

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE "PIETRAGRANDE"
COMPARTO
AUS 2
LOCALITA' BOTTERIO

OGGETTO
RICHIESTA
Approvazione Opere di Urbanizzazione del
Piano di Lottizzazione

ESTREMI CATASTALI

DATI CATASTALI : Foglio n° 15 part. n° 28-81-269-270-274

COMMITTENTE

C.C.I.M.M. S.R.L.
con sede in Catanzaro Lido via Vico II del
Commercio n. 6
mail- ufficio.ccfi@gmail.com

EDISI COSTRUZIONI S.R.L.
con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319
mail-edi.si.costruzioni srl@pec.it

ELABORATO
RELAZIONE TECNICA/PAESAGGISTICA

NOTE

COMUNE DI
MONTAURO

LOCALITA'
LOCALITA' : "BOTTERIO"

☐ PROGETTO URBANISTICO
☐ PROGETTO PRELIMINARE
☐ PROGETTO STRUTTURE
☐ PROGETTO DEFINITIVO
☐ PROGETTO IMPIANTI
☒ PROGETTO ESECUTIVO

TAV.1.A

SCALA
1 :

DATA

APPROVAZIONI UFFICI COMPETENTI

PROGETTISTA

Architetto Laurendi Vincenzo

STUDIO PROFESSIONALE
VIALE CASSIODORO N°75
88060 DAVOLI CZ

DIRETTORE DEI LAVORI

Architetto Laurendi Vincenzo

STUDIO PROFESSIONALE
VIALE CASSIODORO N°75
88060 DAVOLI CZ

COMMITTENTI

C.C.I.M.M. S.R.L.
con sede in Catanzaro Lido via Vico II del
Commercio n. 6
mail- ufficio.ccfi@gmail.com

EDISI COSTRUZIONI S.R.L.
con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319
mail-edi.si.costruzioni srl@pec.it

IMPRESA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

-D.lgs.42/2004D.P.C.M.12.12.2005e s.m.i.-

Sommario

A. PREMESSA.....	2
B. STATO ATTUALE DEL BENEPAESAGGISTICO INTERESSATO; ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI, NONCHÉ EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI.....	2
B1. Ragione dei vincoli.....	2
B2. Strumento urbanistico vigente.....	2
B3. Altri strumenti di pianificazione.....	3
B4. Inquadramento urbanistico e ambientale e stato attuale del bene paesaggistico interessato.....	3
C. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	7
C1. Consistenza delle unità.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
C2. Parametri urbanistici di riferimento:.....	8
C3 - Parametri urbanistici di progetto:.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D. IMPATTI, COERENZE E CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO.....	12
D.1 - Eventuali impatti delle trasformazioni sul paesaggio.....	12
D.2 - Eventuali opere di mitigazione e di compensazione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.3 - Compatibilità dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità ambientale e compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.....	16
D.4 - Congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area e coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica.....	16
D.5 - Conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel prg e pdl.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
D.6 - Materiali utilizzati.....	17
D.7 - Componente percettiva:.....	18
D.8- Criteri generali di inserimento dell'intervento nel luogo:.....	18

A. PREMESSA

La presente relazione è stata redatta in osservanza a quanto previsto dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005 (G.U. 31.01.2006 n° 25) – Codice dei beni Culturali e del Paesaggio in vigore dal 30.07.2006), e dal DPR 13 febbraio 2017 n° 31

Nello spirito di quanto previsto nel su indicato Decreto, il progetto ha cercato di:

- Conservare e valorizzare gli aspetti significativi o caratteristici del paesaggio, giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e del tipo di intervento;
- Arricchire le diversità paesaggistiche introducendo elementi figurativi ed innovativi;
- Promuovere uno sviluppo sostenibile inteso come *“Sviluppo che deve soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri”*, in quanto la realizzazione di tale opera prevede di soddisfare i bisogni del proprietario del terreno;
- Di mantenere “inalterati gli aspetti significativi in un paesaggio”, nello specifico lo scenario che presenta la porzione del territorio in esame;
- Di riqualificare il paesaggio urbano attuale attraverso un intervento di qualità architettonica che completi un’area di margine urbano;

La progettazione in allegato si riferisce al progetto di una lottizzazione da realizzarsi nel territorio di Montauro in località “Giardino Nuovo” in una porzione di area distinta catastalmente nel foglio n° 15 part. n° 28-81-269-270-274.

