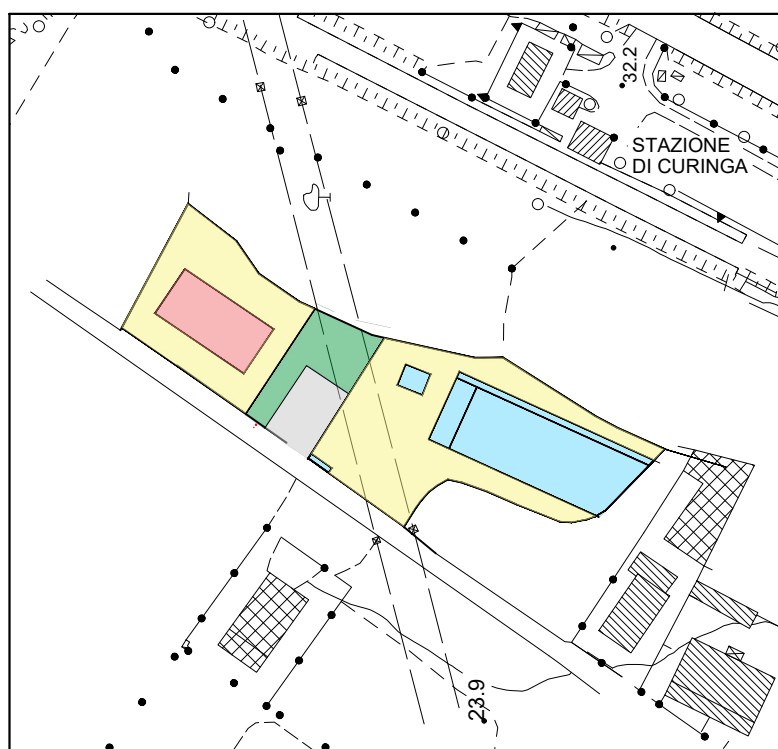


COMUNE DI CURINGA

Provincia di Catanzaro



progettista:

ing. F.sco Currado

geom. Giuseppe Calò

committente:

Carchedi Antonio

Carchedi Domenico

STUDIO CALO'

Progettazioni Civili e Industriali

Piano di Lottizzazione
"Fratelli Carchedi"
località Callipo
frazione Acconia

data

nov. 2024

scala

n. Tav.

5 Com.

Studio Tecnico CALO' - Via D. Alighieri n. 17 - ACCONIA (CZ) - Tel. e fax 0968 - 359830 - studiotechnico.calo@gmail.com
PEC giuseppe.calo@geopec.it

Relazione
Tecnico-Illustrativa

A) Premessa

Il Piano di lottizzazione è stato redatto in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente nel Comune di Curinga.

Il Piano di Lottizzazione tiene conto dello stato di fatto del tessuto urbanistico-edilizio esistente e, nel predisporre la destinazione delle aree e dei servizi tecnologici, si è tenuto conto di quanto realmente esistente in considerazione che l'area in esame è prospiciente un'arteria principale, sul lato lungo, nella quale sono ubicati i principali servizi.

Si è operato tenendo conto che le aree da destinare a standard non venissero individuate sulla base di un criterio quantitativo, per soddisfare gli indici stabiliti dal PRG, ma si è voluto coordinarle e concentrarle in maniera tale che nel complesso si avesse un comparto di aree pubbliche continuo e utilizzabile al meglio da parte della Pubblica Amministrazione.

Anche per quanto riguarda i servizi tecnologici si è avuto cura di studiarli in funzione delle reti esistenti.

Con questo si è mirato a rendere organico l'intervento di lottizzazione, che si sviluppa su una area di dimensioni contenute, con il conteso circostante.

B) Individuazione dell'area

L'area di proprietà interessata dal Piano di Lottizzazione ricade in zona D – Sottozona D.2. *(Da sottoporre a strumentazione urbanistica esecutiva).*

L'area interessata dal P.d.L. interamente di proprietà dei Sigg.ri Carchedi Antonio e Carchedi Domenico è riportata in catasto come segue:

Foglio	Particella	Superficie Catastale mq	Superficie Lottizzabile mq
16	384	1.920	1.920
16	1168	2.000	2.000
16	1478	7.860 (-95 mq occupati da strada comunale)	7.765 Superficie epurata della parte mancante
16	1479	2.160	2.160
Sommano		13.920	13.825

L'area in questione trovasi nella Frazione Acconia a ridosso dell'esistente Zona P.I.P. di Loc. Callipo, già urbanizzata con strade, marciapiedi, acquedotto e fognature, la zona è posta in un'area esterna al centro abitato facilmente accessibile dalla strada provinciale n. 114, che si diparte dalla litoranea S.S. 18.

C) Norme contenute nelle N.T.A. per la zona D (Insediamenti Produttivi)

L'area interessata dal P.d.L. fa parte della zona "D" - Sottozona D.2 – *Da sottoporre a strumentazione urbanistica esecutiva.*

Indici e norme delle N.T.A. del P.R.G. :

Destinazioni d'uso consentite

Attività artigianali e piccolo industriali purchè vengano rispettate le norme vigenti sia per quanto riguarda le emissioni aeriformi, sia per quanto riguarda gli scarichi liquidi ed i rifiuti solidi.

Sono ammessi anche l'esposizione dei prodotti, il loro stoccaggio e la realizzazione degli uffici, servizi ed alloggi.

