



# COMUNE DI ROSSANO PROVINCIA DI COSENZA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE LOCALITA' "CROSETTO"

COMMITTENTI: - CONSORZIO URBANISTICO "CROSETTO"  
ED ALTRI

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

I RICHIEDENTI:

figoli eugenio e grillo tommaso  
galati francesco  
morelli antonio  
sapia filomena  
sapia a. de luca g. de luca d.  
perfetti vincento

I PROGETTISTI:

Arch. VINCENZO COSENZA  
Arch. MIMMO DE SIMONE

Per il costituendo CONSORZIO URBANISTICO "CROSETTO"  
Arch. VINCENZO COSENZA

### TAV. 1bis

DATA: /01/2015

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE “IN LOCALITA' CROSETTO”**

**IN DITTA:**

**“CONSORZIO URBANISTICO CROSETTO”**

**Ed Altri**

## **RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA e N. T. A.**

La presente relazione è integrativa a quella del PIANO DI LOTTIZZAZIONE in ditta “CONSORZIO URBANISTICO CROSETTO “ed altri, in località “Crosetto”, approvato dal Consiglio Comunale ,con deliberazione n°20, del 15/06/2011.

L’ integrazione riguarda alcune modifiche alle impostazioni progettuali del P.di L.,scaturite a seguito del parere negativo espresso sulla richiesta del N.O. della Soprintendenza ai Beni Culturali di Cosenza, successivamente all’approvazione del Consiglio Comunale.

Le integrazioni che di seguito si andranno ad evidenziare,hanno interessato principalmente l’analisi dell’ambito territoriale e le scelte progettuali ritenute più appropriate al raggiungimento della conformità paesaggistica dell’intervento progettuale del P.Di L.

### **1) PREMESSA.**

Il costituendo Consorzio Urbanistico ,che di seguito chiameremo lottizzanti, si compone di un numero consistente di persone(circa 50) proprietari di piccoli appezzamenti di terreno che complessivamente formano una superficie territoriale di **Mq. 67.335** . Questi hanno delegato, il sottoscritto arch. Vincenzo Cosenza , per la sottoscrizione degli elaborati e quant’altro necessario per il completamento degli atti amministrativi ed autorizzativi del presente Piano di Lottizzazione.

Dell’intera superficie di terreno (mq. 67335), un quoziente di mq. 35.021 risulta comune e non diviso pro quota ai rispettivi proprietari , mentre la restante superficie (mq. 32.314) , già frazionata sin dal 1982 in piccoli lotti, è assegnata ai restanti proprietari.

La sottoscrizione della convenzione urbanistica con il Comune sarà agevolata dalla costituzione del consorzio urbanistico con tutti i proprietari (in numero di 50 circa).

I proprietari dei lotti di terreno frazionato, che aderirono allo studio del planivolumetrico con i restanti proprietari del Comparto edificatorio n°63, hanno condizionato alcune scelte urbanistiche, in fase di progettazione del Piano di Lottizzazione, che hanno riguardato principalmente: la viabilità, la localizzazione degli standards pubblici, e la tipologia edilizia, proponendo così soluzioni progettuali ovvie, in un certo senso obbligate.

Infatti l’ubicazione degli assi viari in progetto , sia in fase di organizzazione di studio planivolumetrico che di Piano di Lottizzazione, scaturisce dall’obbligo che aveva ciascun proprietario, riportato nei singoli rogiti notarili, della cessione di una quota parte di terreno del lotto fondiario per la formazione della strada di accesso ai lotti.

Inoltre la quota degli standards urbanistici di legge, è stata ricavata su ciascun lotto di terreno frazionato e su quello comune e non diviso, in ragione dell’estensione e del volume realizzabile.

Questa parcellizzazione della proprietà ha determinato una inusuale distribuzione gli standards di legge, infatti n'è scaturita la frammentarietà delle stesse aree standard e l'impossibilità di concentrarle in unica area.

La superficie netta dell'area fondiaria è stata ottenuta scorporando dal terreno comune e indiviso e quello già frazionato, l'area per standard e per la viabilità.

Dalla superficie di terreno comune e non diviso, a seguito di proporzionamento di Piano come su detto sono stati ricavati n°16 lotti fondiari di cui N°4 dell'estensione di mq. 1370 e N°12 di mq. 900; questi lotti in fase di attuazione di P.di L.(convenzionamento) verranno sorteggiati tra gli aventi titolo e su ciascuno di essi verrà assegnata la rispettiva volumetria, in funzione della quota di proprietà.

