

# COMUNE DI MONTAURO

Provincia di Catanzaro

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER STRUTTURE RICETTIVE COMPLEMENTARI ALL'INDUSTRIA TURISTICA Case vacanze in Località "Calalunga"

DITTA: **COGE SUD srl**  
Amm. Unico Ing. Giovanni FROIO

PROGETTAZIONE E D.L. :  
arch. Biagio CANTISANI

DATA PRESENTAZIONE:

gennaio 2024

DATA 1° REVISIONE:

luglio 2024

DATA 2° REVISIONE:

SCALA

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA E DEI MATERIALI

TAV. n.

**ELABORATO  
N. 2  
sostitutivo**

## Sommario

PREMESSA .....	1
INQUADRAMENTO AMBIENTALE.....	1
INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' CATASTALI .....	1
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	1
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI GENERALI.....	2
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO.....	2
VERIFICA VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO .....	2
MANUFATTI EDILIZI.....	3
LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO.....	3
LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).....	3
LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	3
<i>Rete fognante e rete di raccolta acque meteoriche</i> .....	4
<i>Rete idrica</i> .....	4
<i>Rete di illuminazione pubblica</i> .....	4
<i>Rete stradale e pedonale e parcheggi</i> .....	4
DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI .....	5
OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	5

## **PREMESSA**

Il Piano di Lottizzazione di che trattasi, viene presentato in attuazione al PSC del Comune di Montauro, all'interno del quale il lotto interessato è individuato come zona urbanizzata AUS\_2, che prevede delle aree già presenti nel precedente P.R.G. e che hanno mantenuto nel Piano Strutturale le prescrizioni e gli indici già generati dal precedente strumento urbanistico.

## **INQUADRAMENTO AMBIENTALE**

La proprietà è contraddistinta da un'ampia superficie verde, totalmente pianeggiante. Il comparto è situato in posizione strategica, con accesso dalla strada comunale parallela al lungomare. Buona parte del comparto è occupato da ampie superfici a verde con gruppi di ulivi.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da edifici residenziali a due piani senza caratteristiche tipologiche rilevanti.

## **INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' CATASTALI**

Il lotto, oggetto dell'intervento, è identificato catastalmente al foglio 15 del Comune di Montauro alle particelle:

- n. 650 (parte) per complessivi mq. 1.012,01
- n. 1725 (parte), per complessivi mq. 2.137,60
- n. 1724, per complessivi mq. 2.021,00

Il lotto oggetto di intervento, pertanto, avrà una superficie che interesserà per complessivi 5.170,61 mq.; altresì questi disporrà di alcune aree limitrofe, attualmente di proprietà comunale per cui è stata fatta giusta richiesta di acquisizione al fine di poter usufruire degli spazi pubblici previsti per un totale di mq. 249,60 che non saranno utilizzati per la quantificazione degli standard urbanistici da realizzare.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area oggetto di intervento è collocata nella zona Marina del Comune di Montauro loc. Calalunga, a ridosso della strada, la via Marina, che costeggia il lungomare; in particolare è individuabile all'interno di un appezzamento di terreno compreso fra detta strada e la ferrovia a monte.

L'area interessata dal P.d.L. definisce il completamento e la regolarizzazione della sperimentazione dell'esistente.

Sul lato Ovest confina con lotti già edificati e un parcheggio pubblico esistente; sul lato est con la strada che si dirama dalla ex strada statale n. 106; a sud la strada comunale parallela al lungomare e a nord con la ferrovia RC-TA.

L'area interessata risulta già urbanizzata in quanto servita da tutti servizi esistenti che sono allocati principalmente lungo la strada a sud.

Sul terreno interessato risulta esistente una consistente piantumazione di alberature di ulivo che, saranno opportunamente spostate giusta comunicazione e intervento delle autorità regionali del settore agricoltura della Regione Calabria.

Negli elaborati grafici a supporto dell'istanza di che trattasi sono riportati il rilievo geometrico strumentale del lotto e il rilievo fotografico dello stato dell'area e del suo affaccio lungo la strada di accesso.

