	4.460,0				
g	45	370,0	2.215,0	13,0	4.810,0	28.795,0	9.602,06	3,00	38%
	46	522,0		13,0	6.786,0				
	47	448,0		13,0	5.824,0				
	48	248,0		13,0	3.224,0				
	49	627,0		13,0	8.151,0				
Totali			14.547,0			183.716,5	35.423,59	6,27	55%

SETTORE	fabbricato	impronta edificata (mq)	Totale impronta edificata del Settore (mq)	altezza fabbricato (m)	Volume edificato del fabbricato (mc)	Totale Volume edificato dei Settori (mc)	Totale superficie dei Settori (mq)	densità edilizia del Settore (mc/mq)	rapporto di copertura % (mq/mq)
SUPERFICI e CONSISTENZA delle URBANIZZAZIONI PREESISTENTI nell'ISOLATO									
h	50	1.280,0	1.280,0	4,5	5.760,0	5.760,0	3.530,42	1,51	34%
i	51	526,0	1.001,0	10,0	5.260,0	8.110,0	1.953,19	3,29	57%
	52	475,0		6,0	2.850,0				
l	53	505,0	2.195,0	7,0	3.535,0	16.210,0	8.585,56	1,86	25%
	54	1.690,0		7,5	12.675,0				
Totali			4.476,0			30.080,0	14.069,17	2,22	39%
h = Scuola Elementare i = Chiesa e canonica l = Istituto Tecnico Commerciale									
SUPERFICI e CONSISTENZA STRADE e PARCHEGGI PREESISTENTI nell'ISOLATO									
m	55	1733,24					1.733,24		
	56	2.166,83					2.166,83		
Totali							3.900,07		
AREE LIBERE DA NORMARE col P.L.									
n							44.123,58		
AREE PER FUTURE STRADE DI PIANO									
o							658,53		
p							362,00		
t							874,57		
Totali							1.895,10		
AREA PER SERVIZI PREVISTA NEL P.R.G.									
r							1.790,20		
AREA PER FASCIA DI RISPETTO NEL P.R.G.									
s							3.444,50		
AREA ILCUI VOLUME E' STATO GIA' UTILIZZATO									
q							519,99		
TOTALI COMPL.		19.023,0				213.796,5	105.166,20		

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

TABELLA -2- elaborazioni dati urbanistici dell'isolato ricavati da Tav.2b e da Tabella 1

estensione fondiaria attualmente utilizzata	Mq 35.317,01	(A)	settori (a+b+c+d+e+f+g)
aree libere	Mq 44.123,58	(B)	settore (n)
estensione territor. Urbanizzazioni esistenti	Mq 14.069,17	C	settori (h+i+l)
estensione territoriale comples. dell'isolato	Mq 105.225,70	(D)	settori (TUTTI)
cubatura complessiva insediata	Mc 213.796,50	(E)	incluse urbanizzazioni secondarie
cubatura al netto di opere di urbanizzazione esistenti	Mc 183.716,50	(F)	residenziali preesistenti + zona B1a
impronta edificata totale insediata	Mq 19.023	(G)	settori (a+b+c+d+e+f+g+h+i+l)
impronta edificata al netto delle opere di urbanizzazione esistenti	Mq 14.457	(h)	settori (a+b+c+d+e+f+g)

attuale RAPPORTO DI COPERTURA delle residenze $(h)/(A)*100$	40,93%	$>>12,5\%$
attuale RAPPORTO DI COPERTURA dell'edificato $(G)/(D)*100$	18,07%	$>12,5\%$
attuale DENSITÀ TERRITORIALE COMPLESSIVA $(E)/(D) \text{ mc/mq}$	1,93	$>1,5\%$
attuale DENSITÀ TERRITORIALE AL NETTO DELLE AREE PUBBLICHE $(E)/(D-B) \text{ mc/mq}$	3,50	$>>1,5$
attuale DENSITÀ FONSIARIA RESIDENZIALE $(F)/(A) \text{ mc/mq}$	5,20	$>>1,5$
attuale DENSITÀ FONSIARIA COMPLESSIVA $(E)/(A) \text{ mc/mq}$	6,05	$>>1,5$

Inoltre così come richiesto dagli Uffici del Comune di Milazzo, è stata elaborata la analisi limitatamente al comparto interessato e quindi a n. 7 settori (tav. 2/B), settori A-B-C-D-G-I-L, anche in questo caso, è ampiamente verificata la sussistenza dei parametri di cui al D.M 2 Aprile 1698 per classificazione di zona “B” , così come riportato nelle tabelle 1/bis e 2/bis.

