

APPROVAZIONE

DATA

PROVINCIA DI COSENZA	COMUNE DI ROSSANO		PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' GAMMICELLA - VALANELLO COMPARTO 7-8-9 ROSSANO (C.S.)	
	TAVOLA N° 8	SCALA	COMMITTENTI	SIG. GUERRIERO PIERINO SIG. SCAZZIOTA GIUSEPPE EDIL PETRA E C.S.A.S.-ROSSANO
			PROGETTISTI	ING. ALFONSO ROSARIO URSO  GEOM. TOMMASO RUSSO
	OGGETTO		RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	

## RELAZIONE TECNICA

### 1- PREMESSA

La presente, è relativa alla redazione di un Piano di Lottizzazione così come predisposto dagli art. 26-27-29 del R.E.U. annesso al P.R.G. approvato con Decreto del D. G. Dipartimento R.C. n° 11776 del 19.11.2001.

Il terreno oggetto di studio di Lottizzazione ha una estensione catastale di mq 33.695, è sito in località Valanello – Gammicella ed identificato nel catasto terreni al foglio di mappa n° 10 del Comune di Rossano, con le particelle 508 e 499 di proprietà del Sig. Guerriero Pierino nato a Rossano il 04/05/1943 C.F. GRRPRN43E04H579Y, con le particelle 509, 504, 510, e 500 di proprietà del Sig. Scaziotta Giuseppe nato a Rossano il 08/12/1959 C.F. SCZGPP59T08H579I e con a particella 501 in comproprietà tra il sig. Scaziotta Giuseppe e la società Edil Petra di Scaziotta Giuseppe e C S.a.s. con sede in Rossano P.Iva 01644220780.

In data 23 febbraio 2007 con prot.n° 15909 i sigg. **Guerriero Pierino, Scaziotta Giuseppe, Scaziotta Massimo, la società Edil Petra e C SAS, Guerriero Antonio e Calarota Assunta** ed altri, presentavano al Comune di Rossano uno studio planovolumetrico a firma degli ingg. Giuseppe Tomei, Francesco Vulcano, arch. Pietro Onofrio Graziano, geom.Tommaso Russo geom. Eugenio Forciniti, geom Domenico Graziani, geom Alfonso Tavernise, riguardante terreni edificabili di loro proprietà ricadenti nella **ZTO C4 – Comparto Edificatorio n° 7-8-9** così come individuati nel Regolamento degli studi planovolumetrici per utilizzo zone C del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n° 30 del 4 Giugno 2002.

In data 23 Luglio 2008 con **Deliberazione del Consiglio Comunale n° 52** veniva approvato dal Comune di Rossano lo studio planovolumetrico dei comparti suddetti all'interno del quale i terreni oggetto del presente piano di lottizzazione venivano individuati come lottizzazione 1 e porzione della lottizzazione 2.

La presente relazione tecnica accompagna e illustra il piano attuativo, o piano di lottizzazione di parte dei terreni interessati dallo suddetto piano planovolumetrico conseguente all'approvazione dello studio planovolumetrico da parte del Consiglio Comunale.

## 2- DESCRIZIONE DEL TERRENO LOTTIZZANDO

Il terreno da lottizzare è sito nelle località denominate Gammicella e Valanello; ricade in zona di espansione individuata nel vigente PRG come **ZTO C4 – Espansione turistico - residenziale marina, nei comparti n° 7-8-9**, per la quale lo strumento urbanistico generale prevede i seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale  $I_{ft} = 0,40$  mc/mq
- altezza massima di zona omogenea  $H_f = 7,50$  ml
- $D_t = 40$  ab/ha
- $D_f$  (distacchi fra le fronti) = all'altezza dell'edificio più alto e comunque  $> a 10,00$  ml;
- $D_c$  (distacchi dai confini) =  $5,00$  ml;
- $D_s$  (distacchi minimi dalle strade) =  $5,00$  ml (per strade larghezza  $< 7,50$  m  
=  $7,50$  (per strade di largh. compresa tra  
 $7,00 \div 15,00$ ml)  
=  $10,00$  (per strade di largh.  $> a 15,00$  ml)
- $L_m$  (lotto minimo di intervento) =  $20\ 000,00$  mq.;

Per la costruzione di alberghi sono consentite: altezza massima = ml  $15,50$  ed  $I_{ft} = 1,20$  mc/mq.

