

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

del

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONE *CR10* E *CR11*



Data: 1 dicembre 2006

Corso: **Tecnica Urbanistica**

Docente: **Prof. Pierluigi Carci**

Anno: **2006 / 2007**

Studente: **Mattia Campolese**

Sommario

Prima parte: Comune di Nicòtera

- Pag. 2: Cenni Storici
- Pag. 3: Posizione
- Pag. 4: Analisi del territorio

Seconda parte: Zone residenziali CR10 e CR11

- Pag. 5: Analisi stato di fatto
- Pag. 7: Impostazione del piano
- Pag. 8: Descrizione della lottizzazione
- Pag 12: Calcoli

Terza parte: Norme tecniche integrative

- Pag. 14: Prescrizioni

COMUNE DI NICÒTERA

1. Cenni storici

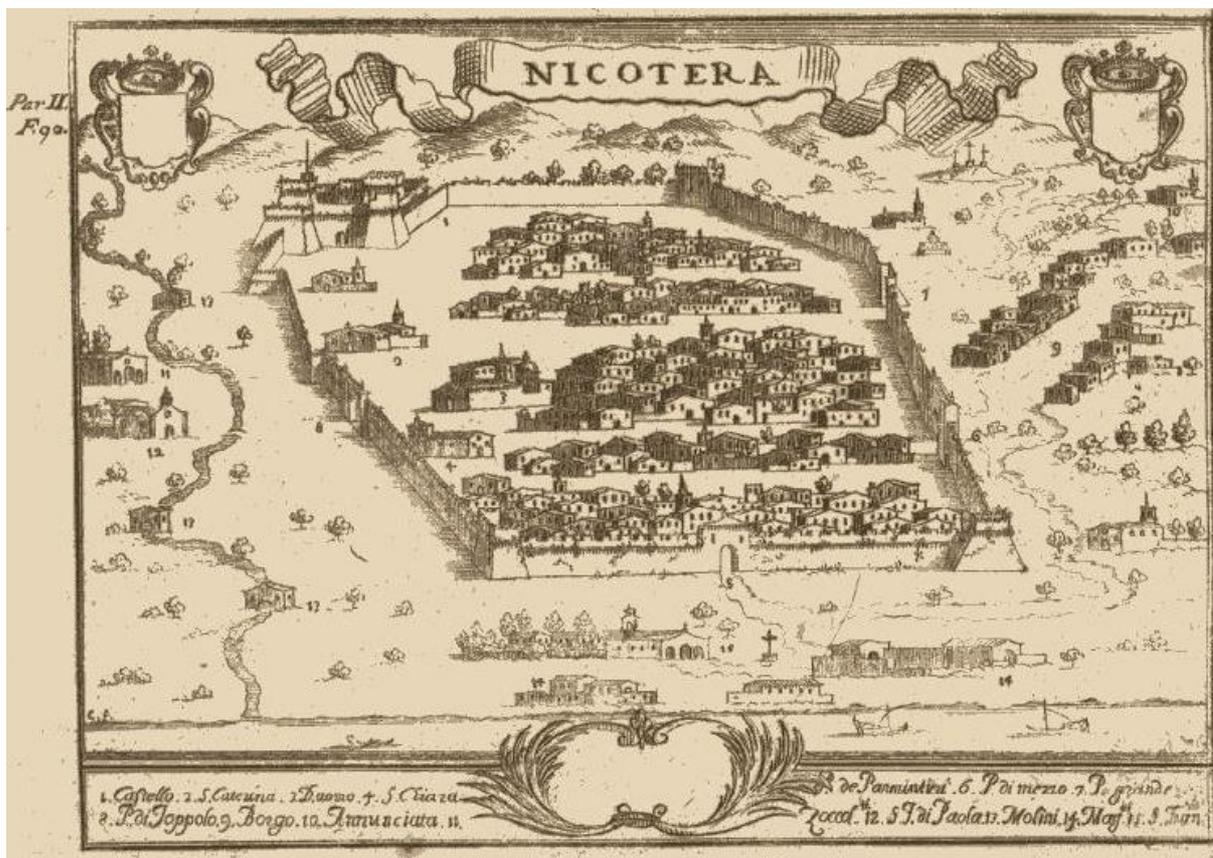
Nicòtera fu edificata dai Locresi intorno al 521 a.C; sorgeva tra il fiume Metauro (oggi Petrace) ed il porto di Ercole (odierna Tropea). Era situata a nord di Medma, colonia greca della quale ne era il porto, anche in età Romana nella quale cambiò nome.

Nell'XI sec. la città venne rasa al suolo dai Saraceni e gli abitanti si dispersero nelle montagne circostanti. La ricostruzione della città odierna iniziò nel 1065 più a nord della precedente posizione e fu fortificata.

Per la costruzione di Nicotera furono seguiti gli schemi delle tipiche città normanne: al centro la Cattedrale e il Castello dalla quale si diramano le varie stradine a formare cinque quartieri circondati da mura. Agli angoli furono costruite quattro torri e per acceder alla città sette porte d'ingresso.

Nicotera subì, successivamente, ulteriori distruzioni: nel 1074 sempre ad opera dei Saraceni; nel 1085 dalle truppe di Benevento. Fu saccheggiata e rasa al suolo nel 1122 e ricostruita nel XIII secolo.

Con Federico II, Nicotera visse un periodo di grande splendore tanto che il suo porto fu paragonato a quello di Amalfi e Brindisi; in seguito fu occupata dagli Angioini che fortificarono le mura. Fu però completamente distrutta dai saraceni e ricostruita nel 1700, perdendo però lo splendore di un tempo.



Stampa del Pacichelli 1703

2. Posizione

Il comune di Nicòtera è situato a 27 km a sud-ovest da Vibo Valentia, sul versante meridionale del Monte Poro a 212 m. sul livello del mare.

E' compreso ad ovest dal mar Tirreno, a nord dai comuni di Ioppolo e Spilinga, ad est dal comune di Limbadi ed a sud dai comuni di San Ferdinando e di Rosarno della provincia di Reggio Calabria.

E' raggiungibile percorrendo l'A3 fino all'uscita di Rosarno e imboccando poi la S.S. 536 in direzione del mare per circa 14 chilometri. Vi si giunge anche con il treno, a mezzo della ferrovia Napoli - Reggio Calabria e con l'aereo, nell'aeroporto di Reggio Calabria o Lamezia Terme.



3. Analisi del territorio

Zone

Il territorio comunale di Nicòtera è suddiviso in due grandi nuclei urbani morfologicamente ed economicamente diversi: il centro storico e la marina; sono presenti anche altri piccoli nuclei urbani, piccole frazioni con case di modesta grandezza che rappresentano la tipica realtà del mondo agricolo.

La marina rappresenta il punto finale dello sviluppo turistico della zona, mentre il capoluogo è caratterizzato dal centro storico con intorno delle zone di completamento e agricole.

Nel PRG sono state individuate delle zone di completamento sia a ridosso della marina che nella parte alta della città, suddivise nelle due tipologie CR e CT, ovvero zone di espansione di edilizia residenziale e zone di espansione edilizia turistica. E' presente una piccola zona artigianale per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Nota: non esiste né il PCTP né il PCTR quindi non si sono potute seguire le linee di sviluppo del piano sovraordinato nella redazione del PRG.

Servizi

A Nicotera è presente un ospedale di carattere provinciale. Sono presenti inoltre 4 sportelli postali, 2 banche, 1 museo civico, 1 museo diocesano, 1 piccola biblioteca comunale, 1 biblioteca diocesana, 1 asilo nido, 3 scuole materne, 1 scuola media, 2 scuole elementari, 1 liceo. I servizi sono disposti quasi totalmente nella parte del capoluogo, mentre la marina ne è praticamente sprovvista.

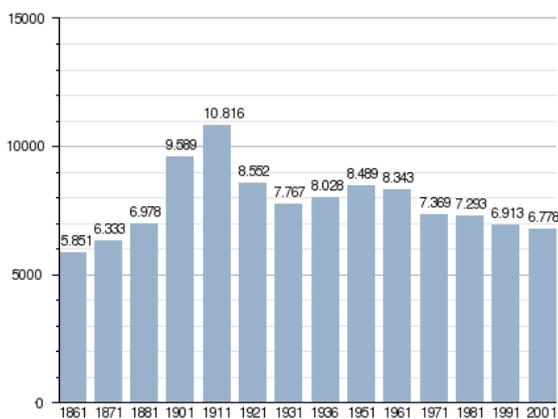
Analisi demografica

Dalle analisi svolte nel PRG si è messo in mostra che nell'ultimo decennio si è registrato un saldo positivo dell'aumento della popolazione sottolineando il potenziamento delle fasce di giovani tra i 20 e 40 anni, causa principale della stabilizzazione e dell'incremento delle nascite. Ciò è dovuto all'aumento degli insediamenti produttivi in tutti i settori, in particolare quello agricolo e turistico.

Si deve inoltre considerare l'effetto del rientro dei residenti all'estero che gravitano per alcuni periodi dell'anno nel comune; infine va considerato l'effetto del

decentramento della popolazione residente nel centro antico il quale soffre di una negativa condizione del patrimonio edilizio e dell'affollamento dei vani.

Tuttavia il forte tasso di mortalità ha inciso sul valore assoluto della popolazione.