Di seguito vengono riportati i proprietari che hanno partecipato con la propria quota di terreno alla formazione del P.di L.

**Smura Anna Rita e Sanzi Francesco**, ( proprietari del lotto di terreno di mq. 2.835 individuato al catasto foglio 45 part. 407,283,404,270,533 e 535 )

**Scura Francesco e Madeo Luigia**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 1.575 individuato al catasto foglio 45 part. 269 e 413 ).

**Graziano Domenico e Vecchio Amalia**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 1.575 individuato al catasto foglio 45 part. 273 e 530 ).

**Acri Giovanni**, (proprietario del lotto di terreno di mq. 1.355 individuato al catasto foglio 45 part. 272,535,403,405 e 534 ).

**Murano Giovanni**, (proprietario del lotto di terreno di mq. 1.480 individuato al catasto foglio 45 part. 276 e 409.)

**Bianco Edda**, (proprietaria del lotto di terreno di mq. 4.950 individuato al catasto foglio 45 part. 198.)

**Marincolo Francesco e Salone Giovanni**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 1.050 individuato al catasto foglio 45 part. 283 a ).

**Converso Luigi**, (proprietario del lotto di terreno di mq. 2.000 individuato al catasto foglio 45 part. 284.)

**Montagna Vincenzo e Natale**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 4.950 individuato al catasto foglio 45 part. 277 e 280 ).

**Sposato Pino, Carli Guido, Scorza Antonio, Perfetti Vincenzo, Aloisio Francesco, Pugliese Giuseppe, Eredi di Esposito Antonio, Gallicchio Michele, Cosentino Giuseppe, Fede Giovanni, Cetera Mario, Bevacqua Giuseppe ed Eredi di Forciniti Caterina**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 35.021 individuato al catasto foglio 45 part. 199,275,291,35,532 ex269b e 531 ex 273c ).

**Madeo Antonio**, (proprietario del lotto di terreno di mq. 1.030 individuato al catasto foglio 45 part. 288.)

**Madeo Carlo e Tedesco Giuseppe**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 1.020 individuato al catasto foglio 45 part. 278e 411).

**Cetera Giuseppe e Antonio**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 2.000 individuato al catasto foglio 45 part. 278 e 279 )

**Figoli Eugenio e Grillo Tommaso**, (proprietari del lotto di terreno di mq. 1.984 individuato al catasto foglio 45 part. 285 e 286 ).

**Galati Francesco**, (proprietario del lotto di terreno di mq. 1.120 individuato al catasto foglio 45

part. 282.)

**Morelli Antonio** , (proprietario del lotto di terreno di mq. 1.080 individuato al catasto foglio 45 part. 281 e 410 .)

**Sapia Filomena**, ( proprietaria del lotto di terreno di mq. 1.130 individuato al catasto foglio 45 part. 289 e 408 .)ù

**Sapia A. , De Luca G. , De Luca D.** , (proprietari del lotto di terreno di mq. 1.170 individuato al catasto foglio 45 part. 290 e 412 ).

## **2) INQUADRAMENTO DEL TERRENO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E STATO DI FATTO.**

Il piano regolatore generale, vigente nel Comune di Rossano, disciplina l'area del Piano di Lottizzazione dell'estensione di circa **mq.60.885** come sottozona C1-Espansione semi-intensiva e **mq. 6.450** come sottozona C2 Espansione Residenziale Estensiva .

## **3) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE.**

Come già detto, l'area oggetto del presente studio ricade nel vigente piano regolatore in zona di espansione semi-intensiva con simbolo (C1), ed in parte in zona di espansione estensiva (C2).

Pertanto, applicando i parametri fissati dalle norme tecniche di attuazione alla superficie complessiva che risulta di **mq 60.885**, per la Z.T.O. (C1) e

**Mq. 6.450** in Z.T.O. (C2 )si ottiene il seguente proporzionamento minimo:

- Superficie Territoriale (S.T.) **C1 = mq 60.885**
- Indice di fabbricabilità Territoriale (IFT) = mc/mq 1.20
- Densità territoriale (D.T.) = ab. 110/ha
- Standards per aree sociali (A.S.) = mq 24/ab.
- Standards per viabilità (Str.) = mq 7/ab

Superficie Territoriale (ST) **C2 = mq.6.450**

- Indice di fabbricabilità Territoriale (IFT) = mc/mq 0.90
- Densità territoriale (D.T.) = ab. 80 ab/ha
- Standards per aree sociali (A.S.) = mq 24/ab.
- Standards per viabilità (Str.) = mq 7/ab

