

Area Riservata ai timbri delle amministrazioni



Ing Francesco Corasaniti
Davoli (CZ)
Via A.Vespucci,17
cell:320/9757773
mail:ing.francescocorasaniti@gmail.com

Geom. Notaro Domenico
Davoli (CZ)
Via Pitagora,6
tel. e fax: 0967.634447
mail: geom.notaro@libero.it

I progettisti Ing. Francesco Corasaniti Geom. Domenico Notaro	Comune	Davoli (CZ)	
	Via	Piani di bella - Zona industriale	
	Lavoro	<i>Progetto inerente la redazione di un piano di lottizzazione Convenzionato da effettuarsi nel Comune di Davoli in Via Piani di Bella - Zona industriale denominato "PDL USSIA"</i>	
	Descrizione	Relazione Illustrativa	
Committente	USSIA MACCHINE AGRICOLE S.R.L.		
	Settembre 2022	scala	tavola 1

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: " Progetto inerente la redazione di un piano di lottizzazione Convenzionato da effettuarsi nel Comune di Davoli in Via Piani di Bella - Zona industriale denominato "P.D.L. USSIA "

1. PREMESSA

La presente viene redatta per il piano di lottizzazione convenzionato denominato Ussia.

Il Signor Giuseppe Ussia nato a Locri (RC) il 26 ottobre 1988 C.F.: SSUGPP88R26D976M in qualità di amministratore unico delle società denominata "Ussia Macchine Agricole S.R.L." con sede in Davoli (CZ) in Viale Cassiodoro n. 159/O P.I.: 03778700793 è proprietaria dell'area oggetto del piano di lottizzazione di cui alla presente in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 28dicembre 2021 per notaio Crispino Roberta avente repertorio 18386 registrato in data 30dicembre 2021 con nota modello unico 15120.1/2021 Reparto PI di Catanzaro.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE

L'area ricade nel comune di Davoli ed è censita nel Catasto al Foglio n° 15 con particelle n° 2654 e 2663 subalterno 1, ha una superficie complessiva di mq. 4.240,00, è situata nella fraz. Marina del Comune di Davoli, in Via piani di bella, con accesso dalla stessa Via, e più precisamente in zona industriale.

3. INQUADRAMENTO STRUMENTI URBANISTICI

L'intero comparto ricade in Z.T.O. – 11 – “ Zona Industriale e Artigianale”, con i seguenti dati urbanistici:

- **Indice di fabbricabilità Territoriale:** IFT=1,70 mc/mq;
- **Indice Fondiario mc/mq** = 2,00 mc/mq;
- **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

Secondo le Norme Tecniche che regolamentano il P.R.G., non è prevista nella suddetta zona una superficie minima d'intervento. L'area interessata, come precedentemente indicato è costituita dalle particelle e 2654 del foglio n°15, con superficie catastale della di mq. 4160,00 di cui mq 380,00 ricadente in zona agricola e mq. 3780,00 ricadente in zona industriale e dalla particella 2663 subalterno 1 di mq. 80,00 ricadente in zona industriale di così come di seguito descritto:

superficie zona industriale part. n.2654=	mq. 3780,00	+
superficie zona industriale part. n.2663=	mq. 80,00	=

Totale superficie	mq. 3860,00	-
area standard pari al 10% della superficie	mq. 386,00	=

Totale superficie lotto	mq. 3474,00	

L'area oggetto del piano di lottizzazione confina a ovest con strada di lottizzazione "via Piani di Bella", a Nord-Est con zona Agricola e Nord-Ovest con zona Industriale e Artigianale. La presente prevede la costituzione di un unico lotto, nel quale verrà realizzato un fabbricato industriale. Il lotto avrà l'accesso carrabile direttamente dalla rotonda della strada comunale, 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. Tale intervento 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.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Ambito territoriale

L' intervento è fornito degli impianti e servizi primari per cui bisognerà completarne l'organizzazione complessiva per servire l'intero insediamento edilizio al fine di ottenere un organico completamento urbano della zona, trovandosi oltretutto, l'area in questione, adiacente ad altre già urbanizzate, convenzionate ed in parte edificate.

Un accurato studio geomorfologico del sito indicherà gli accorgimenti da usare in fase di realizzazione dell'opera, avendo riguardo ad assicurare un alto rapporto tra verde e superficie coperta all'interno dei lotti edificabili risultanti, che saranno tappezzati con le tipiche essenze arboree locali; a tal fine è allegata alla presente una tavola di rilievo piano - altimetrico con sezioni del terreno che ne dimostra l'andamento attuale e quello di futura sistemazione.

