

COMUNE DI DAVOLI

(Provincia di CATANZARO)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE 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 Luigi AVERSA e Virginia RANIERI -Davoli -

COMMESSA N.

DISEGNO N. 1
RELTEC

REV. N.

OGGETTO:

-RELAZIONE TECNICA -

SCALA

DATA
01/21

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 "Luigi Aversa e Virginia Ranieri" –Cologno Monzese-

La ditta :Coniugi "Luigi Aversa, nato a Davoli il 10.10.1944 – C.F. VRSLGU44R10 D 257I, e Viginia Ranieri, nata a San Sostene il'16.12.1948"- C.F. RNRVGN48T56I164W, entrambi residenti a Cologno Monzese (MI), ha dato incarico al sottoscritto di redigere un Piano di lottizzazione convenzionato, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, sull'intera area in proprietà destinata ad espansione, e precisamente "ESPANSIONE TURISTICA - SETTORE III – NUCLEO 16".

La proprietà, per l'estensione sotto riportata, copre per la gran parte la destinazione urbanistica di ZONA con l'indice di fabbricabilità territoriale pari a $I_t = 0,37$ mc/mq ed uno fondiario $I_f = 0,40$ mc/mq.

L'area da lottizzare, sita nel comune di Davoli, é iscritta nel Catasto con il mappale n° 1547 e con parte della particella n° 161 del foglio n° 7 per una superficie di mq. 5.580 ricadente in zona di "ESPANSIONE TURISTICA - SETTORE III – NUCLEO 16" che, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq. 0,37, stabilito dal P.R.G. per la zona (art. 15, comma 6 N.T.A), permette una edificabilità massima di mc. 2.064,60, come da planimetria allegata alla presente.

L'area di che trattasi è pervenuta ai lottizzanti con atto per Notaio Rosa Gallelli n° 10.983 di Repertorio del 04/09/1986

✓ CONTESTO AMBIENTALE

La lottizzazione convenzionata che si presenta ricade nella fascia di territorio al di sotto della linea ferroviaria Metaponto –Reggio Calabria e della Viabilità Provinciale denominata Gran Via (ora Viale Kennedy) e prospiciente il litorale Ionico .

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

L'area da lottizzare, anche se prossima ad altre già oggetto di urbanizzazione, è priva di alcuni servizi primari utili per l'insediamento edilizio oggetto del presente studio.

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 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 segnalazioni certificate 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, per il quale è previsto un $I_t=0.37$ mc/mq è pari a: $V = 5.580mq \times 0,37mc/mq = 2.064,60$ mc.

Alla luce di quanto sopra la corrispondente popolazione insediabile sarà pari a $2.064,60 / 100 = 20,64$ abitanti.

*La superficie da destinare a standard urbanistici, in ragione di 24mq/ab., sarà pari a $24,00$ mq/ab. $\times 20,64$ ab. = **495,50 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, deposito, 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

Per come è stata concepita la lottizzazione è prevista la cessione dell'area Standard unitamente alla viabilità di lottizzazione interessante il terreno in questione per tutto lo sviluppo del fronte, partendo dall'attuale Viale M.L. King per l'accesso ai lotti di larghezza pari a ml.5,00 fino a collegarsi con la viabilità comunale antistante il litorale. L'impostazione è tale da predisporre il completamento della viabilità qualora il proprietario del lotto di terreno antistante intenda procedere alla definizione di un piano di lottizzazione e con la previsione che i rimanenti 5,00 ml vengono individuati in adiacenza all'intervento proposto in quello convenzionato che interesserà la proprietà limitrofa.

Per come richiesto l'infrastruttura si collegherà alla viabilità comunale, attualmente in terra battuta, antistante il litorale, interessando aree, sempre di proprietà dei lottizzanti, poste al di fuori del comparto e destinate a verde pubblico.

La strada sarà realizzata secondo le modalità costruttive abitualmente utilizzate per la realizzazione delle stesse nel Comune di Davoli: cassonetto di ghiaia compattata o misto riciclato compattato per uno spessore di 30-40 cm, strato di stabilizzato per uno spessore di 10 cm, strato di bynder per uno spessore di 7 cm e tappeto d'usura

finale per uno spessore di 3 cm. Il piano stradale presenterà una sezione a “schiena d’asino” con pendenza costante del 2% circa verso l’esterno della sede stradale su ogni lato per lo scolo delle acque meteoriche alla maglia di caditoie stradali poste lungo i margini esterni della stessa.

Sono, tra l’altro, previste le realizzazioni delle reti idriche, fognanti, acque bianche, elettriche, telefoniche e di pubblica illuminazione interne al complesso che come per la viabilità saranno oggetto di cessione al patrimonio comunale.

La rete fognaria sarà di tipo separato tra acque nere ed acque bianche. Entrambe si immetteranno nei punti di recapito comunali. La linea fognaria nera di progetto si immetterà nella fognatura consortile presente in prossimità del lungomare esistente; la stessa sarà realizzata con condotte in polietilene corrugato o PVC serie SN8 UNI EN 1401-1 del diametro di 200 mm con giunzioni a tenuta ad anello elastomerico. Lungo la rete saranno posti i necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati in cav con dimensioni minime interne di 80x 80cmq e con botola in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124.

