COMUNE DI STIGNANO
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO C2.1 – LOCALITA' FAVACO –

DITTA: "PERONACE COSIMO" con sede in Stignano (RC) C/da Favaco
PI: 02065860807 di Peronace Cosimo CF: PRNCSM78M11D976A

ELABORATI:

1	Relazione Tecnica	Rev.01
2	Planimetrie di Inquadramento	Rev.00
3	Stralcio PRG - Planimetria Catastale	Rev.01
4	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione PRG	Rev.00
5	Planimetria Azzonamento	Rev.01
6	Planimetria Dimensionamento Sistemazione Lotti	Rev.01
7	Planovolumetria	Rev.01
8	Profili Regolatori	Rev.01
9	Elaborati Grafici Tipologia Tipo	Rev.01
10	Schema: Rete Idrica, Fognante ed Elettrica	Rev.01
11	Norme Tecniche di Attuazione Lottizzazione	Rev.01
12	Schema di Convenzione	Rev.00
13	Relazione Geomorfologica	Rev.00
14	Rapporto Ambientale Preliminare	Rev.00
15	Relazione Idraulica Idrologica	Rev.00
16	Inquadramento territoriale con sezioni	Rev.00
17	Corografia al 10.000 con indicazioni area oggetto di vincolo	Rev.00

LA DITTA:

Peronace Cosimo

Visto:

Responsabile
Area Tecnica

IL PROGETTISTA:

ing. Sergio Simari

Data: Novembre 2024

Studio Tecnico: C/da Favaco 101 – 89040 Stignano (RC) – cell. 347 9602784

RELAZIONE TECNICA

Premesse

La pianificazione urbanistica del territorio del Comune di Stignano è regolamentata dal PRG regolarmente approvato dagli organi competenti.

Le sole zone a disposizione per l'edificazione all'interno del territorio interessato dal PRG sono costituite dalle Zone di Espansione, dove però l'edificazione è consentita solo per intervento Urbanistico preventivo, quindi, nasce l'esigenza della realizzazione del presente Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, ed affidata dalla proprietaria al sottoscritto Ing. Sergio Simari per la redazione oggetto della presente relazione.

Il piano di Lottizzazione in oggetto, interessa la zona di Espansione C2 ed in particolare il comparto 1, ubicato nella C/da Favaco. Il terreno interessato dall'intervento è di proprietà del signor Carnà Francesco (CRNFNC48E02I955R), il quale autorizza con atto bilaterale d'obbligo la ditta PERONACE COSIMO, con sede in Stignano C/da Favaco snc PI: 02065860807 di Peronace Cosimo (PRNCSM78M11D976A), all'avvio dell'iter per il piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata. Il terreno oggetto della presente è riportato in catasto al foglio di mappa 16 particella 334, della superficie totale di 4620 mq di cui una porzione pari a 1440 mq ricadenti in zona C2 e la rimanente parte della superficie di 3180 mq ricadenti in zona agricola. Tale area è delimitata a Nord, Ovest e Sud da altri proprietari e ad Est con la Strada Comunale che collega la zona con la strada Provinciale di collegamento Bivio Fiorello – SS106.

Il presente Piano di lottizzazione Convenzionato, con destinazione residenziale e attività commerciale al dettaglio, è stato redatto su un'area, che allo stato, non risulta essere sottoposta a tutela ai sensi della legge 1497/1939 e ai sensi della legge 431/1985.

Inoltre il Piano è stato redatto in conformità alle disposizioni previste sia dal P.R.G. che dalle norme di attuazione del P.R.G. stesso.

Nello specifico verranno realizzati n.2 lotti con destinazione d'uso compatibile con le destinazioni indicate all'art.32 delle NTA del PRG.

L'allegata proposta di convenzione, nonché il piano stesso, disciplineranno i rapporti tra il lottizzante e l'Amministrazione Comunale di Stignano sia per le modalità di intervento, all'interno del piano, che per gli oneri gravanti sugli stessi.

Il P.L., conferma le indicazioni del P.R.G., lasciando inalterata la viabilità principale e la formazione di comparti, per quanto riguarda gli standards urbanistici, si è fatto riferimento alla normativa vigente (D.M. 2 aprile 1968 n.1444), come del resto integrata dalle norme tecniche d'attuazione del P.R.G.

