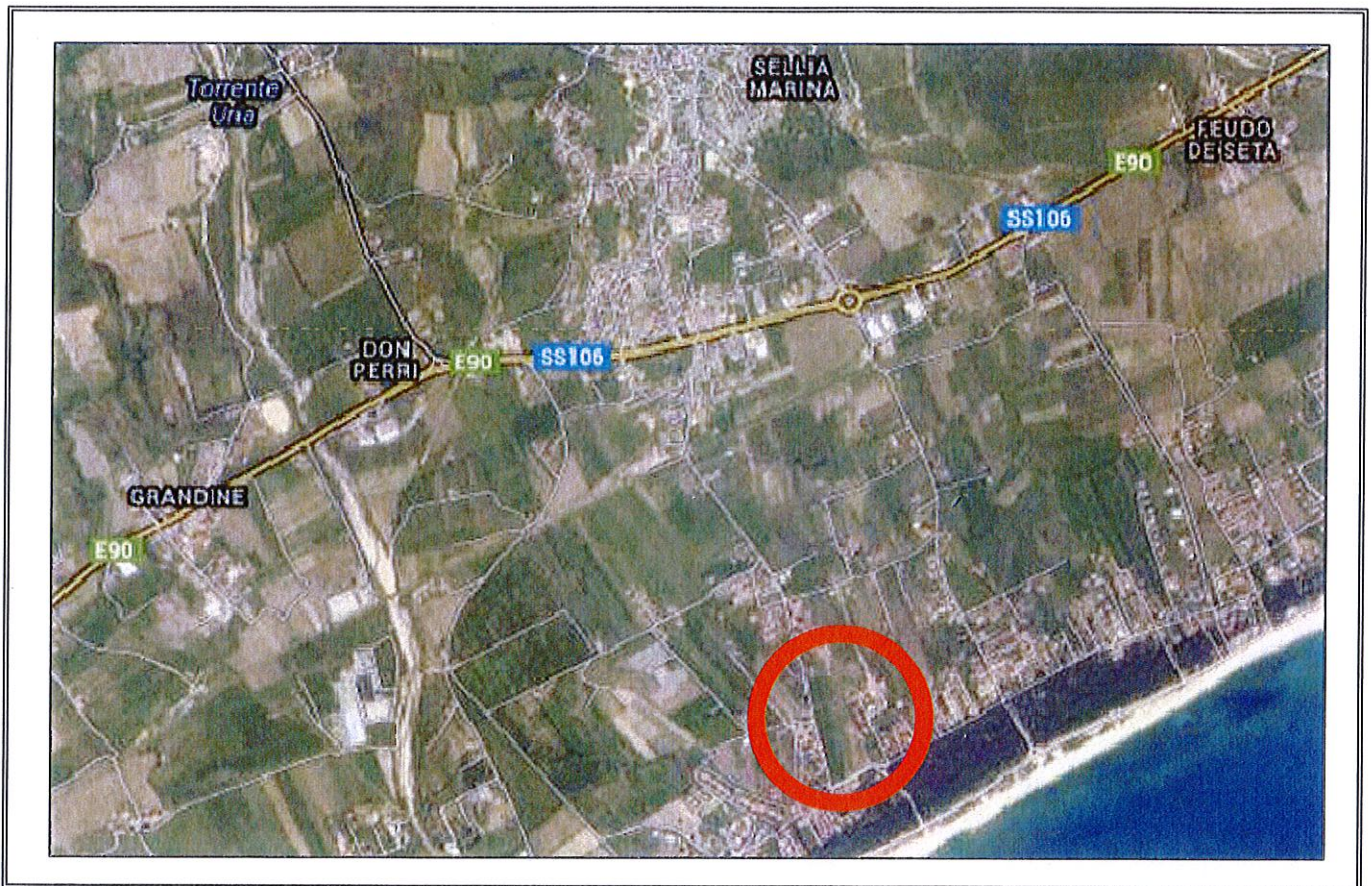


COMUNE DI SELLIA MARINA (PROVINCIA DI CATANZARO)