Al loro interno, ai sensi del DM 1444/68 artt.3-4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in  $24$  mq/ab oltre quelli destinati alle sedi viarie ( $7$ /mq/ab). Sono ammessi strumenti di pianificazione negoziata di cui al precedente art.26.

### Confini dell'area

Il terreno lottizzando confina a Nord con il demanio marittimo, e sul quale è presente una strada sterrata che collega tutte le contrade con affaccio sul mare, ad est con una strada privata con uso pubblico con larghezza attuale di ml  $8,00$  ad Ovest con la strada privata ad uso pubblico attualmente larga  $8,00$  ml (di cui il sig. Guerriero Pierino è proprietario della larghezza di ml quattro), ed infine a sud con i sigg. Novellis-Orato-Graziano.

### Stato di fatto

Il terreno in oggetto come si può notare dal piano quotato si presenta quasi completamente pianeggiante, con una lieve pendenza da sud verso nord, con all'interno degli avvallamenti in prossimità della parte centrale. Dal punto di vista geologico come meglio specificato nello studio geologico allegato a firma del dott. Francesco Caruso, l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali fluviali, sovrapposti con depositi marini costieri. Dalle indagini svolte è emerso che i terreni interessati sono del tipo incoerenti, di natura sabbiosa-limosa e ghiaiosa con angolo d'attrito variabile tra i 27,80 e i 34 gradi lungo la profondità di investigazione. Considerato che l'area risulta depressa rispetto alla quota del lungo mare, e rispetto ai fabbricati circostanti, occorrerà sollevare l'attuale piano di campagna di un'altezza che varierà tra gli 80 cm ed i 120 cm

Attualmente il terreno si presenta totalmente spoglio, privo di qualsiasi alberatura e coperto solo da erbacce di stagione; non sono presenti né fabbricati né tanto meno altri tipi di manufatti.

La parte di terreno attualmente oggetto di studio di lottizzazione non è attraversata da fossi di scolo se non per un piccolo tratto, a nord, sito nella parte dell'area posta in prossimità del demanio marittimo. Tale porzione di fosso di scolo che attualmente attraversa la parte terminale della particella 501 verrà leggermente spostato in prossimità del confine con la particella 499 lasciando immutata la pendenza e la sezione dello stesso, regimandolo adeguatamente le acque. Attualmente l'attraversamento stradale di tale fosso è stato realizzato ad opera del Comune di Rossano con doppia tubazioni in cls di circa 0.60ml di diametro. Nel presente piano si prevede come detto un piccolo spostamento del suo corso, non radicale, in quanto alla fine il nuovo percorso sarà più lineare e rettilineo di quello attuale. Solo nella parte terminale, in prossimità della strada dove il fosso è già intubato, si prevede un allungamento di tale tratto, con la posa in opera di scatolari di sezione non minore di 1,50 ml di lato che verranno racchiusi da due vasche di ispezioni, una alla fine ed una all'inizio necessari alla verifica e pulitura. Tutte le opere riguardando il fosso avverranno su suolo privato dei lottizzanti non intervenendo mai su suolo Demaniale.

Relativamente all'influenza del mare e alle sue pericolosità occorre sottolineare che a seguito di Delibera Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino (ABR) n° 2 del 22/07/2014 pubblicata sul BUR Calabria n° 54 del 03/11/2014 parte II, è stato adottato il "Piano di Bacino Stralcio di Erosione Costiera" in tale piano il terreno oggetto di intervento non è classificato né come zona pericolosa e ne come zona a rischio.

### Accesso all'area

L'accesso al terreno oggetto di lottizzazione avviene sia attraverso la strada comunale asfaltata che viene dalla Statale 106 ammodernata, e che porta principalmente alla C.da Seggio, e sia tramite il tratto di lungo mare non ancora sistemato, che arriva dal Viale Mediterraneo dalla zona Sant'Angelo – Galderate e che permette accesso alle diverse abitazioni e stabilimenti balneari attrezzati presenti nella zona.

Su tre lati dell'intero terreno (Est – Ovest e Sud) già esistono strade sterrate private ma di uso pubblico situate proprio nella posizione in cui sono previste le strade di Piano.

