COMUNE DI DAVOLI

PROVINCIA DI CATANZARO

PROGETTO DI SISTEMAZIONE URBANISTICA AREA INTERCLUSA A DESTINAZIONE VERDE PRIVATO

VIA NAZIONALE SS.106

Committente:

SIG. MAIDA LUIGI – SIG. PIETRO BRUNO

Progettazione:

ARCH. PIETRO CAMPAGNA

V.le Cassiodoro 10

C.A.P. 88060 DAVOLI (CZ)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI - PROVINCIA DI CATANZARO - SEZ. A - ARCHITETTURA
ARCHITETTO PIETRO CAMPAGNA n.1335

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA – TABELLE RIEPILOGATIVE – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Aggiornamenti:	Data	Scala	Tavola
	Dicembre2010		REL

RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Su incarico conferitomi dai Sig.ri Maida Luigi e Pietro Bruno, **in qualità di proprietari** delle particelle catastali facenti parte della porzione di terreno oggetto di intervento, il sottoscritto, ha redatto il presente progetto di sistemazione urbanistica denominato ***" Progetto di sistemazione urbanistica area interclusa a destinazione verde privato – via nazionale SS.106"*** ubicato in Davoli Marina, con la predisposizione degli elaborati tecnici necessari.

La relazione si riferisce all'illustrazione delle motivazioni che stanno alla base dello studio del presente progetto esecutivo che viene sottoposto all'esame del competente Ufficio Tecnico. Con tale progetto esecutivo, è stata individuata una proposta di sistemazione dell'area oggetto di intervento individuando in essa una possibile sistemazione delle aree pubbliche di cessione oltre ad una proposta di sistemazione dei lotti oggetto di edificazione.

Nella definizione della sistemazione urbanistica, si è esteso lo studio alle aree individuate nelle allegate planimetrie di cui alle particelle n. 1 e 2 del foglio n. 7 di proprietà dei predetti signori mentre per la particella n. 4, che per una piccolissima parte, 17%, rientra nel verde privato, si è volutamente lasciata all'esterno dell'intervento poiché la restante parte, 83%, della particella, che rappresenta la maggiore superficie, rientra nel piano di distribuzione dei carburanti per autotrazione approvato con delibera di Commissario ad Acta n. 1 del 11.10.2002; Altresì non rientra nel presente progetto l'edificio esistente, indicato nelle tavole grafiche, in quanto oggetto di condono edilizio e verrà demolito il secondo fabbricato rappresentato nella tavola n. 2 ricadente nella proprietà del Sig, Pietro Bruno.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE NEL TESSUTO URBANO

La Sistemazione urbanistica in oggetto, è ubicata in agro del Comune di Davoli - Frazione Marina , e precisamente confina con la strada comunale Forgiariello a nord, con terreno a destinazione distributori di carburante a sud, con strada statale ss.106 a ovest e con ferrovia a est.

Tale area si trova sul confine del territorio di Davoli con il comune di Satriano, per la sua collocazione nel tessuto urbano, insiste principalmente a ridosso del centro abitato della Frazione marina nel mezzo del nuovo svincolo stradale costruito recentemente dall'ANAS.

Proprio per la sua collocazione a ridosso del centro abitato di Davoli marina, la zona è già dotata di parecchie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Infatti immediatamente a ridosso di tale area, esistono già rete fognante, idrica, telefonica, pubblica illuminazione, rete viaria pubblica, ed in un raggio di poche centinaia di metri sono ubicati i servizi essenziali quali la sede

della delegazione municipale, la scuola elementare e media, la scuola materna, l'ufficio postale, chiese. Altra situazione favorevole alla suscettibilità di edificazione di tale area, è la sua collocazione in una posizione tale da costituire il naturale collegamento tra i due comuni limitrofi ove già sono presenti fabbricati di recente edificazione.

3. DEFINIZIONE DEL COMPARTO E INQUADRAMENTO DA P.R.G

L'area in oggetto, si trova, come già detto, in agro del Comune di Davoli - Frazione Marina, nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Davoli i lotti di terreno oggetto del presente progetto sono contraddistinti con le particelle indicate nelle tabelle riepilogative dei calcoli urbanistici, e fanno parte del foglio 7 . La superficie catastale complessiva del comparto ,per come individuato, è di mq **2.600** . Per la individuazione dell'area di intervento, si rimanda a quanto indicato negli allegati elaborati grafici.