PROGETTO: IMPIANTO PRODUTTIVO AL COPERTO TURISTICO -
RESIDENZIALE - COMPLESSO UNITA' ABITATIVE PER
USO STAGIONALE - SCHEDA RIF. N. 61 AT, PT



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMMITTENTE: FRONTERA FRANCESCO

LOCALITA': CHIARO

PROGETTISTA
Arch. Francesco ALVARO
Piazza San Carlo n. 15
89868 - Zambrone (VV)

direttore dei lavori

REV.	DESCRIZIONE REVISIONE	DATA	OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE	SCALA:	REV.	A01
A	EMMISSIONE		TITOLO: ELABORATO GRAFICO		0	
B				NOME FILE:		
C			DISEGNO:	DATA DISEGNO:	APPROVATO:	
D						

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Premessa

La presente relazione viene redatta allo scopo di descrivere il realizzando piano di lottizzazione nel Comune di Sellia Marina. L'appezzamento di terreno, di proprietà del Sig. Frontera Francesco, di fatto, ricade fra le aree oggetto di P.A.U. in relazione al vigente piano regolato comunale. Il lotto di terreno è identificato nella **scheda di riferimento n.61 AT, PT** quale " Impianto Produttivo al coperto a destinazione Turistico-Residenziale, ad Unità Abitative per uso Stagionale", in località *Chiaro* dello stesso comune di Sellia Marina.

Inquadramento Urbanistico e Stato dei luoghi

Come anticipato in premessa il terreno edificabile è oggetto di adozione quale piano di lottizzazione, ricadente nella scheda n. 61 ai sensi delle norme tecniche inerenti il piano regolatore comunale. Risulta inserita in un contesto abitativo principalmente composto da residenze ad uso stagionale, essendo in prossimità dell'area demaniale. Ha un andamento pressoché costante e degradante in direzione Sud-Ovest, con quote altimetriche comprese tra i ml 4,30 ed i ml 2,70 s.l.m. Confina a Nord-Ovest con strada comunale proveniente dalla SS 106 per Cipollina-Chiaro, a Sud-Est e per tutta la sua lunghezza, con lotti di terreni già edificati e di altre proprietà, a Sud-Ovest da strada comunale ed a Nord-Est da altri lotti già edificati. Essendo il lotto inserito in area urbanizzata, sono presenti ai margini del lotto, tutti i sottoservizi: dalla fogna in cui verranno scaricate le nuove condotte, usufruendo dell'impianto di sollevamento posto in prossimità del lotto di cui trattasi; la rete di smaltimento delle acque meteoriche, dove verranno convogliate tutte le canalizzazioni delle acque bianche dei lotti privati e delle strade di lottizzazioni, nel fosso comunale che *costeggia* sul lato Nord-Ovest l'appezzamento di terreno, oltre al canale in c.a. esistente che scorre lungo i confini Sud-est, in corrispondenza del marciapiede esistente; la presenza dell'acquedotto passante sempre lungo il confine Sud-Est, l'esistenza dell'armadietto della Telecom e dell'Enel lungo il confine Nord-Ovest, faciliteranno la realizzazione di tutte quelle operazioni propedeutiche all'esecuzione delle urbanizzazioni primaria.

L'area di cui trattasi è censita al catasto terreni al foglio 18 particelle 1930 e 1929 per una consistenza pari a circa mq 46.110,00.

Il presente progetto è stato redatto conformemente alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio del P.R.G. approvato dalla G.R. con delibera n° 21091 del 28.12.2005 ed adottato dal Consiglio Comunale del medesimo Comune con atto n° 982 del 03.02.2006.