La committenza è indicata in:

- C.C.IMM. S.R.L.

con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6
mail- ufficio.celi@gmail.com

- EDI.SI. COSTRUZIONI S.R.L.

con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319
mail-edi.si.costruzioni srl@pec.it

Per quanto concerne l’orientamento il terreno confina a nord torrente Franco, a sud con zona già oggetto di lottizzazione Pagus ad est con villaggio Mari, ad ovest con viabilità Provinciale ex 106.

B. STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO; ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI, NON CHÉ EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI.

B1. Ragione dei vincoli.

L’area è soggetta a vincolo tutorio per effetto dell’art. 142, comma primo, lettera a (territoricostieri) **art. 136 comma 1 lett. a (bellezze panoramiche)** del Decreto Legislativo n° 42 del 2004. Dal punto di vista idraulico, dall’analisi delle carte del P.A.I. Calabria (Piano per l’assetto idrogeologico – ai sensi dell’art. 1 bis della L. 365/2000, dell’art. 17 L. 183/89 e dell’art. 1 L. 267/98) è emerso che il sito delle edificazioni non ricade in area a rischio idrogeologico.

B2. Strumento urbanistico vigente.

Lo strumento urbanistico vigente è il P.S.C. del comune di Montauro; Il terreno di cui all’oggetto ricade in zona di tipo AUS 2, le norme tecniche che regolano l’edificazione sono riportate nell’allegato “Norme tecniche di attuazione del P.S.C. del Comune di Montauro art. 25.2

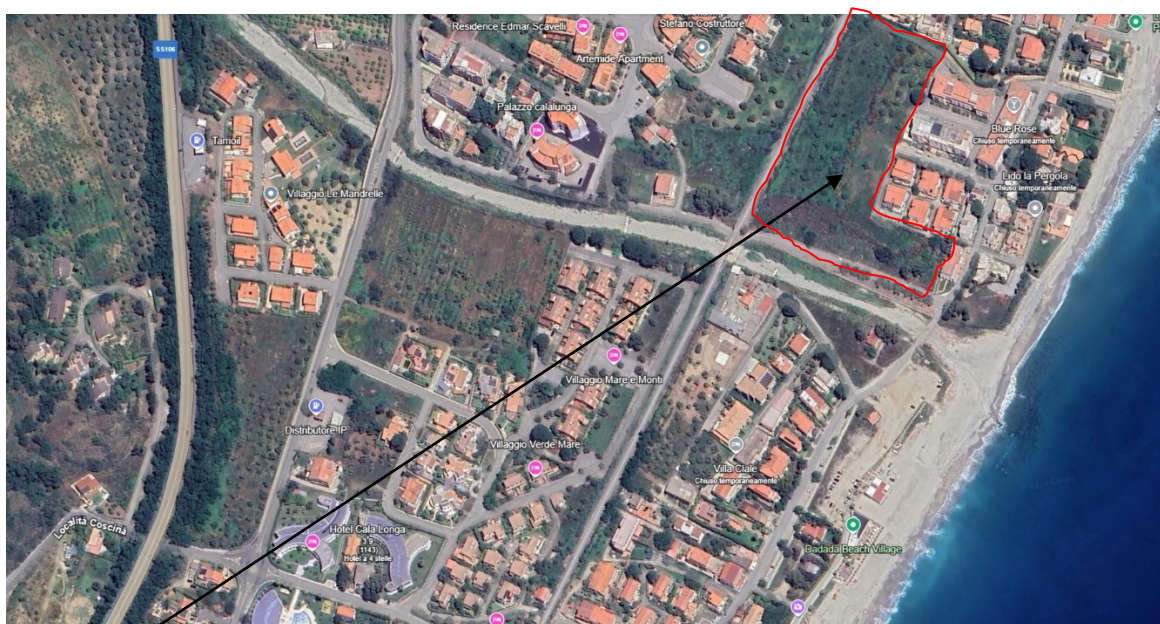
Piano Paesaggistico territoriale regionale.