SETTORE	fabbricato	impronta edificata (mq)	Totale impronta edificata del Settore (mq)	altezza fabbricato (m)	Volume edificato del fabbricato (mc)	Totale Volume edificato dei Settori (mc)	Totale superficie dei Settori (mq)	densità edilizia del Settore (mc/mq)	rapporto di copertura %(mq/mq)
			S	h		V	A	V/A	S/A %
Tab. 1/bis SUPERFICI e CONSISTENZA delle UNITA' RESIDENZIALI PREESISTENTI nel COMPARTO									
a	1	145,0	3.462,0	6,5	942,5	56.818,5	7.074,00	8,03	49%
	2	184,0		4,5	828,0				
	3	195,0		4,5	877,5				
	4	115,0		6,5	747,5				
	5	120,0		4,5	540,0				
	6	84,0		4,5	378,0				
	7	1.720,0		21,0	36.120,0				
	8	202,0		16,5	3.333,0				
	9	225,0		20,0	4.500,0				
	10	296,0		17,0	5.032,0				
	11	176,0		20,0	3.520,0				
b	12	308,0	633,0	13,0	4.004,0	11.966,5	1.383,06	8,65	46%
	13	325,0		24,5	7.962,5				
c	14	450,0	450,0	14,0	6.300,0	6.300,0	1.275,46	4,94	35%
d	15	266,0	1.196,0	8,5	2.261,0	6.421,0	1.643,51	3,91	73%
	16	112,0		3,5	392,0				
	17	128,0		3,5	448,0				
	18	560,0		5,0	2.800,0				
	19	130,0		4,0	520,0				
g	45	370,0	2.215,0	13,0	4.810,0	28.795,0	9.602,06	3,00	23%
	46	522,0		13,0	6.786,0				
	47	448,0		13,0	5.824,0				
	48	248,0		13,0	3.224,0				
	49	627,0		13,0	8.151,0				
Totali			7.956,0			110.301,0	20.978,09	4,75	45%

SETTORE	fabbricato	impronta edificata (mq)	Totale impronta edificata del Settore (mq)	altezza fabbricato (m)	Volume edificato del fabbricato (mc)	Totale Volume edificato dei Settori (mc)	Totale superficie dei Settori (mq)	densità edilizia del Settore (mc/mq)	rapporto di copertura %(mq/mq)
SUPERFICI e CONSISTENZA delle URBANIZZAZIONI PREESISTENTI nel COMPARTO									
i	51	526,0	1.001,0	10,0	5.260,0	8.110,0	1.953,19	3,29	57%
	52	475,0		6,0	2.850,0				
l	53	505,0	2.195,0	7,0	3.535,0	16.210,0	8.585,56	1,86	25%
	54	1.690,0		7,5	12.675,0				
Totali			3.196,0			24.320,0	10.538,75	1,72	27%
i = Chiesa e canonica l = Istituto Tecnico Commerciale									
SUPERFICI e CONSISTENZA STRADE e PARCHEGGI PREESISTENTI nel COMPARTO									
m	55	1733,24					1.733,24		
	56	2.166,83					2.166,83		
Totali							3.900,07		
AREE LIBERE DA NORMARE col P.L.									
n							44.123,58		

AREE PER FUTURE STRADE DI PIANO									
AREA PER SERVIZI PREVISTA NEL P.R.G.									
r							1.790,20		
AREA PER FASCIA DI RISPETTO NEL P.R.G.									
s							3.444,50		
AREA ILCUI VOLUME E' STATO GIA' UTILIZZATO									
q							519,99		
TOTALI COMPL.			11.152,0			134.621,0	85.295,18		