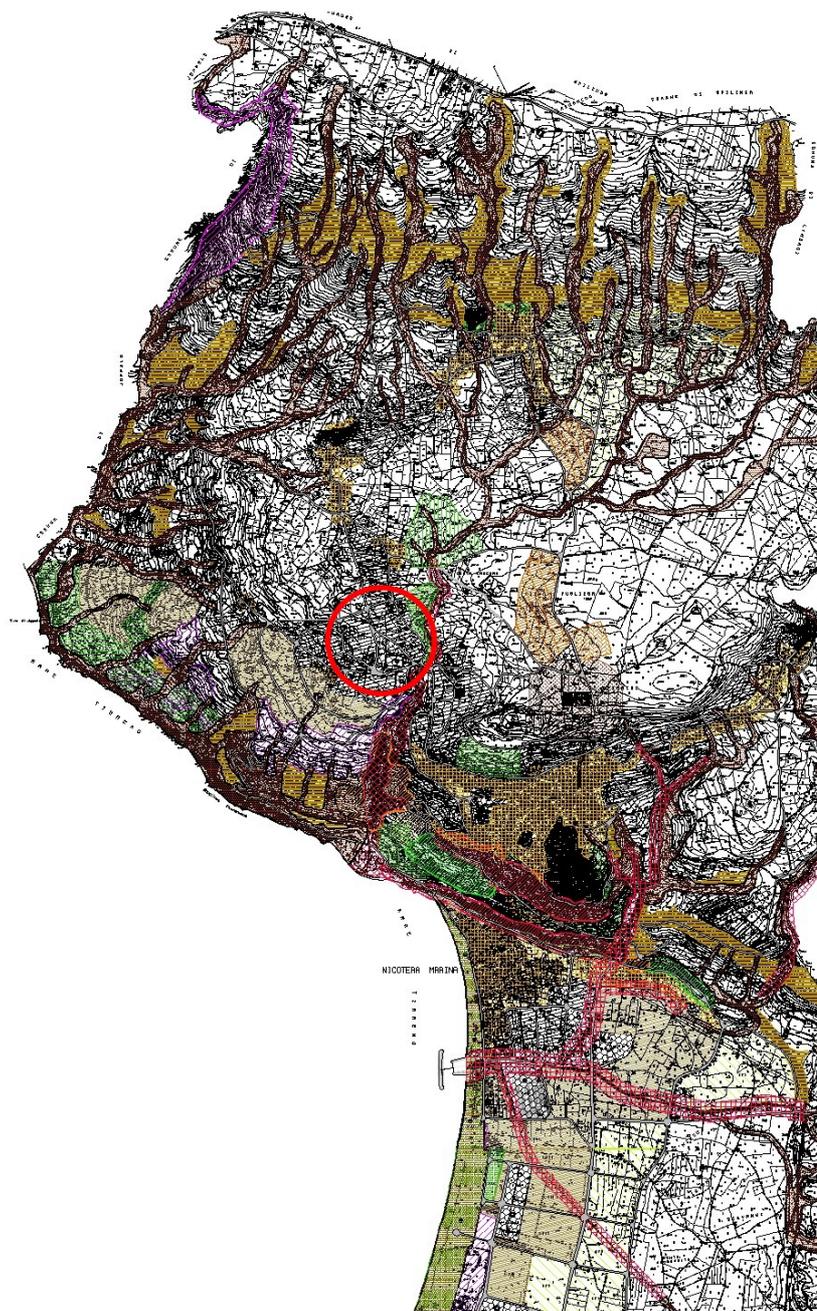
fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

ZONE RESIDENZIALI CR10 E CR11

1. Analisi stato di fatto

Localizzazione nel comune

Le zone CR10 e CR11 (definizione nell'art. 22 delle “Norme tecniche di attuazione” del PRG) sono posizionate nella parte Nord del comune, nella contrada Gebbi, confinanti con la contr. Carcara, a circa 2 Km dal centro storico. Sono circondate da altre zone di espansione residenziale e turistica, zone di completamento, zone agricole e di verde attrezzato.



Stato attuale

In “*Tavola 1*” è presente il rilievo satellitare della zona effettuato nel corrente anno, mentre in “*Tavola 2*” e in “*Tavola 3*” sono presenti gli stralci del piano regolatore rispettivamente in scala 1:5000 e 1: 2000.

La zona CR11 è circondata dalle zone CR12 e CR14 e la zona CR10 è circondata dalla CR8 e dalla CR9 ancora in gran parte libere con qualche sporadico fabbricato presente.

Tra le due è presente la zona a servizi Fcr7 contenente un campo di calcio non regolamentare e nella quale sono previste un'area destinata a parcheggi e un'area destinata a verde attrezzato. Le due zone sono attualmente servite ai lati da una strada comunale e dalla provinciale SP23 e il piano regolatore prevede due strade che costeggiano la zona Fcr7 e si riuniscono separando quindi le due zone.

Attualmente nella zona sono presenti sporadici fabbricati quasi tutti di modeste dimensioni e il resto del terreno è adibito a colture.

Si è in territorio collinare e le zone presentano dei terrazzamenti e dislivelli dell'ordine di diversi metri (da un max di 277 m ad un min di 252) pendenti nel verso del mare.

Indici urbanistici

Per le zone residenziali CR il PRG prevede i seguenti parametri (art. 5 e 22 delle “Norme tecniche di attuazione” del PRG):

Indice di fabbricabilità territoriale	I_{ft} = 0,80 mc / mq
Altezza massima dell'edificio	H = 11 m
Distanza tra i fronti di un edificio	D _{f_{min}} = 10 m
Distanza dai confini	D _{c_{min}} = 5,50 m
Distanza dalla sede stradale	D _{s_{min}} = 5,50 m

Dotazione degli standard

La dotazione minima complessiva di standard è di **S_{min} = 22,20 mq/ab** così ripartiti:

Attrezzature per l'istruzione	S _{min} = 4,98 mq/ab
Attrezzature d'interesse comune	S _{min} = 4,51 mq/ab
Verde pubblico attrezzato	S _{min} = 10,04 mq/ab
Parcheggi	S _{min} = 2,68 mq/ab

Si vedano a pag. 12 i dettagli dei calcoli.

2. Impostazione del piano

Principi

L'analisi del territorio e l'analisi dello stato di fatto delle zone in considerazione ha permesso di tracciare le linee guida dell'intervento di lottizzazione. Si è infatti tenuto conto della localizzazione delle zone nel comune, dell'importanza dell'attività agricola del territorio, dei processi demografici che conducono all'insediamento nelle zone di completamento, della morfologia del terreno, della presenza dei servizi nel comune; il tutto compatibilmente con i vincoli imposti dai parametri precedentemente indicati e tendendo ad un $I_{ff} = 2 * I_{ft}$, ovvero ad un indice di fabbricabilità fondiario circa doppio dell'indice di fabbricabilità territoriale.

Criteri generali

Si è scelto di considerare le due zone di espansione come se fossero un'unica grande zona per una maggiore razionalità nella dimensione e nella posizione dei servizi nonché per una più libera organizzazione delle varie aree.

La tipologia prevalente di abitanti che andrà a popolare i fabbricati residenziali è stata individuata nella giovane famiglia di media borghesia, spesso con figli piccoli a carico, che si trasferisce dal centro storico per avere maggiori spazi o che torna dall'estero per cercare una dimora stabile nel comune d'origine. Data la posizione geografica del luogo (vicino al mare, distaccata dal centro ma vicino di pochi km con la possibilità di sfruttare i servizi presenti nel resto del comune) si è considerato anche il possibile effetto dell' "appetibilità" dei fabbricati e quindi di un ulteriore trasferimento di popolazione, non più per necessità ma per "piacere" dalle zone limitrofe.

Si è considerata la morfologia del terreno laddove i dislivelli non erano trascurabili orientando opportunamente strade e fabbricati sia residenziali che per servizi.

I servizi scelti hanno l'obiettivo di integrarsi all'offerta messa a disposizione dal territorio e quindi esser messi a disposizione anche del resto della collettività.

Per le attrezzature d'istruzione, in seguito alla scelta della tipologia di residenti, si è optato per una scuola materna. Si è considerato trascurabile il contributo di un eventuale asilo nido (gli infanti possono essere affidati ai nonni) e si è evitata la scuola elementare (dal totale della popolazione prevista in base alla cubatura, considerando indicativamente l'8% degli abitanti al massimo si sarebbero formate solamente tre classi).

Per le attrezzature di interesse comune si è optato per una biblioteca – emeroteca con sala lettura in quanto nel comune essa è presente ma di modeste dimensioni, con pochi libri e senza una sala lettura; si è optato anche per un mercato rionale data la vicinanza con terreni agricoli rappresentando quindi un punto d'incontro tra domanda e offerta e allo stesso tempo punto di attrazione anche per popolazione esterna alla CR10-CR11.

Nella destinazione di aree a verde pubblico attrezzato si sono considerati tre fattori: a) la massima uniformità nella distribuzione sul territorio al fine di servire più porzioni possibili; b) la vicinanza con le zone di verde attrezzato adiacente e le zone a servizi del piano e limitrofe; c) diversificazione dell'offerta ludica e ricreativa.

La dislocazione dei parcheggi è tale da poter servire sufficientemente tutti i servizi presenti (trascurando ovviamente il contributo di parcheggi interni privati) evitando di creare zone a ridosso esclusivamente di aree residenziali.

2. Descrizione della lottizzazione

Pre-interventi: demolizioni

In “*Tavola 4*” sono indicati i fabbricati delle aree da demolire o da conservare.

Da un sopralluogo effettuato si è riscontrato che il fabbricato n. 1 è un edificio residenziale abitato di recente costruzione e in ottimo stato, pertanto si è scelto di conservarlo e di mantenere intatta la sua area fondiaria. La cubatura del fabbricato è stata estrapolata dal totale per la previsione del numero di abitanti nella zona, ma è stata considerata nel calcolo dei servizi.

Tutti gli altri edifici andranno demoliti poiché si tratta essenzialmente di baracche o edifici abbandonati o fabbricati non abitati o comunque di nessun interesse urbanistico.

Zonizzazione

In “*Tavola 5*” è presente la carta a tre colori relativa alle aree destinate a servizi, alle strade, alle residenze. In “*Tavola 6*” è presente il dettaglio della zonizzazione con la ripartizione dei servizi e con l'assegnazione ad ogni zona di un codice identificativo.

Le due aree sono tagliate a metà dalle due strade a doppio senso di marcia larghe 10 m che si immettono in due incroci rendendo necessaria la formazione di due rotatorie (per la quali sono state garantite le distanze minime) che però non interessano terreni esterni al piano. Sono presenti delle strade a senso unico. Si veda la “*Tavola 9*” per l'indicazione dei sensi di marcia. Il territorio è quindi suddiviso in 4 zone dalle diverse dimensioni.

La zona *ICI* è destinata alla biblioteca ed è servita dal parcheggio *P1*. La scelta della posizione della biblioteca è data dalla volontà di dotare la zona *CR11* di servizi e di orientarla verso le altre zone residenziali di completamento o di espansione previste nel piano per meglio servire anche il resto del territorio.

