



# Studio Tecnico

Topografia & Progettazione

Geometra  
Giuseppe Staglianò

Viale XXV Aprile IV trav. n° 2-A  
88060 Davoli (CZ)

e-mail [studiostagliano@libero.it](mailto:studiostagliano@libero.it)  
tel. 0967-535890 -- cell. 333-6469174

i progettisti  
geom. Giuseppe Staglianò



ing. Gregorio Brancia



Comune	Davoli (CZ)	
Via	Cristoforo Colombo	
Proprietario	TINO Giovanni	
Procuratrice	TINO Maria Procura rep. 757 del 04-03-2023 Notaio Serena Pirro'	
Lavoro	Progetto per la Sistemazione Urbanistica in Via Cristoforo Colombo denominata " TINO "	
Descrizione	Relazione tecnica illustrativa Verifica degli standards	
data	aprile 2025	scala
		tavola
		<b>1</b>

# ***RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA***

## ***PROGETTO PER LA SISTEMAZIONE URBANISTICA IN VIA CRISTOFORO COLOMBO DENOMINATA “TINO”***

La sig.ra **Maria Tino** nato a **Cenadi** il **28.07.1963** ivi residente al Corso Umberto I° n° 178 C.F. **TNIMRA63L68C453G** (procuratrice rep. **757 del 04-03-2023 Notaio Serena Pirro**) del sig. **Tino Giovanni** nato a **Cenadi** il **18.09.1953** residente a Cenadi al Corso Umberto I° 178 C.F. **TNIGNN53P18C453R**, ha conferito incarico ai sottoscritti geom. Stagliano' Giuseppe B. e ing. Brancia Gregorio a redigere un progetto per la sistemazione urbanistica convenzionata sull'intera area di sua proprietà, in attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Davoli.

L'area oggetto di sistemazione è censita nel Catasto al Foglio n° 15 Particella n° 575 di superficie catastale di mq. 1355, è situata nella frazione Marina del Comune di Davoli, alla Via Cristoforo Colombo.

- **Titolo di proprietà**

La proprietà della p.lla 575 è pervenuta al sig. Tino Giovanni a seguito di Compravendita redatto dal notaio Edda Rao in data 05.02.1993 rep. 28576 racc. 10890.

- **Norme del P.R.G.**

La superficie ha destinazione urbanistica interamente a Zona “Verde privato – Settore III – Nucleo 18”, da considerarsi Zona “C” con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,18$  mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,20$  mc/mq.
- Destinazione d'uso residenziale.
- N° 2 piani fuori terra
- Altezza max alla linea di gronda 7,50 m
- Distanze dai confini interni 5,00 m.
- Distanze dal ciglio stradale 5,00 m.
- Distanze dai fabbricati 10,00 m.
- Superfici per standard urbanistici 24 mq/ab escluse le strade.

Gli indici di fabbricabilità sopra descritti sono da aumentare del 20% così come previsto nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

- **Ambito territoriale**

L' intervento è fornito di impianti e di 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 aree 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 del lotto edificabile, che saranno tappezzati con le tipiche essenze arboree locali; a tal fine è allegata alla presente una tavola di rilievo piani - altimetrico con sezioni del terreno che ne dimostrano l'andamento attuale e quello di futura sistemazione.

Allo stesso modo, i manufatti edilizi saranno finiti con materiali tipici della cultura abitativa calabrese, quali la pietra naturale, il legno, il coppo per le coperture, intonaci rustici con gradazione di colori tenui ecc. Il lotto sarà recintato con muretti alti cm. 80 al di sopra dei quali sarà fissata una ringhiera metallica di cm. 150 di altezza.

- **Previsioni del P. d. L.**

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

- **Superficie catastale (Sc) = 1355 mq.**
- **Superficie territoriale (St) = (1355-25) = 1330 mq.**
- **Indice territoriale (It) = 0,18 mc/mq.**
- **Volume territoriale (Vt) = St x It = 1330 mq x 0,18 mc/mq = 239.40 mc.**
- **Abitanti insediati (ab) = Vt : 100 mc/ab = 239.40: 100 = 2.394 ab**
- **Superficie per standard (Ss) = ab x 24,00 mq/ab = 57.46 mq (arrotondato 58.00 mq)**
- **Superficie ricadente su strada di P.R.G. = 25 mq.**
- **Superficie fondiaria (Sf) = 1355 mq – 25 mq – 37 mq– 58 mq= 1235 mq.**
- **Indice fondiario (If) = 0,24 mc/mq**
- **Volume realizzabile (V) = Sf x If = 1272 mq x 0.24 mc/mq = 305.28 mc.**

- N.B. la superficie di 37 mq per la cessione volontaria al comune viene considerata ai fini volumetrici e non viene considerata nel calcolo della verifica degli standards in cessione (vedi tabella verifica aree standards tav. 3)

- **Comparto residenziale lotto n° 1**

La sistemazione urbanistica è stata predisposta in modo da ottenere un lotto più o meno regolare e funzionale.