Dal punto di vista della sua consistenza urbanistica, l'intero lotto, come già detto in precedenza, si sviluppa su una superficie complessiva di **mq 46.110,00**, che verrà suddivisa, come di seguito descritto, in due

parti:

- una prima parte riservata all'amministrazione comunale (**PRC = mq 18.444,00**) per lo sviluppo degli standard (verde privato, strade di lottizzazione, parcheggi, ed opere future di urbanizzazione secondaria);
- una seconda parte riservata al privato (**PRP= mq 27.666,00**) per la realizzazione della SUL edificatoria e di verde privato.

Nello specifico e per meglio individuare le superficie di cui trattasi si rimanda alla scheda perequativa di seguito riportata.

Per una più agevole e semplice adozione da parte degli organi preposti, si è volutamente suddiviso l'intero lotto in due comparti principali **A e B**:

Comparto A

SEQTR = (5.1+5.2) = (2.616,12+6.202,15) = 8.818,27 mq

VCQTR = (6.1+6.2+6.3) = (1.554,03+2.827,94+80,00) = 4.461,97 mq

Comparto B

SEQTR = 5.3 = 8.818,27 mq

VCQTR = 6.4 = 4.703,00 mq

Successivamente ogni comparto è stato ulteriormente suddiviso in complessi; **1, 2 e 3**. Il tutto anche per rendere ogni comparto indipendente e fruibile nel sua interezza. La superficie edificatoria (**SUL**), pertanto, sarà pari a **mq 7.966,80**, inferiore a quanto stabilito dalle norme tecniche di piano:

SUL = ICE x ST = 0,20 mq/mq x 46.110,00 = 7.966,80 mq.

SHEDA RIEPILOGATIVA COMPARTI

COMPARTO "A"			mq. 3.563,80
COMPLESSO 1	Tipologia - A	n. 11	mq. 1.309,60
	Tipologia - B	//	
	Tipologia - C	//	

COMPLESSO 2	Tipologia - A	//	mq. 957,60
	Tipologia - B	n. 12	
	Tipologia - C	//	

COMPLESSO 3	Tipologia - A	//	mq. 1.117,20
	Tipologia - B	n. 14	
	Tipologia - C	//	

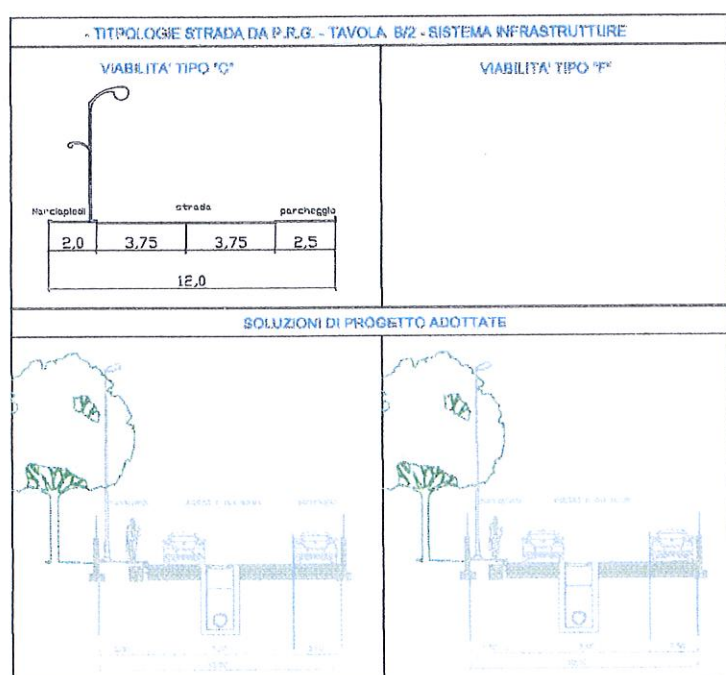
COMPARTO "B"			mq. 4.593,00
COMPLESSO 1	Tipologia - A	//	mq. 1.633,20
	Tipologia - B	//	
	Tipologia - C	n. 2	

COMPLESSO 2	Tipologia - A	n. 2	mq. 1.594,60
	Tipologia - B	n. 17	
	Tipologia - C	//	

