

# COMUNE DI DAVOLI

(provincia di CATANZARO)

INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO IN 1° TRAV. VIA G. DELEDDA

## VARIANTE PLANIMETRICA

### PROGETTO ESECUTIVO

DESCRIZIONE  
TAVOLA :

-RELAZIONE TECNICA-

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	VISTO

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Cosimo FEMIA



COLLAUDATORE:

COMMITTENTI:

- Coniugi Antonio AVERSA e Santa GUALTIERI -Davoli -

- Coniugi Gregorio ESPOSITO e M. Lucrezia Caterina AVERSA -Davoli -

COMMESSA N.

DISEGNO N. 1  
RELTEC

REV. N.

OGGETTO:

-RELAZIONE TECNICA -

SCALA

DATA  
11/20

VALIDO SOLO PER

ARCHIT.

STRUTT.

IMP.TECN.

IMP.SPEC.

IMP.ELET.

DISEGNATORE

VISTO

FASE DI PROGETTO

PRELIM.

DEFINITIVO

ESECUTIVO

VARIANTE

# COMUNE DI DAVOLI

(Provincia di Catanzaro)

*Intervento edilizio convenzionato in I° Traversa Via G.Deledda -Variante Planimetrica-*

## RELAZIONE E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**PROPRIETÀ: “Coniugi Antonio AVERSA- Santa GUALTIERI e coniugi Gregorio ESPOSITO- Maria Lucrezia Caterina AVERSA” –Davoli -**

La ditta : *Coniugi Antonio AVERSA, nato a San Sostene il 21/11/1933 - C.F.: VRSNTN33S211164W, Santa GUALTIERI, nata a Davoli il 18.10.1934 - C.F. GLTSNT34R58D2570 e Coniugi Gregorio ESPOSITO nato a Petrizzi il 12/03/1959 - C.F. SPSGGR59C12G517R, Maria Lucrezia Caterina AVERSA, nata a Davoli il 29/04/1962 - C.F. VRSMLC62D69D257I, tutti residenti a Davoli in I° Trav. Via Grazia Deledda, n°1, ha dato incarico al sottoscritto di redigere la progettazione esecutiva per l'intervento edilizio convenzionato, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, sull'intera area in proprietà destinata in gran parte (mq 5.675,00) a espansione, e precisamente “VERDE PRIVATO - SETTORE II – NUCLEO 13<sub>2</sub>” con l'indice di fabbricabilità territoriale pari a  $I_t = 0,24$  mc/mq e fondiario  $I_f = 0,48$  mc/mq, e in minima parte (mq 400,00 "COMPLETAMENTO - SETTORE II - NUCLEO 7<sub>2</sub> con l'indice di fabbricabilità territoriale pari a  $I_t = 0,90$  mc/mq e fondiario  $I_f = 1,00$  mc/mq.*

*L'area oggetto dell'intervento, sita nel comune di Davoli, é iscritta nel Catasto al foglio 7 con i mappali estesi come di seguito elencati:*

Foglio	Particella	Estensione (mq)	Verde Priv. (mq)	Completam. (mq)
7	250	1150	1150	0
7	328-330	740	340	400
7	1463	25	25	0
7	1464	1805	1805	0
7	1466	105	105	0
7	2277	1850	1850	0
<b>Sup. complessiva</b>		<b>5675</b>	<b>5275</b>	<b>400</b>

*della superficie complessiva di mq. 5675, dei quali mq 5.275 ricadono in Verde privato e fascia di rispetto Ferroviario e mq 400 in Zona di completamento. L'intervento convenzionato proposto esclude in questa fase la superficie destinata Zona di completamento, della cui volumetria edificabile corrispondente si terrà conto in sede di richiesta dell'atto autorizzativo finale.*