Lungo la via a sud, nel tratto in corrispondenza dell'affaccio del lotto, è presente un'area a parcheggio pubblico, realizzata al servizio dei lotti edificati adiacenti.

L'area risulta essere già dotata di tutte le infrastrutture primarie e pertanto è da considerarsi come "Area Urbanizzata".

### **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI GENERALI**

L'area oggetto di intervento è definita dai seguenti parametri urbanistici di cui al R.E.U. di Montauro:

- AUS\_2 – già zona TB2 nel P.R.G. precedente e recepite nella osservazione n. 2 a detto Piano;
- If. max. = 1,5 mc. /mq.
- H max. = 7,50 ml.
- Distanza dai confini = ml. 5.00
- Distanza dai cigli stradali = ml. 5.00
- Distanza dai fabbricati = ml. 10.00

Le attività consentite in detta zona riguardano le strutture ricettive complementari all'industria turistica, ricreative e balneari, quali piccoli alberghi o pensioni, pizzerie ecc.

### **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

- Superficie fondiaria = mq. 5.170,61
- Volumetrie assentibili = mc. /mq.  $1.50 \cdot 5.170,51 = 7.755,91$
- Volumetria di progetto = mc.  $5.166,10 = 0,99$  mc/mq.
- Abitanti insediabili = mq.  $5.170,51/100 = 52$
- Standard previsti = 18 mq. /ab.  $18 \cdot 52 = 936$  mq.
- Standard di progetto = mq. 1.358,42 (ricadenti in aree della disponibilità "COGE sud s.r.l.")
- Strade = mq. 924,00
- Passaggi pedonale = mq. 374,27
- Parcheggi = mq. 798,27
- Aree aggiuntive esterne (non computate ai fini volumetrici) = mq. 249,60

### **VERIFICA VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO**

L'area in oggetto è gravata da vincolo ambientale per il quale si rende necessario acquisire il N.O. Paesaggistico.

### **MANUFATTI EDILIZI**

L'area oggetto della lottizzazione sarà destinata, per come individuato nel PSC di Montauro, a strutture ricettive complementari all'industria turistica, nel caso specifico case vacanze; in particolare saranno realizzati:

- n. 3 unità immobiliari (tip. A) a schiera, tipici e composti da due piani fuori terra i cui lotti di pertinenza saranno sistemati a giardino;
- n. 2 unità immobiliari (tip. B) con quattro unità abitative per piano e per unità, anch'esse a due piani fuori terra con terrazza di copertura; anche qui i lotti di pertinenza saranno sistemati a giardino.

La superficie dei tre corpi di fabbrica tip. A avrà una superficie lorda complessiva pari a mq. 186,30 per un volume anch'esso complessivo pari a mc. 1.183,04.

La superficie coperta lorda dei due corpi di fabbrica tip. B è pari a mq.  $312,28 \times 2 =$  mq. 624,56 per un volume complessivo pari a mc.  $1.991,53 \times 2 =$  mc. 3.983,06

Pertanto, il volume complessivo da considerare è pari a mc. 5.166,10.

### **LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO**

Il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Montauro, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale, classifica in zone acustiche l'intero territorio di Montauro, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 1 comma 2 del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 14 novembre 1997.

Esso prevede l'assegnazione di limiti massimi di accettabilità per il rumore alle diverse parti del territorio in funzione della loro destinazione d'uso.

L'area oggetto dell'intervento ricade in classe III – Aree di tipo misto, in cui il limite massimo del livello sonoro equivalente (Leq) è fissato in 60 dB per il tempo diurno e 50 dB per il tempo notturno.

### **LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Il P.d.L. in oggetto rientra nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera a) del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Calabria di cui al DPGR n.

Non si ritiene necessario disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità anche in relazione al fatto che il Piano Strutturale Comunale di Montauro è stata soggetta a VAS.

