

APPROVAZIONE

DATA

PROVINCIA DI COSENZA	COMUNE DI ROSSANO		PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' GAMMICELLA - VALANELLO COMPARTO 7-8-9 ROSSANO (C.S.)	
	TAVOLA N° 1	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 PAESAGGISTICA	

Comune di ROSSANO (Cosenza)

PROVINCIA di COSENZA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 146, Comma 3, del D. Lgs. 42 / 2004, D. P. C. M. 12 / 12 / 2005

1. Finalità

Il presente allegato ha lo scopo di definire la "Relazione paesaggistica" che correda l'istanza d'autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto di un piano di lottizzazione 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. La relazione paesaggistica qui definita è stata redatta ai sensi dell'Art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ha lo scopo d'illustrare il contesto dei luoghi dove dovrà sorgere il fabbricato civile, composto da due unità abitative, di cui si vuole ottenere il Permesso di Costruire;

La relazione, redatta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M. 12.12.2005, mira ad illustrare le caratteristiche del piano di lottizzazione, ovvero l'organizzazione urbana, gli spazi sociali, le nuove opere di urbanizzazione della area nonché le caratteristiche generali dei nuovi edifici che si vogliono realizzare e di come gli stessi si inseriscono nel contesto ambientale nel quale ricade l'area in oggetto, allo scopo di fornire agli Enti preposti un valido strumento esaurientemente illustrativo per la valutazione paesaggistico-ambientale per gli interventi urbanistico – edilizi che si vogliono attuare.

Il terreno oggetto di studio di Lottizzazione ha una estensione catastale di mq 33.695, è sito in località Valanello – Gammicella (Seggio) 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. Scazziotta Giuseppe nato a Rossano il 08/12/1959 C.F. SCZGPP59T08H579I e con a particella 501 in comproprietà tra il sig. Scazziotta Giuseppe e la società Edil Petra di Scazziotta Giuseppe e C S.a.s. con sede in Rossano P.Iva 01644220780.

Solo una porzione di tale terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dal mare e quindi sottoposto a tutela l'interesse paesaggistico come stabilito Art. 142, comma 1 lettera a) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.; in particolare tale area riguarda essenzialmente le particelle n°501, 510, porzione della 500 e gran parte della 499

Tale terreno dal punto di vista urbanistico 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.

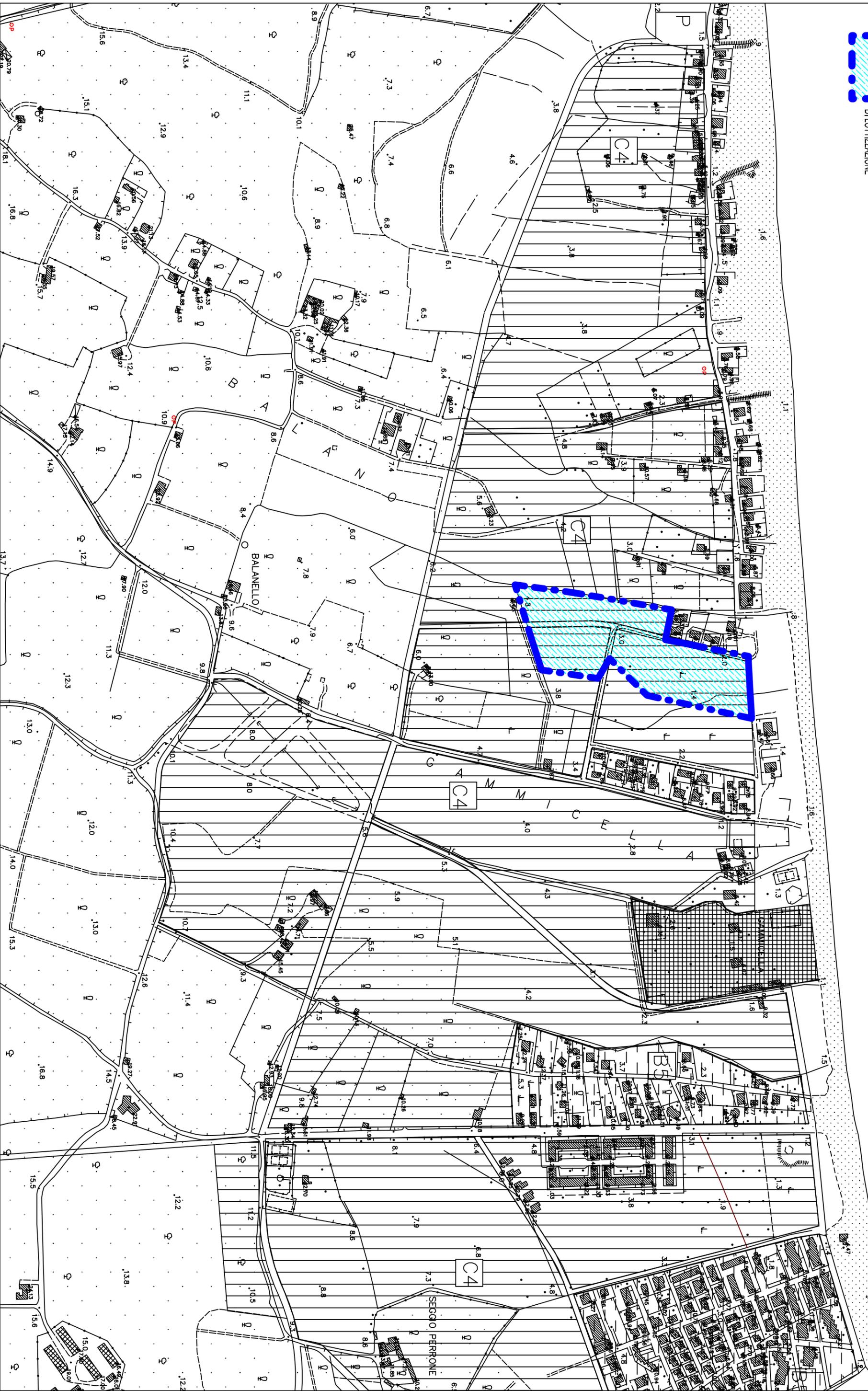
In data 23 Luglio 2008 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 veniva approvato dal Comune di Rossano lo studio planovolumetrico dei comparti suddetti all'interno del quale i terreni oggetto del presente piano di lottizzazione venivano individuati come lottizzazione 1 e porzione della lottizzazione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

L'incarico, di redigere la progettazione e la presente relazione è stato dato al sottoscritto, ing. Alfonso Rosario **URSO** regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza con numero d'anzianità 3.030, con studio in Rossano (Cs), via Magna Grecia n.° 5 – ed al Geom. Tommaso **RUSSO** regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cosenza con numero d'anzianità 2198.