La superficie ricadente in zona C2 della presente pianificazione attuativa ha una estensione di 1.440,00 mq.

Le reti idrica e fognante saranno collegate ai servizi in rete comunali esistenti ubicati lungo la strada comunale. La rete elettrica sarà allacciata ad una cabina di trasformazione dell'ENEL esistente nelle vicinanze.

Per quanto riguarda l'illuminazione degli spazi pubblici sarà previsto un quadro di comando che regolerà il funzionamento della rete stessa.

Per tale area è stato eseguito uno studio geomorfologico al fine della verifica dell'idoneità dell'area ai sensi art.89 c.1 DPR 380/01 (ex art.13 della legge n.64/74).

Tale studio, allegato al presente progetto, ha evidenziato l'idoneità della area in considerazione del manufatto e delle opere di sistemazione che insisteranno su tale area.

Previsioni del PRG

Il PRG classifica, la zona entro cui ricade l'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione, come zona omogenea di tipo C.

Dove sono consentite fabbricati aventi le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) commercio al dettaglio
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con al residenza;
- f) teatri e cinematografi;
- g) uffici pubblici e privati, studi professionali.

Le norme di attuazione del PRG per tale zona prevedono, in particolare, i seguenti indici (art. 32 delle NTA) e attualizzati per come indicato al p.to5 dell'Allegato A dello schema di regolamento edilizio tipo – RET, approvato nella seduta del 20 ottobre 2016 della Conferenza Unificata e

recepito dalla Giunta Regionale con deliberazione n.642 del 21/12/2017 nello specifico “QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI”:

- IT (indice di edificabilità territoriale) = 0.80 mc/mq
- H_{max} (altezza massima) = 10.00 m
- IC (indice di copertura) = 3/10 max
- V_{cond} = min 1 mq / 3 mq di SU
- D_c (distanza confini = 5.00 m)
- D_f (distanza fabbricati) = 10.00 m
- Parcheggi e autorim. = min 1mq / 4 mq di SU (previsti dalle NTA, ma effettivamente calcolati secondo la L.122/89 1mq/mc di costruzione)

Distanze minima dalle strade (art.5 NTA):

- D_{strade} = 5.00 m

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche il decreto di approvazione del PRG, da parte del Presidente della Giunta della Regione Calabria, ha previsto che in tale zona in fase di redazione di Piani attuativi devono essere reperiti aree per standars nella misura di 12 mq/ab da destinare a verde attrezzato e parcheggi.

Dimensionamento del piano

Come evidenziato precedentemente, per la zona in argomento, le norme di attuazione del PRG stabiliscono che l'indice di edificabilità territoriale (IT) è pari a 0.80 mc/mq; per cui la capacità insediativa volumetrica dell'area, oggetto del Piano di Lottizzazione, risulta essere di

L'estensione utilizzata per il calcolo della volumetria è su una superficie $ST = 1.440$ mq (superficie territoriale)

$$\text{mq } 1.440,00 \times 0.80 \text{ mc/mq} = 1.152,00 \text{ mc}$$

e considerando una incidenza volumetrica di 100 mc/ab, previsti per le aree di espansione residenziale, la capacità insediativa in abitanti risulta essere di

$$\text{mc } 1.152,00 / 100 \text{ mc/ab} = 11,52 \text{ ab.} \Rightarrow 12 \text{ ab.}$$

Per quanto riguarda gli spazi da destinare alle attrezzature pubbliche, in conformità a quanto previsto dal decreto di approvazione del PRG, è necessario individuare 12 mq/ab da destinare a verde attrezzato e parcheggi.

Per cui si ha:

$$12 \text{ ab.} \times 12 \text{ mq/ab} = 144,00 \text{ mq.}$$

Pertanto sono stati previsti mq 144 da destinare a parcheggi pubblici / verde attrezzato pari a mq 12,00 per abitante soddisfacendo pertanto tale esigenza.

Illustrazione del Piano

Per dare la possibilità di un utilizzo edificatorio, nel rispetto degli indici stabiliti dalle norme di attuazione del PRG, dei singoli lotti ed in tempi diversi si è determinato l'indice fondiario (If).