**TABELLA -2/bis- elaborazioni dati urbanistici del Comparto ricavati da
Tav.2b e da Tabella 1/bis**

estensione fondiaria attualmente utilizzata mq	20.978,09	(A)	settori (a+b+c+d+g)
aree libere mq	44.123,58	(B)	settore (n)
estensione territoriale urbanizzazioni esistenti mq	10.538,75	C	settori (i+l)
estensione territoriale complessiva del comparto mq	85.295,18	(D)	settori (TUTTI)
cubatura complessiva insediata mc	134.621,00	(E)	incluse urbanizzazioni secondarie
cubatura al netto di opere di urbanizzazione esistenti mc	110.301,00	(F)	residenziali preesistenti + zona B1a
impronta edificata totale insediata mq	11.052	(G)	settori (a+b+c+d+g+i+l)
impronta edificata al netto delle opere di urbanizzazione esistenti mq	7.956	(h)	settori (a+b+c+d+g)

attuale RAPPORTO DI COPERTURA delle residenze (h)/(A)*100	37,92%	>>12,5%
attuale RAPPORTO DI COPERTURA dell'edificato (G)/(D)*100	12,95%	>12,5%
attuale DENSITÀ TERRITORIALE COMPLESSIVA (E)/(D) mc/mq	1,57	>1,5%
attuale DENSITÀ TERRITORIALE AL NETTO DELLE AREE PUBBLICHE (E)/(D-B) mc/mq	3,27	>>1,5
attuale DENSITÀ FONSIARIA RESIDENZIALE (F)/(A) mc/mq	5,26	>>1,5
attuale DENSITÀ FONSIARIA COMPLESSIVA (E)/(A) mc/mq	6,42	>>1,5

ELENCO DELLE PARTICELLE E RELATIVI PROPRIETARI INTERESSATE ALLA LOTTIZZAZIONE - TAB. 3

Le ditte proprietarie dei terreni interessate alla lottizzazione sono:

- **Formica Orazio**, nato a Milazzo il 10/03/1955, ed ivi residente in via dei Mille n.28
Quale Amministratore unico della soc. Formica Orazio Costruzioni s.r.l. con sede in Milazzo in Piazza Sacro Cuore n.9 con P.I. 02853030837;
proprietario della. Part. 2485/1 fg. 6;
- **Oliva Francesco**, nato a Milazzo il 19/07/1965, e residente in Milazzo in via Del Marinaio d'Italia, n. 18, quale Legale rappresentante della sic. Oliva Vincenzo s.r.l., con sede in Milazzo in via F. De Roberto n.1, P.I. 02827930831,
proprietario della. Part. 110 fg. 6;
- **Oliva Gioacchino**, nato a Milazzo il 02/02/1933, ed ivi residente in via F. De Roberto n. 13, quale Legale rappresentante della soc. O.S.IM. s.r.l., con sede in Milazzo, via Risorgimento n. 64 , P.I. 01206070839,
proprietario delle partt. 1062 e 2129 fg. 6 ;
- **Oliva Gioacchino**, nato a Milazzo il 02/02/1933, ed ivi residente in via F. De Roberto n. 13, quale Legale rappresentante della soc. F.A.G.O. s.r.l., con sede in Milazzo in via Risorgimento, n.70,
proprietario delle partt. 2119,2198,64,65,2123,1781,2183, 2184, 2185,2186 tutte del fg. 6 ;
- **Cutelli Paolo**, nato a Milazzo il 02/01/1954, ed ivi residente in vico San Giovanni n.8 con c.f. CTL PLA 54A02 F206R,
proprietario delle partt. 2180 e 2191del fg. 6;
- **Trio Daniela**, nata a Milazzo il 12/01/1962, ed ivi residente in via Col. Fsc Bertè n. 34, nella qualità di Legale rappresentante della soc. Trio Immobiliare s.r.l. con sede in Milazzo via Kennedy n. 31 c.da Barone con P.I. 02948930835 ,
proprietario delle partt. 1243 e 1244 del fg. 6;
- **Di Bella Antonino**, nato a Milazzo il 28/10/1937, ed ivi residente in via G. Rizzo n.159 con c.f. DBL NNN 37R28 F206W;
Di Bella Giuseppe, nato a Milazzo il 03/06/1923, ed ivi residente in via Umberto 1° , con c.f. DBL GPP 23H03 F206P;
Di Bella Letterio, nato a Milazzo il 03/04/1936, ed ivi residente in Vico 1° Nettunon. 24, con c.f. DBL LTR 36C04 F206C;
proprietari delle partt. 354,355,356 e361 del fg. 6;
- **Maimone Fortunata**, nata a Milazzo il 11/12/1950, ed ivi residente in via Badessa n. 32/a con c.f. MMN FTN 50T51 F206J,
Maimone Abbondanza, nata a Milazzo il 14/04/1956, ed ivi residente in via Garrisi, con c.f. MMN BND 56D54 F206J
Proprietarie della part. 169 del fg. 6;
- **Scarcella Stefano**, nato Milazzo il 01/08/1930, ed ivi residente in via Garrisi n. 15 con c.f. SCR SFN 30M01 F206M,