### **LE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazioni principali che risultano essere proposte riguardano principalmente le reti infrastrutturali principali:

### *Rete fognante e rete di raccolta acque meteoriche*

Sia la rete fognante quanto quella per la raccolta delle acque meteoriche sono state poste al di sotto della rete stradale è previste a gravità mediante la posa di giusta tubazione in polietilene di idoneo diametro; la sezione di scavo sarà a sezione obbligata previo sottofondo di sabbia che sarà utilizzata anche per i rinfianchi. Per l'intero sviluppo delle reti è prevista la sovrapposizione di pozzetti di ispezione/confluenza in c.l.s. precompresso sormontati da chiusini del tipo carrabile;

### *Rete idrica*

L'approvvigionamento idrico del fabbricato avverrà mediante allacciamento alla rete idrica comunale, sarà anch'essa in polietilene ad alta densità conforme alle norme UNI 7611E e 7615 tipo 312. L'intera tubazione sarà posata nello scavo a sezione obbligata previo sottofondo di sabbia che sarà utilizzata anche per i rinfianchi.

Per l'intero sviluppo delle reti è prevista la sovrapposizione di pozzetti di ispezione/confluenza in cls precompresso sormontati da chiusini del tipo carrabile;

### *Rete di illuminazione pubblica*

Per la pubblica illuminazione è previsto l'utilizzo di n. 10 pali posti per lo più sui marciapiedi; essi saranno poggiati su plinti in cls interrati e collegati con idonea distribuzione dei cavi di collegamento alla rete elettrica pubblica.

### *Rete di adduzione gas, energia elettrica e telefonia*

Tali reti sono composte da linee di alimentazione in cavi sotterranei e destinate agli edifici. La rete di distribuzione dell'energia elettrica e la rete telefonica sono determinate in funzione delle prescrizioni tecniche impartite dai distributori.

### *Rete stradale e pedonale e parcheggi*

La rete stradale interessata permette l'accesso al lotto e alla sua distribuzione principale per gli accessi agli edifici previsti. Essa è composta dalla vera e propria carreggiata di larghezza pari a ml. 7.00 e da marciapiedi e passaggi pedonali che la costeggiano e permettono l'accesso diretto agli edifici. La pavimentazione stradale sarà in conglomerato bituminoso su giusto sottofondo di drenaggio; i marciapiedi saranno realizzati con un massetto in conglomerato cementizio armato con sovrapposizione di piastrelle.

I parcheggi saranno realizzati con una struttura di pavimentazione autobloccante con grigliato drenante erboso al fine di consentire un deflusso delle acque.

Tutte le infrastrutture sono state evidenziate secondo schemi adeguati e computate ai fini dei loro collegamenti alle reti principali al fine di essere trasferite all'Amministrazione Comunale.

Altresì sono state considerate le urbanizzazioni riguardanti gli aspetti legati ai parametri di cui al D.P.M. 1444/68 in tema di verde pubblico e parcheggi:

- Standard previsti = 18 mq. /ab.  $18 \cdot 52 = 936,00$  mq.

- Standard di progetto = mq. 1.358,42
- Strade = mq. 924,00
- Passaggi pedonali = mq. 364,27
- Parcheggi = mq. 798,87
- Aree aggiuntive esterne (non computate ai fini volumetrici) = mq. 249,60

#### **DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI**

La quantità di parcheggi da destinare alla lottizzazione di che trattasi è determinata da due componenti evidenziati nelle N.T.A. del PRG di derivazione. In particolare, tale dimensionamento è determinato da due componenti principali:

- Superficie parcheggi pari al 40% della superficie di pavimento lorda;
- Superficie parcheggi pari a 1 mq/10 mc ex legge Tonioli.
- Pertanto, la superficie da destinare a parcheggi necessari all'intervento proposto è così definita:
  - 40% Mq. 691,90 = 276,60 mq.
  - 1 mq. /10 mc = mc. 5.166,10/10 = Mq. 516,61
- La quantità di parcheggi necessaria sarà pertanto pari complessivi mq. 793,21.  
La quantità di parcheggi nel progetto è di mq. 798,74 > di mq. 793,21.

#### **OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per quanto non presente nella presente relazione si fa riferimento agli allegati all'intera pratica i cui allegati consistono:

- Computo metrico opere di urbanizzazione;
- Relazione ambientale
- Relazione tecnica
- Relazione geologica
- Elaborati grafici