Ogni lotto sarà recintato con muretti alti cm. 80 al di sopra dei quali sarà fissata una ringhiera metallica di cm. 150 di altezza.

Previsioni di P.d.L.

La sistemazione urbanistica, in conformità a quanto previsto nel P.R.G. prevede i seguenti dati urbanistici:

- Superficie catastale (Sc) = 4.240,00 mq;
- Superficie ricadente in Z.T.O agricola= 380,00 mq
- Superficie fuori comparto p.la 2663 = 80,00 mq
- Superficie territoriale (St) = 3.780,00 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale (IFT)= 1,70 mc/mq;
- Volume Territoriale (Vt) = St x IFT = 3.780,00 mq x 1,70 mc/mq = 6.426,00 mc;
- Superficie per standard (Ss) = St. x10%= 3.780 x 10%= 378,00 mq;
- Superficie per standard in cessione (Ss) = 392,00 mq
- Superficie Fondiaria (Sf) = Sc - Ss = 3.780,00mq -392,00 mq = 3.388,00 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) = 2,00 mc/mq;
- Volume realizzabile (V) = Sf x IFF = 3.388,00 mq x 2,00 mc/mq = 6.776,00 mc

Aree in cessione

- Aree Standard (Servizi,verde,parcheggi) e/o Ampliamento strada metri quadrati 392,00
- Comparti industriali

La progettazione del piano di lottizzazione convenzionato è stata predisposta in modo da ottenere un unico lotto intercluso essendo tale area l'unico residuo di territorio comunale, ricadente in Z.T.O. 11 – “ **Zona Industriale e Artigianale**” posto sul lato est della stessa **zona territoriale omogenea**.

Nell'ambito dei disegni di progetto è stata predisposta una tavola grafica, che ne visualizza in modo più preciso e puntuale quanto sopra esposto.

- **Area Standard Stralcio**

Nella fase di progetto si è pensato di raggruppare le aree standard, che la Ditta lottizzante dovrà cedere all'Amministrazione, in un'unica zona in modo da poterne fruire in maniera più organica, vista, oltretutto, la modesta entità; infatti dai calcoli scaturisce una superficie di **386 mq** da cedere in da progettazione invece si è addivenuti , al fine di realizzare un area a parcheggio e l'ampliamento della strada comunale esistente di 392,00 metri quadrati.

Opere di urbanizzazione da realizzare

Le opere di urbanizzazione da realizzare riguardano la realizzazione di un parcheggio che sarà ceduto al comune tramite le seguenti lavorazioni:

- Realizzazione di un muro di contenimento per realizzazione parcheggio;
- Realizzazione di n° 2 pali di pubblica illuminazione sull'area a parcheggio;
- Realizzazione di riempimento con misto di cava;
- Realizzazione rete acque bianche da realizzare per la raccolta delle acque dell'area a parcheggio;
- Realizzazione pavimentazione stradale in bitume dell'area a parcheggio;
- Realizzazione della pavimentazione stradale di un tratto di strada per il completamento della viabilità esistente.

Tutte le opere da realizzare sono meglio evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente; Si precisa altresì che per quanto concerne la rete di raccolta delle acque bianche e acque nere dell'intera lottizzazione saranno realizzare le linee di raccolta con pendenza idonea a cui saranno affiancate linee di mandate per scaricare entrambe sulla via pubblica. Inoltre è da puntualizzare che si renderà necessario. **Tali opere saranno necessarie per la realizzazione della lottizzazione e non saranno oggetto di scomputo ma saranno cedute i soli standard.**

Normativa di riferimento

La realizzazione dell'intervento rispetterà la seguente normativa:

- **Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**(Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967);
- **Legge 9 Gennaio 1989, n° 13** (Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati limitatamente all'adattabilità degli immobile in argomento, così come previsto al **punto g del quarto comma dell'art. 3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503**);

Si precisa altresì che l'area di intervento è stata soggetta a parere di compatibilità ambientale rilasciato dalla regione Calabria – Dipartimento Ambiente , Paesaggio e Qualità Urbana – Settore 2 – Compatibilità Paesaggistica - Danno Ambientale – Sanzioni Ambientali con giusto decreto n° 3181 del 06.03.2025 relativo alla sanatoria di muri di recinzione del lotto per la quale inoltre è stata presentata Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria assunta dal comune di Davoli in data 03.07.2025 al protocollo 494883 avente codice univoco SUE 982.

I PROGETTISTI