### Individuazione Catastale

Come sopra specificato Nel Catasto Terreni del Comune di Rossano è censito, come già detto, al Foglio di Mappa n°10, particelle n° **508 - 499 – 509 – 504 – 510 – 501 - 500, -512**. La superficie catastale, complessivamente da trattare nel piano di Lottizzazione ammonta a mq **33.695,00 mq**, e le ditte proprietarie, con riferimento alle singole particelle, sono così ripartite:

*Tab. 1 - Elenco delle ditte*

<b><i>Foglio di mappa</i></b>	<b><i>Numero di Partic.</i></b>	<b><i>Superficie Catastale (mq)</i></b>	<b><i>Superficie Lottizzata (mq)</i></b>	<b><i>Ditta Proprietaria</i></b>
<i>10</i>	<i>508</i>	<i>5.020</i>	<i>5.020</i>	<i>Guerrero Pierino</i>
<i>10</i>	<i>499</i>	<i>15.443</i>	<i>15.443</i>	<i>Guerrero Pierino</i>
<i>10</i>	<i>509</i>	<i>5.750</i>	<i>5.750</i>	<i>Scazziota Giuseppe</i>
<i>10</i>	<i>504</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>Scazziota Giuseppe</i>
<i>10</i>	<i>510</i>	<i>480</i>	<i>480</i>	<i>Scazziota Giuseppe</i>
<i>10</i>	<i>500</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>	<i>Scazziota Giuseppe</i>
<i>10</i>	<i>501</i>	<i>6.001</i>	<i>6.001</i>	<i>Scazziota Giuseppe e Edil Petra e C S.a.s. in comproprietà al 50%</i>
<b><i><u>Totale</u></i></b>		<b><i><u>33.695,00</u></i></b>	<b><i><u>33.695,00</u></i></b>	

### **3- CRITERI INFORMATIVI DELLA LOTTIZZAZIONE**

Le linee generali, da cui è scaturita l'impostazione del piano di lottizzazione, sono state dettate da considerazioni in ordine alla vicinanza con il mare e di cui alla

contiguità delle numerose case realizzate abusivamente, il campeggio Pitagora, il villaggio Parco dei Principi e alla vocazione marcatamente turistica e residenziale del terreno lottizzando. L'area è poco distante dal mare e della frazione Seggio di Rossano ed è situata in posizione di passaggio attraverso la strada che corre lungo il mare.

Questi elementi distintivi hanno determinato la scelta turistica-residenziale data al piano attuativo in progetto. Infatti, oltre alle case di natura strettamente residenziali è stato inserito all'interno dello studio un albergo, con la possibilità della realizzazione di una struttura connessa all'attività turistica di natura commerciali, prevista all'interno del verde privato posizionato nella zona maggiormente a ridosso del mare e di proprietà del Sig. Scazziota Giuseppe.

#### **4- IMPOSTAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO**

Tenendo conto della superficie territoriale complessiva di lottizzazione di mq 33.695,00 mq, partendo dal dato che il PRG del Comune di Rossano prevede per la zona di espansione C4 un indice territoriale di **0,40** mc/mq, per insediamenti di tipo residenziali ed un indice territoriale di **1,20** mc/mq, per la costruzione di alberghi, e considerando che per la costruzione dell'albergo il Sig. **Giuseppe Scazziota e la società Edil Petra e C. S.a.s.** vogliono destinare una superficie territoriale di mq 4.084,00 mq, il volume teorico edificabile risulta essere così distinto:

$$\underline{V_{\text{Turistico-ricettivo}}} = It \times St = 1,20 \times 4084 = \underline{\mathbf{4.900,80 \text{ mc}}}$$

$$\underline{V_{\text{Residenziale}}} = It \times St = 0,40 \times (33.695-4084) = 29.611 \times 0,40 = \underline{\mathbf{11.844,40 \text{ mc.}}}$$

Tale volume sarà distribuito su tutta la superficie fondiaria sulla base della superficie territoriale di proprietà con la quale ogni singola ditta lottizzante interviene.