### **CALCOLO STANDARDS (C1)**

D.T. = 110 x ha 6.08 = **ab. 670**

A.S. = 24 x ab. 670 = **mq 16.080**

Str. = 7 x ab. 670 = **mq 4.690**

**Totale aree standards (STD) (C1) mq 20.770**

### **CALCOLO STANDARDS (C2)**

D.T. = 80 x ha 0,64 = **ab. 51**

A.S. = 24 x ab. 51 = **mq 1.224**

Str. = 7 x ab. 51 = **mq 357**

**Totale aree standards (STD) (C2) mq 1.581**

**Totale aree standards (STD) (C1)+ C2) mq 22.351 di cui :**      **A.S. = 17.304 mq**

**Str. = 5.047 mq**

mentre il PIANO DI LOTTIZZAZIONE in progetto, prevede

- Superficie Territoriale (S.T.) = **mq 60.885** in Z.T.O. “C1”
- Indice di fabbricabilità Territoriale (IFT) =  $mc/mq\ 1.20 \times 60.885 =$  **mc. 73.062**
- Superficie Territoriale (S.T.) = **mq 6.450** in Z.T.O. “C2”
- Indice di fabbricabilità Territoriale (IFT) =  $mc/mq\ 0.90 \times 6.450 =$  **mc. 5.805**
- **Superficie Territoriale (S.T.) = 67.335**
- Standards per aree sociali (A.S.) = **mq 20.119** (*superiore a quella minima prescritta*)
- Standards per viabilità (Str.):( viabilità interna = **mq.10.825**) (*superiore a quella minima prescritta*)
- viabilità di PRG = **mq 1.600** (Str) Totale = **mq 12.425** )
- Totale aree standards (STD) = (A.S.) + (Str) = **20.119 + 12.425 = mq 32.544 +**
- Superficie Fondiaria (S.F.) = (**67.335.**) - (**32.544**) = **mq 34.791 =**  
**TORNA SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.) = mq 67.335**

**La superficie di terreno comune e non diviso di circa 35.021** a seguito del proporzionamento del P.di L. ed in base al numero dei proprietari è stato suddiviso in lotti fondiari e, in ragione delle rispettive quote di proprietà, sono stati ricavati complessivi N° 16 lotti fondiari ,di cui n°12 di mq.900 e n°4 di mq.1370..

Il volume complessivo di mc.40.684 ammesso sul terreno comune e non diviso verrà ripartito su ciascuno lotto fondiario, in ragione della quota di proprietà. questi lotti in fase di attuazione di P.di L.(convenzionamento) verranno sorteggiati tra gli aventi titolo e su ciascuno di essi verrà assegnata la rispettiva volumetria , in funzione della quota di proprietà .

**La tavola di Progetto** “Planimetria Particolareggiata” prevede , tra l’altro, l’ubicazione e il numero degli edifici all’interno dell’ara fondiari, le immagini render n’è individuano anche il numero dei piani realizzabili .

La distribuzione ed il numero degli edifici previsti nella planimetria particolareggiata, rispetto ai lotti fondiari della tav. n°8 ,sono inferiori ,pertanto in fase di attuazione di P.di L. sarà necessario prevedere l’accorpamento di alcuni lotti fondiari , senza che questo comporti modifiche ai parametri del Piano di lottizzazione approvato.

La realizzazione degli edifici previsti all’interno dell’area fondiaria, consentono la fedele l’attuazione della planimetria particolareggiata .

Lo spazio libero ricavato dalla superficie fondiaria ,escludendo il parcheggio (1/10 del volume) , va ad aggiungersi al verde pubblico lasciato per standards, ottenendo, così, degli ampi spazi collettivi “Corridoi Verdi” paragonabili a veri e propri giardini.

La nuova proposta distributiva e ubicazionale degli edifici e gli ampi spazi collettivi ricavati ,danno l’opportunità di una evoluzione verso il nuovo modo di intendere l’architettura e l’urbanistica, esse stesse materie sociali ed ambientali. La grande piazza pubblica,centrale rispetto all’impianto urbanistico generale, interagisce con gli edifici circostanti destinati a residenze ,commerciale e direzionale –ecc. , sarà un luogo adatto per concerti, fiere, mercati, spettacoli o manifestazioni pubbliche in genere, completamente pedonale ed arricchita con il verde delle nuove alberature, nonché facilmente e immediatamente raggiungibile dalla viabilità principale di piano . Quest’ultimo aspetto ha il carattere fondamentale delle rivoluzioni culturali: in tal senso, gli

accorgimenti per il risparmio energetico e la produzione attiva di energia (fotovoltaico, solare termico ecc.) fanno parte del progetto non come esercizio sperimentale d'eccezione, bensì come patrimonio culturale e metodologico dello stesso progettare l'architettura.