COMPLESSO 3	Tipologia - A	n. 2	mq. 1.355,20
	Tipologia - B	n. 14	
	Tipologia - C	//	

TOTALE (COMPARTO + COMPARTO B) = MQ 7.966,80

Si è cercato di armonizzare l'intero P.A.U. realizzando anche infrastrutture più opportune ed idonee al futuro insediamento abitativo ad uso stagionale, e sfruttando le strade esistenti limitrofe al lotto per facilitare la viabilità interna evitando possibili ingorghi o situazioni di pericolo. In effetti l'accesso alle varie aree di aggregazione delle unità abitative avviene mediante gli ingressi esistenti delle strade progettate nelle opere di urbanizzazione, con una sede viaria principale di larghezza pari a ml 12,00, con carreggiate di ml 7,50 e relativi marciapiede da un lato e zone di parcheggio a raso dall'altro; una seconda strada interna di minore larghezza, con una sede viaria di ml. 6,00, con doppie carreggiate di 3,00 ml ognuno, marciapiede su un solo lato di ml. 1,50 e parcheggio a raso, dall'altro lato della carreggiata, di ml. 2,50.



PROPOSTA RIPARTIZIONE DEL COMPARTO PEREQUATIVO TPU1 Scheda 61

PARTIZIONE ECOLOGICO - FUNZIONALE E PEREQUATIVA DEL COMPARTO			
	TERRITORIO	Periurbano	
	CLASSE	TPU1 fondi rustici periurbani	
	TIPOLOGIA INSEDIATIVA	produttiva coperta	
	REGOLA	perequaz. pura	
QUOTE ECOLOGICO-FUNZIONALI DEL COMPARTO	ST (sup. territoriale)		46110
	% SE (sup.impermeabilizzabile)	50%	
	SE [= %SE*ST]	23055	
	% VC (verde privato)	25%	
	VC [= %VC*ST]	11527,5	
	% VP (verde pubblico)	25%	
	VP [= %VP*ST]	11527,5	
	% VC/SE	50%	
PARAMETRI	ICE (indice convenzionale di edificabilità)	0,2	
	SUL [=ICE*ST]	9222	
	coeff. Maggiorazione per bonifica	1	
	fattore conversione FC SUL/QTR	1	
	fattore conversione SUL in SF=SE+VC	2	
	Np (numero piani)	3	
QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO	QTR = FC*SUL		9222
	SC della QTR [QTR/NP]	3074	
	% SE di pertinenza della QTR [=x%ST]	40%	
	SE della QTR	18444	
	% VC di pertinenza della QTR [=X%st;y%SEQTR]	20%	
	VC della QTR	9222	
	IF SE = QTR/SE	0,5	
QUANTITA' DI EDIFICAZIONE RISERVATA AL COMUNE	% SE di pertinenza della QPB [=x%ST]	10%	
	SE della QPB	4611	
	QPB	9222	
	SC DELLA QPB [=QPB/NP]	27666	
	% VC di pertinenza della QPB	5%	
	VC di pertinenza della QPB	2305,5	

QUANTITA' TOTALE DI EDIFICAZIONE QTT=QTR+QTB		18444
QUOTE PEREQUATIVE DEL COMPARTO	QUANTITA' RISERVATA AL PRIVATO	
	SE _{QTR}	18444
	VC _{QTR}	9222
	PRP=SE _{QTR} +VC _{QTR}	27666
	PARTE RISERVATA AL COMUNE	
	SE _{QPB}	4611
	VC _{QPB}	2305,5
	VP	11527,5
	PRC=SE _{QPB} +VC _{QPB} +VP	18444
	distinta in:	
	Sup.fondiarria pubblica: SFP=SE _{QPB} +VC _{QPB}	6916,5
	percentuale di area standard	%STA 0,8
	superficie destinata a standard [= %STA*SUL]	STA 7377,6
	superficie destinata a extrastandard EXT (=VP-STA)	4149,9
	VP=STA+EXT	11527,5
	PRC=SFP+VP	18444
ST=PRP+PRC	46110	

CONFRONTO DATI PARAMETRICI

DATI DI P.R.G.