Allegati - Stralcio PRG Vigente – Stralcio Aereofotogrammetrico- Stralcio di mappa Catastale)

M A R E

J O N I O



1. Cenni Sul Problema Del Paesaggio.

Come quasi tutte le zone urbanizzate marine del territorio calabrese, anche la località “Seggio - Gammicella” del Comune di Rossano non è sfuggita all’inarrestabile trasformazione del territorio e dell'ambiente, che ne hanno provocato un rapido accrescimento spontaneo, consumando quelle aree prima bonificate con l'intervento dell'O.P.V. ,all'inizio degli anni '60, poi cedute ai coloni per essere utilizzate esclusivamente a scopo agricolo, fino all'avvento di quel boom economico-sociale, che ha caratterizzato quasi tutta l'Italia degli anni 70-80, e che ha visto il formarsi di nuovi territori composti di frammenti, di oggetti singoli, che possono avere anche una loro logica interna, ma che risultano isolatamente privi di una consapevole logica collettiva e di governo della qualità paesaggistica.

Il processo edificatorio si è concentrato, in genere, sulla definizione di semplici forme, regolati dagli aspetti economici dell'epoca, limitandosi a ragionare all'interno del singolo lotto di terreno o di proprietà, o spesso senza stabilire rapporti conoscitivi con i luoghi di intervento e con quelli che gli stanno intorno fisicamente, e con i quali la nuova organizzazione urbanistica dell’area in questione è entrata inevitabilmente in stretto rapporto. Com’è noto, in passato, le problematiche emerse sulle continue e inarrestabili trasformazioni del territorio e l'ambiente hanno col tempo provato le coscienze della gente fino a rappresentare il bisogno collettivo di porre rimedio ad una cementificazione selvaggia che stava letteralmente divorando e trasformando vasti territori costieri e dell'entroterra, con il risultato finale, di modificare e cancellare memorie e connotati paesaggistici di notevole pregio.

Per ottemperare tale obiettivo e nel tentativo di attenuare il fenomeno di espansione vennero così introdotte alcune norme, tra cui la Legge 1497/1939 che ha permesso di porre alcuni vincoli previa emanazione di appositi D.M., e l'introduzione dello strumento dell'acquisizione di una specifica autorizzazione preventiva ed autonoma rispetto ai titoli abilitativi di natura edilizia, obbligatoria per tutte le attività di trasformazione ricadenti in quel 60% della superficie nazionale indicata di notevole interesse pubblico con riferimento al paesaggio.

Con la Legge 431/85 meglio conosciuta come “Decreto Galasso”, venne permessa la possibilità di ampliare la suddetta elencazione delle aree paesaggistiche protette.

Entrambe le norme imponevano però non un vincolo inibitorio ma tutorio, in quanto si attendeva, così come prescritto dalla legge, la redazione dei piani paesaggistici (*nella fattispecie in Calabria*).

A queste norme appena citate va ad aggiungersi la legge del governo che trasferisce alle regioni la titolarità al rilascio dei nulla - osta paesaggistici, seguita dalle deleghe ai comuni ed alle Province (*L.R. Calabria n. 3/1995 e s.m.i.*).

Con la pubblicazione del testo unico dei beni culturali D.L.vo 490/99 e con l'introduzione del moderno ed attuale Codice dei Beni Culturali D.L.vo 42/2004, nato anche sotto impulso della Convenzione Europea per il Paesaggio, troviamo l'istituzione di un nuovo strumento dedicato esclusivamente alla salvaguardia, alla gestione e alla pianificazione di tutti i paesaggi europei.

Lo spirito della norma è il paesaggio, inteso come un patrimonio culturale del Paese dal quale sono ben visibili le tracce lasciate dall'uomo e dalla natura.

Si è sempre più convinti che il paesaggio sia la manifestazione del benessere individuale e sociale e che la sua gestione renda tutti più responsabili affinché il paesaggio rappresenti una grandissima risorsa per lo sviluppo sostenibile, per le trasformazioni future di qualità condivise e godute da tutti.

Dalla nuova concezione europea di paesaggio, inteso come comprensivo di tutto il territorio e quindi non più solo dei paesaggi d'eccellenza ma anche dei paesaggi del "quotidiano" e quelli degradati, il Codice individua quale fulcro e motore della tutela e della valorizzazione, la pianificazione paesaggistica, quale strumento di gestione di un diritto delle popolazioni alla qualità di tutti i luoghi, sia straordinari che ordinari, della tutela dell'identità storica e culturale delle popolazioni, e dei luoghi, della compresenza di attività di preservazione, innovazione, riqualificazione in tutti i luoghi, secondo le necessità e non solo difesa di poche parti di particolare interesse.

Tale concezione di paesaggio si contrappone alla trasformazione indiscriminata del territorio, alla perdita di qualità di molti paesaggi, all'abusivismo, alla cementificazione, alla quantità prevalente sulla qualità, al disordine insediativo, ai disastri ambientali, alla mancanza di attenzione per lo spazio collettivo che hanno caratterizzato molte delle innovazioni territoriali degli ultimi decenni.

E' spesso presente un atteggiamento di incomprensione, di insofferenza, se non di intolleranza, nei confronti dell'esistente; un'esistente che può essere costituito sia dai luoghi carichi di storia e ampiamente celebrati e noti, sia dai luoghi della quotidianità, significativi per i loro abitanti e frequentatori, sia dai luoghi abbandonati e degradati. In ottemperanza al nuovo strumento di pianificazione paesaggistica in dotazione, si procede, nella stesura della presente relazione paesaggistica, partendo dalla ricerca della genesi del contesto dove insiste l'insediamento urbano in oggetto, per poter comprendere ed esaminare l'evoluzione e lo sviluppo urbanistico perpetrato sul territorio negli anni.

2. Stato dei luoghi

Il lotto di terreno in cui dovrà realizzarsi il manufatto in progetto risulta situato in contrada Momena, zona marina a vocazione prettamente turistica, posta in posizione decentrata rispetto all'agglomerato urbano di Rossano (**Vedasi allegata Corografia**)

Tale area è stata interessata negli anni passati da una edificazione continua ed abusiva, specie nella adiacente località Seggio, con case usate strettamente nel periodo di vacanze estive. L'area oggetto dello studio di lottizzazione oggetto della presente relazione, risulta una delle poche aree sfuggite all'edificazione abusiva e senza regole.

Il contesto paesaggistico del quale il fabbricato che si vuole realizzare è quello classico della costa rossanese caratterizzato da una battigia prevalentemente pietrosa e non eccessivamente profonda e dalla presenza di vegetazione riconducibile alla macchia mediterranea.

In detto sito non vi sono elementi di carattere storico-culturale, paesaggistici e distintivi della zona, né è il caso di un contesto che offre particolari qualità sceniche e panoramiche.

Tuttavia il sito in esame è **ordinato** e non vi sono elementi di degrado tali da poter arrecare deturpazioni alle caratteristiche tipiche del medesimo, inoltre, non vi sono condizioni di facile alterazione e/o distruzione dei caratteri connotativi del contesto.

