

Via T. Campanella n. 12 - 88051 Cropani (CZ)  
Cell. 328-1780638  
email: [ingnlentini@libero.it](mailto:ingnlentini@libero.it)  
P.IVA 02354630796



**Nicola LENTINI**

**Ingegnere**

**COMUNE DI CROPANI  
PROVINCIA DI CATANZARO**

**COMMITTENTI**

MERCURIO Antonietta nata a Sersale (CZ) il 07.05.1955 C.F. MRC NNT 55C47 I671K

MERCURIO Francesco nato a Sersale (CZ) il 30.10.1960 C.F. MRC FCN 60R30 I671U

MERCURIO Salvatore nato a Sersale (CZ) il 16.05.1952 C.F. MRC SVT 52E16 I671B

*EL 01*

*DATA*

**TITOLO**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**

Ubicazione: Loc. Sena - 88051 Cropani Fraz. Marina (CZ)

Rif. Catastali foglio n. 31 P.IIe da n. 3379 a n. 3400 (ex P.IIa n. 66).

**ELABORATO**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**COMMITTENTI**

MERCURIO Antonietta  
MERCURIO Francesco  
MERCURIO Salvatore

**PROGETTISTA E D.L.**

*ing. Nicola LENTINI*

## **RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA**

### **Premessa.**

La presente relazione è parte integrante del progetto redatto per il rinnovo del piano di Lottizzazione, con nuovo schema di convenzione relativo alla p.lla compresa tra la n. 3379 e n. 3400 (ottenute dal frazionamento dell'ex 66) del foglio n. 31 del Comune di Cropani, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del reg. del 26.09.2002. Il progetto presenta la stessa redistribuzione sia dei lotti che delle aree destinate a standard, l'unica variazione consiste nell'inserimento di una fascia di m. 3 necessaria per l'ampliamento della sede stradale ricavata dal ridimensionamento dei lotti n. 18 e 19. Il Comune di Cropani con delibera di C.C. n. 41 del 30.12.2020 ha aderito al principio di "consumo di suolo zero" ai sensi del comma 2 dell'art. 27 quater della LUR 19/2002 e s.m.i., le aree del presente piano sono comprese nell'analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone urbanistiche omogenee definite dal vigente PRG. Progetto redatto dal sottoscritto ing. Nicola LENTINI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n° 1751 su incarico dei sigg. MERCURIO Antonietta, Francesco e Salvatore divenuti proprietari del terreno sopra citato con atto di successione alla morte di MERCURIO Raffaele.

### **Estremi del P. di L. approvato.**

- Parere di conformità dell'Assessorato Regionale Ambiente e Territorio con nota n° 6062 del 20.12.2000.
- Parere geomorfologico sul piano, a norma della legge 2.2.1974 n° 64, espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con nota n° 345/451 del 30.10.2001;
- Parere favorevole del Responsabile del procedimento con relazione del 30.10.2001;
- Approvazione del piano con delibera di C.C. n° 24 del 26.09.2002;

### **Norme e destinazioni previste dal vigente P.R.G.**

Il terreno in oggetto ricade in zona B<sub>5</sub> (zone inedificate o parzialmente edificate) tali comparti si riferiscono esclusivamente ad aree già lottizzate il cui piano di lottizzazione era già stato approvato dal Consiglio Comunale all'atto di adozione del P.R.G. con edifici in parte realizzati o da edificare.

Per tali aree il completamento edilizio va attuato seguendo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'approvazione del P. di L. e pertanto la variante proposta non è in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore. Per il calcolo della volumetria bisogna tener conto degli indici relativi alla zona omogenea C<sub>1</sub> (espansione turistica residenziale a mare) del vecchio P. di F. ed in particolare:

- indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,64$  mc/mq;
- Superficie da destinare a Standard 30 mq/ab.