Le palazzine per le residenze seguono questo orientamento sia nella sostanza che nell'aspetto: il ritmo fra le logge e gli oscuramenti nella facciata, moltiplicati per i quattro piani degli edifici, è interrotta dal taglio verticale dei blocchi scala vetrati.

Allo stesso modo gli edifici a torre che si innalzano per tre piani con un basamento trasparente che ospita negozi: la scansione della facciata è contraddistinta dagli elementi fondamentali dei brise soleil, mostrando così l'aspetto innovatore e contemporaneo della Nuova Proposta Progettuale nella zona di Espansione Edilizia di Rossano.

Al fine di rendere omogenei gli interventi attuativi all'interno dei restanti lotti, cioè in quelli di piccole dimensioni, ovvero già frazionati si prevede;

1) tipologia edilizia a schiera (edifici residenziali da un piano seminterrato/interrato, e due piani fuori terra e sottotetto praticabile non abitabile);

2) villetta singola (unità immobiliare costituita da un piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra);

2: villetta Bi o Trifamiliare (unità immobiliare costituita da un piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra);

Le aree libere interne ai lotti, ad eccezione delle zone destinate alla viabilità o al parcheggio, saranno organizzate con aree verdi mediante la messa a dimora di essenze autoctone e tipiche della macchia mediterranea che siano compatibili con l'ambiente circostante. Si privilegerà, ove possibile, il reimpianto di essenze rimosse per l'attuazione del piano di Lottizzazione.

Per gli spazi di sosta e per i parcheggi saranno utilizzate pavimentazioni permeabili.

### **verde pubblico e verde privato.**

L'attuazione del Piano di Lottizzazione comporterà delle innovazioni sostanziali alla gestione del verde pubblico all'interno delle aree lottizzate. Nella presente proposta progettuale di Piano vengono creati dei "corridoi di verde" delimitati dai fabbricati e formati dalla unione del verde pubblico Standard con il verde privato, creando così un'area di una certa rilevanza all'interno del contesto Urbano che può essere considerata alla stregua grandi giardini.

Questa tipologia di verde consente di affidare la gestione e la manutenzione ai condomini. Sollevando l'Amministrazione comunale dell'onere di manutenzione del verde di standards e di eventuali costi di gestione.

Quindi in sede di convenzionamento si potrebbe proporre una eventuale ipotesi di gestione congiunta Pubblico-Privato.

In termini di superficie, la nuova proposta organizzativa della planimetria particolareggiata tav.8, comporta un incremento di area verde di circa mq. 7.940 che in aggiunta a quella prevista dal Pdi L. per standard raggiunge la superficie complessiva di mq.28.059

## **5) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

## **Le presenti norme sono integrative a quelle allegate alla relazione tecnica originaria.**

Gli edifici da realizzare all'interno dei lotti fondiari dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- normativa edilizia prescritta dal vigente PRG;
- volume, su ciascun lotto, non superiore a quello ottenuto in sede di proporzionamento di P.d.L. moltiplicando la superficie dell'area di proprietà per l'indice territoriale assegnato dal PRG.
- I lotti possono subire delle variazioni cioè essere accorpati o divisi a seconda delle esigenze degli interventi edilizi previsti dai proprietari, con presa d'atto dell'ufficio urbanistico nel rispetto delle dimensioni e volumi assegnati.
- altezza massima delle fronti degli edifici non superiore 13.50 m.
- destinazione possibile è quella consentita dalle norme tecniche di attuazione;
- è ammessa la realizzazione di interrati, seminterrati e sottotetti nei limiti consentiti dalle NTA del PRG;
- l'area di pertinenza del fabbricato dovrà essere sistemata a parcheggi per la misura prescritta 1/10 del volume e in relazione alla destinazione, la restante al di fuori dell'ingombro del fabbricato, dovrà essere sistemata a verde privato annessa al verde pubblico;
- è consentita la recinzione del lotto fondiario a seguito di approvazione di apposito progetto.

Il progetto di lottizzazione fa riferimento ad alcune tipologie edilizie. Le stesse sono da ritenersi puramente indicative e possono essere modificate in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici che devono rispettare le condizioni sopradette e gli allineamenti stradali.