Il terreno ha morfologia pianeggiante con debole pendenza verso il mare (*Nord*); in generale trattasi di terreni agricoli a vocazione seminativo e ortofrutticolo. Per fortuna l'intervento dell'uomo non ha determinato situazioni di brutture o, peggio ancora, danni paesaggistici - ambientali irreversibili, gli unici interventi effettuati nella zona riguardano la realizzazione di un complesso di fabbricati alcuni dei quali omogenei sotto il profilo dimensionale, adibiti prevalentemente a residenza estiva.

Non vi sono nelle vicinanze beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio.

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 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 spostato in prossimità del confine con la particella 502 lasciando immutata la pendenza e la sezione dello stesso, regimandolo adeguatamente. 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. (Vedasi stralcio Ortofoto e rilievo fotografico)

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.

Stralcio Ortofoto –



RILIEVO FOTOGRAFICO









3. Caratteristiche dell'Intervento

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.

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:

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

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

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**.

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 (S_v) 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:

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

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 = <u>336</u>	mq
Torna totale aree pubbliche		4032 mq

Tuttavia, considerate le esigenze dettate dalla zona, l'ufficio urbanistico, con nota del 19/03/2013 prot. n° 9315, ha prescritto ai proprietari dei terreni da lottizzare la destinazione delle aree sociali che dovranno essere sistemate esclusivamente a verde e parcheggi; Sulla base di tale indicazione le aree standard saranno così distinte:

- aree destinate a verde di mq 1176 posizionata nella zona più prossima al mare
- Aree destinate a parcheggio, divisa in due aree separate di cui una di mq 1968 nella zona più prossima al mare ed un'altra di mq 888 nella zona più a sud della lottizzazione, in prossimità dell'area che sarà poi destinata ad albergo per un totale di mq 2856

Riepilogando il presente piano di lottizzazione prevede:

- 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

ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI

La superficie fondiaria calcolata, tenendo conto della distribuzione proprietaria, è stata ripartita in **9 lotti fondiari**, di cui **8 lotti fondiari** con destinazione residenziale ed un lotto, con destinazione alberghiera. Attinente all'albergo, previsto nel lotto n° 3, è stato pensato di realizzare nell'area destinato a verde privato, posta in aderenza al lungomare (proprietà di Scazziotta Giuseppe), un manufatto con struttura amovibile (da rimuovere in pochi giorni) con utilizzazione turistica-commerciale, e da porre in opera essenzialmente nei mesi estivi.

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.

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

Num Lotto	Proprietario	Superf. Fond. (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	Albergo
Verd. Priv.n° 3	Scazziotta Giuseppe	1431	0.6295	900,80	3,50	Terra	Attività Commerc.

(Vedasi Planimetria di intervento e Rendering con rappresentazione dei volumi)

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.

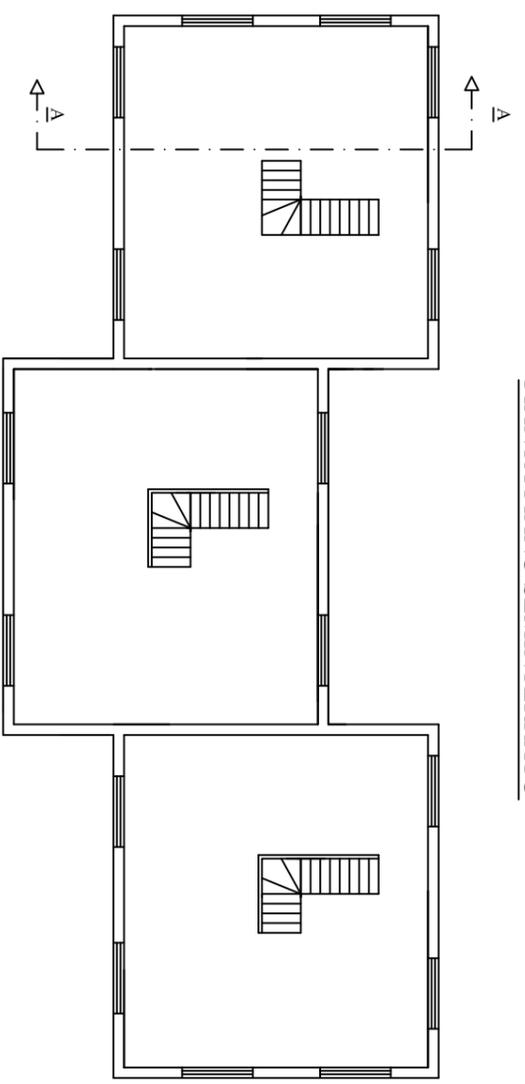
In particolare si prevede una **tipologia edilizia T1** per i lotti n° 1,2,3,4,5,6,7,8 la quale si compone di un piano seminterrato destinato a locale di sgombero/deposito, praticabile ma non abitabile, un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione ed un piano sottotetto destinato anch'esso 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.