Scheda di Zona:	Zona Torrente Uria/Torrente Scilotraco
Classe :	TPU1 – Rif. scheda n° 61
Tipologie insediative ammesse	Pt, At
Indice di fabbricabilità:	I.C.E. 0,20 mq/mq
Lotto minimo	mq 20.000,00
Superficie utile lorda:	SUL = mq 46.110,00 x 0,20 = mq 9.222,00
Parcheggio interno:	1 mq / 10 mc (Legge Tognoli 119/89)
Distanza dai confini dei lotti:	ml 5,00
Distanza tra i fabbricati:	ml 10,00
Distanza strada comunali:	ml 5,00
Numero dei piani	3
Aa: 2 alberi/80 mq di ST	
Ar: 2 arbusti/100 mq di ST	
Parte Riservata al Comune – QPB:	
Standards STA:	mq 7.377,60

Extrastandards EXT:	mq 4.149,90
Quantità edificabile - SEQPB;	mq 4.611,00
Verde di Pertinenza - VCQPB;	mq 2.305,50
Parte Riservata al privato – QTR:	
Superficie Edificabile - QTR:	mq 18.444,00
Verde di pertinenza – VCQTR;	mq 9.222,00

DATI DI PROGETTO

Tipologie insediate:	n° 72 unità residenziali ad unità abitative + n.16 appartamenti + n. 8 unità commerciali
Superficie lotto :	S.T. = mq 46.110,00
Superficie utile lorda:	SUL = mq 7.966,80
Numero dei piani	3

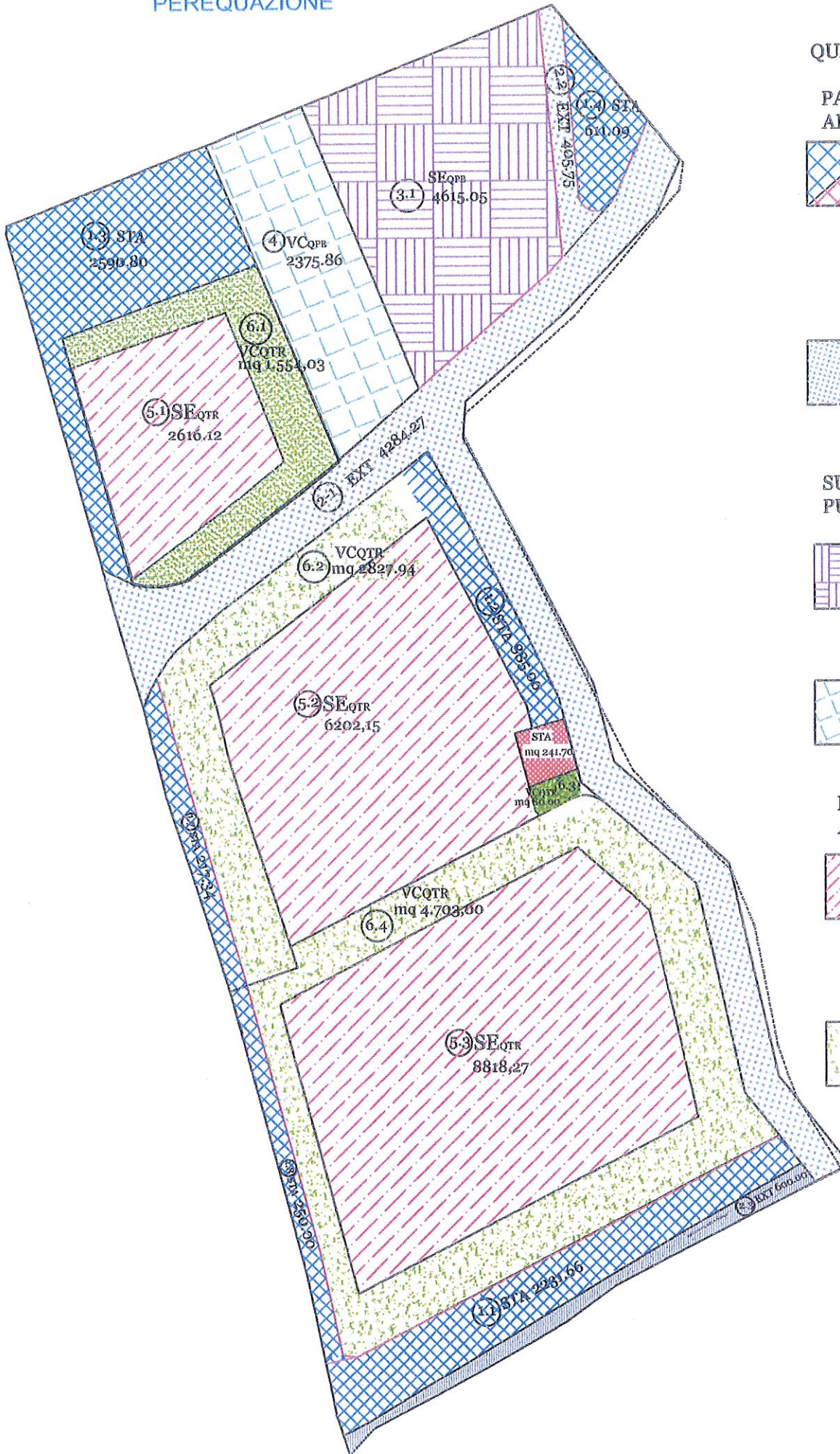
Parte Riservata al Comune – QPB:

Standards STA:	mq 7.527,56
Extrastandards EXT:	mq 4.790,02
Quantità edificabile - SEQPB;	mq 4.615,05
Verde di Pertinenza - VCQPB;	mq 2.375,86

Parte Riservata al privato – QTR:

Superficie Edificabile - QTR:	mq 17.636,54
Verde di pertinenza – VCQTR;	mq 9.164,97

PEREQUAZIONE



QUADRO PEREQUATIVO

PARTE RISERVATO AL COMUNE

STANDARD ①	
1-1	mq 2.231,66
1-2	mq 885,00
1-3	mq 2.590,80
1-4	mq 611,06
1-5	mq 500,00
1-6	mq 241,70
1-7	mq 217,34
1-8	mq 250,00
<u>mq 7.527,56 > mq 7.377,60</u>	

EXTRASTANDARD ②	
2-1	mq 3.784,27
2-2	mq 405,75
2-3	mq 600,00
<u>mq 4.790,02 > mq 4.149,9</u>	

SUP. FONDIARIA PUBBLICA

SEQPB ③	
③	mq 4.615,05 > mq 4.611,00
Sup.Impermeabilizzabile	

VCQPB ④	
④	mq 2.375,86 > 2.305,50
Verde di Pertinenza	

PARTE RISERVATO AL PRIVATO


SEQTR ⑤	
5-1	mq 2.616,12
5-2	mq 6.202,15
5-3	mq 8.818,27
<u>mq 17.636,54 < mq 18.44</u>	
Sup.Impermeabilizzabile	

VCQTR ⑥	
6-1	mq 1.554,03
6-2	mq 2.827,94
6-3	mq 80,00
6-4	mq 4.703,00
<u>mq 9.164,97 < mq 9.222</u>	
Verde di Pertinenza	

L'intervento così progettato si articola nel contesto urbano circostante migliorando tutti i servizi inerenti (rete fognaria, rete acque meteoriche e rete infrastrutturale), ed anche dal punto di vista architettonico ambientale.

E' da sottolineare che per quanto concerne le aree da cedere al comune quale superficie perequative , il committente regolarizzerà la cessione con la sottoscrizione dello schema di convenzione con il comune di Sellia Marina , e che verrà predisposto al momento dell'approvazione del piano di lottizzazione di cui trattasi.

Sellia Marina, li


Il Tecnico