Considerato che la densità edilizia, fissata dalle NTA per la ZTO C4 è **Dt = 40** ab./Ha, per insediamenti residenziali e 120 ab./Ha per strutture alberghiere, il numero totale degli abitanti insediati è:

**Nab. = Dt x St** = 40 ab./Ha x 2.9611 (Ha) + 120 ab./Ha x 0.4084 (Ha) = 167,44 ovvero in cifra tonda **168 abitanti.**

## 5- DIMENSIONAMENTO

Sulla scorta degli elementi di sopra riportati il volume totale edificabile, come già detto, è pari a **11.844,40 + 4.900,80 mc = 16.745.20 mc.**

Così come stabilito dal DM 1444/68 artt.3-4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in **24 mq/ab** di cui **15 mq/ab.** per verde attrezzato, **4,5 mq/ab.** per aree per l'istruzione, **2,5 mq/ab.** per aree per parcheggi pubblici, **2,0 mq/ab** per aree di interesse generale, mentre quelli destinati alle sedi viarie è di **7 mq/ab.**

Sulla base di tali valori la superficie minima da destinare a viabilità (Sv) è di :

$$\underline{S_v = 7,0 \times N^{\circ}ab. = 7,0 \times 168 = 1.176 \text{ mq,}}$$

mentre la superficie minima da destinare ad attività collettiva (Sp) è:

$$\underline{S_p = 24 \times N^{\circ}ab. = 24 \times 168 = 4.032,00 \text{ mq,}}$$

Considerato che la viabilità da realizzare, come meglio riportato negli elaborati grafici, consiste in strade di piano le cui dimensioni e caratteristiche sono dettate dai regolamenti comunali e prevedono la realizzazione della pista ciclabile su un lato in ottemperanza alle prescrizioni dettate in sede di approvazione dello studio planovolumetrico, la superficie che viene destinata a viabilità nella lottizzazione risulta essere di **mq 4788,00** notevolmente superiore al minimo dettato dalla normativa vigente di mq 1.176 mq

La superficie da destinare ad attività collettive, come meglio riportato negli elaborati grafici complessivamente ammontano a **mq 4032,00** pari a quella prevista dalla normativa vigente e viene distinta per ogni singola destinazione nel seguente modo:

VA = area per verde attrezzato	= 15,0 x 168 = 2520	mq
IS = area per istruzione	= 4,5 x 168 = 756	mq
P = area per parcheggi pubbl.	= 2,5 x 168 = 420	mq
IG = area per interesse generale	= 2,0 x 168 = 336	mq
Torna totale aree pubbliche	<b>4032</b>	<b>mq</b>

Tuttavia, trattandosi di terreni intestati a più proprietari ed essendo, nella prassi corrente, più utile per il Comune che le aree pubbliche siano accorpate senza alcuna distinzione

destinatoria, al fine di evitarne la partizione, già nello studio planovolumetrico si è tenuto conto solo del dato complessivo relativo all'area che ogni proprietario deve cedere per standard, anziché della singola destinazione.

A queste esigenze urbanistiche bisogna aggiungere l'istanza dettata dall'art.18 della legge 6 agosto 1967 n°765 per come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989 n°122, in base alla quale per ogni 10 mc edificati bisogna prevedere 1,00 mq di apposito spazio da riservare a parcheggio di pertinenza dei fabbricati da costruire e da ricercare nell'ambito dei lotti, per una superficie minima pari a  $16.745,30/10 = 1.674,50$  mq, in cifra tonda **1675** mq per aree di sosta e di manovra nell'ambito della superficie fondiaria risultante dal dimensionamento.

Le aree destinate a coprire gli standard urbanistici, richiesti dalla normativa vigente, sono distribuite sul terreno di ciascun proprietario o gruppo di proprietari, cercando in ogni modo la possibilità di accorpamento e nel rispetto delle indicazioni riportate nello studio planovolumetrico già approvato dal Comune. Facendo una sintesi dei dati del dimensionamento per ogni singolo proprietario o gruppo di proprietari, il prospetto della superficie fondiaria e delle aree destinate a servizi e a strade di lottizzazione è il seguente:

Proprietari	Sup Territ. (mq)	Sup. Fond. (mq)	Verde attrezzato (Richiesti dal DM 1444/68) (mq)	Verde attrezzato di progetto (mq)	Viabilità (Richiesti dal DM 1444/68) (mq)	Viabilità di progetto (mq)	Verde Privato (mq)	Volume edificab (mc)
<b>Guerriero Pierino</b>	20.463	12.997	1.968	1.968	574	3197	2.301	8.185,20
<b>Scazziota Giuseppe e Edil Petra S.a.s.</b>	13.232	8.146	2.064	2.064	602	1.591	1.431	8.560
<b>TOTALE</b>	<b>33.695</b>	<b>21.143</b>	<b>4.032</b>	<b>4.032</b>	<b>1.176</b>	<b>4.788</b>	<b>3.732</b>	<b>16.745,20</b>