Tale indice è stato determinato come rapporto tra il volume totale consentito, sull'area, e la superficie totale dei singoli lotti.

Per cui si ha:

$$IF = mc \ 1.296,00 / mq \ 1.296,00 = 0,8888 \ mc/mq \ (\text{indice di edificabilità fondiaria})$$

Da questa impostazione l'ipotesi di intervento sull'area è la seguente:

Superficie fondiaria (SF)	Indice di edificabilità fondiaria (IF)	Volume Max
mq	mc/mq	mc
1.296,00	0,8888	1.152,00

Tipologia edilizia

La tipologia edilizia come riportato nello schema planovolumetrico, entro certi limiti non è vincolante, il PL impone il rispetto delle norme urbanistiche come dalle Norme Tecniche di Attuazione, ed i fondamentali allineamenti, lasciando per il resto la massima libertà di scelta ed impostazione. Nella fattispecie le tipologie previste hanno le seguenti caratteristiche

TIPOLOGIA N.1 (LOTTO 1 – SF: 455 mq)

- numero piani f.t. n.1
- altezza mt 3,20
- superficie coperta (SC) mq 126,0
- altezza max f.t. mt 9,00
- volume da realizzare mc 403,2
- volume realizzabile mc 404,0
- Parcheggi privati - L.122/89 (404/10= 40,4 mq) mq 50,00
- Verde attrezzato/condominiale (126.0/3=42.0 mq) mq 42,0

TIPOLOGIA N.2 (LOTTO 2 – SF: 841 mq)

- numero piani n.1
- altezza piano terra mt 4.00
- superficie coperta (SC) mq 186,80
- altezza max f.t. mt 10,00
- volume da realizzare mc 747,20
- volume realizzabile mc 748,00

Parcheggi privati - L.122/89 ($748/10=74,8$ mq)	mq	75,00
Verde attrezzato/condominiale ($186.80/3=62.3$ mq)	mq	62,30

DESTINAZIONE AREE

• Superficie lotti (SF – superficie fondiaria)	mq	1.296,00
• Strade	mq	0,00
• Parcheggi pubblici/vedere attrezzato	<u>mq</u>	<u>144,00</u>
	Totale mq	1.440,00
• Volume edificabile	mc	1.152,00
• Abitanti	n°	12

DESCRIZIONE OPERE EDILI

Le tipologie previste sono dei fabbricati in c.a. da adibire a residenza e ad attività commerciale al dettaglio, precisamente:

Caratteristiche strutturali e rifiniture dei fabbricati

Nell'esecuzione dei predetti fabbricati, verranno impiegati i seguenti materiali :

- Strutture portanti in c.a. (pilastri, travi e setti), saranno costituite da conglomerato cementizio con dosaggio di C20/25 di cemento ed armature metalliche ad aderenza migliorata tipo FeB44K con σ_{amm} 2600 Kg/cm²;
- Solai, gronde in c.a. misto e laterizi (pignatte) a nervatura parallela di spessore adeguato o in pannelli predalles;
- Muratura in laterizio forato del tipo a cassavolta con intercapedine isolante , dello spessore complessivo di cm (12+10+8) = 30 cm;
- Intonaco esterno in malta bastarda con aggiunta di idrofugo impermealizzante, intonaco interno del tipo civile a tre strati con l'ultimo tirato a fratassino fino ;
- Impermealizzazione solaio piano di copertura con guaina bituminosa ;
- Pavimentazione in monocottura , rivestimento del bagno e cucina in ceramica maiolica, sanitari in porcellana vetrificata di buona qualità ;
- Infissi interni ed infissi esterni in alluminio tipo monoblocco a giunto aperto, al piano interrato e per le porte di accesso esterno verranno utilizzati degli infissi in ferro zincato;
- Impianto elettrico a norma CEI del tipo sottotraccia munito di interruttore generale magnetotermico – differenziale, il tutto realizzato in conformità alla Legge 37/2008;
- Impianto idrico del tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento/raffrescamento del tipo con pompa di calore esterna split interni del tipo a risparmio energetico.