Per lo scarico della **linea fognaria bianca** di progetto, che sarà realizzata con tubazione in polietilene corrugato DN 300, si individuava come recapito finale, il collettore delle acque bianche presente sull’antistante lungomare. Lungo la rete saranno posti i necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati in cav con dimensioni minime interne di 80x 80cmq e con botola in ghisa sferoidale classe D400 UNI EN 124. Alla rete delle acque bianche saranno allacciate le caditoie stradali in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124 dim. int. 40x40 cm poste lungo la viabilità e gli scarichi dei pluviali dei fabbricati.

Per la **fornitura dell’acqua** è stata prevista una condotta di distribuzione posta lungo la viabilità di comparto secondo uno schema legato alla conformazione dei lotti ed agli ipotetici punti di fornitura delle utenze. La nuova condotta, opportunamente dimensionata secondo la stima della nuova richiesta attesa, si allacceranno alla rete comunale esistente e sarà realizzata con tubazione in polietilene bassa densità PN 16 unitamente ai necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati in cav diam. int. 80cm con botola in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124 in cui saranno posizionati i corrispondenti pezzi Gallo.

Per la **rete elettrica**, seguendo la viabilità e il percorso pedonale di lottizzazione, dalla cabina si diramerà la rete di alimentazione BT corredata dei necessari armadi di sezionamento stradale per lo stacco delle singole utenze.

La rete telefonica sarà organizzata analogamente alla linea elettrica, con allacciamento alle linee esistenti di Via M.L. King e con diramazioni a partire dalla nuova viabilità e il percorso pedonale di lottizzazione per l'allacciamento dei diversi fabbricati. I pozzetti e le colonnine saranno posizionati ad intervalli logici, in funzione dei punti ipotizzati di fornitura e del relativo numero di utenze.

L'impianto di illuminazione pubblica prevede l'installazione di pali di altezza 6,00 metri fuori terra con armatura stradale e corpo illuminante a risparmio energetico. I punti luce sono posizionati ad intervalli logici e rapportati all'altezza di installazione, discendenti anche dalle verifiche illuminotecniche per la rispondenza alla normativa vigente. Il tutto sarà connesso al quadro elettrico di alimentazione e sezionamento a servizio della pubblica illuminazione già presente su via M.L. King. La ditta lottizzante assume, inoltre, l'impegno di procedere alla realizzazione delle suddette reti, con gli allacci a quelle comunali, ricadenti sulla viabilità antistante l'area da lottizzare.

✓ COMPARTO PER ATTREZZATURE

Le aree standard sono state reperite tutte all'interno del comparto di intervento. Nella lottizzazione sono previste aree necessarie al rispetto degli standard urbanistici corrispondenti a 24 mq/ab.. La superficie da reperire per aree standard, per una migliore fruibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, è stata accorpata e ubicata in zona accessibile direttamente dalla Via M.L. King per una superficie complessiva di 495,50 mq.

✓ NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

La lottizzazione si attua attraverso i permessi di costruire rilasciati dall'Amministrazione comunale e/o segnalazioni certificate di inizio attività per come previsto dall'art.22, comma 3, lett.b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 aggiornato al D.Lgs n°30 del 2002; 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. Il lotto individuato per le attrezzature previste per gli standard è ceduto all'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente e gestito dalla stessa Amministrazione, così come le aree previste per la viabilità di lottizzazione cedute a titolo gratuito;*

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 consentita per gli edifici presenti nei lotti è pari a 2.064,60 mc. che sarà distribuita nei singoli lotti, indipendentemente dall'estensione degli stessi, e secondo la tabella allegata. Di detta volumetria si specificherà all'interno del progetto esecutivo al momento del rilascio dei permessi di costruire o SCIA. Inoltre, nel rispetto della volumetria complessiva realizzabile nel P.di L. e dei parametri urbanistici definiti nelle N.T.A., è possibile distribuire la volumetria dei singoli lotti diversamente da come riportato nella seguente tabella:*

4.

Lotto (n°)	Estensione (mq)	Volume insediato (mc)
1	820,00	412,92
2	820,00	412,92
3	820,00	412,92
4	820,00	412,92
5	824,00	412,92
Complessivamente	4.162,00	2.064,60

5. *Distacchi:*

<i>dai confini</i>	<i>ml 8,00</i>
<i>tra fabbricati</i>	<i>ml 12,00</i>
<i>da strade</i>	<i>ml 5,00 o inferiori nel caso di edifici oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche (Art. 9, DM 1440/1968)</i>

In definitiva la superficie complessiva di 5.580 mq, ricadente nella zona territoriale omogenea “Espansione Turistica” – Settore III- Nucleo 16, oggetto della presente lottizzazione, sarà così ripartita:

- Lotti edificabili* *mq 4.104*
- Viabilità di lottizzazione in cessione* *mq 980*
- Aree standard in cessione* *mq 496*
- Viabilità fuori comparto* *mq 325*

Il progettista e direttore dei lavori