Complessivamente le aree da cedere al comune per standard e per viabilità ammontano a mq **8.820 mq**, contro i 13.689,91 mq previsti nel planovolumetrico come somma di standard e viabilità previsti dalla lottizzazione 1 e 2 dove ricadono i terreni oggetto della presente lottizzazione. Tale discordanza è scaturita da due fattori principali, ovvero la prima dal fatto che nella lottizzazione 2 prevista è venuta meno la superficie del sig. Massimo Scazziota la

seconda è che contrariamente a quanto previsto nel planovolumetrico la superficie da destinare ad albergo è scesa da 11.380 mq a 4084 mq con conseguente riduzione dei minimi di legge da destinare a standard.

Riepilogando le quantità, si ha il seguente prospetto:

- Superficie territoriale	<u>33.695,00 mq</u>
- Volume edificabile	16.745,20 mc
- Superficie Fondiaria	21.143,00 mq
- Verde Attrezzato di progetto	4.032,00 mq
- Viabilità da realizzare	4.788,00 mq
- Verde privato	3.732,00 mq

#### **6- ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI**

La superficie fondiaria calcolata, tenendo conto della distribuzione proprietaria, è stata ripartita in **9 lotti fondiari** da edificare isolatamente e non, secondo l'indicazione planimetrica del P di L, di cui **6 lotti fondiari**, dal numero 1 al numero 6 per la proprietà Guerriero Pierino, e **n.° 3 lotti fondiari** dal numero 7 al numero 9 per la proprietà Scazziota Giuseppe e la società - Edil Petra e C SAS-Rossano. Di questi ultimi tre lotti il n° 9 prevede la realizzazione di un albergo.

Inoltre, attinente all'albergo di cui al lotto n° 9, nel terreno destinato a verde privato e nella proprietà di Scazziota Giuseppe e la società - Edil Petra e C SAS-Rossano verrà edificato un fabbricato con struttura amovibile (da rimuovere in pochi giorni) per utilizzazione turistica-commerciale.

L'impostazione del progetto urbanistico prevede la realizzazione di tipologie sparse per lotti e posizionate sul terreno, **a cui si conformano**, seguendo l'andamento delle curve di livello.

#### **Tipologie edilizie**

Le tipologie edilizie previste, sono puramente indicative, ed hanno il solo scopo di individuare il limite massimo dei livelli e quindi delle altezze che i fabbricati potranno raggiungere.

In particolare si prevede una **tipologia edilizia T1** per i lotti n° 1,2,3,4,5,6,7,8 la quale si compone di un piano seminterrato destinato a locale di sgombero/deposito, praticabile ma non abitabile, un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione ed un piano sottotetto destinato anch'esso a locale di sgombero non abitabile, con altezza massima alla linea di gronda di  $H_{max} = 7,50$  così come stabilito dal R.E.U. per le zone Z.T.O. C4

Una **tipologia edilizia T2** per il lotto n° 9 che prevede un albergo composto da un piano seminterrato destinato a deposito praticabile ma non abitabile, un piano terra adibito a ristorante e servizi annessi, un piano primo, secondo e terzo da adibire a camere ed un piano sottotetto non abitabile da adibire a locali di sgombero, stenditoi, con altezza massima alla linea di gronda di  $H_{max} = 15,50$  come stabilito dal R.E.U.

Le due Tipologie previste verranno realizzate con struttura portante composta da telai in cemento armati ancorati al suolo tramite fondazioni del tipo a platea sempre in c.a. così come consigliato nella relazione geologica. Perimetralmente la parte interrata verrà realizzata mediante muri di contenimento sempre in c.a., adeguatamente impermeabilizzati mediante guaina bituminosa e adeguatamente arieggiati mediante la realizzazione di fossi drenanti intorno riempiti di pietrame o veri e propri scannafossi.

Considerato che la falda è stata prevista nello studio geologico ad una profondità di circa 3,15 ml dal piano di campagna di progetto, è consentito la realizzazione di piani seminterrati. Eventuali risalite verranno comunque gestite mediante lo scannafosso perimetrale che fungerà da sistema di raccolta ed allontanamento delle stesse nell'impianto di raccolta delle acque bianche a gravità o mediante pompe di sollevamento.