La zona di verde attrezzato *VA1* (servita da *P2*) è stata posta in maniera tale da servire principalmente le zone residenziali limitrofe *R5, R6, R7, R8*.

La zona *II* destinata a scuola materna è stata disposta in maniera baricentrica nel territorio per poter meglio servire tutte le utenze. A lato di essa è stata disposta nella *VA2* un parco giochi e ancora a lato il mercato rionale *IC2*. Per queste tre zone è stato disposto un marciapiede (largo 1,5 m) e sono servite abbondantemente dai parcheggi *P4* e *P3*. In tal modo si è voluta creare un'area sfruttabile comodamente dai bambini e dai relativi genitori che possono parcheggiare vicino alla zona desiderata e passeggiare nel lato di strada dove son presenti i servizi.

La zona *VA3* è stata disposta in prossimità dell'area di verde attrezzato specificata nel piano ed è servita da i tre parcheggi *P5, P6* e *P7*. Si è voluto qui creare un “continuo” del verde presente al di là della strada e allo stesso tempo isolare la zona *R10* dagli incroci stradali sottostanti diminuendo quindi l'effetto del traffico (molto modesto in queste zone ma comunque presente).

Nel complesso da ogni area residenziale è possibile raggiungere e usufruire comodamente dei servizi offerti in zona, in particolare le aree per verde pubblico, considerata anche la presenza della *Fcr7*. Si è preferito inoltre disporre le aree residenziali nelle zone che guardano verso il mare. In questo mondo l'area *CR11*, più piccola della *CR10*, ha all'incirca la stessa superficie residenziale al costo di una minore presenza di servizi.

Planimetria: dettaglio lottizzazione

Il dettaglio planimetrico della lottizzazione è indicato in “*Tavola 7*”. In “*Tavola 8*” è indicato il rispetto delle distanze imposte dal piano regolatore.

– Aree residenziali:

E' stata scelta un'unica tipologia edilizia per i fabbricati residenziali della zona, ovvero la villa a tre piani con garage, sottotetto adibito a soffitto e con area libera intorno tale che la distanza tra i muri di ogni lato e il confine sia di 6 m (il dettaglio è indicato in “*Tavola 12*”). La scelta è stata fatta in ragione di una uniformità del territorio e della volontà di dotare ogni fabbricato di uno spazio libero sufficientemente ampio intorno sia per una maggiore libertà nella distribuzione del verde privato, sia per evitare aree con densità abitativa e intensità edilizia piuttosto elevate o comunque troppo differenti rispetto ad altre.

Tuttavia si è voluto lasciare una certa libertà nella decorazione, nei balconi e nella disposizione interna degli appartamenti. Si vedano in tal caso le norme tecniche integrative.

Laddove fosse impossibile o comunque ostico l'accesso al fabbricato da parte delle strade pubbliche sono state indicate le strade private le quali hanno l'esclusiva funzione di accesso alle relative proprietà e che quindi sono gestite dai proprietari che ne usufruiscono. Per i fabbricati prossimi alla strada si è preferito disporre gli accessi un pò più lontano per una maggiore sicurezza e riservatezza.

La disposizione spaziale dei fabbricati nelle aree residenziali *R2, R3, R4, R5, R6* è tale che il lato lungo del fabbricato segue le curve di livello del terreno per limitare al massimo onerosi sbancamenti di terreno in fase realizzativa. Inoltre per le *R5* ed *R6* si è preferito allocarli verso l'interno delle zone ovvero verso la strada a senso unico interna in modo da allontanarle dalla strada a doppio scorrimento circostante.

Anche nella *R8* si è voluto allocare gli edifici in prossimità della strada pubblica a senso unico principale; gli accessi alle proprietà sono quindi possibili solo dalla strada a senso unico in modo da ridurre la possibilità che gli stessi abitanti possano usufruire del parcheggio pubblico *P3* come posteggio auto personale togliendo spazio utile a chi usufruisce dei servizi vicini (possibilità comunque remota vista la disponibilità di garage).

Nella *R7* si è scelto di disporre solo 5 fabbricati in posizione baricentrica, ognuno dotato della propria strada privata; essendo nella zona limite dell'espansione, si è voluta creare un'area meno densa destinata ai cittadini più facoltosi.

Nell'area *R9* i fabbricati sono paralleli e vicini alla strada a senso unico dalla quale si diramano due strade private per lasciare nella parte posteriore un'area sgombra da edifici per non interferire con i servizi. Nell'area *R10* si son volute creare tre gruppi distinti (tutti prossimi alle relative strade di accesso) con all'interno aree sfruttabili dai proprietari.

In entrambe le zone si è voluto limitare quanto possibile l'accesso direttamente dalla strada provinciale per non interferire eccessivamente con il – seppur modesto – flusso di traffico.

– Biblioteca:

La biblioteca è grande 30 m x15 m e consta di due piani: il primo dedicato all'emeroteca, spazio per consultazione quotidiani e postazioni di accesso internet; il secondo è dedicato alla sala lettura con i relativi scaffali di libri. E' disponibile un parcheggio interno per disabili e per il personale.

- *Verde attrezzato:*
 Il parco *VA1* contiene un campo regolamentare da calcetto ed uno regolamentare da basket con panchine e alberi per completare l'arredo. I campi sono disposti esattamente in direzione Est-Ovest onde evitare problemi nel gioco dovuti alla luce solare durante la giornata. Il parco è recintato e l'accesso è possibile dai parcheggi.
 L'area *VA2* dedicata al parco giochi è recintata e l'accesso è possibile dal marciapiede antistante.
 Il parco *VA3* è dotato di quattro fontane e una vasca centrale con un percorso che li unisce. Il parco è recintato e l'accesso è possibile dai tre parcheggi.

- *Mercato rionale:*
 E' dotato di una zona all'aperto e di una al chiuso. E' formato da un cubo centrale (con atrio nel mezzo per il passaggio della luce) nella quale andranno negozi di vario genere (alimentari, merceria, altro ..). Esternamente, nel cerchio esterno, si disporranno i veicoli dei venditori ambulanti. Le persone accedono dal marciapiede e possono interagire con gli ambulanti passeggiando nel cerchio più interno, mentre possono accedere alla parte coperta dagli spigoli dei cubi. I veicoli che trasportano le merci accedono dalla strada provinciale e possono parcheggiare nei posti interni stabiliti e scaricare i prodotti entrando nel lato del cubo opposto allo spigolo d'ingresso persone principale rivolto verso il marciapiede.
 In tal modo le persone interagiscono sia con il mercato interno che con quello esterno senza interferire con il carico / scarico merci e accedendo facilmente dal marciapiede.

- *Scuola materna:*
 Edificio di forma trapezoidale ad un solo piano; l'accesso è possibile dal marciapiede con una strada pedonale interna che conduce all'ingresso. Le attrezzature ludiche esterne saranno disposte in prossimità dell'area adibita a parco giochi mentre il resto della zona sarà alberato. L'edificio è stato disposto nella forma e nella posizione tale da essere abbastanza lontano dalle strade e in posizione baricentrica nell'area di pertinenza.

- *Parcheggi:* Tutti disposti a spina di pesce con posti lunghi 5 m e larghi 2,5 m e nel verso della circolazione stradale.

Circolazione stradale

In “*Tavola 9*” è indicato il verso di circolazione delle strade. Le strade private, essendo di semplice accesso al fabbricato, sono percorribili in entrambi i versi.

Illuminazione pubblica

In “*Tavola 10*” è indicata l'illuminazione pubblica costituita da lampioni standard posti convenzionalmente almeno ogni 25 m. Per le strade a doppio scorrimento si è alternata la disposizione per una maggiore omogeneità nell'illuminazione. La precedenza nell'ordine in cui son stati disposti i lampioni è andata a questo tipo di strade. Nelle strade a senso unico son state poste su un unico lato a meno di vincolo costituito da eventuale ostruzione di accesso al fabbricato.

Rete fognaria

In “*Tavola 11*” è indicata la rete di raccolta acque bianche e nere. Si è seguito l'andamento delle curve di livello e si è cercato di non far passare la rete principale sotto i fabbricati.

3. Calcoli

Calcolo cubatura e abitanti

Estensione zona CR10: 62676 mq
Estensione zona CR11: 53874 mq
Totale zona lottizzata: $62676 + 53874 = 116550$ mq
Cubatura: $116550 \times 0,8 = 93240$ mc.

Poichè si è deciso di conservare il fabbricato n. 1 indicato nella “*Tavola 4*” si deve estrapolare la sua cubatura dal totale. Dal rilievo effettuato si è dedotto che il fabbricato è a due piani alti 3 m e la superficie di ogni piano è di 666 mq:
Cubatura fabbricato 1 : $666 \times 3 \times 2 = 3996$ mc.

Cubatura finale: $93240 - 3996 = 89244$ mc . Considerando 1 ab = 100 mc, si ha:
Numero abitanti previsti: $89244 / 100 = 892$ ab .

Verifica cubatura

Per il calcolo della cubatura ci si è riferiti alla tipologia edilizia descritta in “*Tavola 12*”.
Cubatura fabbricato: $142,44 \times 3 \times 3 = 1281,96$ mc .
Essendo presenti 69 fabbricati, si ha:
Volume edificato: $69 \times 1281,96 = 88455$ mc < 89244 mc .
Numero abitanti: $88455 / 100 = 885$ ab .

Dotazione degli standard

- *Attrezzature per l'istruzione*: $S_{\min} = 4,98$ mq/ab
Superficie minima: $4,98 \times 892 = 4442,16$ mq
- *Attrezzature d'interesse comune*: $S_{\min} = 4,51$ mq/ab
Superficie minima: $4,51 \times 892 = 4022,92$ mq
- *Verde pubblico attrezzato*: $S_{\min} = 10,04$ mq/ab
Superficie minima: $10,04 \times 892 = 8955,68$ mq
- *Parcheggi*: $S_{\min} = 2,68$ mq/ab
Superficie minima: $2,68 \times 892 = 2390,56$ mq

Verifica degli standard

- *Attrezzature per l'istruzione*:
Superficie prevista: $I1 = 4596,78$ mq > 4442,16 mq
- *Attrezzature d'interesse comune*:
Superficie prevista: $IC1 + IC2 = 4386,77$ mq > 4022,92 mq
- *Verde pubblico attrezzato*:
Superficie prevista: $VA1 + VA2 + VA3 = 18006,28$ mq > 8955,68 mq
- *Parcheggi*:
Superficie prevista: $P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + P6 + P7 = 2679,83$ mq > 2390,56 mq

Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario di tutta la zona lottizzata è dato dal rapporto tra il volume edificato ed il totale dell'area residenziale.

