

Comune di Davoli

— PROVINCIA di CATANZARO —

PROGETTO PER LA SISTEMAZIONE URBANISTICA DI UN LOTTO DI TERRENO SITO IN VIA G. VERDI

Oggetto :

RELAZIONE TECNICA

data

Giugno 2023

Proponente :

Sig.ra Carioti Paola

Via T. Filangeri n° 4

Davoli m. (CZ)

Tecnico progettista

Arch. Nella Ciaccio

Via A. Vespucci 16

Davoli (CZ)



TAV. N°

1

INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO IN VIA GIUSEPPE VERDI

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Nella Ciaccio, nata a Davoli il 26.01.1962 ed ivi residente in via A. Vespucci n° 16, C.F.: CCCNLL62A66D257F, per incarico ricevuto dalla signora Carioti Paola nata a Catanzaro il 07.12.1987 e residente a Davoli in via T. Filangieri n° 4, C.F. CRTPLA87T47C352F, redige la presente relazione tecnica ad integrazione dell'allegata proposta di sistemazione urbanistica di un lotto di terreno sito in Davoli marina alla via G. Verdi.

2. Riferimenti urbanistici e catastali

L'area in questione fa parte di una zona territoriale omogenea di espansione residenziale **"VERDE PRIVATO - SETTORE III – NUCLEO 18"** con l'indice di fabbricabilità territoriale pari a $I_t = 0,18$ mc/mq e fondiario $I_f = 0,24$ mc/mq. E' identificata in Catasto Terreni al foglio 15 dalle partt. nn° 57, 267 e 983 estese come di seguito:

- Part. n° 57 =mq. 148
- Part. n° 267mq. 179
- Part. n° 983.....mq. 2107

TOTALE.....mq. **2430** (Superficie complessiva ricadente in Verde privato).

Il Piano Regolatore Generale, quale strumento vigente alla data attuale nel comune di Davoli, è quello approvato con delibera di C.C. n. 48 del 25/08/94 ai sensi della Legge Regionale n.16 del 11/07/94 .

L'intervento convenzionato, ricade come sopradetto, in ZTO di espansione "Verde Privato - Settore III - Nucleo 18, con l'indice di fabbricabilità territoriale

pari a $I_t = 0,18$ mc/mq e fondiario $I_f = 0,24$ mc/mq, così come riportato dalle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico:

- Indice di fabbricabilità territoriale = $0,15$ mc/mq aumentato del 20%
= $0,18$ mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiario = $0,20$ mc/mq aumentato del 20 %
= $0,24$ mc/mq;
- Destinazione d'uso residenziale;
- N° piani fuori terra: 2;
- Superficie coperta max: 50%;
- Altezza max = 7,5 m;
- Distacchi dai confini interni = 5 m;
- Distacchi dal ciglio stradale = 5 m;
- Distacchi tra fabbricati = 10 m.
- Superficie per standard urbanistici 24 mq/abitanti escluse le strade.

La superficie fondiaria di 2312 mq, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq. 0,18 e fondiario $I_f = 0,24$ mc/mq, stabilito dal P.R.G. per la zona (art. 15, comma 6 N.T.A), permette l'edificabilità del volume fondiario pari a mc. 554.88 come da planovolumetrico allegato alla presente.

3. Localizzazione dell'area

Il lotto di terreno come sopra identificato è in fregio alla strada via G. Verdi, sul lato sud dello stesso. L'accesso all'area avviene appunto da detta via che si dirama dalla strada Viale J.F. Kennedy, (strada Provinciale 132 denominata Gran Via). Nell'immediata vicinanza dell'area, allo stato attuale vi risultano esistenti altri

fabbricati che già accedono da detta stradina. Il terreno, di forma trapezoidale, si presenta pianeggiante. E' attualmente incolto, vi sono presenti pochi alberi da frutta. Confina su due lati con proprietà privata, sul lato più corto a nord con fosso Roella, mentre sul lato sud con strada via G. Verdi.

L'area d'intervento è completamente libera da edificazioni.

4. Descrizione dell'intervento

L'intervento in oggetto prevede la sistemazione urbanistica del lotto sopraidentificato, mediante un'ipotesi di sistemazione e di utilizzo delle aree in cessione. Dette aree sono maggiori in superficie delle aree standard stabilite per legge. Infatti la ditta committente per dare una migliore fruibilità della strada attraverso la previsione di un allargamento della stessa si impegnerà a cedere anche una superficie extra-standard.

Riguardo alla tipologia dell'edificio da realizzare sarà del tipo residenziale nel pieno rispetto della normativa vigente in questa zona di piano.

5. Aree standard

Le aree standard derivate sono mq. 104.98 (come da tabella allegata alla presente) Saranno destinati dalla ditta lottizzante per l'ampliamento della strada adiacente il lotto. In realtà mq. 118.00 già ricadono in detta viabilità, quindi le aree standard cedute saranno pari a mq. 118.00. Inoltre la ditta committente per dare un migliore utilizzo e fruibilità in sicurezza della strada esistente, attraverso la previsione di un allargamento della stessa, si rende disponibile a cedere anche una superficie extra-standard pari a mq. 42.00, pertanto la superficie complessiva ceduta sarà: mq. 118.00 (aree standard) + mq. 42.00 (aree extra-standard) per un totale di mq. 160.

L'intervento nel complesso è definibile secondo quanto riportato nella seguente tabella:

- Le acque meteoriche invece saranno convogliate e raccolte attraverso la costruzione di un pozzo perdente da realizzarsi all'interno del lotto e secondo la normativa vigente.

7. Conclusioni

L'ipotesi di intervento per come pensato si configura per la natura del sito un intervento migliorativo e di riqualificazione urbanistica, sia per l'ampliamento della strada esistente che per la sua illuminazione, a servizio di tutte le costruzioni dell'area circostante.

Qualsiasi altro chiarimento viene rimandato agli allegati elaborati.

Davoli 01.07.2023

Il tecnico

Arch. Nella Ciaccio