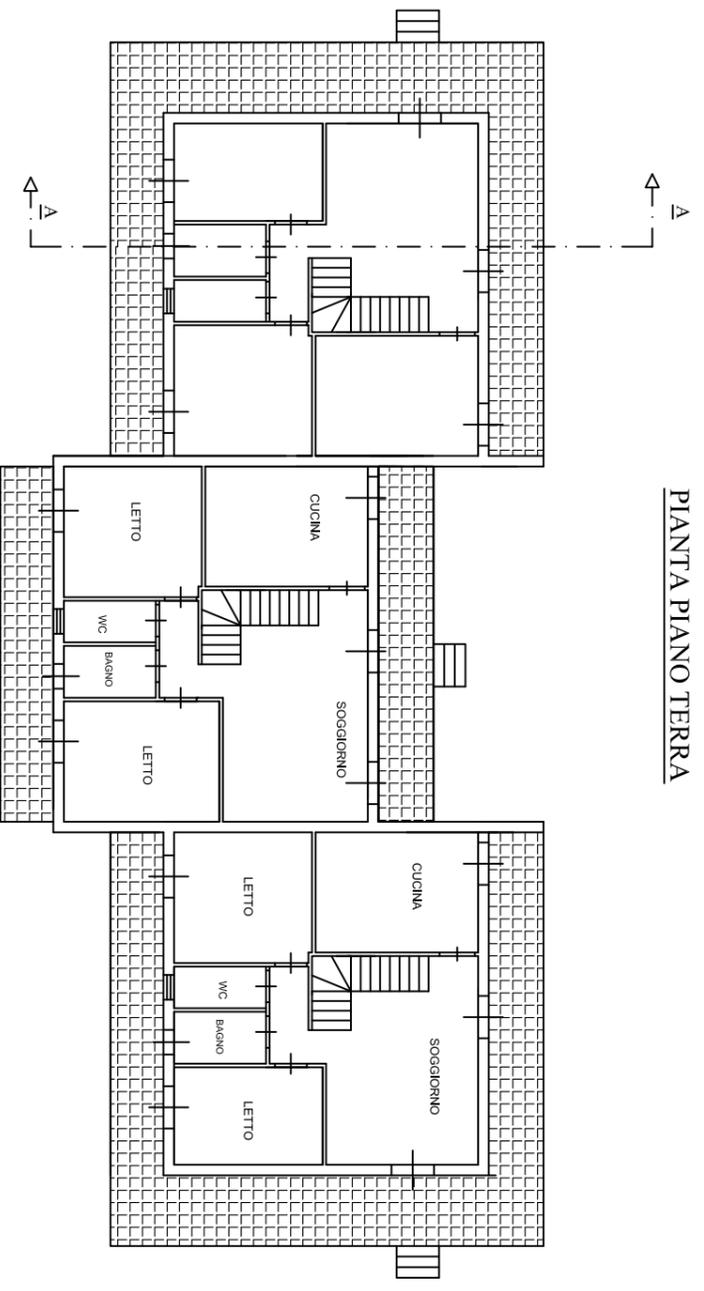
Utilizzazione del Verde privato

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 struttura amovibile, tipo legno o altro materiale, con funzionalità stagionale da adibire ad attività commerciale 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.

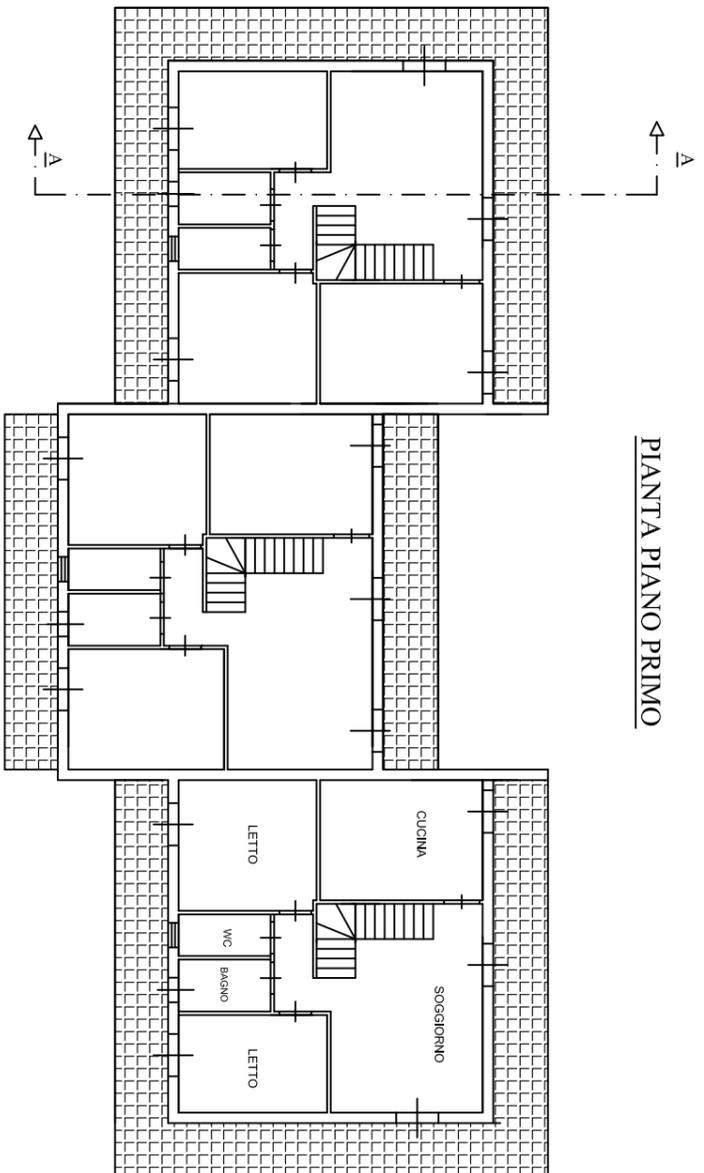
(Vedasi Allegate Tipologie Edilizie)



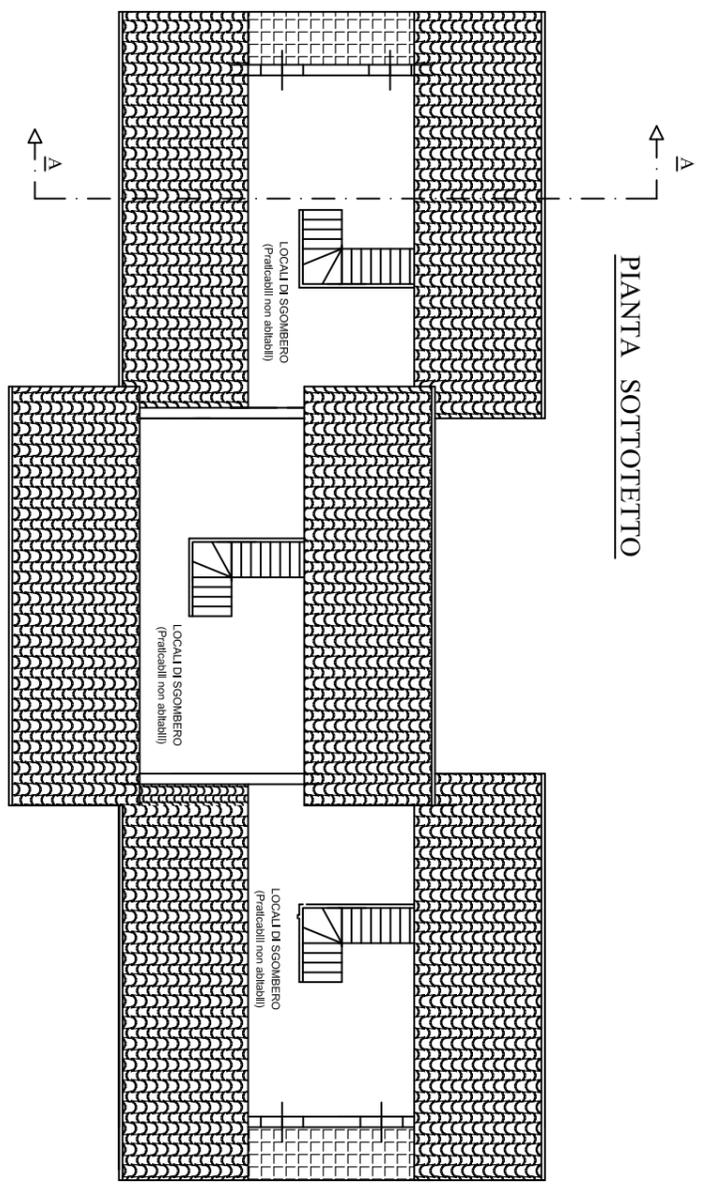
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



