

RELAZIONE TECNICA
PIANO ATTUATIVO UNITARIO

1) PREMESSA

su incarico ricevuto dal signor Barone Maria Francesco [REDACTED] e residente in [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della "SOC. TOP CALL SRL" proprietaria di alcuni immobili, siti in Diamante (CS), in località Tredoliche, identificati al catasto fabbricati del comune di Diamante al foglio 4 part. 1288 sub 1-2-3.

Il sottoscritto arch. Filippo Saporiti [REDACTED] con studio professionale in Diamante (CS) alla via Benedetto Croce, n. 26, ha redatto il Piano Attuativo Unitario per la realizzazione di un complesso edilizio, a carattere Turistico Ricettivo, nel lotto di terreno sito in Diamante (CS) in Località Tredoliche, nei pressi del Mausoleo Romano, ad integrazione della richiesta di Permesso a Costruire, C.U. Suap n.1666, Prot. 203527/2023 del 05/05/2023.

2) DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL CONTESTO

COSISTENZA EDILIZIA

L'area interessata dal progetto è situata in Località Tredoliche del comune di Diamante contraddistinta al n.c.e.u al foglio 4 part. 1288 sub 1-2-3.

Facilmente raggiungibile dalla strada statale ss.18, tramite uno svincolo, dopo aver attraversato un cavalcavia, sito su un pianoro dalle accentuate caratteristiche panoramiche, vi è un accesso con passaggio esclusivo su una strada privata, che conduce al Mausoleo Romano, proprio su questa strada vi è l'ingresso, al lotto interessato.

Il contesto paesaggistico di riferimento e quello di completamento turistico - ricettivo- residenziale, già in gran parte urbanizzato con connotazioni di complessi edilizi e case sparse, la cui edificazione risale a periodi diversi, rispondendo effettivamente alle esigenze di un urbanesimo razionale, che valuta nella giusta misura sia i propositi economici che quelli urbanistici e paesaggistici, nella zona, sono già in fase di realizzazione nuovi complessi edilizi e nuove infrastrutture, regolamentati da piani di lottizzazione convenzionati. Il fabbricato è stato realizzato con permesso di Costruire in Sanatoria n. 17 del 22 Ottobre 2009 e Permesso di Costruire n. 1 del 9 Gennaio 2012.

LIVELLO DI URBANIZZAZIONE

Urbanisticamente i terreni ricadono, secondo quanto prevede il P.S.C. vigente del comune di diamante (adottato con deliberazione del consiglio comunale n.41 del 22/10/2014, in ZONA B.31

TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO A VOCAZIONE TURISTICO RESIDENZIALE

- L.E.T. (INDICE DI EDIFICABILITA TERRITORIALE ----- 0,5 mc/mq
- I.E.F. (INDICE DI EDIFICABILITA FONDIARIA) ----- 0,6 mc/mq
- I.C. INDICE DI COPERTURA----- 40%
- H ALTEZZA CONSENTITA----- 7,5 m
- N NUMERO PIANI-----2
- DS DISTANZA DAL FILO STRADALE-----5
- DC DISTACCO DAI CONFINI-----0-5 m
- DF DISTANZA TRA LE FRONTI-----0-5 m
- LM LOTTO MINIMO-----

SENSIBILITA AMBIENTALE

lo scenario territoriale, che fa da sfondo al lotto di terreno in questione, si sviluppa su un piano posto a ridosso del sistema insediativo di Cirella, il contorno insediativo dell'area mostra segni di sviluppo soprattutto nell'ambito residenziale, avvenuti sin dagli anni ottanta, ubicati principalmente lungo la viabilità comunale (via Tredoliche). la zona ha una forte connotazione panoramica e risulta caratterizzata da vegetazione tipica della macchia mediterranea.

PRESENZA DI VINCOLI

- Vincolo Archeologico Monumentale (D.M.P.I del 08.01.1929, D.M. 14.02.1977, D.M.P.I. 12.04.1976;
- Ambito Tutelato ai sensi del D.M. 16.11.1968 (ex L.1497/1939);
- Parere Regione Calabria (Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici) ex Genio Civile I.R. 35/2009 e ss.mm.ii.

3) DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Il progetto urbanistico del lotto prevede la suddivisione dell'area d'intervento in due comparti: le aree a standard da cedere al comune ed il lotto unico con gli ampliamenti e piscina.

la zona degli standard e del verde pubblico sono situate sul lato ovest, lungo il confine di proprietà con accesso diretto dalla strada esistente.

il comparto edificatorio già esistente e costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in n.3 villette a schiera , disposte su due livelli, servite da una strada con accesso diretto. Il piano attuativo unitario (PAU) del lotto in oggetto prevede l'individuazione di aree da cedere al comune per i servizi pubblici, quantificate come da calcolo degli standard urbanistici e destinare a spazi pubblici attrezzati a parco utilizzabili per il gioco e per lo sport, ad aree per parcheggi, aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) ed a spazi per attrezzature di interesse comune.

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

PER LA DOTAZIONE DEGLI STANDARDS PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI È FISSATA, SALVO DOVE DIVERSAMENTE STABILITO DAL PRESENTE R.E.U. (art. 60 comma n.4) PER SPECIFICI AMBITI TERRITORIALI UNITARI, LA DOTAZIONE MINIMA INDEROGABILE DI MQ 18 AD ABITANTE, CHE IN CASO DI STRUTTURA RICETTIVA VERRA RIPARTITA PER POSTO LETTO (art. 60 comma n.5) COSÌ RIPARTITA:

- a) 9,00 mq/ab da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco effettivamente utilizzabili per il gioco e per lo sport, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- b) 4,50 mq/ab da destinare ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- c) 2,50 mq/ab da destinare ad aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n. 765/1967). Queste aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli;
- d) 2,00 mq/ab da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, etc..) ed altre.

Nel caso di edifici o insediamenti a destinazione ricettiva, le quantità di cui al comma 4 sono da intendersi, anziché per abitante insediato, per posto letto.

L'ANALISI DEI CITATI PARAMETRI COMPORTA I SEGUENTI VALORI MIN E MAX DI PROGETTO;

SUPERFICIE CATASTALE		mq 810,00
VOLUME ESISTENTE		mc 948,00
VOLUME EDIFICABILE PREMIO CUBATURA		mc 474,00
ABITANTI INSEDIABILI (posti letto struttura ricettiva)	16	
SUPERFICIE MINIMA DEGLI STANDARD (18mq/ab)		Mq 288,00

Di cui:

SUPERFICI MINIME STANDARD			
DESTINAZIONE	SUP/AB	SUPERFICI	
AREA PER PARCHEGGI	mq 2,50	40,00	mq
AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq 9,00	144,00	mq
AREA PER ISTRUZIONE	mq 4,50	72,00	mq
AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq 2,00	32,00	mq
TOTALI	Mq 18,00	288,00	mq

In base all'art. 18 della L. n. 765/1967 la dotazione minima dei parcheggi nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione".

Calcolo volumetrico fabbricato esistente

Piano terra - $Mq\ 139,00 \times h.ml\ 3,10 = Mc\ 430,00$

Piano primo - $Mq\ 167,00 \times h.ml\ 3,10 = Mc\ 518,00$

Totale _____ = Mc 948,00

Come da art. 18 avremo la dotazione minima di parcheggi:

$Mc\ 948,00 / mc\ 20,00 = 47,40$ corrispondenti a mq 47,40 di parcheggi

Che si andranno ad aggiungere ai precedenti calcolati mq 40,00 per un totale di mq 87,40.

VOLUME REALIZZATO DA PROGETTO

$A = 11,00\ MQ \times 2,80\ ML = MC\ 30,80$

$B = 13,00\ MQ \times 3,10\ ML = MC\ 40,30$

$C = 8,00\ MQ \times 3,10\ ML = MC\ 24,80$

$C1 = 4,50\ MQ \times 2,80\ ML = MC\ 12,60$

$D = 15,50\ MQ \times 2,80\ ML = MC\ 43,40$

$D1 = 15,70\ MQ \times 2,80\ ML = MC\ 43,96$

TOT 67,70 MQ _____ MC 196,00

VERIFICA DELLA CUBATURA

CUBATURA REALIZZABILE (PREMIO) MC 474,00

CUBATURA PREVISTA IN PROGETTO MC 196,00

$MC\ 196 < MC\ 474,00$ (VERIFICATA)