### **Calcolo delle superfici, dei volumi e degli standard.**

- Superficie Catastale mq 15.760,00;
- Superficie Territoriale da rilievo mq 14.573,00 (compresa la parte edificata);
- Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,64$  mq/ab;
- Volume massimo edificabile  $14.573,00 \text{mq} \times 0,64 \text{mc/mq} = 9.326,72$  mc;

Calcolo degli Standard:

il numero degli abitanti viene calcolato assumendo una dotazione di 100 mc/ab:

- N° abitanti =  $9.326,72 / 100 = 93,27$  abitanti;

Superficie Standard:

- $94 \text{ ab} \times 30 \text{ mq/ab} = 2.820,00$  mq così ripartiti:

- a) Area istruzione:  $94 \text{ ab} \times 4,50 \text{ mq/ab} = 423,00$  mq;
- b) Area parcheggi:  $94 \text{ ab} \times 2,50 \text{ mq/ab} = 235,00$  mq;
- c) Area di interesse collettivo:  $94 \text{ ab} \times 2,00 \text{ mq/ab} = 188,00$  mq;
- d) Area verde attrezzato:  $94 \text{ ab} \times 21,00 \text{ mq/ab} = 1.974,00$  mq;

Valori di progetto:

- a) Area Verde attrezzato, istruzione e int. collettivo: 2.585,00 mq;
- b) Area parcheggi: 236,00 mq;
- c) Superficie strade: 2.324,50 mq;
- d) Superficie totale lotti: 9.427,50 mq;

**Totale 14.573,00 mq**

Da questi dati risulta:

- Superficie (Standard + Strade): 2.821,00 mq;
- Superficie destinata ai lotti: 9.427,50 mq;
- Volume da distribuire su i lotti  $V = 9.326,72$  mc;

Il volume sarà distribuito sui lotti nel modo seguente:

Al Lotto n. 19 è stata assegnata una volumetria di 719,67 mc di cui mc 450,75 già realizzati e mc 268,92 da realizzare;

Ai lotti n. 17 e 18 viene assegnata una volumetria di mc 473,83 ciascuno;

Il restante Volume pari a mc 7.659,39 data da  $(9.326,72 - (719,67 + 2 \times 473,83))$  viene ripartito sui lotti in funzione dell'indice  $I_f = V/S_t$  dove  $V = \text{mc } 7.659,39$  ed  $S_t = 9.427,50 - (595,50 + 456 \times 2) = 7.920,00$  mq;

$$I_f = V/S_t = 7.659,39 / 7.920 = 0,9671 \text{mc/mq}$$

Con l'indice  $I_f$  sopra calcolato è stato assegnato il volume ai lotti dal n. 1 al n. 16.

La distribuzione del volume sui vari lotti è riportata sulla Tav. 4 del seguente progetto.

### ***Riepilogo superfici di progetto.***

- Superficie totale lotti mq 9.427,50;
- Superficie totale Standard mq 2.821,00;
- Superficie totale Strade mq 2.324,50;
- Superficie totale mq 14.573,00; corrispondente all'area reale della p.lla oggetto di P. di L.

### ***Impianti.***

Nell'apposita planimetria, redatta in scala 1:500, (Tav. 5), sono stati riportati gli schemi dell'impianti necessari a completare, unitamente alle strade, l'urbanizzazione primaria dell'area lottizzata.

Gli impianti avranno le seguenti caratteristiche (che potranno essere meglio precisate con appositi progetti esecutivi):

- Fogna nera: in tubi di PVC del diametro di 250 mm con pozzetti di confluenza ed interruzione in calcestruzzo;
- Fogna bianca, per l'allontanamento delle acque meteoriche, a mezzo di tubazioni in PVC completate da pozzetti e caditoie in calcestruzzo;
- Rete idrica: in tubazione di polietilene PN 16 del diametro di 65 mm, completata da pozzetti di diramazione, scarico e sfiato in calcestruzzo;
- Impianto di pubblica illuminazione: con sostegni a pali ricurvi in acciaio completi di corpi illuminanti, con linea in cavo interrato e cassette di derivazione per i singoli sostegni.

### ***Caratteristiche dei fabbricati.***

I fabbricati saranno realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Parte strutturale nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.C. 2018;
- L'involucro edilizio sarà studiato per essere conforme alla normativa vigente e per garantire le migliori performances in termini di contenimento delle dispersioni e qualità dell'abitare, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali e a basso impatto ambientale, il tutto realizzato a regola d'arte;
- Le soluzioni tecnico-impiantistiche saranno invece improntate all'efficienza e al risparmio energetico tramite l'utilizzo di impianti fotovoltaici, solari termici, caldaie a condensazione, impianti di cogenerazione a gas e pompe di calore.

Le aree circostanti i corpi di fabbrica saranno sistemate con alberi di alto fusto, manti erbosi, siepi e bordure. Viali carrabili in lastroni di cemento, recinzione con muretti in blocchetti di cls con sovrastante ringhiera in ferro, cancelli pedonali e carrabili in ferro.