Volume edificato: 88455 mc

Area residenziale totale: $R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10 = 78478 \text{ mq}$

Indice di fabbricabilità fondiario (**Iff**) : $88455 / 78478 = \mathbf{1,12 \text{ mc / mq}}$.

Rapporto di copertura:

Il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra il totale dell'area occupata dai fabbricati e il totale dell'area residenziale. L'area occupata da un fabbricato è di $11\text{m} \times 14 \text{ m} = 154 \text{ mq}$.
Quindi:

Area residenziale totale: 78478 mq

Area coperta da fabbricati: $69 \times 154 = 10626 \text{ mq}$

Rapporto di copertura (**Rc**) : $(10626 * 100) / 78478 = \mathbf{13,5 \%}$

NORME TECNICHE INTEGRATIVE

1. Prescrizioni

- *Fabbricati*

E' obbligatoria la tipologia descritta in “*Tavola 12*”, fatti salvi:

-*Balconi*: E' possibile non realizzarli. Se realizzati, le dimensioni devono essere quelle indicate nella tipologia qui descritta.

-*Sottotetto*: Si devono obbligatoriamente rispettare le dimensioni indicate nella descrizione intese come valori massimi.

-*Tetto*: E' possibile (e consigliato) installare pannelli fotovoltaici e fotoelettrici. Non ci sono indicazioni sul tipo di copertura purchè essa garantisca gli standard funzionali. Consigliato l'uso delle classiche tegole in laterizio.

-*Rivestimento esterno*: Non ci sono prescrizioni per la tinta da utilizzare per la verniciatura esterna o per il materiale da usare come rivestimento esterno, purchè siano garantiti gli standard funzionali.

-*Area circostante*: E' possibile adibire a giardino l'area circostante il fabbricato, purchè le piante non superino la sua altezza (ad ex. alcune particolari palme) e siano coerenti con la flora locale (esclusi alberi come pini e abeti).

- *Area stradale*

Le strade private devono essere larghe 5 m e la loro esclusiva funzione è quella di condurre gli abitanti all'ingresso dei fabbricati. Le strade devono essere asfaltate con la stessa modalità delle strade nelle quali immettono. E' possibile sbarrare l'ingresso con barra sollevante o cancello, entrambi telecomandabili, purchè gli sbarramenti non invadano o creino disturbo alla strada principale. La tutela di suddette strade private è di pertinenza dei proprietari che ne usufruiscono del servizio.

I marciapiedi devono essere larghi 1,5 m e devono essere dotati ogni 20 m di comune cestino per raccolta piccoli rifiuti. Devono essere costruiti in modo da non ostacolare il passaggio dei disabili. Devono essere rialzati rispetto al piano stradale di 20 cm. Devono essere asfaltati o rivestiti con pietra tipo betonella o possibilmente lastre lavorate.

- *Biblioteca*

L'area intorno alla biblioteca deve essere dotata di panchine e il giardino deve contenere alberi non più alti dell'edificio e che siano coerenti con la flora locale. Devono essere predisposti due posteggi tra i parcheggi interni adibiti ai disabili in prossimità dell'ingresso.

- *Mercato rionale*

La disposizione del locale deve essere la stessa di quella indicata nelle tavole di planimetria. L'edificio deve essere alto esclusivamente un piano. Devono essere disposti almeno due bagni chimici in prossimità della rete fognaria indicata.

- *Scuola materna*

La dimensione, la forma e la posizione della scuola deve seguire quella indicata in planimetria. Libertà nella scelta del rivestimento esterno. L'area circostante deve contenere alberi da frutto comuni. Le attrezzature ludiche andranno disposte nella zona

che confina con l'area di parco giochi.

– ***Verde attrezzato***

Tutte le aree a verde attrezzato devono contenere zone alberate che siano coerenti con la flora locale, un numero sufficiente di panchine con accanto un cestino per i rifiuti, almeno due bagni chimici posti in prossimità dell'indicazione della rete fognaria, almeno una fontana con acqua potabile ed una recinzione adeguata. La zona tra la recinzione ed il parcheggio deve essere larga 1,5 m e deve essere asfaltata o comunque coperta da adeguato rivestimento per consentire il passaggio delle persone che hanno appena posteggiato.

I campi da calcio e da basket devono rispettare la disposizione indicata in planimetria e devono avere ai lati un numero sufficiente di panchine.

Il parco giochi (zona VA2) deve contenere un numero sufficiente di attrezzi ludici purchè siano disposti in maniera tale da non ostacolarsi tra loro. Deve essere presenti un numero sufficiente di panchine per i genitori che assistono i figli.

Il parco (zona VA3) deve rispettare la disposizione indicata in planimetria, ovvero disporre di 4 fontane 2,5 m x 2,5 m con acqua non potabile collegate tra loro e alla vasca centrale larga 7,5 m x 7,5 m con acqua non potabile e contenente piccoli pesci. Le vie di collegamento devono essere larghe 2,5 m, ciottolate, devono contenere ciascuna 3 panchine disposte a zig-zag tra di loro e in modo comunque da non costituire ostacolo; le panchine devono essere dotate affianco di cestino portarifiuti.

Le zone rimanenti si devono considerare zone alberate.

– ***Parcheggi***

Devono essere tutti disposti a spina di pesce con posti lunghi 5 m e larghi 2,5 m e nel verso della circolazione stradale. La suddivisione in strisce (con vernice chiara e ben leggibile) delle aree di parcheggio deve rispettare quella indicata nella planimetria. L'area deve essere asfaltata con la stessa tipologia della strada adiacente. Deve essere disposto un cestino portarifiuti almeno ogni 10 posti .

ALLEGATI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONE CR10 - CR11

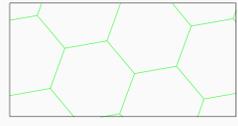
COMUNE DI NICÒTERA

TAVOLA 1	RILIEVO SATELLITARE
TAVOLA 2	STRALCIO PRG 1:5000
TAVOLA 3	STRALCIO PRG 1:2000
TAVOLA 4	DEMOLIZIONI
TAVOLA 5	ZONIZZAZIONE
TAVOLA 6	DETTAGLIO ZONIZZAZIONE
TAVOLA 7	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
TAVOLA 8	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO CON LIMITI E CONFINI
TAVOLA 9	VERSO CIRCOLAZIONE STRADE
TAVOLA 10	ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAVOLA 11	RETE FOGNARIA
TAVOLA 12	TIPOLOGIA EDILIZIA

Corso di Tecnica Urbanistica
Docente: Prof. Pierluigi Carci
Anno: 2006 / 2007
Studente: Mattia Campolese



