

PIANO DI ZONA

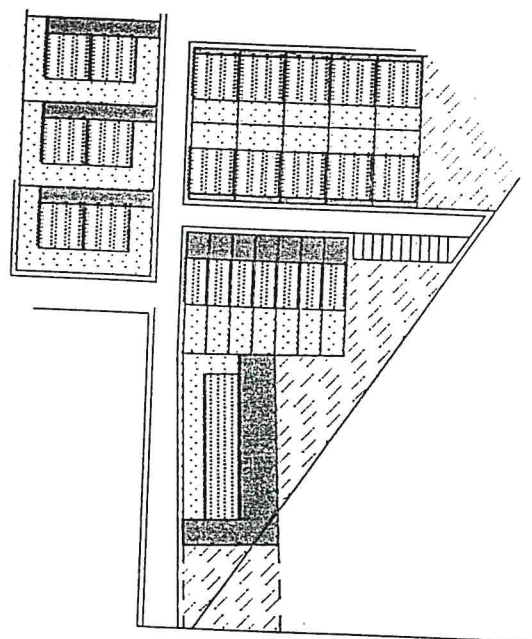
CALDAROLA ZONE C C3

PROGETTO VARIANTE

AREA PER EDILIZIA
ECONOMICA POPOLARE

VARIANTE

3



PROGETTISTA

DOCT. ARCH.
SENSINI MARIO
via S.Giorgio, 25
62031 Belforte d.C. (MC)
c.f.SNS MRA 50D21 B474B

- RELAZIONE



scala :

data :

archivio :

SETTEMBRE 1994

- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- VARIANTE N.3

+ =====

Ancora valida risulta essere, a tutt'oggi, l'impostazione urbanistica data, con un piano approvato con delibera di Consiglio n.45 del 28.02.1983, alla zona destinata dal Programma di Fabbricazione all'edilizia economica e popolare;

Questo é pienamente dimostrato dal fatto che al P.E.E.P., questa compresa, sono dovute a motivi prettamente tecnici e di stretta gestione del Piano stesso;

Gestione del piano che alla luce, degli interventi fatti e in via di completamento, é caratterizzata da un soddisfacente livello di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da un notevole riscontro sulle scelte tipologiche fatte.-

- Completamente attuato é il comparto "C" delle case a blocco con edifici realizzati su tutti e 3 i lotti (C1-C2-C3);
- L'edificio del comparto "E" realizzato dall'I.A.C.P. risulta completato;
- Completamento attuato il comparto D del quale sono stati ultimati i lotti D1-D2, mentre il D3 é in fase di completamento;

In sintesi, tutta la prima fase dell'intervento, legata alla disponibilità dell'area in proprietà da parte dell'amministrazione Comunale é completa.

In merito all'oggetto specificato della relazione, e cioè delle motivazioni che hanno resa necessaria questa Variante n.3, si precisa che trattasi di modifiche relative all'assetto stradale del comparto D e della destinazione d'uso di alcune aree limitrofe di proprietà Comunale, non comprese nel vigente piano PEEP ma comunque ricadenti all'interno delle previsioni del Programma di Fabbricazione vigente.-

Gli elaborati N.3 e 4 della normativa Dimensionale e delle destinazioni d'uso del suolo contengono tutti gli elementi della Variante stessa.-

Per chiarezza si precisa che l'elaborato N.4, relativo alla normativa dimensionale, interessa marginalmente il comparto "D3" per effetto di una diversa sistemazione dell'area scoperta, destinata a verde privato, dovuta ad una maggiorazione di ml.1,00 in profondità della stessa, ed un conseguente restringimento della sede stradale da ml.8,00 a ml.7. ;

Nell'elaborato N.3, relativo alla destinazione d'uso del suolo, la variante interessa un aumento del Piano PEEP per una superficie di mq.810, la quale, data la sua esiguità e la particolare conformazione topografica, viene destinata ad un miglioramento della viabilità e delle aree di servizio del Comparto D", e più specificatamente a Verde Pubblico attrezzato per mq.610, a strade per mq. =200.-

L'elaborato N.1 contiene riferimenti al Programma di Fabbricazione definito dall'area di ampliamento del PEEP stesso e quindi i suoi limiti all'interno dello strumento urbanistico vigente.-

I dati dimensionali del progetto, delle opere di urbanizzazione e dei suoi costi, nonché delle destinazioni d'uso del suolo, qui di seguito riportati, evidenziano la limitatezza e la consistenza della presente variante

I dati dimensionali del programma di fabbricazione, rettificati leggermente in sede di progetto del P.E.E.P. risultano i seguenti:

- zona C3 mq. 13.000 mc. 32.500
- zona C mq. 14.000 mc. 14.000
- abitanti presunti 500
- aree per verde e parcheggi necessari mq. 6.000

I dati di progetto sono i seguenti:

- area per la viabilità di quartiere mq. 4.386
 - area per il verde pubblico att. ~~XXXXXX~~ mq. 6.545
 - area per parcheggi di quartiere mq. 2.838
 - area comparti residenziali mq. 144041
-
- totale area per il P.E.E.P. mq. 27.810

PREVISIONE DI SPESA

Il primo elemento per la determinazione del costo complessivo di attuazione del piano P.E.E.P. é dato dalla acquisizione delle aree necessarie. Tale acquisizione, da operare ai sensi della legge 865/71 comporta attualmente, considerati i recenti sviluppi in materia di espropri, una spesa difficilmente valutabile che in ogni caso tenuto conto delle condizioni di mercato é stata valutata in £ 81.000.000.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria (computato con riferimento alle tabelle di costo delle opere primarie inserite nel regolamento Regionale n°6 del 23/7/77) é costituito dalle seguenti voci:

-strade	mq 4386	x £. 9.000 = £. 39.474.000
-spazi di sosta e parcheggio	mq 2838	x £. 8.000 = £. 22.704.000
-spazi di verde pubblico	mq 6545	x £. 2.700 = £. 17.671.500
-fognature	m ^q 910	x £. 27.500 = £. 23.025.000
-rete elettrica	ml 900	x £. 45.000 = £. 40.500.000
-pubblica illumi.	pl 33	x £. 430.000 = £. 14.190.000
-rete idrica	ml 385	x £. 45.000 = £. 17.325.000
totale		£. 176.889.500

Il costo totale presunto sommando la acquisizione di aree e opere di urbanizzazione primaria é pari a £. XXX.258.429.500,