La superficie utile degli alloggi non potrà essere superiore di 1/10 di quella relativa all'attività produttiva.

Indici Urbanistici

ET = 0.30 mq/mq;

EF = 0.50 mq/mq.

Dotazione di standard urbanistici

All'interno delle sottozone D2 dovrà essere garantita la superficie da destinare a parcheggi secondo quanto disposto dall'art. 8 delle N.T.A.

Dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare a verde nella misura del 10% della superficie territoriale.

Distanze minime tra i fabbricati, dai confini, dalle strade

Distanze dai confini 10 mt.

Distanze tra edifici 20 mt.

Distanza dalle strade 15 mt.

Altezza massima dei fabbricati

Altezza massima (utile) 10 mt.

Non sono sottoposti a limiti di altezza gli impianti tecnologici.

Limitazioni

Sono vietati gli insediamenti produttivi non conformi alle norme in materia di impatto ambientale;

E' vietato l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi genere e natura;

Sono ritenute ammissibili gli interventi di iniziativa pubblica o privata anche se in contrasto con le destinazioni di zona, finanziati con Leggi Reg.li, dello Stato o Comunitarie.

Col presente P.d.L. viene stabilita anche la possibilità della costruzione sul confine previo l'assenso del proprietario limitante (prima non prevista).

D) Analisi del Piano di Lottizzazione

La Superficie Territoriale lottizzabile di proprietà ricadente in zona D – Sottozona D.2 – è di mq. 13.825.

Indici Urbanistici

Edificabilità Territoriale (ET) = 0.30 mq/mq;

Edificabilità Fondiaria (EF) = 0.50 mq/mq;

In base all'Indice di Edificabilità Territoriale, viene determinata la SUL massima :
 $13.825 \times 0,30 = \mathbf{4.147,50 \text{ mq.}}$ (*Superficie massima realizzabile*)

Determinazione Aree Standard e Parcheggi Pubblici (in base alla SUL)

Aree verdi 10% della ST = $13.825 \times 0,10 = \dots\dots\dots 1.383 \text{ mq.}$

Parcheggi Pubblici 2 mq/10mq di SUL = $4147,50 / 10 \times 2 = \dots\dots 830 \text{ mq.}$

TOTALE Superfici $\dots\dots\dots 2.213 \text{ mq.}$

Superficie Fondiaria $13.825 - 2.213 = \dots\dots\dots 11.612 \text{ mq.}$

Indice Fondiario $4.147 / 11.612 = \dots\dots\dots 0,357 \text{ mq/mq}$

Quadro Riepilogativo dei lotti da realizzare

Lotto n.	Superficie Fondiaria mq. SF	Superficie Utile Lorda Edificabile mq. SUL
A	7.220	2.579 mq.
B	4.392	1.568 mq.

Riepilogo e Verifica delle Superfici determinate

- Aree standard (10% della Sup. Territoriale) $\dots\dots\dots 1.383 \text{ mq}$

- Parcheggi Pubblici 2 mq/10 mq di SUL $\dots\dots\dots 830 \text{ mq}$

- Lotto A $\dots\dots\dots 7.220 \text{ mq}$

- Lotto B $\dots\dots\dots 4.392 \text{ mq}$

Torna la Superficie Territoriale $\dots\dots 13.825 \text{ mq.}$

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di due lotti di diversa dimensione, per una Superficie Fondiaria (Lotti) complessiva di mq. 11.612, l'area da destinare a standard occupa una superficie di mq. 1.383, pari al 10% dell'intera superficie (come di Legge), ad essa dovrà essere aggiunta la superficie destinata a parcheggi pubblici che ammonta a 830 mq.

L'intera area a standard è concentrata e disposta in posizione centrale al fine di renderla fruibile da ambedue i lotti da creare, inoltre fungerà da zona filtro tra le due diverse aree edificabili. Tale posizione è anche ottimale per un eventuale utilizzo da parte della stessa Pubblica Amministrazione.

E) Impianti

Non è stata prevista la costruzione di impianti in quanto gli stessi sono esistenti nella strada prospiciente i due lotti da costituire, infatti su detta arteria troviamo, rete fognaria bianca e nera, acquedotto pubblico, linea elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica, ecc.

Tutti gli impianti suddetti sono dimensionati per soddisfare le esigenze degli interventi insediabili e sono sistemati in apposite condotte interrato che si sviluppano lungo l'asse stradale fronteggiante i due lotti di progetto.

L'impianto di pubblica illuminazione è realizzato con lampioni di altezza ml. 7.00 e armatura stradale con lampade led di adeguata potenza.

Gli allacciamenti futuri dei due lotti con le rispettive reti comunali avverranno nel modo indicato negli appositi elaborati grafici, al momento dell'edificazione.

F) Norme finali

Art. 1

Oltre alla osservanza di tutte le norme generali e di quelle dettate dal P.R.G. le opere da realizzare, nell'ambito della lottizzazione, dovranno uniformarsi alle indicazioni del presente progetto.

Art. 2

La disposizione e la forma dei fabbricati nei lotti è puramente indicativa. Possono essere apportate variazioni d'ubicazione ferme restando la SUL ammessa, l'altezza, il rispetto delle distanze e tutti gli altri indici previsti nel P.R.G.

Art. 3

Materiali e forme architettoniche debbono uniformarsi alla esigenza di un corretto inserimento paesaggistico, trovandosi ad operare in zona soggetta a vincolo paesaggistico ed ambientale.