LEGENDA

CR		ESPANSIONE EDILIZIA RESIDENZIALE
F		ATTREZZATURE PUBBLICHE

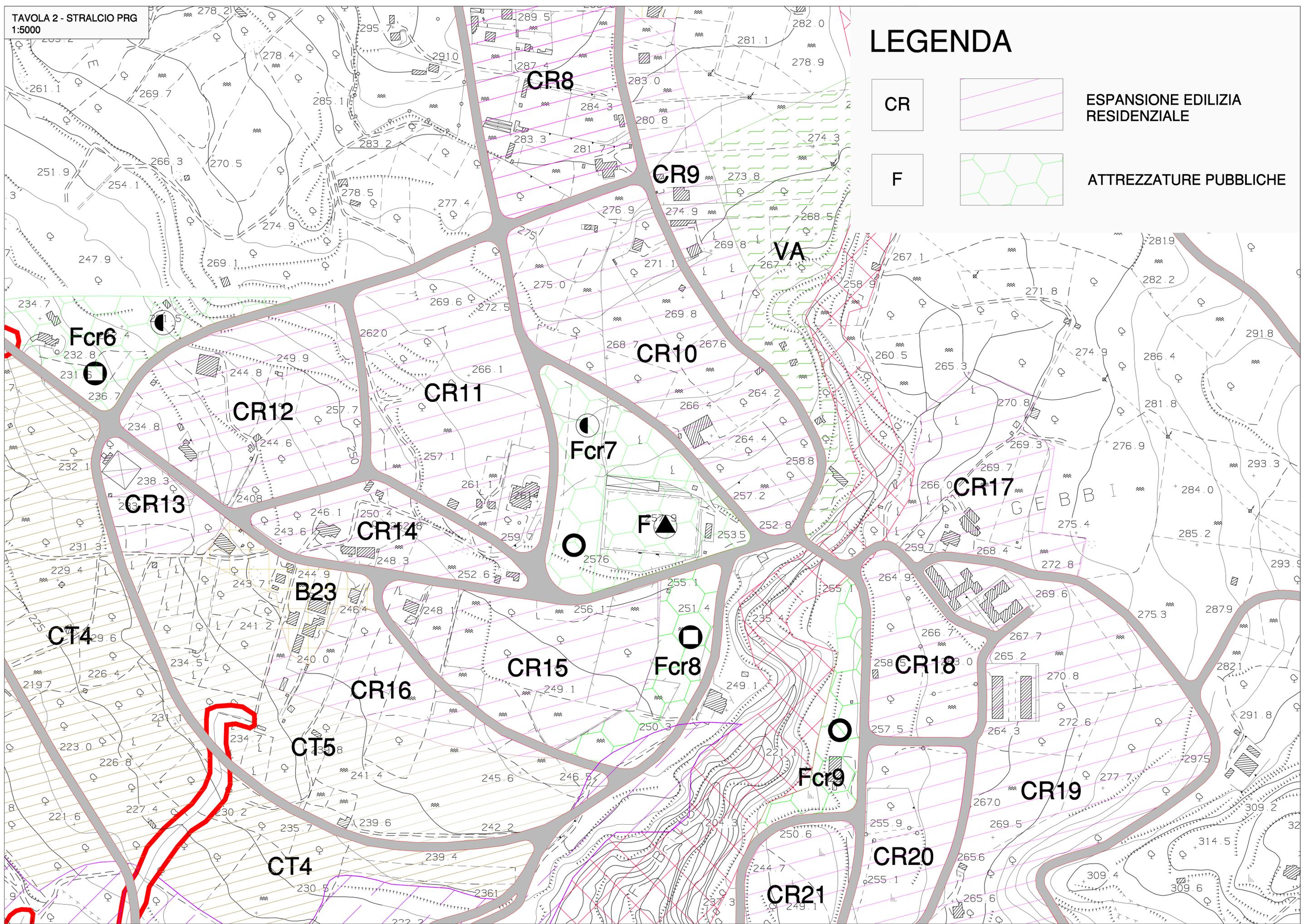
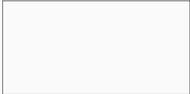
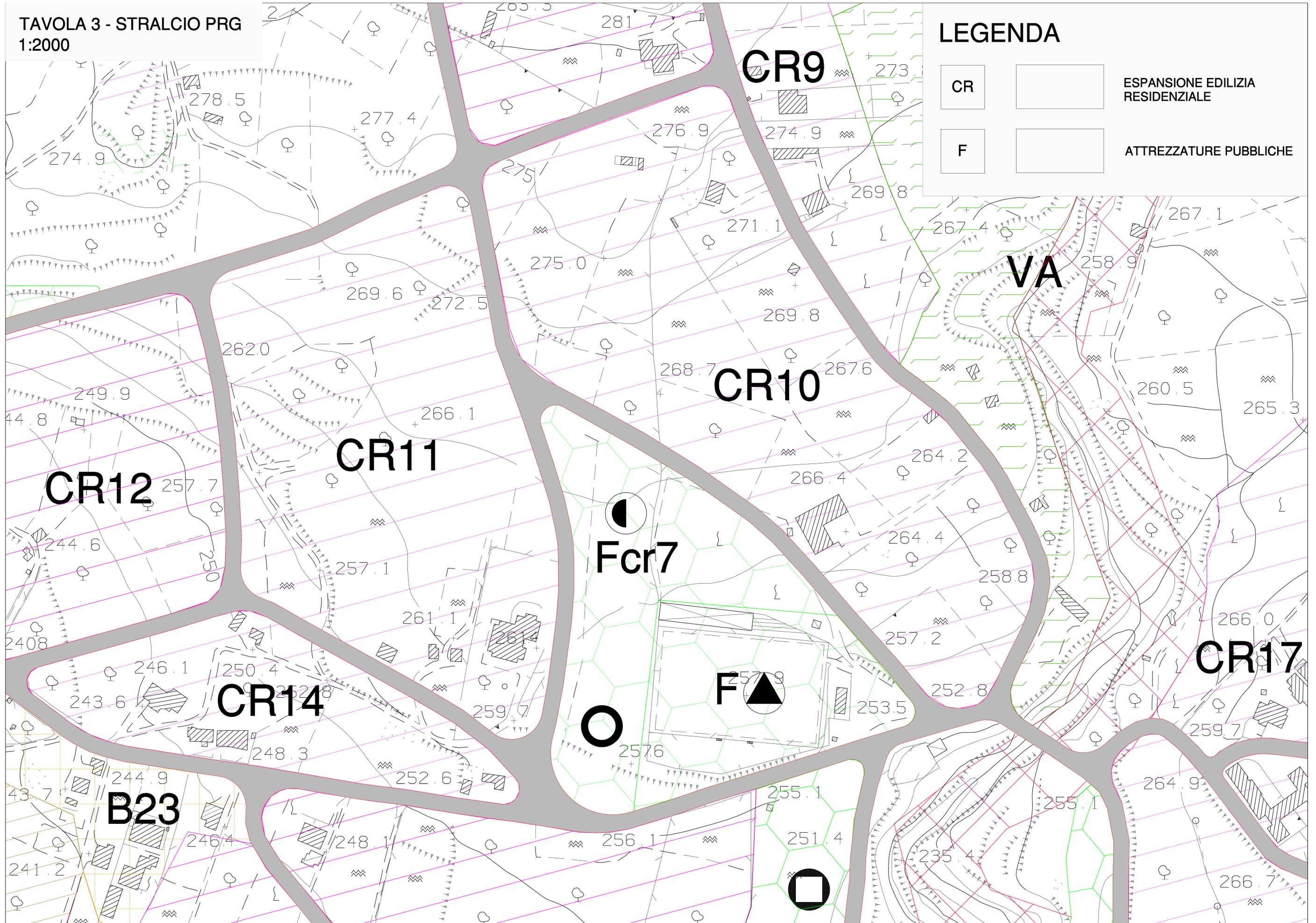