Il territorio comunale di Montauro è sostanzialmente divisibile in tre fasce, tra loro separate da due evidenti salti di quota:

- L'area interessata dal progetto ricade in quest' ultima fascia e più precisamente si localizza in località "Botterio".

Le immagini successive mostrano dall' alto il contesto urbano prossimo all' area in oggetto, evidenziando le caratteristiche; si tratta di un tessuto urbano, di recente formazione, con funzioni prevalentemente residenziali, dotate di reti infrastrutturali e servizi; oltre ciò presentano ancora aree residuali liberi e che in virtù dei diritti già acquisiti possono essere ancora considerati edificabili con intervento diretto.

Il terreno oggetto di intervento, circoscritto in foto con linea di colore rosso, presenta una forma irregolare distribuito su una superficie pianeggiante.



Terreno di proprietà **C.C.IMM. S.R.L. e EDI.SI. COSTRUZIONI S.R.L.** interessato dalla
lottizzazione

Immagine dall'alto con inquadramento del lotto oggetto d'intervento



Immagine satellitare

Di seguito si riportano le principali tipologie di costruzioni presenti nella zona limitrofa precedentemente inquadrata:



-Tipologia a palazzina



- villetta quadrifamiliare



- Tipologia plurifamiliare



Terreno oggetto di intervento



Palazzine con più di due piani



Palazzine a 4 piani



Terreno interessato



La morfologia, con profilo piatto, indica un territorio costiero pianeggiante e la copertura vegetale indica una prevalenza di piante di ulivo, di arancio e coltura seminativa:

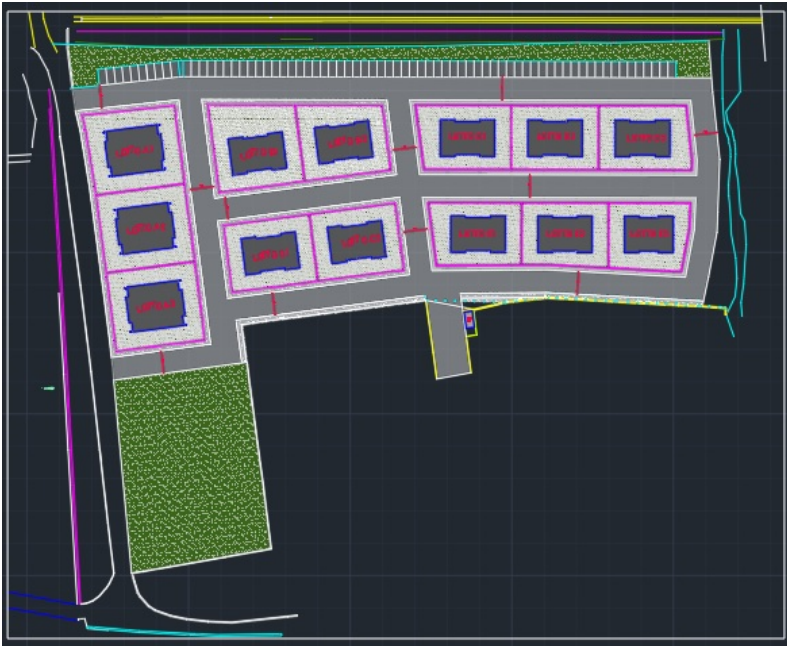


C. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

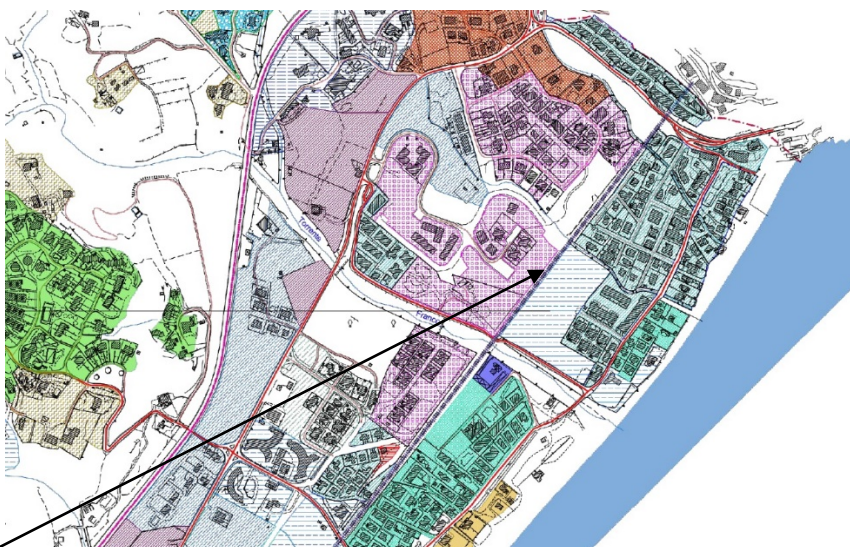
Il terreno da edificare presenta allo stato attuale un andamento regolare e pianeggiante. L'intervento interessa uno appezzamento di terreno in località "Botterio" del comune di Montauro, si è scelto di basare la progettazione su una tipologia dalle linee essenziali nel rispetto dell'edificato circostante



Il progetto prevede la realizzazione per così come rappresentata graficamente,



Stralcio P.S.C.



Lotto interessato

C.2 Parametri urbanistici di riferimento:

Il lotto in oggetto fa parte di una lottizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n 18 del 25.02.1979 e successiva Convenzione urbanistica sottoscritta in data 11.08.2006 rep. N°10/2006.

LA QUALE DEFINISCE I SEGUENTI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI:

sub-ambito urbano specialistico AUS 2

I.F. max. = 0,33 m²//m²/

Sup. Permeabile = min. 30%

Sup. Cop. Max.= 50% del lotto

Distanze dai Confini = ml. 5.00

Altezza massima = 2 piani f.t.

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

1) parametri di riferimento PSC

- superficie lotto inserita nel PSC = **19.290 m²/**

- superficie urbanistica realizzabile: 19.290 m²/ x i.f. max = 19.290 x 0,33 m²//m²/ = **6.365,70 m²/**

- volume urbanistico realizzabile: 6.365,70 mq x 3 m³//m²/ = **19.097,10 m³/**

2) superficie urbanistica impegnata:

- tipologia tipo A:

445,40 m²/ x 3 blocchi = 1.336,20 m²/

- tipologia tipo B :

337,67 m²/ x 10 blocchi = 3.336,70 m²/

SOMMANO = 4.712,90 m²/

**SUPERFICIE URBANISTICA IMPEGNATA < SUPERFICIE URBANISTICA
REALIZZABILE:**

4.712,90 m²/ < 6.365,70 m²/

3) volume urbanistico impegnato:

- tipologia tipo A:

445,40 m²/ x 3 Blocchi = 1.336,32 m²/ x 3 m³//m²/ = **4.008,60 m³/**

- tipologia tipo B

337,67 m² x 3 m³/m² = 1.013,01 m³ = x 10 blocchi = **10.130,10 m³**

SOMMANO = 14.338,70 m³/

VOLUME URBANISTICO IMPEGNATO < VOLUME URBANISTICO REALIZZABILE:

14.338,70 m³/ < 19.097,10 m³/

4) RESTANO DISPONIBILI:

- una superficie urbanistica realizzabile di 1.356,39 m²/

- un volume urbanistico realizzabile di 4.069,17 m³/

5) STANDARD URBANISTICO

La definizione delle superfici destinate a aree standards da cedere a Ente Comune segue il seguente calcolo:

- N° abitanti: volume urbanistico realizzato: 100 mc/ab: = 14.138,70 m³/ : 100 mc/ab = 141,38

abitanti =
= 150 abitanti

Standard urbanistico determinato da PSC:

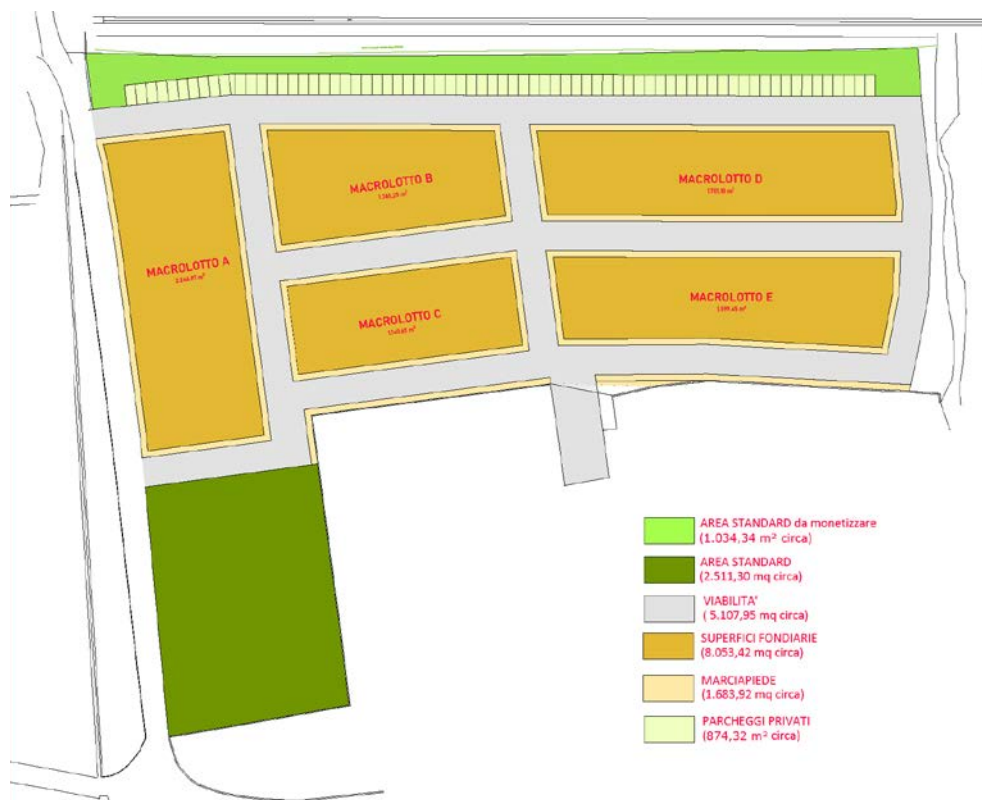
La superficie di standard richiesta per dotazioni territoriali previste è indicata nella misura di 20 mq/ab; per cui 20 mq x 141 abitanti = **2.820,00 m²/**.

Il piano di lottizzazione in oggetto, nella sua composizione e articolazione architettonica, individua una superficie da destinare a standard suddivisa in due aree: una di 1.034,34 m² (area con richiesta di monetizzazione) e l'altra di 2.511,30 m²/ da cedere al comune; esse sommano e determinano un valore di 3.634,73 m² circa.

STANDARS URBANISTICO DA PROGETTO > STANDARD URBANISTICO DA PSC

3.545,64 m² circa > 2.820,00 m²

Il piano attuativo in oggetto individua al suo interno 5 macroloti al cui interno le previsioni edificatori indicano:





1. **MACRO LOTTO EDIFICATO A**
 DESTINAZIONE D' USO: RESIDENZIALE
 SUPERFICIE FONDIARIA: 2.246,97 m²
 al suo interno sono indicati 3 lotti
 - LOTTO A1:
 superficie urbanistica impegnata445,40 m²
 volume urbanistico impegnato1.336,20 m²
 - LOTTO A2:
 superficie urbanistica impegnata445,40 m²
 volume urbanistico impegnato1.336,20 m²
 - LOTTO A3:
 superficie urbanistica impegnata445,40 m²
 volume urbanistico impegnato1.336,20 m²
2. **MACRO LOTTO EDIFICATO B**
 DESTINAZIONE D' USO: RESIDENZIALE
 SUPERFICIE FONDIARIA: 1.365,25 m²
 al suo interno sono indicati 2 lotti
 - LOTTO B1:
 superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
 - LOTTO B2:
 superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
3. **MACRO LOTTO EDIFICATO C**
 DESTINAZIONE D' USO: RESIDENZIALE
 SUPERFICIE FONDIARIA: 1.140,65 m²/
 al suo interno sono indicati 2 lotti
 - LOTTO C1:
 superficie urbanistica impegnata 337,67 m²

- volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
 - LOTTO C2:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
- 4. MACRO LOTTO EDIFICATO D
 - DESTINAZIONE D' USO: RESIDENZIALE
 - SUPERFICIE FONDIARIA: 1.701,10 m²
 - al suo interno sono indicati 3 lotti
 - LOTTO D1:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
 - LOTTO D2:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
 - LOTTO D3:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
- 5. MACRO LOTTO EDIFICATO E
 - DESTINAZIONE D' USO: RESIDENZIALE
 - SUPERFICIE FONDIARIA: 1.599,45 m²
 - al suo interno sono indicati 3 lotti
 - LOTTO E1:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
 - LOTTO E2:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³
 - LOTTO E3:
 - superficie urbanistica impegnata 337,67 m²
 - volume urbanistico impegnato 1.013,01 m³

6) PER IL PROGETTO SI APPLICA QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 19/2002 " NORME PER LA TUTELA, GOVERNO E USO DEL TERRITORIO LEGGE URBANISTICA DELLA CALABRIA ".

D. IMPATTI, COERENZE E CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO.

D.1 - Eventuali impatti delle trasformazioni sul paesaggio.

Il contesto paesaggistico in cui l'area è compresa è di tipo periurbano, la tipologia di intervento che si intende realizzare può essere considerata a basso impatto ambientale, in considerazione delle caratteristiche morfologiche del territorio e dell'ambiente circostante. In fase di definizione architettonica del progetto si è scelto di basare la progettazione su una tipologia dalle linee essenziali, con elementi della tradizione quali il tetto a falde, aree verdi; tuttavia si è voluto caratterizzare il risultato formale con uno stile appropriato al

contesto costiero in cui l'opera è calata. La portata trasformatrice del progetto, nonché le modificazioni dello stato dei luoghi non turbano, per rilevanza, i tratti essenziali del bene paesaggistico-ambientale, rimanendo in un linguaggio architettonico del tutto simile e certamente migliorativo per il tipo di intervento proposto a quello esistente in loco; l'edificio proposto non manifesta caratteri formali tali da risultare dissonante rispetto alle varie tipologie architettoniche già presenti nella zona, né per dimensioni né per forma, colori o materiali, al contrario vuole caratterizzare e qualificare maggiormente la zona in cui è sito. Non sono previsti elementi formali tali da poter prevedere un'alterazione o degrado del contesto paesaggistico. I volumi ridotti, la tipologia, la copertura, le colorazioni chiare, la presenza di un'area di pertinenza destinata a giardino, l'impiego di recinzioni in ferro, confermano le caratteristiche tipiche degli edifici della zona, e costituiscono elementi di riferimento nella progettazione. Pur nel rispetto delle caratteristiche generali, si è voluto preservare la singolarità ed unicità dei connotati dell'organismo architettonico, che non può essere inteso come semplice prodotto in serie, sempre identico a sé stesso, tale da dar vita nella ovvia ripetizione di un unico modello, ad un contesto monotono e alienante. La configurazione morfologica del terreno asseconda la tipologia dell'intervento; le operazioni di scavo si riconducono alla sola area di sedime del fabbricato, riducendo l'incidenza dei volumi di sbancamento e evitando opere di consolidamento del terreno.