- Proprietario delle partt. 785 e 1079 del fg. 6;**
- **Torre Giovanni**, nato a Milazzo il 12/01/1962, ed ivi residente in via Colonna n. 15 con c.f. TRR GNN 62A12 F206X,
Torre Santo, nato a Milazzo il 18/11/1964, ed ivi residente in via Colonna n.13, con c.f. TRR SNT 64S18 F206Q
Proprietari della part. 513 del fg. 6;
 - **Fiorello Rosa Maria**, nata a Milazzo il 25/05/1963, ed residente in San Filippo del Mela G. Matteotti n. 80 isol.06 con c.f. FRL RMR 63E65 F206B,
Proprietaria della part. 512 del fg. 6;
 - **Aversa Maria Antonia**, nata a Messina il 22/06/1963, residente a Milazzo in via San Paolino con c.f. VRS MRA 63H62 F158E,
Vitale Stefano, nato a Milazzo il 16/04/1960, residente a Lipari-Canneto vico Archimede, con c.f. VTL SFN 60D16 F206K,
Proprietari della part. 928 del fg.6;
 - **Famà Maria Rosaria**, nata a Milazzo il 08/05/1970, ed ivi residente in via Policastrelli n. 32 con c.f. FMA MRS 70E48 F206I,
Proprietaria delle partt. 926-927 del fg.6;

La consistenza e la destinazione dei vari terreni è stata sintetizzata nell'allegata Tab. 3