Il terreno allo stato attuale si trova a quota inferiore della strada esistente di circa 110-130 cm per cui verrà sistemato con terreno vegetale.

Resta inteso, comunque, che le definitive tipologie ed interventi saranno proposte al momento della richiesta del Permesso di Costruire o della SCIA ed in questa fase sarà ridistribuita la volumetria all'interno del lotto, rispettando quella totale consentita dal presente piano, a seconda delle necessità.

Al lotto n° 1 si accede dalla strada comunale Via Cristoforo Colombo.

- **Area Standard**

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 **58 mq, ma, per una migliore organizzazione della viabilità, le superfici in cessione saranno circa mq. 120** e saranno riservati, in parte, all'ampiamiento della strada esistente e, in parte, alla realizzazione del marciapiede.

- **Norme tecniche di attuazione**

La sistemazione urbanistica sarà resa operativa attraverso il rilascio dei Permessi di Costruire da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in alternativa, per come previsto dal D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'edilizia all'art. 22 comma 3 lettera b e s.m.i., con la SCIA. In fase d'attuazione del P.d.L., nel lotto edificabile, possono essere definiti interventi unitari con frazionamenti del lotto stesso sempre nel rispetto della superficie coperta e della volumetria previste.

1. Le aree calcolate per la quota degli standard urbanistici saranno cedute all'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente, come pure le aree riservate per la viabilità di P.R.G.

2. All'interno del lotto devono essere previsti gli spazi per parcheggi privati, sia al coperto sia allo scoperto, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruito.
3. La cubatura massima prevista nel lotto è pari a 305.28 mc, che sarà distribuita equamente a seconda delle necessità progettuali. È possibile distribuire la volumetria del singolo lotto diversamente da come riportato nella tabella nel rispetto, però, della complessiva realizzabile nel P. di L. e dei parametri urbanistici definiti dalle N.T.A.
4. I distacchi dei fabbricati da realizzare sono così definiti:
  - dai confini 5,00 mt o inferiori nel caso di edifici oggetto di sistemazione convenzionata o previsioni planivolumetriche.
  - tra fabbricati 10,00 mt o inferiori nel caso di edifici oggetto di sistemazione convenzionata o previsioni planivolumetriche.
  - da strade 5,00 mt o inferiori nel caso di edifici oggetto di sistemazione convenzionata o previsioni plano volumetriche.

DISTRIBUZIONE LOTTO			
Numero lotto	Superficie lotto	Volume realizzabile	Parcheggi privati
1	mq. 1235	mc. 305.28	mq. 30.528
<b>TOTALI</b>	<b>mq. 1235</b>	<b>mc. 305.28</b>	<b>mq. 30.528</b>

In conclusione la superficie catastale della presente sistemazione urbanistica è pari a 1355 mq., così distribuiti:

- Superficie fondiaria mq. 1235
- Superficie di aree in cessione mq. 120

#### **❖ Opere da realizzare al servizio del lotto n° 1**

- Le aree in cessione impiegate per l'ampliamento della strada esistente, come previsto nelle tavole di progetto, saranno realizzate mediante lo scavo delle sede per una profondità di 30 cm, riempimento fino al raggiungimento della quota di viale Kennedy dello scavo con misto proveniente da cava e la formazione del manto

stradale con uno strato di 7 cm di binder ed un ulteriore strato di 3 cm di tappetino, inoltre sarà realizzato un muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica per la delimitazione con il lotto.

- La linea principale della rete fognante come previsto nelle tavole di progetto, che sarà collegata alla rete comunale esistente realizzata nella “ Strada Cristoforo Colombo”, prevede lo scavo sino alla quota di posa delle tubazioni che si ipotizza avvenga a lato della sede stradale, salvo ostacoli accertabili solo durante le fasi di scavo, la posa di uno strato di sabbia fine di allettamento dei tubi che ha anche la funzione di mantenere l’omogeneità delle pendenze di scorrimento dei liquami e, laddove necessario, i tubi saranno incamiciati con un getto di cls ed in ultimo il rinterro, all’interno del lotto e del futuro posizionamento del fabbricato saranno posizionati pozzetti prefabbricati per l’allaccio delle singole utenze alla rete principale;
- La rete di smaltimento delle acque bianche, come previsto nelle tavole di progetto, avrà pressoché le stesse fasi di lavorazione della rete fognante ma con diverso posizionamento della linea principale che è prevista nel lotto, a profondità tale da garantire lo scarico negli esistenti canali di scolo, con la posa di pozzetti di raccolta in cls prefabbricati con chiusino grigliato in ghisa, all’ interno del lotto e del futuro posizionamento del fabbricato saranno collocati pozzetti prefabbricati per l’allaccio delle singole utenze alla rete principale;
- La rete idrica, come previsto nelle tavole di progetto, sarà realizzata con tubi di polietilene PN 16 di 25 mm di diametro e correrà al disotto della sede stradale a profondità pari a quella di derivazione dalla rete comunale esistente, sono previsti dei pozzetti di derivazione per il singolo fabbricato;
- La linea elettrica come previsto nelle tavole di progetto sarà sistemata al disotto della sede stradale a profondità di sicurezza, dettate dalle norme vigenti, con tubi corrugati, dimensionati e colorati secondo le disposizioni dei gestori dei servizi;