#### Utilizzazione del Verde privato

Al fine di garantire una migliore organizzazione dell'attività turistico-ricettiva che si vuole andare a praticare in parte dell'area da lottizzare è prevista la possibilità di realizzare una struttura con funzionalità stagionale da adibire ad attività commerciale e ristorazione connessa con le attività di balneazione, all'interno del verde privato, posizionato nella zona maggiormente a ridosso del mare e di proprietà del Sig. Scazziota Giuseppe.

Per poter realizzare tale struttura è stato attribuito a tale area di estensione pari a circa 1431 mq un volume di 900,80 mc., per la realizzazione di un manufatto con struttura amovibile ad un piano fuori terra.

Tale struttura verrà realizzata con platea di fondazione in c.a. e struttura portante il legno lamellare.

Il volume per la realizzazione di tale opera è stata comunque computata nella volumetria consentita per le aree oggetto del presente studio.

## Individuazione dei lotti

Il prospetto dei lotti edificabili con la relativa altezza, superficie fondiaria e volume realizzabile è il seguente:

Num Lotto	Proprietario	Superf. Fondiaria (mq)	I.F.F. (mc/mq)	Volume (mc)	H max – fabricato (ml)	N.piani	Tipologia edilizia
1	Guerriero Pierino	1170	0,7868	827	7,50	SemInt -T-1-Sott.	T1 Residenz.
2	Guerriero Pierino	1141	0.7248	827	7,50	SemInt -T-1-Sott.	T1 Residenz.
3	Guerriero Pierino	2740	0.6036	1654	7,50	SemInt -T – 1 – Sott.	T1 Residenz.
4	Guerriero Pierino	1384	0.5975	827	7,50	SemInt -T – 1 – Sott	T1 Residenz.
5	Guerriero Pierino	4007	0.5615	2250	7,50	Sem.Int	T1 Residenz.
6	Guerriero Pierino	2555	0.7076	1800.20	7,50	Sem.Int -T – 1 – Sott	T1 Residenz.
7	Scazziotta Giuseppe	3853	0.7163	2760	7,50	Sem.Int T – 1 – Sott	T1 Residenz.
8	Scazziotta Giuseppe e Edil Petra e C. s.a.s	1355	0.6636	899.20	7,50	Sem.Int -T – 1 – Sott	T1 Residenz.
9	Scazziotta Giuseppe e Edil Petra e C. s.a.s	2938	1.3615	4000	15,50	Sem.Int -T – 1 – 2 – 3-Sott	T2 Albergo
Verd. Priv.n ° 3	Scazziotta Giuseppe	1431	0.6295	900,80	3,50	Terra	T3 Attività Commerc.

Relativamente al Rapporto di copertura (mq/mq) ovvero al rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto edificabile, si sono individuati tre rapporti di copertura differenti e precisamente:

- 1) Per i lotti destinati a residenze (lotti n° 1-2-3-4-5-6-7-8) - considerato che i lotti presentano indice (iff) diverso e tenuto conto che non si vuole limitare in questa sede la libertà di movimentazione architettonica degli edifici futuri sulla base dell'estensione dei lotti e dei vincoli legati alle distanze dalle fronti e dai confini, si è assunto come limite di rapporto di copertura un valore di circa 0,35;
- 2) Per il lotto destinato ad albergo (lotti n° 9) il rapporto di copertura non potrà superare lo 0,20;
- 3) Per il lotto destinato ad attività commerciale (lotto verde privato) il rapporto di copertura sarà di circa dello 0,22;

## **7- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **Viabilità**

La viabilità del P. di L. in progetto è sostanzialmente condizionata dalla viabilità di piano prevista, che attualmente coincide con le strade interpoderali private ma di uso pubblico, sterrate di larghezza circa 8,00 ml e che girano lungo i lati est, sud ed ovest sfociando sul lungo-mare e sulla strada di collegamento alla frazione seggio ed alla SS 106.

Il P.di.L prevede la sistemazione e l'adeguamento di tale viabilità per la porzione che ricade nelle aree di lottizzazione alla larghezza a 14,50 ml comprendente la pista ciclabile così come prescritto in sede di approvazione dello studio planovolumetrico.