TABELLA 3 - RIPARTO AREE TERRITORIALI LIBERE in funzione della DESTINAZIONE

	foglio catastale (Milazzo)	particella	aree edificabili	aree il cui volume è già stato utilizzato	aree destinate a strada di P.R.G.	aree destinate a servizi di P.R.G.	superficie impegnata	note	Ditta
			mq	mq	mq		mq		
1	6	2485/1		385,27			385,27	parziale	Formica Orazio Co- struzione s.r.l.
2	6	110,00	1.666,21				1.666,21	intera	Oliva Vincenzo s.r.l.
3	6	1.062,00	1.410,71				1.410,71	intera	OSIM srl
4	6	2.129,00	4.701,53				4.701,53	intera	OSIM srl
5	6	2.119,00	7.465,88				7.465,88	intera	F.A.G.O. srl
6	6	2.123,00	4.540,42				4.540,42	intera	F.A.G.O. srl
7	6	1.781,00	1.887,42				1.887,42	intera	F.A.G.O. srl
8	6	2.183,00	706,25				706,25	intera	F.A.G.O. srl
9	6	2.184,00	28,20				28,20	intera	F.A.G.O. srl
10	6	2.185,00	1.775,68				1.775,68	intera	F.A.G.O. srl
11	6	2.186,00	794,20				794,20	intera	F.A.G.O. srl
12	6	64,00	1.190,91				1.190,91	intera	F.A.G.O. srl
13	6	65,00	566,66				566,66	intera	F.A.G.O. srl
14	6	2.198,00	257,56				257,56	intera	F.A.G.O. srl
15	6	2.180,00	823,75				823,75	intera	Cutelli Paolo
17	6	2.191,00	5.763,54				5.763,54	intera	Cutelli Paolo
17	6	1.243,00	1.090,42				1.090,42	intera	Trio Franco
18	6	1.244,00	887,91				887,91	intera	Trio Franco
19	6	354,00	478,52		340,24	505,02	1.323,78	parziale	Di Bella Antonio, Giuseppe, Letterio
20	6	355,00	59,95		185,19		245,14	paziale	Di Bella Antonio, Giuseppe, Letterio
21	6	356,00			133,10		133,10	parziale	Di Bella Antonio, Giuseppe, Letterio
	6	361,00				1.285,18	1.285,18	intera	
30	6	169,00	2.547,14				2.547,14	intera	Maimone Fortunata e Abbondanza
31	6	785,00	655,76				655,76	intera	Scarcella Stefano
32	6	1.079,00	1.035,17				1.035,17	intera	Scarcella Stefano
33	6	513,00	1.427,45				1.427,45	intera	Torre Santo e Giovanni
34	6	512,00	615,04				615,04	intera	Scarcella Maria
35	6	928,00	598,76				598,76	intera	Vitale Stefano, Aversa Maria A.
37	6	926,00	556,93				556,93	intera	Famà Rosaria
38	6	927,00	543,16				543,16	intera	Famà Rosaria
39	6	111,00		134,72			134,72	parziale	(*) Comune di Milazzo
40	6	p. di ex 354	48,45		362,00		410,45	parziale	(*) Comune di Milazzo
Tot. aree impegnate			44.123,58	519,99	1.020,53	1.790,20	47.454,30		

METODOLOGIE E SINTESI DELL'INTERVENTO

Il progetto di lottizzazione escludendo le aree già urbanizzate si estende per una superficie di mq 47.454,30 (vedi tav.2 e tab. 3), escludendo ancora da queste ultime, le aree dove nel vigente P.R.G. (i cui vincoli risultano scaduti) era prevista la realizzazione di una nuova strada che avrebbe dovuto congiungere il parcheggio di via Gasparro con la via Migliavacca, una area destinata a "Servizi", e le aree i cui volumi sono già stati utilizzati rimangono mq 44.123,58.

Su quest'ultima superficie utilizzando l'indice di edificabilità di 2,5 mc/mq delle zone "B1a" del vigente P.R.G. , sarà possibile sviluppare una cubatura di mc 110.308,95.

In conseguenza di quanto sopra, nel presente progetto di lottizzazione è stato fissato di realizzare un volume complessivo di mc 110.000, poco al di sotto di quello consentito.

Ciò comporta la possibilità di insediare n° 1.100 abitanti (vedi tav. 3), dovendo cedere infine al Comune, così come disposto nelle N.T.A. aree per servizi in ragione di mq 10 per ogni mc 100 realizzati (anche in considerazione del fatto che almeno più del 50% degli edifici avranno il piano terra adibito esclusivamente ad attività commerciali) e suddividendo queste così come disposto dal citato D.M. 02/04/1968 n. 1444, si ottengono le seguenti dimensioni minime dei servizi occorrenti:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Superficie occorrente per istruzione | ab. 1.100 x 2,50 = mq 2.750,00 |
| 2. Superficie occorrente per int. Comune | ab. 1.100 x 1.10 = mq 1.210,00 |
| 3. Superficie occorr. per verde attrezz. | ab. 1.100 x 5.00 = mq 5.500,00 |
| 4. Superficie occorrente per parcheggi | ab. 1.100 x 1.40 = mq 1.540,00 |

VIABILITA' DI PROGETTO - tavv. 3/B e 5/B

Il progetto di lottizzazione prevede diversi collegamenti alla viabilità esistente e precisamente:

il primo dalla via Ten. Minniti, che attualmente è utilizzato come spazio di isolamento del nuovo complesso realizzato dalla Soc. Formica Orazio costruzioni s.r.l., il secondo dal prolungamento di una traversa esistente che si inne

sta dal Viale Sicilia, ed infine il terzo dal prolungamento della via Gasparro. La prevista nuova viabilità proveniente dai tre collegamenti, confluisce in una rotatoria centrale la cui soluzione è stata preferita per garantire una adeguata fluidità del traffico veicolare. Da quest'ultima si diparte una strada che ricade sulla prevista strada di P.R.G., e che si congiungerà con la via Migliavacca.