*Per l'intervento in questione vi è stata una prima proposta, con istanza del 14/11/2019, prot. n° 7626, ritenuta meritevole di accoglimento e adottato, ai sensi dell'art.30 della L.R. n°19/2002, da parte del Consiglio Comunale con Delibera n°7 del 09/07/2020, in cui l'edificato ricadeva esclusivamente all'interno della particella n°1464 lasciando inalterate le restanti particelle. Per effetto del posizionamento degli edifici nella fascia dei trenta metri dal binario più vicino della linea ferroviaria vi era la necessità di acquisire da parte di RFI la prescritta autorizzazione ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980. Constatate le difficoltà ad ottenere detta autorizzazione si è, pertanto, addivenuti alla decisione di posizionare i corpi di fabbrica più a sud al di fuori della fascia di rispetto dei trenta metri interessando esclusivamente le particelle catastali 250 e 2277.*

✓ CONTESTO AMBIENTALE

*La proposta progettuale di variazione planimetrica che si presenta ricade a ridosso la I° Traversa di Via G. Deledda nella fascia di territorio immediatamente a monte della linea ferroviaria Metaponto –Reggio Calabria e a valle di Viale Cassiodoro (S.S. 106).*

*La natura del suolo e le caratteristiche dello stesso saranno oggetto di approfondito studio geomorfologico che evidenzierà gli accorgimenti da adottare nella fase realizzativa.*

*Il comparto, così per come rappresentato nelle planimetrie allegate è definito e reso unitario dai lotti sopraindicati, ed è già interessato dai servizi primari quali viabilità, rete idrica, rete fognaria e pubblica illuminazione oltre alle reti elettriche e telefoniche.*

*La diversificazione dei lotti edificabili derivanti e la relativa estensione garantirà un'adeguata densità del verde che è già caratterizzata dalla presenza di essenze tipiche del luogo .*

*Ciò determinerà un'ulteriore qualificazione di tutto il comparto.*

*L'intervento edilizio sarà caratterizzato dall'utilizzo dei materiali tipici calabresi, quali l'intonaco rustico con tonalità di colori tenui e le finiture in pietra naturale e legno. Le coperture previste sono del tipo a tetto con tegole tipo coppo o portoghesi.*

*Ciascun lotto potrà essere recintato mediante muretti dell'altezza massima di 0,80 ml su cui poggerà una ringhiera a giorno dell'altezza massima di 1,20 ml.*

*Si sottolinea che per l'ubicazione territoriale e per la dotazione di servizi pubblici di notevole interesse previste dal P.R.G. e nell'ambito del presente intervento convenzionato, sarà realizzato un complesso residenziale con valenza di qualificazione.*

*Nell'intervento è prevista la divisione in:*

✓ COMPARTI RESIDENZIALI

*Nell'ambito degli elaborati predisposti per la lottizzazione, al fine di esemplificare l'utilizzo delle aree è stata aggiunta, con riferimento alla tipologia, la sistemazione complessiva degli edifici.*

*Si fa notare che tale planimetria è unicamente rappresentativa dell'immagine complessiva dell'intervento essendo una tavola descrittiva, aggiuntiva alla tavola di lottizzazione, che è quella in base alla quale saranno presentati i progetti per la richiesta dei relativi permessi di costruire e/o denunce di inizio attività.*

*Per tale motivazione i distacchi applicati all'interno della lottizzazione sono quelli delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G., ad eccezione dei distacchi dei fabbricati dalle strade ai sensi dell'ultimo comma dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968.*

*Inoltre, le tipologie insediative reali saranno, in fase di richiesta dei permessi di costruire o SCIA, oggetto di progettazione esecutiva, sia nelle definitive aggregazioni degli organismi edilizi, sia nel dettaglio della progettazione architettonica del singolo edificio.*

*In tale fase, rispettando quella massima consentita, sarà distribuita la volumetria nei lotti con progettazione unitaria od integrata, tenendo conto delle esigenze che progressivamente si manifesteranno nell'arco di realizzazione di tutta la lottizzazione.*

*La volumetria di riferimento per determinare il carico urbanistico è valutato in funzione della destinazione urbanistica, e precisamente:*

*- Per quella ricadente in Zona 13<sub>2</sub>, per la quale è previsto un  $I_t=0,24$  mc/mq è pari a:*

$$V_t = 5.275mq \times 0,24mc/mq = 1.266 mc;$$

*Alla luce di quanto sopra la corrispondente popolazione insediabile sarà pari a  $1.266mc/100mc/ab = 12,66$  abitanti;*

