

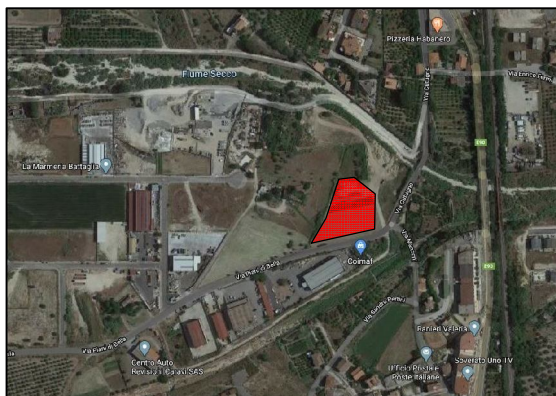
REGIONE CALABRIA

PROVINCIA DI CATANZARO

COMUNE DI DAVOLI

STUDIO TECNICO ARCH. DANIELA LEONE

PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE CHIARAVALLOTI UMBERTO



ELABORATI GRAFICI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SCALA:

COMMITTENTE: *DITTA CHIARAVALLOTI UMBERTO*

Davoli ...Novembre 2020

1

IL TECNICO

Arch. Daniela Leone

RELAZIONE TECNICA

Su incarico conferitomi dalla ditta committente Chiaravalloti Umberto, nato a Davoli (CZ) il 29 marzo 1978, codice fiscale CHR MRT 78C29 D257M, residente a Davoli (CZ), via Salita San Giannello n.16., la sottoscritta Arch. Leone Daniela iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Catanzaro al N° 1448, ha provveduto ad integrare e ad apportare alcune modifiche, richieste dall'amministrazione comunale, alla proposta di piano di Lottizzazione, presentata dall' Ing. Giuseppina Froiio, iscritta al collegio degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n° 2573 Prot. 4495 del 29/06/2017, e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 20/12/2018. Le modifiche richieste riguardano l'inserimento di una griglia carrabile, a copertura del canale di raccolta delle acque meteoriche, lungo Via piani di bella, in luogo alla proposta avanzata in via preliminare della sua intubazione.

Le integrazioni riguardano la presentazioni del Rapporto Preliminare Ambientale per la verifica di assoggettabilità –art. 22 reg. regionale n. 3 del 4/08/08, e tutta la documentazione, nonché gli elaborati integrativi, per il rilascio dei pareri da parte degli altri enti di competenza.

La proposta progettuale riguarda un Piano di Lottizzazione su un terreno edificatorio sito nella zona industriale del Comune di Davoli frazione Marina e precisamente in via Piani di Bella.

Nella zona interessata insistono insediamenti industriali di nuova costruzione, perciò lo studio sarà determinato tenendo presente le tipologie e i materiali esistenti tale da rendere la zona più omogenea possibile.

Il progetto del Piano di Lottizzazione, viene eseguito su un'area, distinta secondo il P.R.G. vigente in zona 11-“ ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE”. Secondo le Norme Tecniche che regolamentano il P.R.G., non è prevista nella suddetta zona una superficie minima d'intervento. L'area interessata è costituita dalle particelle n° 2299 e 2300 poste sul foglio n°15, con superficie catastale di mq. 3825.00, di cui mq. 3440,00 sono superficie del lotto interessata all'intervento e risultano mq. 385.00 per aree standard di così come di seguito descritto:

superficie part. n.2299= mq. 3700,00 +	
superficie part. n.2300= mq. 125,00 =	

Totale superficie catastale mq. 3825,00 -	
area standard mq. 385,00 =	

Totale superficie lotto	mq. 3440,00

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di lottizzazione confina a Sud con strada Comunale "via Piani di Bella", a Nord-Est con zona Agricola e Nord-Ovest con zona Industriale e Artigianale.

Lo studio del progetto del Piano di Lottizzazione prevede la costituzione di un unico lotto, nel quale verrà realizzato un fabbricato industriale. Il lotto avrà l'accesso carrabile direttamente dalla strada comunale che porta alla località "Piani di Bella", per quanto concerne il collegamento dei vari servizi (rete fognaria, rete raccolta acque bianche, rete idrica, rete elettrica e telefonica) saranno collegati alle reti comunali esistenti poste sotto la sede stradale comunale.

Lo studio di lottizzazione, in riferimento alle aree destinate a standards, prevede di lasciare a disposizione dell'amministrazione una superficie destinata a opere secondarie, quantificate nella misura di circa il 10% della superficie catastale. Tale area sarà destinata a parcheggi, ubicati in prossimità della strada principale Via Piani di Bella", precisamente sul lato Sud del lotto.

In adiacenza del lotto in oggetto vi è un canale di smaltimento acque piovane che costeggia la strada comunale Via Piani di Bella; detto canale deve essere oggetto d'intervento per rendere accessibili le aree destinate a parcheggio e l'accesso al lotto stesso.