Il tratto rimanente di quest'ultima la cui realizzazione non è compresa, dovrebbe essere assicurata dalla realizzazione di un intervento edilizio estraneo a questa Lottizzazione di proprietà dei germani Di Bella, anch'esso in corso di presentazione.

La superficie dell'esistente parcheggio di via Gasparro non sarà modificato, ma l'intera area sarà ridisegnata per essere parte integrante della nuova viabilità.

Dalla viabilità sopradescritta sono previste altre due traverse che metteranno in comunicazione la viabilità di progetto con l'importante e fondamentale arteria che ci si auspica venga realizzata sull'area del ex tracciato ferroviario, la cui realizzazione risolverebbe facilmente lo smistamento del traffico proveniente dal Viale Sicilia ad ogni parte del centro urbano.

ZONIZZAZIONE DI PROGETTO - tav. 3/B

La nuova viabilità suddivide l'intera area in sei settori, e quattro aree che saranno cedute al comune con le opere di urbanizzazioni previste.

In particolare le aree saranno così suddivise:

1.	N° 6 Settori edificabili per complessivi	mq 27.395,58;
2.	N° 2 aree di parcheggio per complessivi	mq 1.540,00;
3.	N° 3 aree di verde attrezzato per complessivi	mq 5.519,01;
4.	N° 2 aree di istruzione ed interesse comune per complessivi	mq 3.960,84;
5.	Per sede stradali e marciapiedi	<u>mq 9.038,87.</u>
	totale	mq 47.454,30

LOTTE EDIFICABILI - tav. 4/B

Nel presente progetto, sono stati distinti sei settori, indicati con i numeri S1-S2-S3-S4-S5-S6.

Le superfici dei lotti, delle impronte dei fabbricati e dei relativi volumi assegnati sono sintetizzate nella allegata Tab. 4.

Tutti i singoli lotti saranno serviti dalla viabilità di lottizzazione prevista. La volumetria di progetto sarà realizzata, in considerazione della morfologia dei luoghi, che si presenta pianeggiante, e dalla geometria degli edifici previsti che si configurano come dei fabbricati in linea.

I fabbricati, saranno tipologicamente simili al fine di ottenere un effetto di continuità che possa contraddistinguere il nuovo quartiere. Al fine di perseguire questo obiettivo e per vivacizzare il più possibile le nuove vie con la presenza di attività commerciali e direzionali è stato fissato **“come obbligo”** che negli edifici al piano terra (fabbr. L1.1- L1.2 A,B,C- L2 B,C,D- L3- L4.1 A,B- L4.2 A,B- L4.3 A,G- L5.1- L5.3 A- L5.5- L5.6), prospicienti le nuove strade principali, siano realizzati dei portici di adeguate dimensioni che saranno tutti di uso pubblico e che quindi non saranno computati nella volumetria assentibile.

Per una migliore lettura degli edifici realizzabili nei vari Lotti si rimanda alle allegate schede contenenti tutti i tipi edilizi.

SOTTOSERVIZI DI PROGETTO

Lungo la viabilità di lottizzazione prevista, fino alle strade pubbliche esistenti alle quali saranno collegate, saranno realizzate tutte le infrastrutture necessarie ed in particolare:

1) Impianto acque reflue di scarico.

L'impianto fognario sarà costituito da canalizzazioni in PVC del tipo pesante, la cui sezione sarà realizzata con tubazione il cui diametro sarà da mm 500, mentre la tubazione che collegherà i singoli lotti alla condotta principale sarà di mm 200/300.