Per le aree destinate a pubblica utilità (standards) non è fissata alcuna densità edilizia, lasciando all'Amministrazione Comunale la possibilità di utilizzarle come più riterrà opportuno.

La simulazione dell'intervento mediante i render, nella fase di realizzazione del Piano dovrà essere rispettata il più possibile sia nelle tipologie edilizie e che nelle sistemazioni degli spazi verdi al fine di non creare stravolgimenti all'impostazione paesaggistica che si è data al Piano di Lottizzazione .

## **■ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **VIABILITA'**

La viabilità in progetto ,di collegamento al P di L, è costituita dalla strada di previsione del P.R.G., (del tipo V3), della larghezza di ml. 16.00 oltre ml. 15.00 su ambo i lati di rispetto stradale, che si snoda dall'attuale strada ex SS. 106 nei pressi della località Petra, e dalla quale si diramano le strade secondarie servendo in modo adeguato i lotti fondiari e le aree pubbliche, con previsione di un futuro collegamento alla zona P.I.P. fino a raggiungere la SS 106 bis (superstrada)

A seguito della razionalizzazione delle strade previste nel Piano di Lottizzazione il tracciato viario della strada principale indicata con S2 ,della sezione carrabile di m.10,00 e m 2,50 di marciapiedi , e stata uniformata alla viabilità del Planivolumetrico e lo spazio libero di rispetto ferroviario viene attrezzato a verde con pista ciclabile ben visibile nella vista render di seguito allegata ; mentre le restanti strade rimangono della sezione di metri 8,00 e m. 2.50 di marciapiedi laterali ad eccezione di quella centrale, cioè quella che ha come quinta visiva la piazza , dove vengono raddoppiati i marciapiedi. Il Tracciato della strada di PRG rimane invariato sia nella sezione che nel tracciato planimetrico rispetto a quanto indicato nelle tavole dello strumento urbanistico.

## RETE FOGNANTE

Nell'area interessata dalla lottizzazione sono state previste due linee di condotta una a gravitazione ed una forzata con un sistema di impianto di sollevamento al fine di convogliare i liquami nella condotta comunale esistente lungo la strada ss.106 in zona <Petra>.

La condotta verrà posizionata ad una profondità variabile in ragione delle pendenze naturali esistenti provvista dei relativi pozzetti di ispezione .

Per quanto riguarda il dimensionamento e la portata delle pompe di sollevamento si rimanda ad un momento successivo di dettaglio, in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria ,anche in funzione di eventuali suggerimenti da parte dell'ufficio impianti a rete.

## ACQUEDOTTO

La rete di distribuzione dell'acqua potabile sarà anch'essa interrata e realizzata con tubi di acciaio o di PVC del diametro di mm.90

Lungo la rete saranno realizzati i necessari pozzetti di allaccio utenza dotati di tutti i pezzi speciali per il buon funzionamento della rete.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato con collegamento alla rete idrica comunale esistente nella zona. Per tali opere, il lottizzante realizzerà quelle ricadenti nel proprio comparto di proprietà.

## RACCOLTA ACQUE PIOVANE

La rete di raccolta delle acque piovane sarà realizzata in tubazioni in calcestruzzo pressovibrato interrata a profondità variabile e del diametro nominale mm 600. Comunque la sezione delle tubazioni sarà proporzionata all'area del bacino imbrifero d'interesse, convogliate nel Torrente Celadi, che saranno oggetto di studio di portata ,con eventuale maggiorazione nella sezione idraulica a seguito di verifica .

## PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione sarà costituito da pali in acciaio o in vetro resina tronco-conici di altezza, fuori terra, pari a m. 10.00 ed armatura a testa-palo.

L'interasse sarà di circa m. 20,00. La linea di alimentazione sarà sottotraccia ad una profondità non inferiore a 80 cm rispetto al piano campagna o piano stradale.

In sede di progettazione esecutiva degli impianti, a seguito di calcoli specifici, è possibile modificare sia l'altezza che il tipo del palo, nonché l'interasse fra gli organi illuminanti. L'alimentazione avverrà mediante fornitura E.N.E.L.

## GAS-ENEL-TELECOM

Secondo convenzione con gli enti preposti.

In sede di presentazione delle opere di urbanizzazione primarie, le reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane e illuminazione) saranno dimensionate in funzione dei calcoli che verranno eseguiti

Per quanto non specificato in relazione si rimanda alla relazione tecnica originale e agli elaborati grafici del piano di lottizzazione.

## I PROGETTISTI