L'area di intervento è costituita in parte da aree libere da ogni insediamento, e ci si accede attraverso la strada comunale "Forgiariello" all'interno delle area oggetto d'intervento vi sono due immobili, già oggetto di condono edilizio, di cui uno verrà demolito, vedi elaborati grafici.
In conformità alle prescrizioni imposte dal P.R.G. vigente, per l'area in esame risultano previsti:
Verde Privato Settore II Nucleo 13.2, le quali sono classificate con le seguenti caratteristiche
Zona di Verde Privato Settore II Nucleo 13.2
If = 0,48 mc./mq, (aumentato del 20% in applicazione delle indicazioni delle NTA) It=0,288 (con Destinazione D'uso residenziale, commerciale, ecc. Zona soggetta a piano particolareggiato di esecuzione e/o lottizzazione convenzionata)

- N° piani 2 (Fuori terra)
- Altezza max 7.50 m.
- Distacchi: dai confini interni 5.0 m.
  dal ciglio stradale 5.0 m.
  dai fabbricati 10 m.

VOLUMETRIA TOTALE REALIZZABILE SULL'AREA:

Volume Consentito MC, 1.048,24 = (MQ x IF) = (2.183,84 x 0.48)

La superficie fondiaria è stata determinata scomputando le superficie destinati a standard urbanistici e dalla superficie interessata dalla strada di P.R.G confinante con il terreno in questione.

La determinazione della superficie catastale è stata effettuata sovrapponendo lo stralcio di P.R.G su base catastale determinando un complessiva superficie di mq. 254 di cui mq 194 ricadenti sulla proprietà del Sig. Pietro Bruno e mq 60 sulla proprietà del Sig. Maida Luigi.
Per i particolari su tali dati si rimanda all'allegata tabella riepilogativa relativa ai calcoli urbanistici.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto del presente progetto, riguarda la sistemazione dell'area individuata per come sopra indicato, mediante un ipotesi di sistemazione di utilizzazione delle aree di cessione e delle aree destinate all'edificazione.

Le aree di cessione per la loro esigua consistenza e per la conformazione fisica dell'area oggetto d'intervento si è utilizzata per allargare la sede della strada comunale Forgiariello rendendola più idonea e sicura alle esigenze attuali che sono mutate con l'inserimento della grande rotatoria e lo svicolo ANAS.

Per quanto riguarda le tipologie degli edifici da realizzare, si è ipotizzata una tipologia da destinare a uso residenziale e commerciale. Gli edifici residenziali saranno dotati di una porzione di giardino e parcheggi privati, in modo da creare un contesto urbano accogliente, in perfetta sintonia con le caratteristiche degli edifici circostanti mentre l'edificio a destinazione commerciale avrà in dotazione un ampio piazzale con parcheggio e spazi di manovra a quota della Strada SS. 106.

Tali scelte sono meglio precisate nell'allegato planivolumetrico.

5. AREE STANDARD

Dai calcoli urbanistici, vedi allegata scheda finale, le aree standard necessari ammonterebbero a **162.15 mq**. Tale superficie è la somma delle aree per verde pubblico, per attrezzature e per parcheggi pubblici. Tale area è stata calcolata prendendo a base di calcolo il criterio dettato dal D.M. 1444/68 e cioè **24 mq per abitante insediato**, ed ipotizzando di insediare un abitante per ogni 100 mc di volume da realizzare.

Con tale ipotesi di calcolo, in considerazione che il volume oggetto di intervento è pari a **1.048,24 mc** si sono ottenute le seguenti ripartizioni:

Verde = 101,25 mq Attrezzature = 44,00 mq Parcheggi Pubblici = 16,88 mq

In realtà l'area che è ceduta al comune per aree standard è viabilità pubblica e di **416.00** mq che è maggiore dei **162.15 mq** nascenti dai calcoli urbanistici. **Pertanto in considerazione dei dati di progetto dell'intervento, viene utilizzato un indice fondiario di 0.48 mq/mc.**
Per maggiori dettagli riguardo alle aree da cedere ed ai calcoli effettuati, si rimanda alle allegate tabelle riepilogative dei calcoli urbanistici.

6. DESCRIZIONE DELLE OPERE ED IMPIANTI

Negli allegati elaborati grafici di dettaglio, sono riportate le tavole relative alla sistemazione degli impianti, fognario, acque bianche, adduzione idrica, linea elettrica e telefonica. Di seguito si riporta una breve descrizione di tali impianti.

6.1 RETE FOGNARIA E ACQUE BIANCHE

Per quanto riguarda la rete fognaria, la stessa verrà realizzata mediante la messa in opera di condotta forzata con tubi in politilene del diametro di 160 mm, che partendo dal pozzetto di innesto ubicato nella sede della strada comunale Forgiariello porta al più vicino pozzetto ubicato a circa ml 170. I pozzetti di allaccio dei vari fabbricati saranno opportunamente sifonati. Per quanto riguarda la rete di raccolta acque meteoriche, la stessa verrà realizzata mediante la posa in opera di tubazione in PVC corrugato del diametro D=400 mm, per le linee principali. Tali linee, oltre a portare nel vicino fosso che transita al piede della strada statale ss.106 .L'acqua raccolta nei giardini privati e nei piazzali, verrà convogliata nelle linee principali, mediante delle tubazioni in PVC del diametro D=200 mm, innestati nei pozzetti di ispezione delle linee principali.