Questa strada avrà come detto una larghezza della carreggiata di 14,50 m, e si comporrà di due marciapiedi, uno per ogni lato della larghezza di 2,00 m, una sede viaria di larghezza 6,00 m., due cunette su ambo i lati di 0.50 ml, il verde su un lato di 1,00 ml e la pista ciclabile di 2,50 ml

Le realizzazioni di tali strade avverrà mediante la l'esecuzione di un primo rilevato di altezza variabile tra i 20 e i 120 cm in dipendenza della posizione, la realizzazione di un cassonetto stradale in materiali inerti dello spessore di circa 30-40 cm, che a sua volta sarà ricoperto da uno strato di conglomerato bituminoso di base per uno spessore di circa 7-10 cm e da tappetino di usura dello spessore di 3 cm.

I marciapiedi fiancheggianti le previste strade così come la pista ciclabile saranno realizzate con cordoletti prefabbricati in cemento vibrato, massetto di sottofondo in calcestruzzo magro e sovrastante pavimentazione in piastrelle cementizie o altro materiale migliorativo.

Il progetto esecutivo delle strade previste nel PL darà conto dettagliatamente di tutte le scelte tecniche adottate e delle relative sezioni ed opere d'arte.

Allo stato attuale, gli assi viari a servizio dei terreni da lottizzare sono la strada comunale asfaltata, che si dirama dalla SS 106 ammodernata e che principalmente è a servizio della contrada Seggio e la strada che percorre il lungo mare in collegamento con la zona Galderati, Sant'Angelo .

### **Impianti tecnologici**

In questa sede si darà una descrizione necessariamente sommaria di ogni rete e dei dati numerici di massima, rimandando al progetto esecutivo per i particolari tecnici e dimensionali.

- La rete elettrica per la distribuzione dell'energia ai lotti, su richiesta dei lottizzanti, sarà realizzata direttamente dall'ENEL, che curerà anche il progetto secondo le norme CEI vigenti.
- La rete di pubblica illuminazione a servizio della viabilità pedonale e carrabile di lottizzazione sarà progettata in fase attuativa e realizzata con l'impiego di lampade a vapori di sodio di watt 50 o di mercurio da 100 w, montate su pali conici in acciaio zincato a sbraccio arcuato di altezza minima 6,00 m, o anche a testa-palo, posizionati a distanza di 25-35 m l'uno dall'altro, secondo calcolo illuminotecnico che verrà predisposto in fase esecutiva e con rete di messa a terra. I pali posti in adiacenza alla pista ciclabile saranno a due braccia mentre quelli dell'altro lato saranno ad un braccio solo.
- La rete idrica sarà costituita da un ramo distributore, che si andrà a collegare alla rete idrica comunale nel pozzetto più vicino ovvero nel pozzetti in cui è presente una quantità d'acqua potabile maggiore; sarà eseguita con tubo in P.E.(poli-etilene)  $\Phi 80$  per acqua potabile. I pozzetti di allaccio saranno posizionati a 30-40 m l'uno dall'altro.
- La rete fognaria si svilupperà per lo più su strade in pendenza, per cui la forza di gravità darà un forte contributo al deflusso verso le aree pianeggianti site più in basso; comprende un collettore in cls prefabbricato principale  $\Phi 300$  e collettori secondari  $\Phi 200$ . Ogni 35-50 m si intercalerà un pozzetto per facilitare l'allacciamento dei singoli edifici. Il recapito finale è previsto sulla strada sterrata che corre parallelamente del mare Ionio dove verrà posizionata una camera di pompaggio interrata che confluiranno i liquami nel futuro pozzetto previsto nella lottizzazione approvata con Delibera di Consiglio n° 8/2009 in ditta De Falco Cinzia.
- La raccolta delle acque bianche di superficie avverrà mediante apposita rete composta da un collettore principale realizzata con tubi prefabbricati di cemento vibrato, diametro  $\Phi 800$ , con pozzetti in linea, posta sul lato est della strada di futura realizzazione; le caditoie dell'altro lato della strada verranno scaricate nel collettore principale mediante tubazione  $\Phi 300$  sempre in cls prefabbricati. Il collettore principale viene scaricato nel fosso scolo vicino, posto sul lato ovest e come meglio specificato nell'allegato 13.

La profondità del piano di posa delle condutture varia tra i 0,60 e i 2,00 ml dal piano di campagna futuro, abbondantemente sotto il livello della falda.

