

**COMUNE DI CROPANI**

Provincia di Catanzaro

**Area LL.PP. - Urbanistica ed Edilizia Privata**  
Via P.G. da Fiore – Pec: urbanistica.cropani@asmepec.it – tel. 0961557636

**PROT. 27472 DEL 21/12/2023**

**OGGETTO: RIPROPOSIZIONE PdL MERCURIO RAFFAELE.**

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### ***Premessa.***

In data 24/11/2023, con nota prot.-26394 è stata presentata richiesta di rinnovo del Piano di Lottizzazione Mercurio Raffaele relativo alle p.lle dal n. 3379 alla p.la 3400 (ex 66) del foglio n. 31 del Comune di Cropani. Il progetto è stato redatto ing. Nicola LENTINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n° 1751, su incarico dei sigg.ri MERCURIO Antonietta, Francesco e Salvatore divenuti proprietari del terreno sopra citato con atto di successione alla morte di MERCURIO Raffaele.

#### ***Considerato***

Che il Comune di Cropani ha aderito al “Principio di consumo di suolo zero”, ai sensi dell'art. 27 quater della L.R. 19/02, con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30/12/2020, già trasmessa alla Regione Calabria – Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente – Settore Urbanistica;

Che, l'area interessata dal Piano di lottizzazione riproposto risulta già inserita nell'analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone urbanistiche omogenee definite dal vigente PRG, allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30/12/2020;

#### ***Preso Atto***

Che il Piano di Lottizzazione MERCURIO Antonietta, Francesco e Salvatore aveva avuto già le seguenti approvazioni:

- Approvazione del piano con delibera di C.C. n° 24 del 26/09/2002;

Che, sul progetto di PdL suddetto erano già stati espressi i seguenti pareri:

- 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 dell'Azienda Sanitaria di Catanzaro con nota prot. 6389 del 20/09/2001;
- Parere favorevole del Responsabile del procedimento con relazione del 30.10.2001;

Che in data 20 maggio 2003 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune e la Ditta Lottizzante, registrata a Catanzaro il 09/06/2003 al n. 2209 di serie.

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

Il terreno in oggetto ricade in zona B<sub>5</sub> (lotti Ct mare - Area Turistico-Residenziale) ex Ct del vecchio P.d.F.: 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 dello strumento urbanistico attuativo.

Per il calcolo della volumetria bisogna tener conto degli indici relativi alla zona omogenea B<sub>5</sub> zona Ct mare (Area turistica residenziale zona mare) ed in particolare:

- indice di fabbricabilità territoriale  $I_f = 0,64$  mc/mq;
- Superficie da destinare a Standard 30 mq/ab;
- $H_{max} = 7.50$  mt per residenze;
- $H_{max} 10.50$  mt per strutture turistiche;

### ***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  $I_f = 0,64$  mq/ab;
- Volume massimo edificabile  $14.573,00 \text{mq} \times 0,64 \text{mc/mq} = \mathbf{9.326,72 \text{ mc}}$ ;

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 Standards:

- 94 ab X 30 mq/ab = 2.820,00 mq così ripartiti:

a) Area istruzione: 94 ab x 4,50 mq/ab = 423,00 mq;

b) Area parcheggi: 94 ab x 2,50 mq/ab = 235,00 mq;

c) Area di interesse collettivo: 94 ab x 2,00 mq/ab = 188,00 mq;

d) Area verde attrezzato: 94 ab x 21,00 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 (Standards + Strade): **5.145,50 mq;**

Superficie destinata ai lotti: **9.427,50 mq;**

Volume da distribuire su i lotti  $V = \mathbf{9.326,72 \text{ mc}}$ ;

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  $I_f = V/S_f$  dove  $V = \text{mc } 7.659,39$  ed  $S_f = 9.427,50 - (595,50 + 456 \times 2) = 7.920,00$  mq;

$I_f = V/S_f = 7.659,39 / 7.920 = 0,9671$  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 progetto presentato.

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

- Superficie totale lotti mq 9.427,50;

- Superficie totale Standards 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 degli 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:

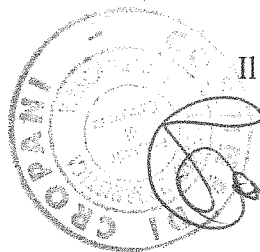
- Parte strutturale nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.C. 2018;
- L'involucro edilizio sarà studiato per essere conforme alla normativa vigente e per garantire le migliori performances in termini di contenimento delle dispersioni e qualità dell'abitare, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali 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 sistemati 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.

Per quanto non descritto nella presente relazione istruttoria si rimanda alle tavole di progetto allegata alla richiesta presentata dalla ditta lottizzante.

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole al progetto presentato di rinnovo del Piano di Lottizzazione MERCURIO Antonietta, Francesco e Salvatore, attestandone la **conformità e coerenza** alle norme di cui al Q.T.R.P. della Regione Calabria, al PTCP, al P.G.R.A., al PAI e con quelle dello Strumento Urbanistico (P.R.G.) in vigore, approvato con Decreto n° 6029 del 08/05/2003 dal Presidente della Giunta Regionale, e variante regolamentare alle N.T.A. adotta con delibera C.C. n° 1 del 07/01/2005, nonché alle norme della Legge Urbanistica Regionale della Calabria n. 19/2002 e s.m.i..

Il Responsabile del Servizio Urbanistica  
Arch. Pian. Antonio Caccavaro

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Arch. Marielena Aprigliano