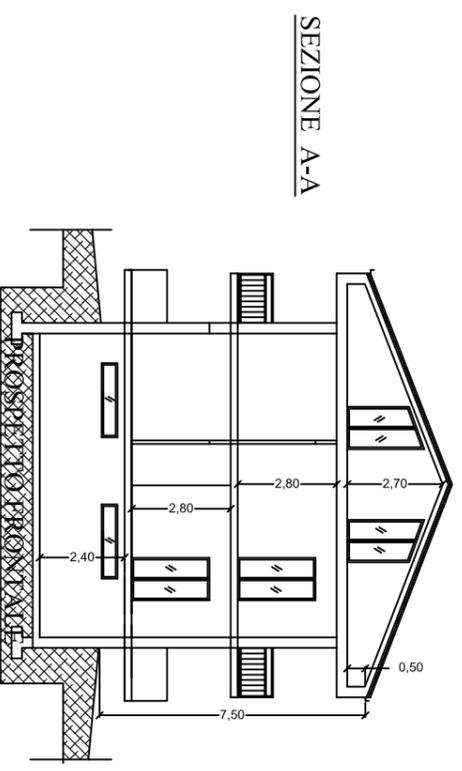
PIANTA PIANO TERRA



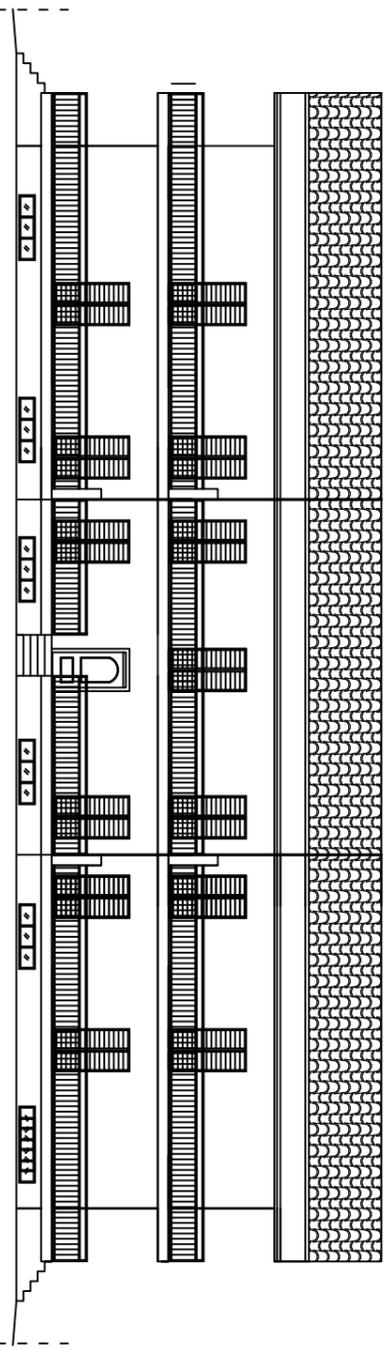
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO



SEZIONE A-A



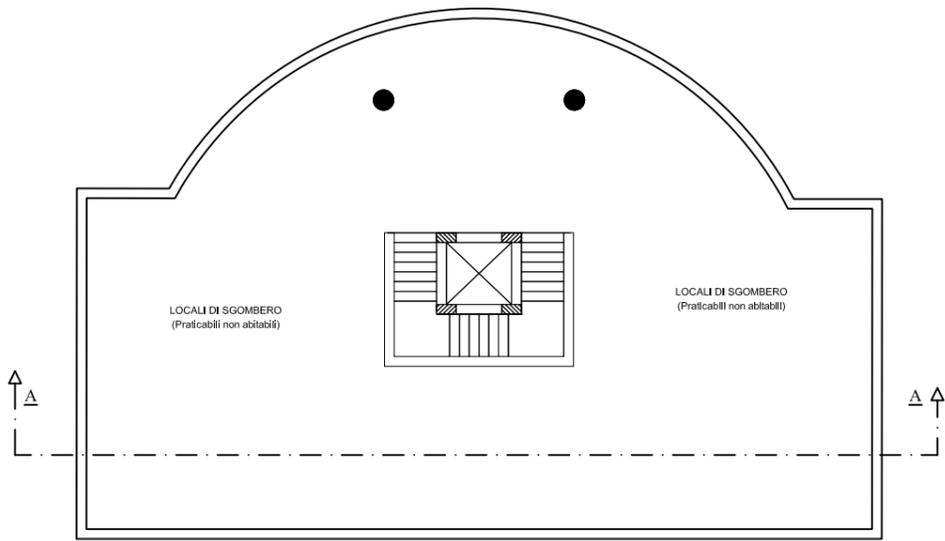
PROSPETTO FRONTALE

TIPOLOGIA - T2 - ALBERGO - Scala 1 : 200

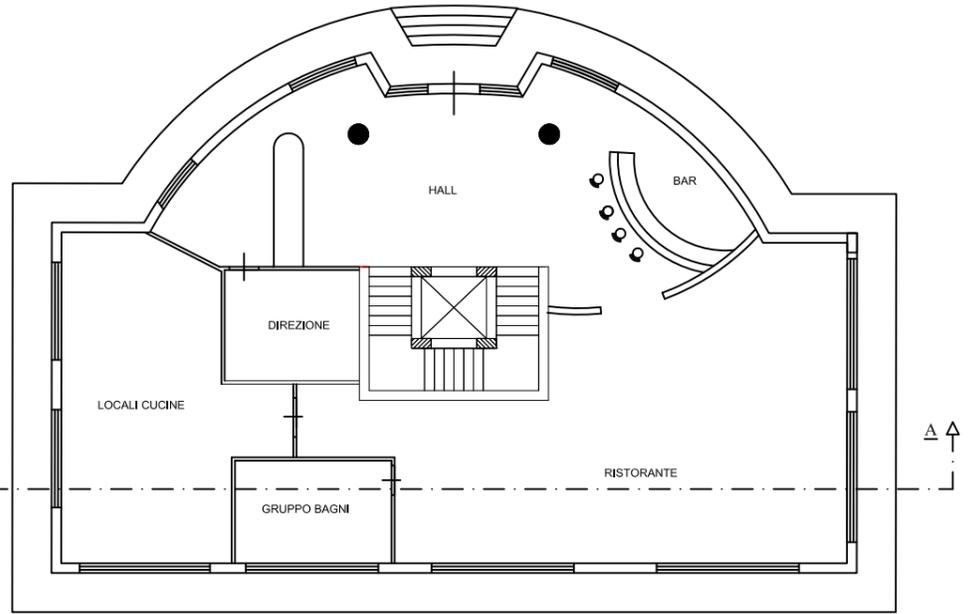
Piani = Semint. - Terra - Primo -
Secondo - Terzo - Sottotetto

