

COMUNE DI DAVOLI

(provincia di CATANZARO)

INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO IN VIA M. L. KING

PROGETTO ESECUTIVO

DESCRIZIONE
TAVOLA :

-RELAZIONE TECNICA-

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	VISTO

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Cosimo FEMIA



COLLAUDATORE:

COMMITTENTI:

- Coniugi Antonio e Vincenzina PROCOPIO -Davoli -

COMMESSA N.

DISEGNO N. 1
RELTEC

REV. N.

OGGETTO:

-RELAZIONE TECNICA -

SCALA

DATA
01/20

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)

RELAZIONE E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PROPRIETÀ: “Coniugi Antonio e Vincenzina Procopio” –Davoli -

La ditta : “Coniugi Antonio e Vincenzina Procopio entrambi nati a San Sostene, rispettivamente, il 19.12.1953, C.F. PRCNTN53T19I164K e l'8/03/1958, C.F. PRCVCN58C48I164G, entrambi residenti a Davoli in Via E. Montale, n°13” –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 antistante la Via M.L. King destinata ad espansione, e precisamente “VERDE PRIVATO - SETTORE III – NUCLEO 18”.

La proprietà, per l'estensione sotto riportata, copre esclusivamente la destinazione urbanistica di ZONA con l'indice di fabbricabilità territoriale pari a $I_t = 0,18 \text{ mc/mq}$ ed uno fondiario $I_f = 0,24 \text{ mc/mq}$.

L'area oggetto dell'intervento, sita nel comune di Davoli, è iscritta nel Catasto con i mappali n° 2289(mq 795) e 1495(mq159) del foglio n° 7 per una superficie complessiva di mq. 954.

Esclusivamente come area destinata al passaggio ed al collegamento tra le due particelle sopraccitate sarà, invece, la particella n°2290 che risulta essere in comproprietà tra i coniugi Procopio, proponenti l'intervento, ed i coniugi Belviso Salvatore e Procopio Patrizia che ne autorizzano l'uso pertinenziale perenne e incondizionato per l'intervento proposto.

Per ciò che riguarda la part.lla 2289, originariamente censita come area urbana con il sub 4 del mappale 994, per effetto della denuncia di variazione n°1747 del 08/10/2007, è stata successivamente regolarizzata, ai sensi del punto 3.5 della Circolare n° 4 del 29/10/2009 dell'Agenzia del Territorio, procedendo alla definizione di uno specifico lotto autonomo.

La superficie territoriale di 954 mq, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq. 0,18 e fondiario $I_f = 0,24 \text{ mc/mq}$, stabilito dal P.R.G. per la zona

(art. 15, comma 6 N.T.A), permette l'edificabilità del volume fondiario pari a mc 219,00, come da planovolumetrico allegato alla presente.

✓ CONTESTO AMBIENTALE

L'intervento convenzionato che si presenta ricade nella fascia di territorio al di sotto della linea ferroviaria Metaponto –Reggio Calabria e compreso tra Viale Kennedy e Via M.L. King..

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 e da Via E. Montale.

Quest'ultima pur ricadendo ancora nelle proprietà private dei lotti antistanti, non fa parte del patrimonio comunale, nel tratto compreso dall'inizio dell'intervento proposto fino al lungomare, è stato negli "80 e "90 oggetto di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale di bitumazione e realizzazione di servizi primari quali le reti idriche e fognarie, la 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 sarà caratterizzato dalla piantumazione 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 piano di lottizzazione, sarà realizzato un complesso residenziale con valenza di qualificazione.

Nel piano di lottizzazione 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 allegata 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, per il quale è previsto un $I_t=0.18$ mc/mq è pari a: $V = 954 \times 0,18 = 219,00$ mc.

Alla luce di quanto sopra la corrispondente popolazione insediabile sarà pari a $172,00\text{mc}/100\text{mc}/\text{ab} = 1,72$ abitanti.

La superficie da destinare a standard urbanistici, in ragione di $24\text{mq}/\text{ab.}$, sarà pari a $24,00 \text{mq}/\text{ab.} \times 1,72 \text{ab.} = 41,00 \text{mq}$

L'altezza massima consentita nel comparto è pari a 7,50 ml. per due piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato, quest'ultimo 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, trattandosi di intervento ricadente in area, riclassificata dall'Autorità di Bacino Regionale, come a rischio inondazione R2.

✓ VIABILITÀ E RETI

Il lotto in questione è prospiciente la Via M.L. King(part.lle 944 e 1495) dotati 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.

✓ COMPARTO PER ATTREZZATURE

Le aree standard sono state reperite tutte all'interno del lotto di intervento.

Nell'intervento sono previste aree necessarie al rispetto degli standard urbanistici corrispondenti a $24 \text{mq}/\text{ab.}$. La superficie da reperire per aree standard, pari a **41,00 mq**, per una migliore fruibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, è ubicata in zona accessibile direttamente da Via M.L.King come da planovolumetrico allegato.

La superficie fondiaria risulta pari a $(954,00 - 41,00=)$ 913,00 mq per una volumetria massima realizzabile di $mq\ 913,00 * 0,24mc/mq = mc\ 219,00$

La ditta in questione assume l'impegno di cedere e sistemare le aree standard secondo le richieste dell'Amministrazione Comunale.

✓ 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;

L'area individuata per gli standard viene ceduta all'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente e gestita dalla stessa Amministrazione;

Gli spazi per parcheggi privati, in misura di 1,00 mq per ogni 10 mc realizzato, devono essere previsti all'interno del lotto sia al coperto che allo scoperto;

La cubatura massima consentita da edificare nel lotto è pari a 219,00 mc. Di detta volumetria si specificherà all'interno dell'elaborato di progetto allegato riguardante la tipologia edilizia.

L'intervento nel complesso è definibile secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Lotto (n°)	Estensione (mq)	Volume insediato (mc)	Standard (mq)
1	913	219,00	41,00

Distacchi:

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

In definitiva la superficie complessiva di **954,00 mq**, ricadente nella zona territoriale omogenea "**Verde Privato**" – **Settore III- Nucleo 18**, oggetto del presente intervento convenzionato, sarà così ripartita:

- Lotti edificabili mq 913,00
- Aree standard mq 41,00

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