*La superficie da destinare a standard urbanistici, in ragione di 24mq/ab., sarà pari a  $24,00$  mq/ab.  $\times$   $12,66$  ab. = **304 mq**, mentre la restante superficie fondiaria corrispondente è pari a **4.971 mq**;*

*Il tutto determinerà un'area standard complessiva di **304 mq**.*

*L'altezza massima consentita nel comparto è pari a 7,50 ml. per due piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato, quest'ultimo eventualmente da adibire esclusivamente a garage, cantina, cucina rustica, etc. e non ad abitazione per come previsto dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n°115 del 28.12.2001 e successiva integrazione, trattandosi di intervento ricadente in area, riclassificata dall'Autorità di Bacino Regionale, come a rischio inondazione R2.*

✓ VIABILITÀ E RETI

*Il comparto in questione é prospiciente la linea ferroviaria Metaponto-Reggio Calabria ed é già parzialmente dotata dei servizi primari quali rete idrica e fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica e viabilità a cui saranno collegati i fabbricati oggetto dell'intervento. Per l'intervento in questione si realizzerà una viabilità privata parallelamente alla linea RFI della larghezza complessiva di 6,00 ml che si dirama dalla 1° Trav. Via G. Deledda al confine sud dell'area interessata dal piano. Alla viabilità di accesso si aggiungono un numero adeguato di parcheggi funzionali al complesso residenziale.*

*Poiché la sede stradale della 1° trav. Via G. Deledda ha una sezione di circa 4,00 ml. con l'intervento in questione si propone di allargare la sede stradale di 2,00 ml fino al punto di ingresso del complesso edilizio oltre a migliorare la pubblica illuminazione per rendere più sicura la fruizione di detto tratto di viabilità. Inoltre si andranno a definire i collegamenti ai servizi primari, ed in particolare:*

✓ RETE IDRICA

*E' prevista la realizzazione del tratto di rete idrica di alimentazione a servizio dei fabbricati con collegamento a quella comunale già esistente, da realizzare nell'ambito dell'intervento in oggetto, con tubazione in polietilene bd, PN20 del diametro di 50 mm. con relativo pezzo gallo da inserire nell' apposito pozzetto di raccordo in c.a. prefabbricato di dimensioni 100x100x100 cmc. e chiusino in ghisa carrabile;*

✓ RETE FOGNARIA

*Nell'area di intervento sarà ubicata la rete fognaria che consentirà il collegamento dei reflui dei fabbricati alla rete comunale.*

*La stessa sarà costituita da tubazione con superficie interna liscia in PE- AD esternamente corrugata del diametro di 200 mm. e pozzetti di raccordo in c.a. prefabbricati di dimensioni 100x100x100 cmc. con soprastante chiusino in ghisa carrabile. La stessa sarà collegata alla rete comunale adiacente il sottopasso ferroviario;*

✓ RETE SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

*Al fine di collettare le acque bianche nelle aree interessate dagli interventi edilizi e dalla viabilità si procederà alla realizzazione della relativa rete di smaltimento mediante posa in opera di tubazione con superficie interna liscia in PE-AD esternamente corrugata del diametro di 400 mm. e pozzetti di raccordo in c.a. prefabbricati e soprastante caditoia in ghisa carrabile. La confluenza finale si riversa nel canale esistente che costeggia l'area di intervento;*

✓ PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La nuova rete sarà realizzata a margine della sede stradale mediante la posa in opera dei blocchi di fondazione in cls. gettato in opera di dimensioni 80x80x80 cmc. su cui saranno inseriti i pali in lamiera d'acciaio zincato a caldo dell'altezza fuori terra di ml. 7,80, diametro di base 128 mm. dotato di armatura in poliestere rinforzato classe 2, con lampade a led da 75W. Gli stessi saranno collegati alla rete di alimentazione già esistente nell'area sistemata a verde mediante cavo flessibile isolato con gomma sotto guaina in policloroprene tetrapolare della sezione minima di 6 mmq. inserita in apposito cavidotto in polietilene rigido corrugato del diametro esterno nominale di 63 mm.;

✓ COMPARTO PER ATTREZZATURE

Le aree necessarie al rispetto degli standard urbanistici corrispondenti a 24 mq/ab sono state reperite tutte all'interno del comparto di intervento.