LA SUPERFICIE TOTALE DEGLI STANDARD DI PROGETTO E DI MQ 288,00 E QUESTI SONO INDIVIDUATI NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO (TAV. 6.3)

STANDARD DI PROGETTO

La zona degli standard, destinata alle aree per parcheggi, è situata sul confine Nord a cui si accede tramite la strada interna del parco, in modo da essere facilmente accessibile e funzionale.

Le altre aree standard destinate a spazi per attrezzature di interesse comune ed istruzione, spazi pubblici attrezzati sono situati nel versante Sud-Ovest del terreno, per essere facilmente raggiungibili e fruibili.

VERIFICA DOTAZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nella zona in oggetto sono presenti le reti infrastrutturali primarie (viabilità, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica ed in fase di realizzazione la rete di distribuzione del gas).

Infatti nella stessa zona insistono sia insediamenti urbani a carattere spontaneo, che insediamenti recenti a carattere residenziale e commerciale, oltre ad una piccola struttura alberghiera.

Ciò testimonia la presenza di opere di urbanizzazione sufficientemente adeguate ad accogliere l'intervento previsto in progetto.

SODDISFACIMENTO DOTAZIONI STANDARD URBANISTICI VERIFICA

Come già specificato al paragrafo "Calcoli Volumetrici" la dotazione degli standard calcolati in progetto risulta ampiamente soddisfacente come da verifica sopra effettuata.

Il soddisfacimento degli standard permetterà la cessione di aree ovvero monetizzazione

ALLEGATI

TAV. 6.2 PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO;

TAV. 6.3 PLANIMETRIA GENERALE CON ZONIZZAZIONE DELLE AREE;

DIAMANTE

IL TECNICO

Arch. Filippo Saporiti

COMUNE DI DIAMANTE

(PROVINCIA DI COSENZA)

OGGETTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE

D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380

AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE
DA ADIBIRE A STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA,
CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI E REALIZ-
ZAZIONE DI UNA PISCINA.

LOCALITA':

TREDOLICHE - CIRELLA DI DIAMANTE
CATASTO TERRENI Foglio n. 4 P.la n.1288 sub 1,2,3,

COMMITTENTE:

"TOP CALL S.R.L." Legale Rappresentante
Francesco Maria Barone, C.F. BRNMFR80H25C002I
con Sede in Via Tancredi Umberto n. 27 87100 COSENZA

PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:200
CON INDICAZIONE PARTICELLA OGGETTO
D'INTERVENTO

TAV.