TAVOLA 3 - STRALCIO PRG
1:2000

LEGENDA

CR		ESPANSIONE EDILIZIA RESIDENZIALE
F		ATTREZZATURE PUBBLICHE



LEGENDA



FABBRICATI E AREE DA
CONSERVARE



FABBRICATI DA DEMOLIRE

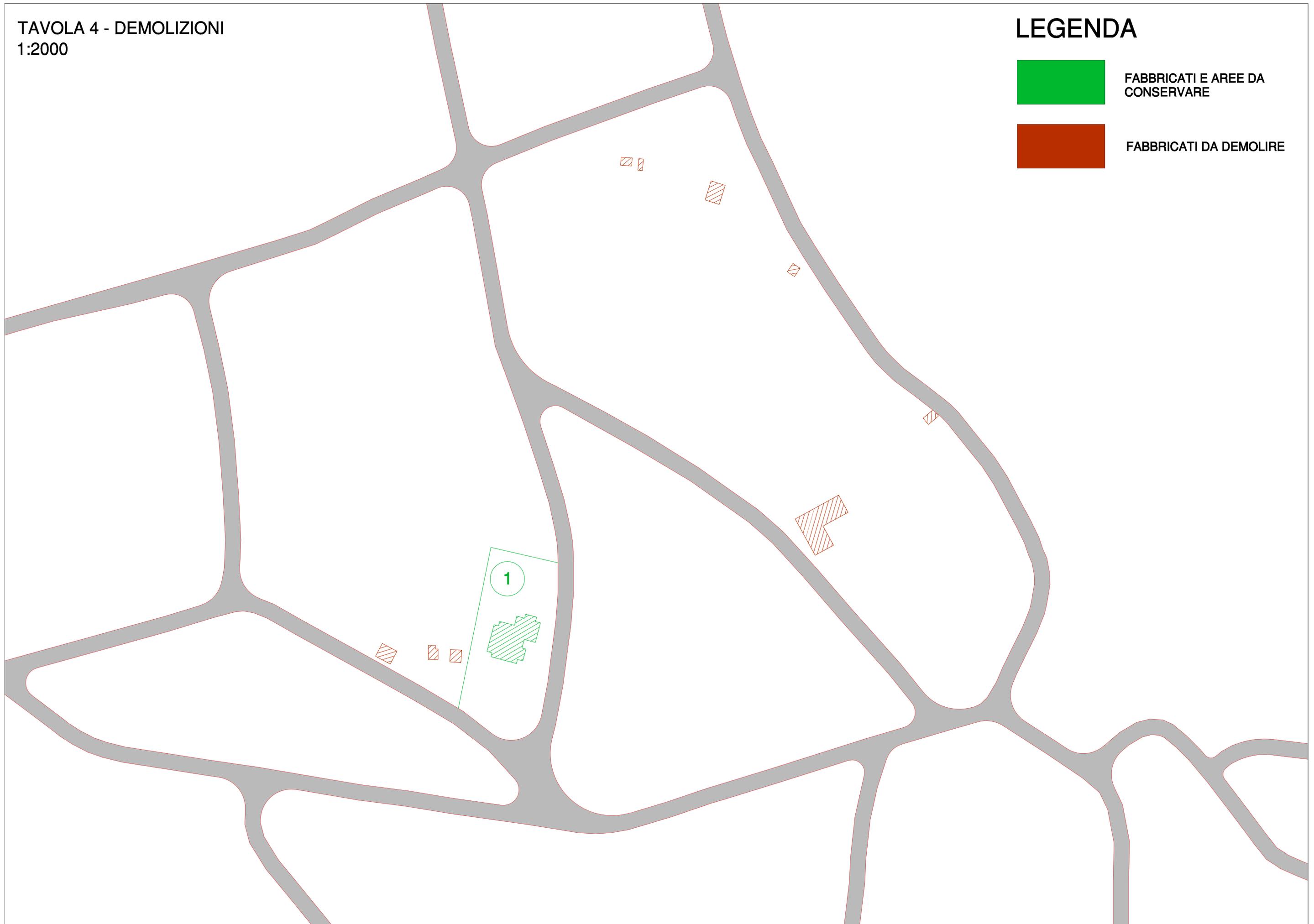


TAVOLA 5 - ZONIZZAZIONE
1:2000

LEGENDA

-  SERVIZI
-  ZONE RESIDENZIALI
-  AREA STRADALE

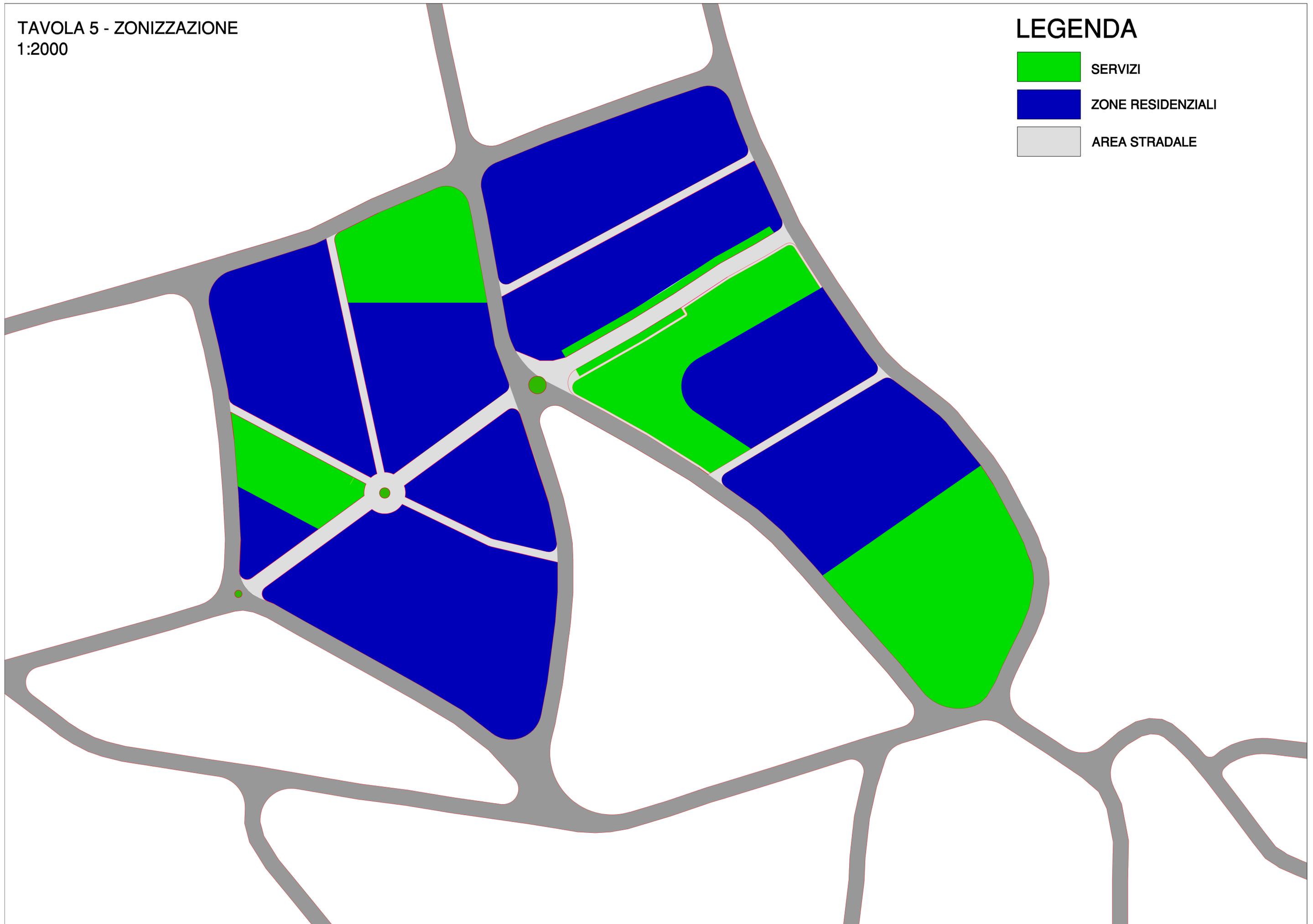


TAVOLA 6 - DETTAGLIO ZONIZZAZIONE
1:2000

LEGENDA

- SERVIZI - VERDE ATTREZZATO
- SERVIZI - PARCHEGGI
- SERVIZI - INTERESSE COMUNE
- SERVIZI - ISTRUZIONE
- ZONE RESIDENZIALI
- NUOVA SUPERFICIE STRADALE
- MARCIAPIEDI

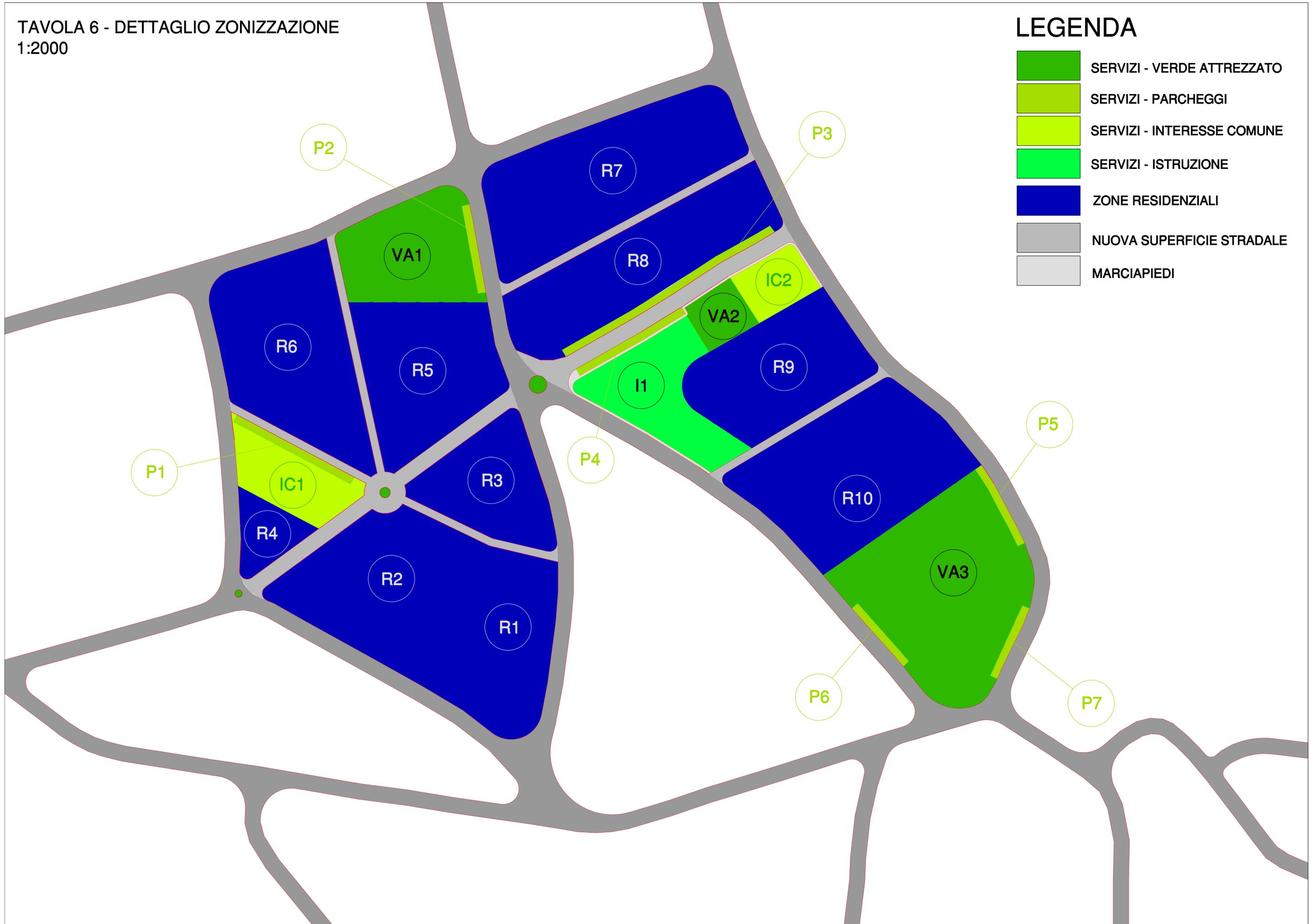
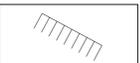