La superficie complessiva da reperire, pari a **304 mq**, per una migliore fruibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, è ubicata in zona accessibile direttamente dalla I<sup>a</sup> traversa di Via G. Deledda, per una superficie pari a mq 279,00, mentre i rimanenti 25,00 mq sono individuati nell'intera particella 1463 già interessata dai lavori di realizzazione del sottopasso ferroviario ma ancora non acquisita da parte dell'Amministrazione Comunale, come da planovolumetrico allegato.

La superficie fondiaria del nucleo 13<sub>2</sub> risulta pari a **4.971,00 mq** per una volumetria massima realizzabile di mq 4.971\*0,48mc/mq = **mc 2.386**, mentre quella del nucleo 7<sub>2</sub>, soggetta all'edificazione diretta, è pari a **400,00 mq** sulla quale è possibile realizzare una volumetria massima di 400mq\*1,00mc/mq= **mc 400**, il tutto per una volumetria complessiva di mc 2.786,00.

In definitiva la volumetria esclusivamente soggetta a convenzione è pari a:

$$V_c = mc 2.386.$$

La ditta lottizzante assume l'impegno di cedere gratuitamente al patrimonio comunale la superficie risultante dal calcolo urbanistico pari a mq 304 che sarà ubicata in area accessibile dalla Via I<sup>o</sup> Trav. G Deledda.

**Per tale motivo l'area massima su cui sarà possibile posizionare l'edificato con le rispettive pertinenze sarà pari a mq 4.971 (5.275-304).**

✓ NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

L'intervento convenzionato si attua attraverso i permessi di costruire rilasciati dall'Amministrazione comunale e/o denunce di inizio attività per come previsto dall'art.23, comma 1, lett.b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 aggiornato con L. n°55 del 2019; in fase di attuazione nei lotti edificabili possono essere definiti interventi unitari con

eventuale accorpamento di lotti nel rispetto della superficie massima copribile e della cubatura prevista;

1. Le aree individuate per le attrezzature previste per gli standard sono cedute all'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente e gestite dalla stessa Amministrazione;
2. Gli spazi per parcheggi privati, in misura di 1,00 mq per ogni 10 mc realizzato, devono essere previsti all'interno dei lotti sia al coperto che allo scoperto;
3. La cubatura massima convenzionata consentita per l'edificazione è pari a 2.386 mc, oltre ai 400mc soggetti all'edificazione diretta, secondo quanto riportato nel planivolumetrico, sarà distribuita nell'area corrispondente alle particelle 250 e 2277, ubicando i corpi di fabbrica ad una distanza dal più vicino binario maggiore di 30,00 ml., nel pieno rispetto dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980, consentendo così di limitare al minimo il consumo di suolo lasciando libera buona parte della superficie asservita. Del posizionamento di detta volumetria si è entrati nel dettaglio nell'elaborato allegato "Planimetria particolareggiata" e comunque si specificherà ulteriormente all'interno del progetto esecutivo al momento della richiesta del permesso di costruire o comunicazione della SCIA.

4. Distacchi:

dai confini	ml 5,00
da fabbricati	ml 10,00
da strade	ml 5,00 o inferiori nel caso di edifici oggetto di intervento convenzionato e previsioni planivolumetriche

In definitiva la superficie complessiva di **5.275 mq**, ricadente in zona territoriale omogenea "Verde Privato" – Settore II- Nucleo 13<sub>2</sub> oggetto del presente intervento convenzionato, sarà così ripartita:

- Area insediabile dall'edificazione mq 4.971,00
- Aree standard di cessione mq 304,00

Il progettista e direttore dei lavori  
(Ing. Cosimo FEMIA)