Per le suddette opere di urbanizzazione primaria sarà presentato per l'approvazione un regolare progetto esecutivo prima dell'inizio dell'edificazione nei singoli lotti.

## **Parcheggi**

I parcheggi pubblici e privati di pertinenza dei fabbricati costruendi saranno realizzati per un posto-macchina di 2,50 x 4,50 m = 11,25 mq con disposizione testa a testa, di 2,50 x 5,00 m = 12,50 con disposizione a pettine.

Nell'ambito del dimensionamento della lottizzazione la superficie per parcheggi pubblici è stata inglobata nel dato complessivo delle aree pubbliche da cedere al Comune, mentre l'area per parcheggi privati pertinenti ai singoli edifici e pari ad 1/10 della cubatura, sarà individuata fabbricato per fabbricato in sede di progetto.

## **8- SOLUZIONI ARCHITETTONICHE ADOTTATE**

Tutti i fabbricati saranno realizzati con struttura portante composta da telai in cemento armato e solai del tipo misto in latero-cemento. Le tamponature in mattoni forati a bassa trasmissibilità termica secondo i contenuti della legge

I particolari delle rifiniture saranno specificati per ogni fabbricato in sede di progetto. In questa sede ci si limiterà a indicare gli elementi architettonici più generali.

- Gli intonaci esterni saranno rivestiti con materiale plastico al quarzo, usando colori omogenei e congruenti per ciascun edificio, scegliendo tra le seguenti tinte e relative sfumature: bianco, amaranto, blu, giallo, grigio, marrone, rosso, verde.

- Le coperture saranno eseguite con manto in tegole laterizie o in cemento colorato del tipo portoghese.
- I serramenti esterni saranno in legno o in alluminio anodizzato con persiane o con tapparelle avvolgibili.
- I balconi saranno protetti da ringhiera in ferro profilato con eventuale arredo in legno o con parapetto tutto in cemento armato o misto in ferro, legno e cemento.
- I canali di gronda saranno in lamiera zincata; i pluviali discendenti in lamiera zincata o in PVC con diametro minimo  $\Phi 80$ ; i terminali saranno in acciaio catramato o in ghisa centrifugata. Canali di gronda e discendenti saranno adeguatamente verniciati con colori intonati al rivestimento plastico esterno.
- Le recinzioni possono essere eseguite previo regolare autorizzazione comunale con muretto di altezza non superiore a 1 m e sovrastante ringhiera in ferro profilato o in elementi prefabbricati traforati in cemento o anche in laterizio per un'altezza complessiva di 2 m sopra il piano del marciapiede, se c'è, o del livello della strada

frontistante. Il muretto dello spessore di 20 cm potrà essere eseguito in calcestruzzo a faccia vista o in blocchi di cemento intonacati sulle due facce o anche rivestiti sulla faccia fronte strada in pietra, marmo, granito, piastrelle e altri materiali simili, intonacati sulla faccia interna, eventualmente anche rivestiti.

Tutti i fabbricati, che saranno costruiti nel PL, dovranno rispondere alle prescrizioni del D.M n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai regolamenti attuativi vigenti pertinenti ad ogni tipo di impianto specifico.

## **9- PROSPETTO SINTETICO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE EDILIZIA DEL PIANO**

Di seguito si riportano alcuni parametri previsionali più significativi del PL:

- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini delle aree pubbliche: 5,00 m
- Altezza massima dei fabbricati a filo gronda: 7,50 m per le residenze;
- Altezza massima dell'albergo a filo gronda: 15,50 m
- Altezza minima dei fabbricati a filo gronda: 4,00 m
- Distanza massima tra due pali elettrici consecutivi: 30,00 m
- Distanza minima tra due pozzetti fognari o idrici consecutivi: 30,00 m
- Distanza minima tra due caditoie per l'acqua piovana: 20,00 m
- Distanza minima tra piante ornamentali di basso fusto: 2,50 m
- Distanza minima tra piante ornamentali di alto fusto: 12,00 m
- Larghezza minima dei marciapiedi dai fili stradali: 2,00 m
- Possibilità di erigere recinzioni.

Per ogni altra applicazione edilizia non esplicitamente menzionata ai punti precedenti, o eventualmente controversa, fanno testo le Norme del vigente PRG.

I Tecnici Progettisti  
ing. Alfonso Rosario Urso

geom. Tommaso Russo