6.2 RETE IDRICA DI ADDUZIONE

Per quanto riguarda la rete idrica di adduzione ai futuri lotti, la stessa verrà realizzata con tubazioni in polietilene del diametro D=40 mm. Da tale ramo principale, saranno derivate le adduzioni ai singoli fabbricati, fino ai contatori dai quali partiranno gli impianti delle singole future unità immobiliari.

6.3 RETE ELETTRICA E TELEFONICA

Per quanto riguarda la rete elettrica e telefonica, la stessa verrà realizzata separatamente per ciascuna, mediante linee interrate di collegamento alla rete principale che passa in prossimità del comparto in oggetto. I cavi sia elettrici che telefonici, verranno passati in appositi cavidotti realizzati con tubazioni isolanti in PVC autoestinguente serie pesante del diametro non minore di

D=50 mm o maggiore a seconda delle richieste degli Enti interessati. I cavidotti verranno dotati di idonei pozzetti ispezionabili di interruzione in cls.

6.4 ACCESSI AI LOTTI DALLA STRADA COMUNALE "FORGIARIELLO"

Per gli accessi ai lotti direttamente dalla strada comunale "Forgiariello", sono previsti accessi diretti dalla viabilità principale.

Altro accesso avviene dalla strada statale ss.106 e per tale accesso e per la eventuale sistemazione della viabilità pubblica si richiederà opportuno atto autorizzativo all'ente preposto.

7. CONCLUSIONI

L'intervento oggetto del presente progetto esecutivo, tendente alla Sistemazione urbanistica di un'area collocata a ridosso del centro abitato della frazione marina di Davoli, si configura per la natura del sito e per la sua collocazione come un vero e proprio **intervento di riqualificazione urbanistica**. Questo anche e soprattutto per le opere di urbanizzazione, che in conseguenza di tale piano di lottizzazione sarebbero realizzate. Tali opere andrebbero a servire, oltre all'area oggetto di intervento anche l'area destinata a stazione di carburante.

Per quanto non specificato nella presente relazione, si rimanda agli elaborati grafici e schema di convenzione allegati.

IL TECNICO

Arch. Pietro CAMPAGNA

QUADRO COMPLESSIVO DEL COMPARTO

Articolazione della proprietà

Foglio	Particella n.	superficie Mq	Ditta
7	1	1290	Sig. MAIDA Luigi
7	2	1310	Sig. BRUNO Pietro
	Totale	2.600	

DATI DI PIANO (Verde Privato, Capo I° delle N.T.A del P.R.G.)

Superficie fondiaria disponibile	**MQ**	**2.183,85**
(Decurtata dalla superficie occupata dall'ingombro della strada di PRG per mq 254 e dalle aree standard per mq 162,15)		
Indice Fondiario	**If =mc/mq**	**0,48**
Standard servizi (art. 3 D. M. 1444/1968)	**MQ/abit.**	**24**
Cubatura Consentita = MQ x If = (~~2,209,00~~ 2.183,85 x 0,48)	**MC**	**1.048,25**
Superficie territoriale	**MQ**	**2.346,00**
Indice Territoriale (incrementato del 20%)	It= mc/mq	**0,288**

DATI DI PROGETTO

Superficie fondiaria disponibile = (2,346 - 162,15)	**MQ**	**2.183,85**
Indice Fondiario utilizzato	**If =mc/mq**	0,48
Volumetria oggetto di intervento	**MC**	**1.048,24**
Superficie aree standard in dotazione	**MQ**	**162,15**
Superficie fondiaria	**MQ**	**2.183,85**

DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD

Volume territoriale = MQ x It = (2346,0x 0,24)	Mc	**675,65**
Rapporto MC/Abitanti	**MC/abit.**	**100**
Totale abitanti insediati	**N**	**6,75**
Standard servizi	**MQ/abit.**	**24**
Totale area a servizi richiesta	**MQ**	162,15 = 162,15

DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (Ai sensi del D.M: 1144/68)

Attrezzature	Procapite	Abitanti Prog.	Sup.Progetto	Sup. disponibile
Istruz.	4,5	6,75	30,38	
Inter. Gener.	2	6,75	13,50	
Verde attr.	15	6,75	101,25	
Parcheggi	2,5	6,75	16,88	
TOTALE	24		162,15	162,15

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La strada comunale Forgiarello di accesso ai lotti – vista dalla statale ss.106-

La strada comunale Forgiarello di accesso ai lotti –vista dai lotti interessati -

La costruzione presente sul territorio di Satriano a confine con la strada Forgiarello

Lo stato dei lotti interessati

Strada statale ss. 106 in prossimità dello svicolo e del lotto interessato

Lo stato dei lotti interessati dall'intervento proposto – vista dalla SS.106-