I pozzetti d'ispezione, di diverse dimensioni saranno, posti ad intervalli variabili ed in particolare in prossimità degli innesti con i vari lotti.

L'impianto così realizzato andrà a confluire nell'esistente rete fognaria posta sulla via Gasparro. (vedi TAV. 6/B)

2) Impianto acque bianche.

L'impianto di smaltimento delle acque bianche, sarà costituito da caditoie sistemate a tergo dei marciapiedi nei due sensi collegati a sua volta ad una condotta principale.

Anche in questo caso saranno utilizzate tubazioni di varie sezioni la cui sezione aumenterà in proporzione alla distanza. L'intero impianto sarà fornito di pozzetti di ispezione di adeguata dimensione posti a distanza regolare.

Anche questo impianto andrà a confluire nell'esistente rete fognaria posta sulla via Gasparro. (vedi TAV. 6/B)

3) Impianto di pubblica illuminazione e di distribuzione alle utenze.

Dalla strade esistenti si prevede la realizzazione di una linea che allacciandosi alla esistente rete elettrica comunale provvederà alla illuminazione della nuova viabilità. E' prevista pertanto la collocazione di n° 51 pali di illuminazione con lampade del tipo SAP da 150 W posti ad una adeguata distanza l'uno dall'altro (circa 20 m) al fine di assicurare il previsto livello di lumen

alla quota di calpestio. I consumi di detta rete verranno contabilizzati da un contatore posto in prossimità della cabina elettrica prevista.

Relativamente alla rete di distribuzione dell'energia elettrica alle varie utenze sarà realizzato un impianto completamente sottotraccia con pozzetti di derivazione in corrispondenza dei vari lotti, i quali saranno forniti tutti di contatori incassati nelle recinzioni esterne, in maniera che le letture possano essere eseguite direttamente dall'esterno.

E' previsto inoltre uno spazio apposito per l'eventuale posizionamento (se richiesto da parte dell'ENEL) di una cabina elettrica. (vedi TAV. 7/B)

4) Impianto di distribuzione della rete idrica.

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata con tubazioni in PVC alimentare sfilabili del diametro di adeguata sezione, con pozzetti di ispezione posti in prossimità di ogni lotto. Tale rete sarà allacciata a quella esistente sulle strade esistenti. (vedi TAV. 6/B)

5) Impianto di distribuzione della rete del gas.

La rete di distribuzione gas sarà realizzata con tubazioni in ferro zincato del tipo mannesmann, con colonnine di derivazione in corrispondenza dei vari lotti. Anche tale rete sarà allacciata a quella esistente sulle strade esistenti. (vedi TAV. 8/B)

6) Impianto di telefonia.

Relativamente alla rete telefonica alle varie utenze sarà realizzato un impianto completamente sottotraccia con pozzetti di derivazione in corrispondenza dei vari lotti. (vedi TAV. 8/B)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Tav.10/B,11/B,12/B,13/B.

Sono previste tre diverse aree di Verde attrezzato, denominate V1,V2,V3, rispettivamente di mq 5.023,46, mq 348,50 e mq 147,05.

Nell'area "V1" è stato sistemato un grande parco attrezzato con panchine, giochi per bambini, vari camminamenti, aree di svago e tempo libero il tutto arricchito da alberature e piante ornamentali, il secondo ed il terzo "V2" e "V3", sono state concepite come aree di sosta ed attraversamento inserite in un contesto di arredo urbano.

AREE PER L'ISTRUZIONE E DI INTERESSE COMUNE- tav. 3/B

Sono state individuate due aree per tali finalità denominate "I1" e "I2", che misurano rispettivamente mq 2.170,64 e mq 1.790,20, la prima è confinante con il verde attrezzato "V1" ed è retrostante la chiesa del Sacro Cuore, la seconda è invece confinante con la scuola elementare e ricade lì dove era stata prevista dal P.R.G. la zona destinata a "Servizi" prima citata. La scelta della posizione delle due aree non è casuale, bensì è stata fatta la considerazione che il Comune potrà utilizzare le due aree come ampliamento dei servizi esistenti.

Milazzo, lì

IL TECNICO