Prato per zone verdi





Tipologia cancello carrabile



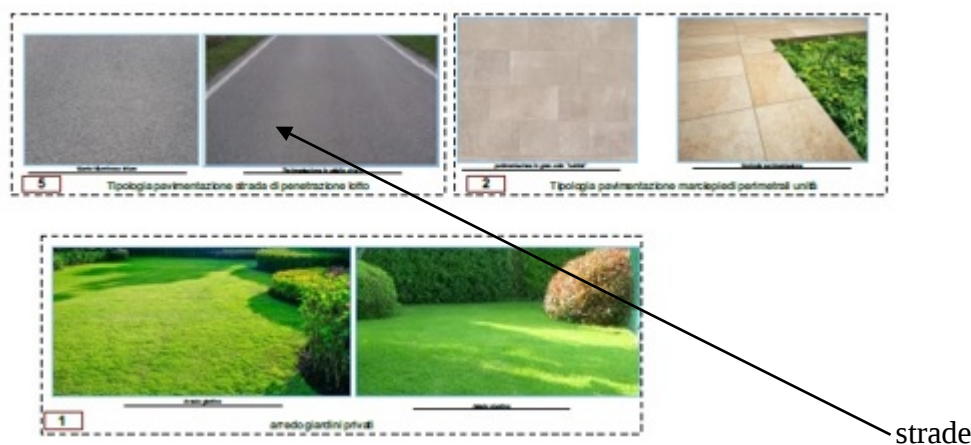
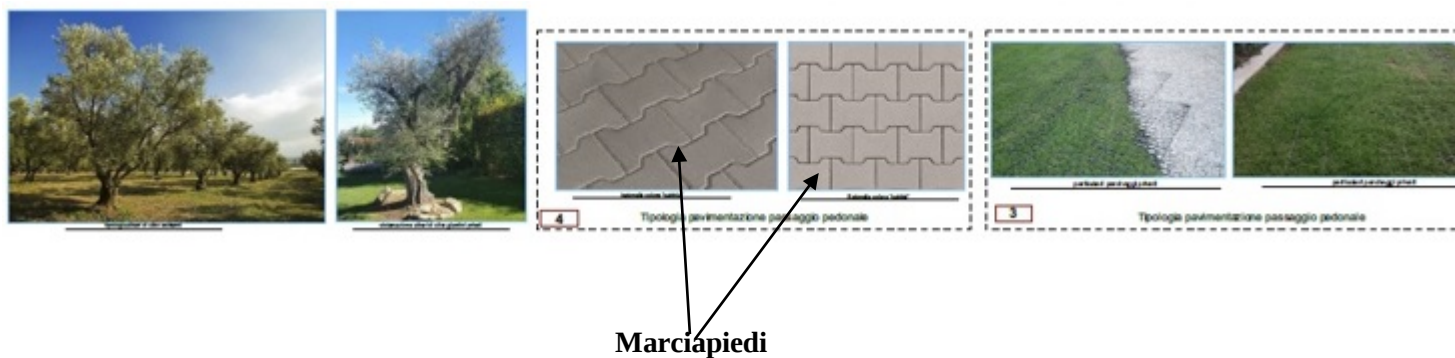
Tipologia cancello pedonale



Tipologi a struttura in ferro recinzione



Tipologia di pavimentazione per le aree esterne carrabili e parcheggi



D.3 - Compatibilità dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità ambientale e compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

Dal confronto tra le scelte progettuali e di valori architettonici dell'area risulta che la realizzazione dell'intervento edilizio si inserisce con un impatto minimo nel contesto urbanistico ed ambientale esistente, sia per forma che per i materiali usati. Esso si armonizza con la tradizione costruttiva locale e non destabilizza l'inter-visibilità del contesto paesaggistico che si presta ad assorbire bene visivamente le modificazioni, non alterando l'assetto percettivo circostante. I valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, possono ritenersi non contrastanti con il necessario completamento del tessuto urbano, essendo il territorio già urbanizzato e antropizzato.

D.4 - Congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area e coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica.

Per quanto esposto, l'intervento edilizio risulta congruo con i criteri di gestione dell'area e con la lottizzazione in essere; la stessa non appare alterata nei suoi connotati urbanistici e paesaggistici in quanto trattasi di un piccolo intervento a carattere residenziale.

L'intervento risulta in congruità con le linee cardine delle lottizzazioni approvate in zona, di cui il lotto fa parte integrante, ed in completa armonia con il contesto già fortemente urbanizzato dell'area circostante.

Le opere di urbanizzazione relativi alla lottizzazione verranno realizzate rispettando i criteri del PSC e delle autorizzazioni dei vari Enti.

Di seguito si riportano le considerazioni sui criteri di gestione dell'immobile o dell'area e la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

D.5 - Conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel PSC e PDL

Il progetto rispetta, come in precedenza dimostrato tutte le prescrizioni di Piano Strutturale, sia per la cubatura a disposizione che per gli indici e gli standard e viabilità, rilevabile dagli allegati progettuali.