6.2

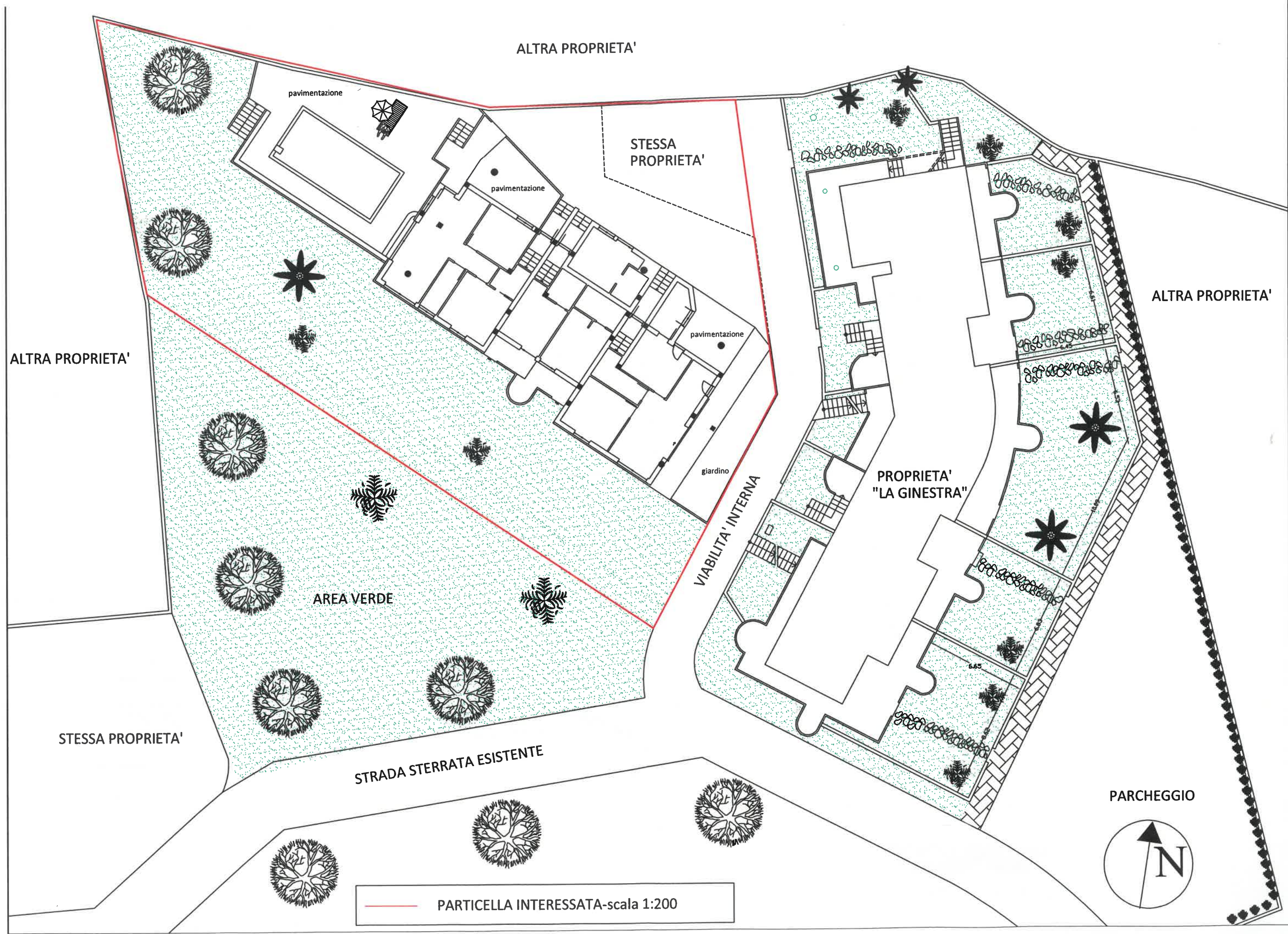
RAPP. 1:200

DATA

Il D.L.
Arch. Succurro Domenico

Il Progettista
Arch. Saporiti Filippo

TIMBRI



ALTRA PROPRIETA'

pavimentazione

STESSA PROPRIETA'

pavimentazione

pavimentazione

giardino

VIABILITA' INTERNA

PROPRIETA'
"LA GINESTRA"

ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'

AREA VERDE

STESSA PROPRIETA'

STRADA STERRATA ESISTENTE

PARCHEGGIO

PARTICELLA INTERESSATA-scala 1:200

COMUNE DI DIAMANTE

(PROVINCIA DI COSENZA)

OGGETTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE

D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380

AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE
DA ADIBIRE A STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA,
CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI E REALIZ-
ZAZIONE DI UNA PISCINA.

LOCALITA':

TREDOLICHE - CIRELLA DI DIAMANTE

CATASTO TERRENI Foglio n. 4 P.la n.1288 sub 1,2,3,

COMMITTENTE:

"TOP CALL S.R.L." Legale Rappresentante

Francesco Maria Barone, C.F. BRNMFR80H25C002I

con Sede in Via Tancredi Umberto n. 27 87100 COSENZA

PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:200
SOVRAPPOSIZIONE DELL'AREA OGGETTO
D'INTERVENTO CON AREE
STANDARD URBANISTICI-ZONIZZAZIONE

TAV.

6.3

RAPP. 1:200

DATA

Il D.L.
Arch. Succurro Domenico

Il Progettista
Arch. Saporiti Filippo

TIMBRI