TAVOLA 7 - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
1:2000

LEGENDA

-  FABBRICATI RESIDENZIALI
-  STRADE PRIVATE E ACCESSI
-  ZONA ALBERATA
-  PARCHEGGI INTERNI

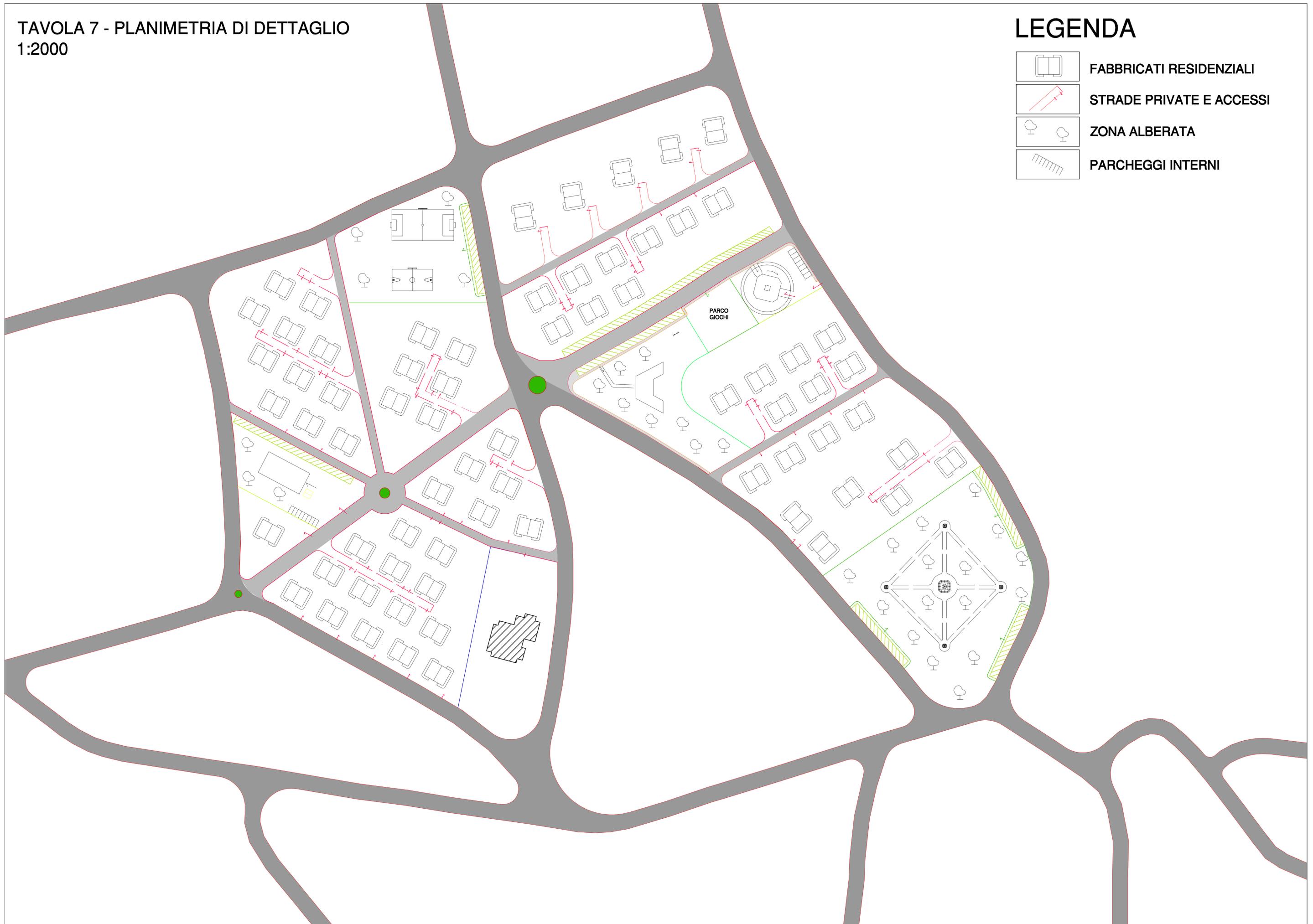
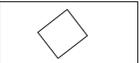
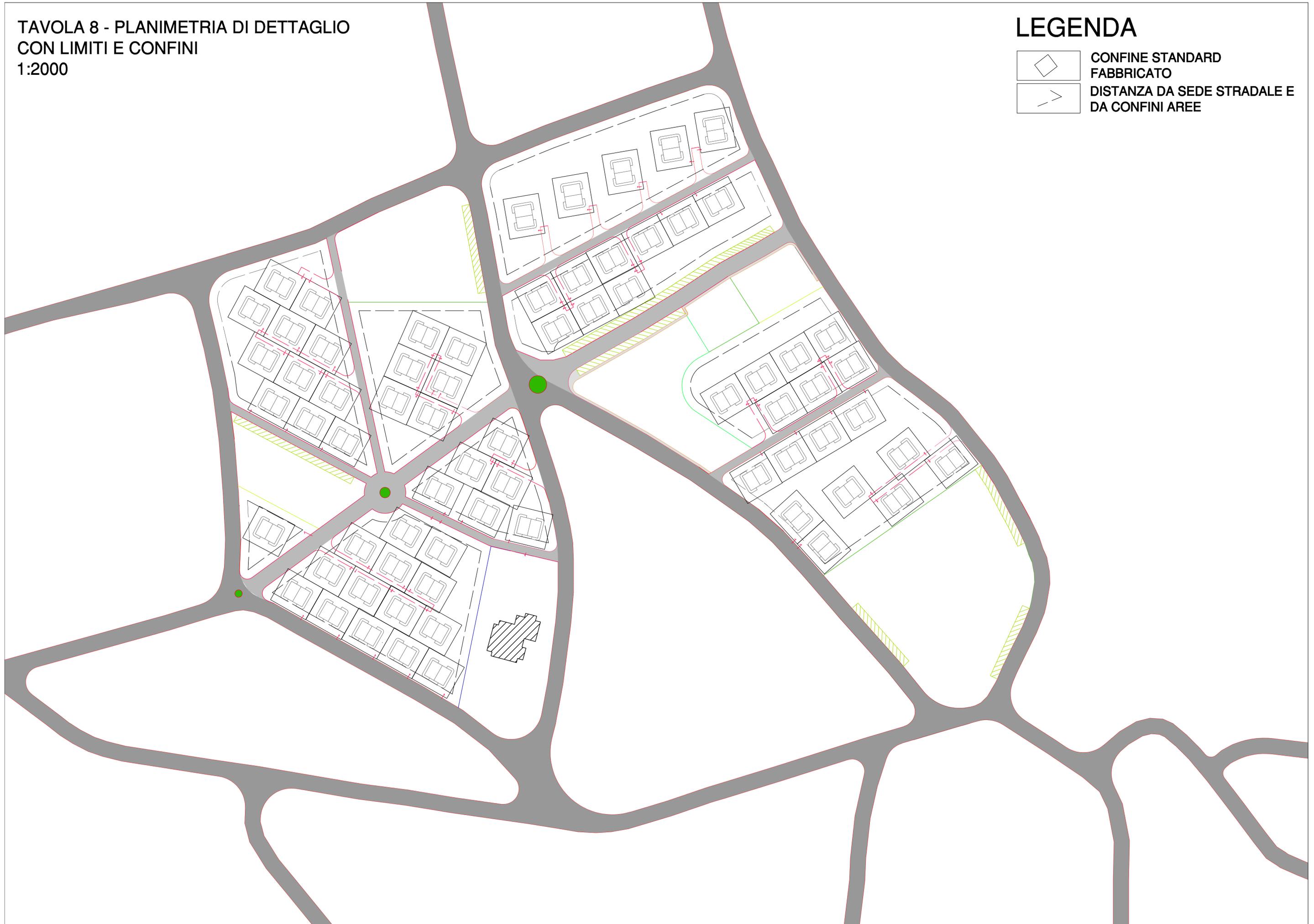


TAVOLA 8 - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
CON LIMITI E CONFINI
1:2000