D.6 - Materiali utilizzati

Murature:

Le pareti perimetrali verticali, che riprendono la sagoma del fabbricato per come riportato dagli elaborati tecnici del progetto, sono composte da una muratura del tipo a“CASSETTA” composta da due pareti in mattoni forati con interposto camera d'aria e materiale isolante; in alternativa da blocchi termici in laterizio forato alveolato tipo “POROTON” e integrato con un sistema di ISOLAMENTO A CAPPOTTO, posto all'esterno, che mediante l'utilizzo di pannelli termo isolanti di spessore adeguato garantisce un corretto isolamento termico del fabbricato e un contenimento dei consumi energetici. Le divisioni interne dei vari ambienti sono previste in laterizio forato dello spessore di 8 cm intonacate sui ambi i lati.

Copertura:

Le falde inclinate del tetto si concludono con pannelli coibentati in poliuretano espanso con disegno architettonico a forma di tegola: essi permettono di ottenere una copertura funzionale, di pregio estetico, leggera e sicura, e garantisce elevati valori di isolamento termico e di impermeabilizzazione delle falde del tetto. I canali di gronda e i pluviali, discendenti, necessari per il convogliamento delle acque piovane, sono in alluminio preverniciato colore grigio.

Infissi:

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco con sistema di oscuramento a tapparella in alluminio coibentato; realizzati in PVC effetto legno con caratterizzazione ad alta efficienza energetica, utilizzano profilati a taglio termico e vetro-camera a bassa remissività con gas isolante all'interno dell'intercapedine. Le porte di ingresso sono del tipo blindato rivestite ambo i lati con pannelli in legno e complete di accessori per il loro funzionamento. Per gli infissi interni si prevedono porte a battente in legno tamburato posti in opera su controtelai in legno opportunamente predisposti fissati alle murature, in alternative si possono utilizzare porte a scomparsa nelle murature interne del tipo scrigno a incasso.

Intonaci:

Gli intonaci esterni sono previsti con malta di cemento a tre strati finiti a frattazzino; gli intonaci interni sono eseguiti a tre strati in malta bastarda finiti a civile abitazione o in alternativa del tipo premiscelato a base di grassello di calce.

Aree verdi:

Le aree verdi esterne sono coltivate a prato verde con coltivazione di fiori e fioriere per abbellimento





Particolare camminamenti esterni privati

Tipologia di recinzione:

La recinzione esterna del lotto è prevista con muratura in blocchetti prefabbricati di cemento, rivestita con strato di intonaco civile su entrambe le facce ed infine tinteggiata con pittura al quarzo per esterni di colore bianco.

Il pannello superiore in ferro battuto è previsto per un'altezza di max.100 cm. Per maggiori chiarimenti si rimanda agli allegati di progetto.

D.7 - Componente percettiva:

componente visiva:4

L'intervento architettonico nell'area è avvenuto in base alla volontà di tutelare la qualità visiva del paesaggio e di conservare le vedute e di panorami esistenti. Le opere da realizzare non precludono infatti la visibilità dello scenario naturale e paesaggistico che contorna la zona.

Particolare attenzione si è posta nella scelta dei materiali (sopra riportati e per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati di progetto) per le sistemazioni esterne e per la sistemazione a verde.

I passi carrabili per favorire la componente visiva saranno realizzati in betonelle come da lottizzazione esistente.

Componente formale-semiologica ed estetica:

L'intervento formale sull'area intende richiamarsi ad uno schema planimetrico che ben definisce e ripartisce le diverse destinazioni in base alle destinazioni d'uso:

- Strade di lottizzazione in asfalto;
- Verde pubblico;
- Area parcheggio in grigliato verde/asfalto;

D.8- Criteri generali di inserimento dell'intervento nel luogo:

- *Adeguata conoscenza interdisciplinare degli elementi caratterizzanti il luogo di intervento.*
- *Rispetto alle caratteristiche orografiche e morfologiche.*
- *Compatibilità ecologica.*
- *Compatibilità visiva.*
- *Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali.*
- *Integrazione nel contesto.*

Il tecnico

Architetto Laurendi Vincenzo