Hmax = 13,00 ml

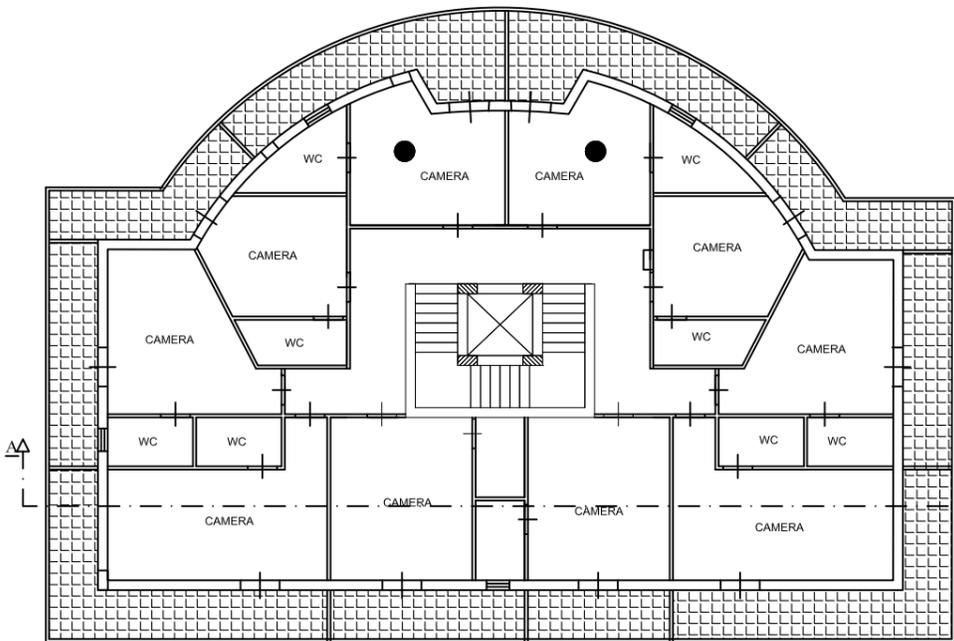
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



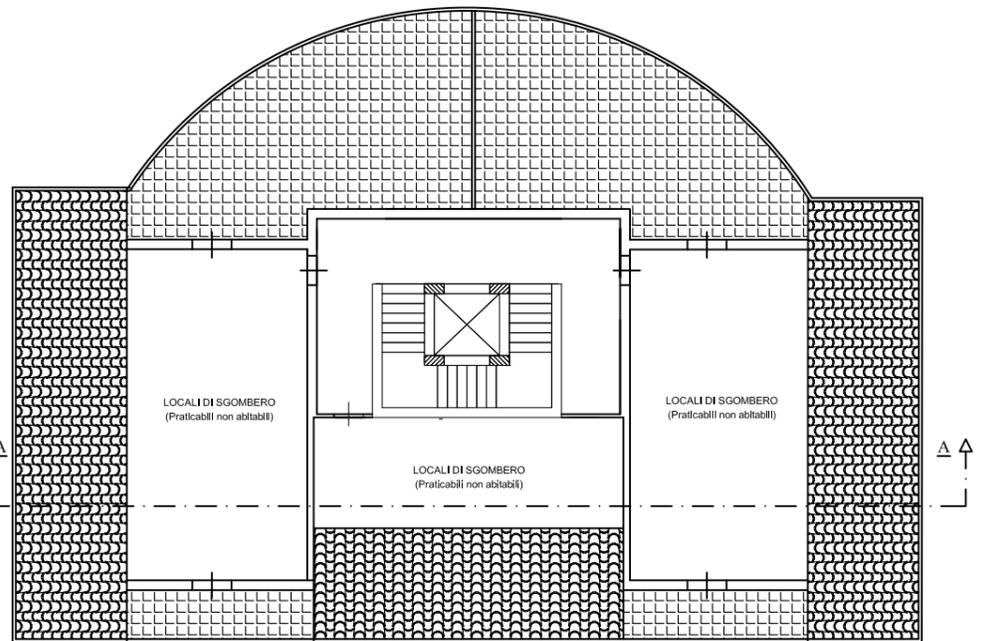
PIANTA PIANO TERRA



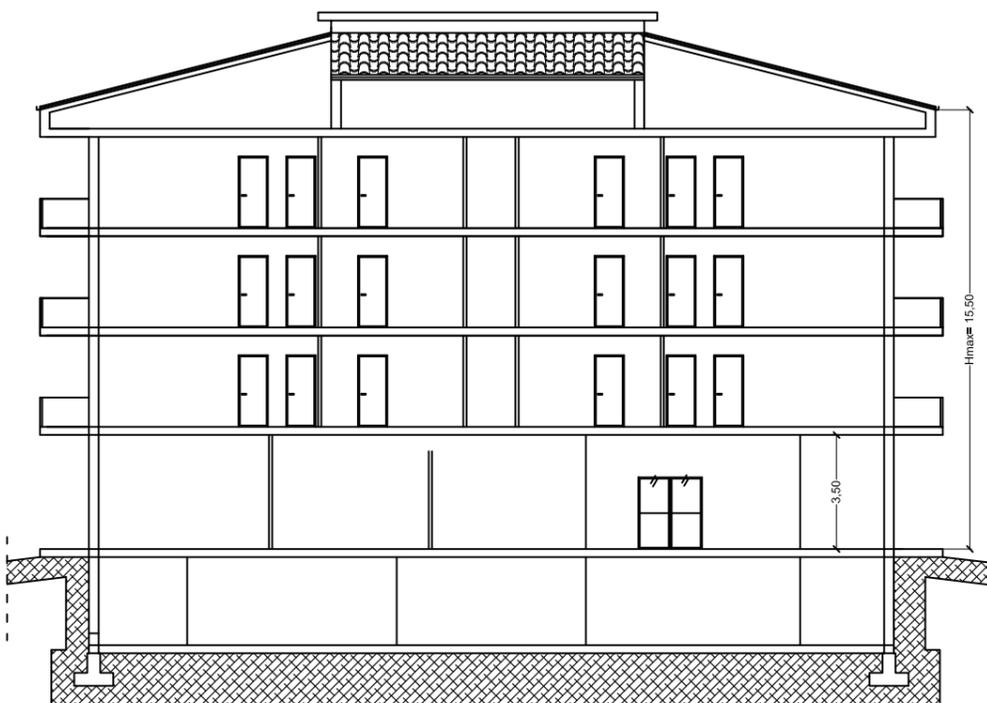
PIANTA PIANO TIPO (1° - 2° - 3°)