Il progetto è composto dei seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Relazione tecnica illustrativa – verifica degli standards;
- Tav. 1a - Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 2 - Stralci planimetrici (Catastale – P.R.G. – Aerofotogrammetria – Ortofoto – stralcio dei vincoli, fotonavigatore Regionale);
- Tav. 3 - Planimetria ambito d'intervento – Zonizzazione – Verifica standards;
- Tav. 4 - Planimetria catastale con aree in cessione;
- Tav. 5 - Planimetria dell’intervento con profili e documentazione fotografica;

- Tav. 6 - Planivolumetrico;
- Tav. 7 - Rete idrica;
- Tav. 8 - Rete fognante;
- Tav. 9 - Rete smaltimento acque bianche;
- Tav. 10 - Rete Enel;
- Tav. 11 - Particolari costruttivi aree in cessione;
- Tav. 12 - Tipologia edilizia;
- Computo metrico;
- Dichiarazione P.A.I.;
- Dichiarazione e relazione sugli inerti;
- Titolo di proprietà e procura speciale;

Davoli, 15.04.2025



I progettisti

Geom. Stagliano' Giuseppe B.

Ing. Brancia Gregorio

### VERIFICA DEGLI STANDARDS

FOGLIO	PARTICELLA CATASTALA	SUPERFICIE CATASTALE		SUPERFICIE RICADENTE SU STRADA DI P.R.G.		SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA VERDE PRIVATO "C" 18 (territoriale)	I.F.T.	VOLUME MAX EDIFICABILE TERRITORIALE	ABITANTI	SUPERFICIE STANDARDS = 24 Mq/Ab	SUPERFICIE IN CESSIONE VOLONTARIA EXTRA STANDARDS
15	575	1.355,00		25,00		1330,00	0,18	239,40	2,39	57,456	37,00
<b>TOTALE</b>		<b>1355,00</b>	<b>-</b>	<b>25,00</b>		<b>1.330,00</b>	<b>0,18</b>	<b>239,40</b>	<b>2,39</b>	<b>58,00</b>	<b>37,00</b>
											<b>arrotondato</b>

COMPUTO TOTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA VERDE PRIVATO "C" 18 (territoriale)	I.F.T.	VOLUME MAX EDIFICABILE TERRITORIALE	ABITANTI =V.t. /100	SUPERFICIE STANDARDS = 24 Mq/Ab	SUPERFICIE IN CESSIONE VOLONTARIA EXTRA STANDARDS	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDUA LOTTO N° 1	I.F.F.	VOLUME FONDIARIO REALIZZABILE LOTTO N° 1
	1355,00	1330,00	0,18	239,40	2,39	58	37,00	1235,00	0,24	1272 mq X 0,24 = 305,28
<b>TOTALE</b>	<b>1355,00</b>	<b>1330,00</b>	<b>0,18</b>	<b>239,40</b>	<b>2,39</b>	<b>58</b>	<b>37,00</b>	<b>1235,00</b>	<b>0,24</b>	<b>305,28</b>

#### VERIFICA AREE STANDARDS IN CESSIONE

STANDARDS	Ab	DI P.R.G.	
		Mq X Ab	TOTALE
PARCHEGGI	2,39	5,50	13,17
ATTR. SCOLASTICHE	2,39	6,00	14,36
ATTR. SOCIALI	2,39	3,50	8,38
VERDE PUBBLICO	2,39	9,00	21,55
<b>TOTALE AREE DA CEDERE</b>		<b>24,00</b>	<b>57,46</b>

**58,00 mq arrotondato**

#### TOTALE SUPERFICIE IN CESSIONE

<b>58,00 MQ</b>	<b>AREE STANDARDS</b>
<b>25,00 MQ</b>	<b>STRADA DI P.R.G.</b>
<b>37,00 MQ</b>	<b>CESSIONE VOLONTARIA</b>
<b>120 MQ</b>	<b>TOTALE</b>