L'intervento prevede la realizzazione di una caditoia stradale a griglia continua per un tratto che interesserà circa 80 ml, in luogo della scelta iniziale di intubare il canale, tale griglia sarà del tipo carrabile in ghisa sferoidale.

PRESCRIZIONI DEL P.R.G. ZONA 11 - "ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE"

Le prescrizioni del P.R.G. per la Zona 11 - "ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE", che qui si riportano integralmente, prevedono:

Indice di fabbricabilità Territoriale: IFT=1,70 mc./mq.

Indice Fondiario mc/mq = 2,0

Altezza massima degli edifici e numero piani fuori terra:

h max = 6,00 mt. e n° 2 piani per le zone dell'edificio destinate ad uffici e/o residenza;

Distanza dai confini: mt. 10,00

Distanza dalla strada: mt. 10,00

CALCOLO URBANISTICO

Vt edif. zona 11 = St. mq. 3'825.00 x 1.70 It. mc/mq = 6'502.50 mc.

CALCOLO AREE STANDARDS

As = St. mq. 3'825.00 x 10% = 382,50 mq. < di mq. 385,00 ceduti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LOTTO

“ZONA 11” St. 3'825.00 – 385.00 (standard) =SL. 3'440,00 mq.

CALCOLO DEL VOLUME EDIFICABILE

SL. 3'440,00 x If 2,00 mc/mq = 6'880.00 mc.

RIPARTIZIONE DELLE AREE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La proposta, integrandosi con le previsioni di pianificazione urbanistica, si pone l'obiettivo di uno sviluppo organico per il completamento urbano della zona

Nella ripartizione delle aree di zonizzazione si è tenuto conto, dell'accessibilità, della esposizione e della razionale fruibilità delle stesse.

E' prevista una superficie da destinare a parcheggi pubblici, individuata e delimitata dalla strada esistente.

Mentre l'area edificatoria è raggruppata in un unico lotto che verrà facilmente servito dai servizi di urbanizzazione.

I materiali previsti in progetto, e l'aspetto urbanistico si basano sulle tipologie esistenti e sugli aspetti caratteristiche del luogo

OPERE PREVISTE IN PROGETTO E MATERIALI

Il Piano di Lottizzazione prevede, oltre all'individuazione del lotto edificabile, tutte le opere di urbanizzazione primaria, e precisamente:

La strada di accesso al lotto, essendo il terreno ubicato in prossimità di una strada comunale esistente, ci si limita allo stretto necessario, infatti la strada in progetto interessa una lunghezza di circa 9 m. ed una larghezza di 10 m.

La rete fognante è prevista con tubazione in PE-AD di tipo corrugato del diam. 200 mm. e collegata con lo scarico nella condotta Comunale esistente che attraversa il terreno interessato.

Per la rete idrica è previsto il prolungamento con tubazione in polietilene ad alta densità PN 16 diam. 75 mm. a partire dal pozzetto più vicino esistente.

Acque bianche, le acque meteoriche allo stato attuale, data la leggera pendenza del terreno, defluiscono in un fosso naturale esistente ad ovest del terreno e anche lungo via Piani di Bella per il quale verrà realizzata una griglia carrabile per tutta la lunghezza del terreno.

La condotta delle acque, prevista con tubazione in PE-AD di tipo corrugato del diam. 200 mm. e pozzetti di raccolta in calcestruzzo, manterrà l'attuale deflusso nel fosso naturale di raccolta.

L'illuminazione pubblica prevede l'installazione di due lampioni nell'area parcheggio rivolti verso la strada comunale esistente, con linea elettrica di alimentazione in cavidotto interrato e pozzetti di messa a terra per ogni palo di illuminazione.

La rete telefonica con linea sottotraccia in tubazione in pvc corrugato da 80 mm. e pozzetti in conformità a quanto imposto dalla Telecom e secondo la sua disposizione.

Recinzione, nel Piano di lottizzazione è prevista la recinzione del lotto edificatorio con muretto in calcestruzzo che avrà un'altezza di m. 1,00 con soprastante ringhiera (mt 1,50) del tipo a pannelli grigliato elettrosaldato zincato che verrà ricoperta da una siepe. Nella recinzione verrà inserito un cancello di materiale simile a quello della recinzione di larghezza 6,00 mt. sorretto da pilastri in c.a.

L'area parcheggio: è organizzata in modo da poter ospitare circa 21 posti auto e verranno adottati degli accorgimenti atti a compensare la futura presenza dell'edificato, con l'inserimento di alberi ornamentali sui due lati, oltre alla recinzione da ricoprire con una siepe.

Per ogni altro dato utile si rimanda ai grafici progettuali allegati.

IL TECNICO

Arch. Daniela Leone