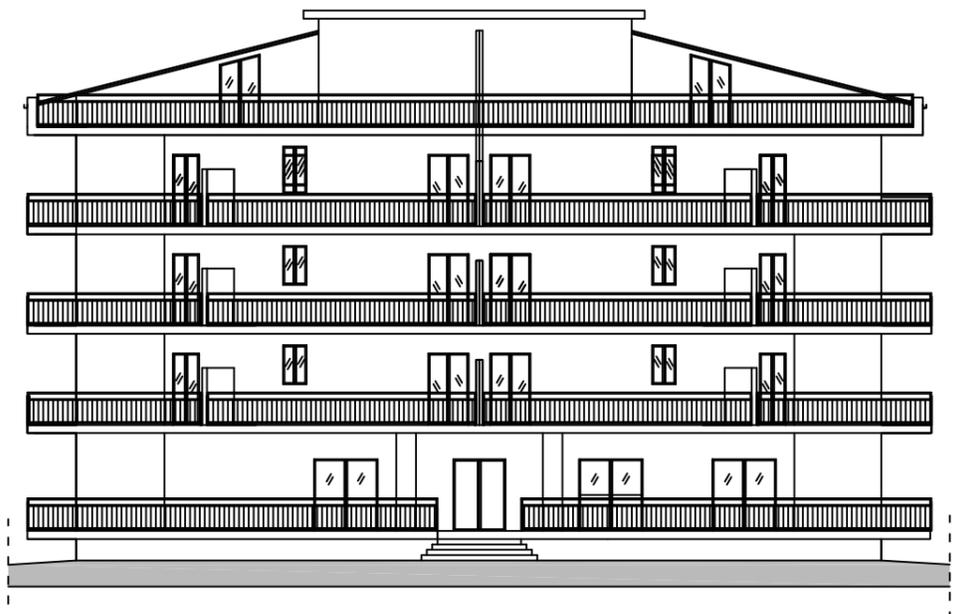
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



SEZIONE A-A

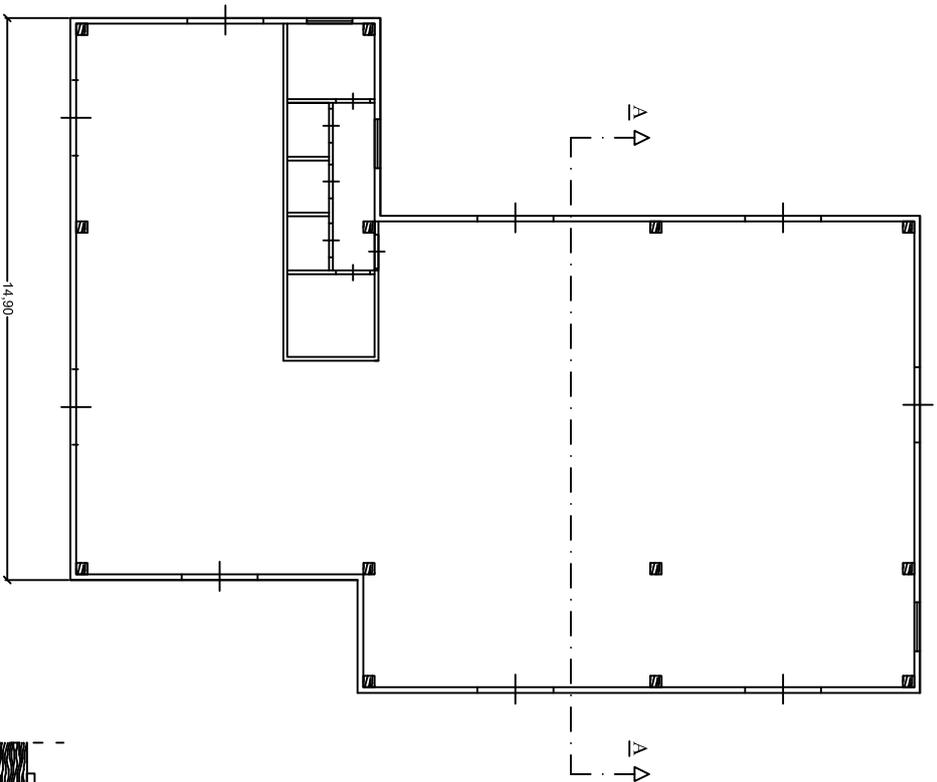


PROSPETTO FRONTALE

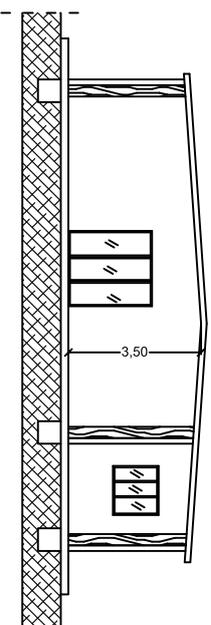


VERDE PRIVATO n° 3 TIPOLOGIA - T3 - STRUTTURA
Piani = Terra AMOVIBILE Scala 1 : 200
Hmax = 3,50 ml

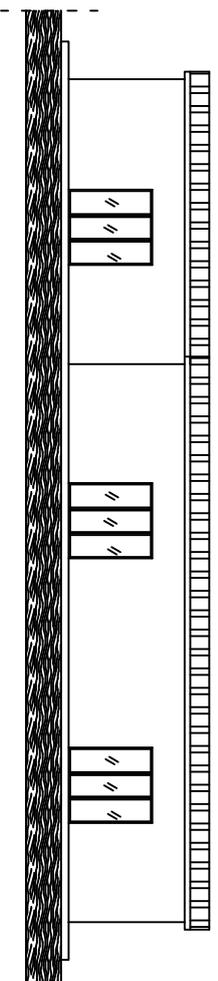
PIANTA PIANO TERRA



SEZIONE A-A



PROSPETTO FRONTALE



Rifiniture e Materiali

Intonaci

Le pareti esterne, saranno rivestite da intonaci del tipo rustico, costituito da un primo strato d'increspatura eseguito con malta cementizia e da un secondo strato d'intonaco eseguito con malta bastarda, fratazzata a spugnino, dello spessore di mm 10.

Le pareti interne, saranno rivestite da intonaco civile liscio realizzato con tre strati, costituito da un primo strato, arricciatura, eseguito con malta cementizia, da un secondo strato d'intonaco, eseguito con malta bastarda, dello spessore di mm 7 e da un terzo strato realizzato con malta bastarda e sabbia sottile, lisciato opportunamente dello spessore mm 4.

Pavimenti

I pavimenti, degli ambienti ad uso abitazione saranno realizzati con mattoni di grès ceramico oppure grès porcellanato, quelli delle verande con mattonelle di cotto forte per esterno, quelli dei locali interrati con mattonelle di cemento granigliato.

Rivestimenti

Le pareti degli ambienti adibiti a servizi igienici e degli angoli cottura, saranno rivestite con mattonelle di ceramica semplice o decorata.

Soglie

Le soglie di porte e balconi, le ornie, i davanzali per finestre e parapetti, le alzate e le pedate dei gradini saranno di tipo in pietra naturale bordati e lasciati a superficie ruvida.

Tinteggiature

Le pareti esterne, saranno tinteggiate con vernici non inquinanti a tinte chiare, in osservanza, dei dettami prescritti dagli strumenti urbanistici attuati nel Comune di Rossano, (Piano Colore).