LEGENDA

-  CONFINI STANDARD FABBRICATO
-  DISTANZA DA SEDE STRADALE E DA CONFINI AREE



LEGENDA



VERSO DI PERCORRENZA

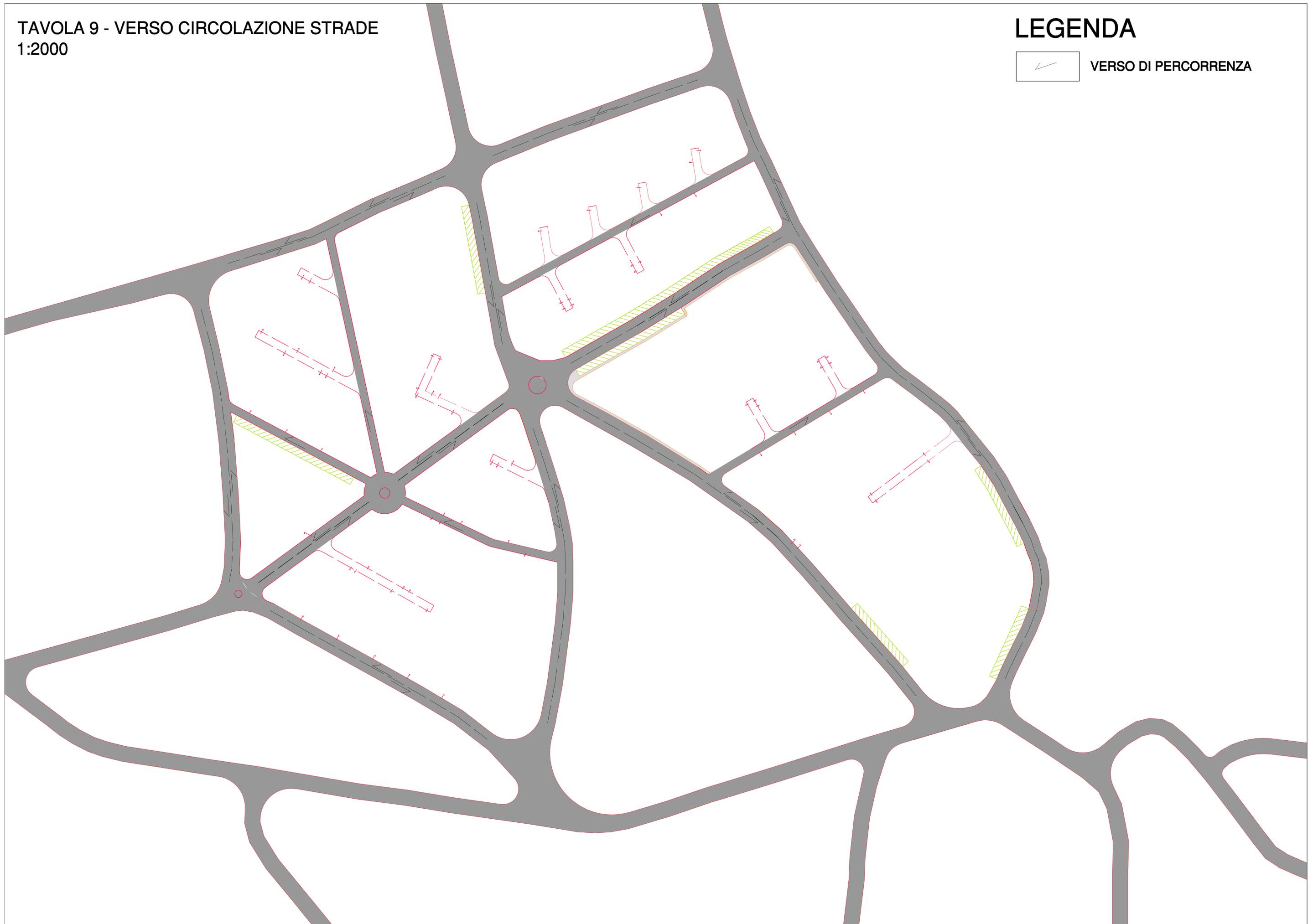


TAVOLA 10 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
1:2000

LEGENDA



LAMPIONE / ILLUMINAZIONE
PUBBLICA

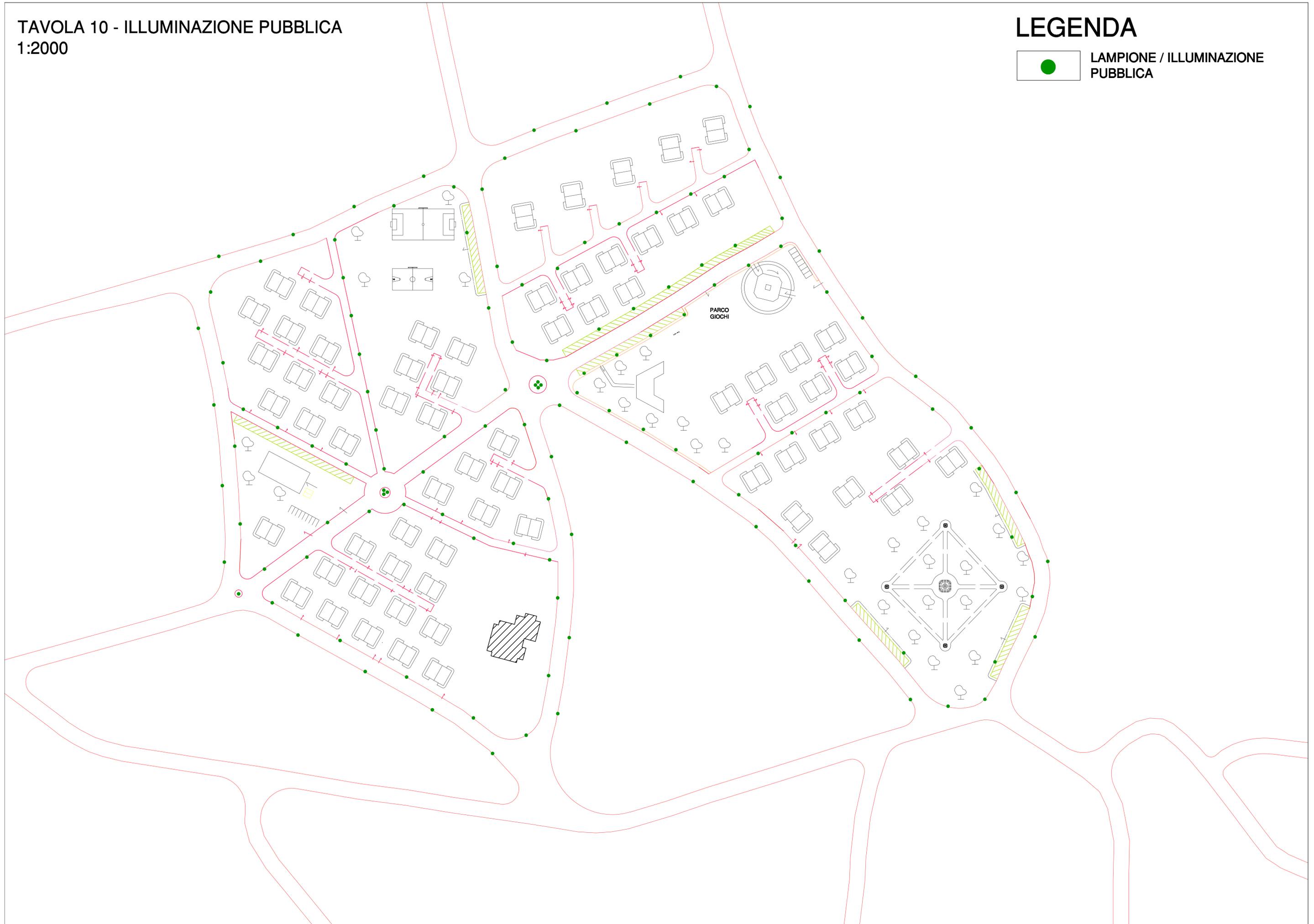
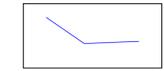


TAVOLA 11 - RETE FOGNARIA
1:2000

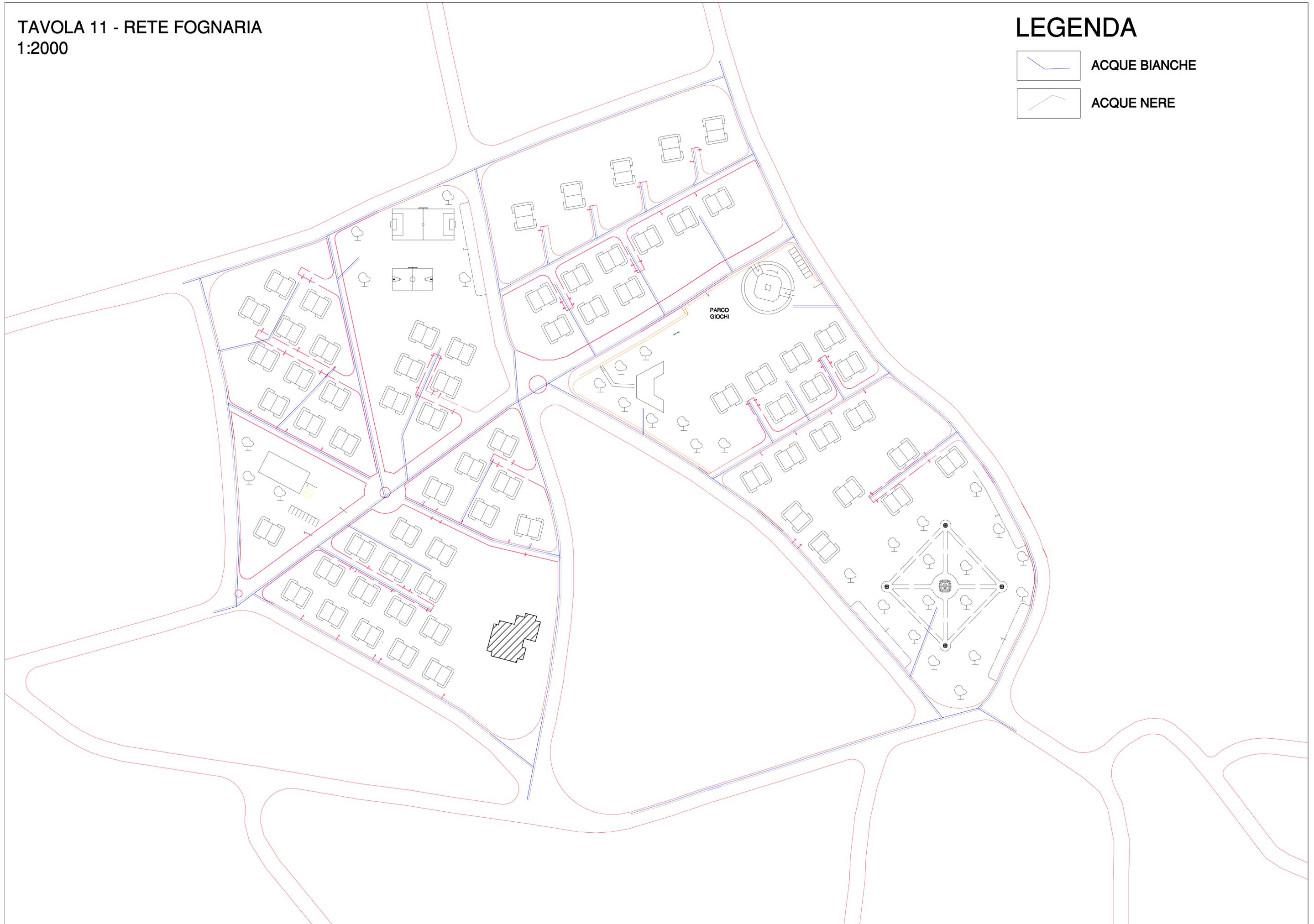
LEGENDA



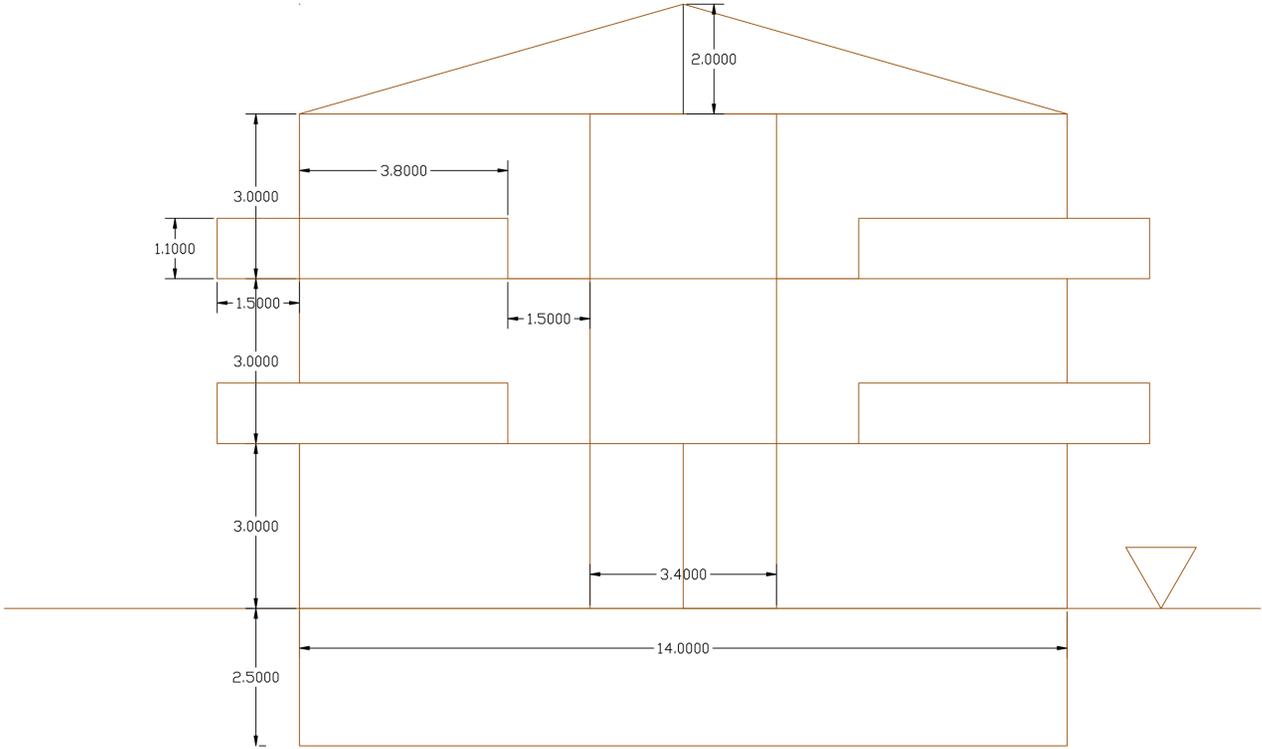
ACQUE BIANCHE



ACQUE NERE



PROSPETTO FABBRICATO (LATO INGRESSO)



PIANTA APPARTAMENTI