Le pareti interne, sono trattate con vernici ad acqua del tipo lavabile a tinte chiari.

Infissi

Gli infissi esterni (persiane), saranno in alluminio anodizzato, gli sportelli interni, in legno oppure in alluminio, con vetro camera, del colore e tonalità naturali, tali da armonizzarsi con l'ambiente circostante.

Gli infissi interni saranno realizzati in legno massello oppure in legno tamburato, in ogni caso con materiali naturali e non inquinanti, nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Copertura

La copertura del fabbricato, sarà realizzata a falde, con manto in tegole d'argilla, del tipo coppo del mediterraneo.

Ringhiere

Le ringhiere di balconi e giardino, saranno in profilati di ferro del tipo cavo, verniciati con due strati d'antiruggine e due strati di smalto oppure zincate.

Rifiniture Esterne

Tutti i muri esterni, di recinzione i particolari costruttivi, le fioriere, i muretti delle verande, i muretti che delimitano le aiuole, dei piccoli terrapieni, nonché eventuale zoccolatura fino all'altezza di 80 cm, saranno rivestiti con scaglie di pietra locale, lasciati a vista

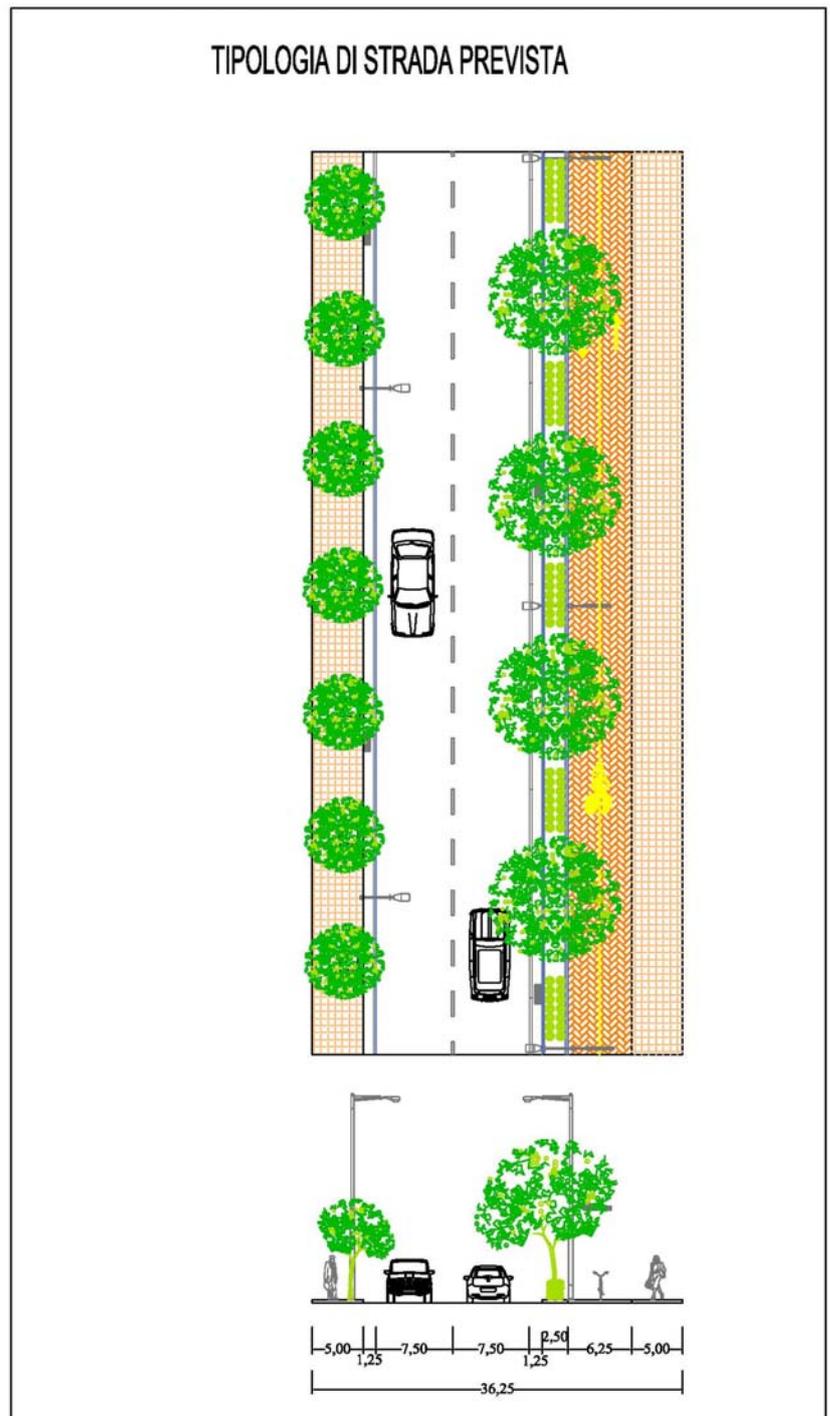
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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. Questa strada avrà una larghezza della carreggiata di 14,50 m, e si comporrà di due marciapiedi, uno per ogni lato della larghezza di 2,00 m, sistemate superiormente con betonella, 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 realizzazione 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. La fascia di verde presente nella carreggiata verrà sistemata con essenze tipiche della macchia mediterranea e munita di impianto di irrigazione.

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.

Impianti tecnologici

Il PDL prevede inoltre nell'area la realizzazione delle reti tecnologiche mancanti, per i cui particolari tecnici e dimensionali si rimanda al progetto esecutivo. In particolare l'area verrà fornita di :

- rete elettrica per la distribuzione dell'energia ai lotti; la cabina elettrica è già presente nell'area.
- 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 testapalo, 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.
- rete idrica che sarà costituita da un ramo distributore, che si andrà a collegare alla rete idrica comunale nel pozzetto più vicino ovvero nei 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.
- rete fognaria che 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 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 verranno posizionate due camere di pompaggio interrate che confluiranno i liquami nel vicino depuratore.
- Rete di raccolta delle acque bianche di superficie che avverrà mediante tubi di cemento vibrato: $\Phi 200$ per gli allacci, $\Phi 200-250-300$ per la condotta fino al recapito finale nei torrenti esistenti in loco.

Compatibilità Paesaggistica

Il progetto proposto si inserisce armonicamente con il contesto paesaggistico della fascia costiera Ionica, sistemando con una logica funzionale e ben vivibile una area residenziale turistico ricettiva preservando i principali elementi naturali, con fabbricati sufficientemente distanti dal mare, con interposte aree verdi, e strade di accesso sufficientemente alberate.

Per le sue caratteristiche progettuali l'intervento non altera l'esistente paesaggio, ma lo arricchisce nella sua costruzione complessiva trasformando l'area interessata in maniera ordinata e gradevole recuperando la zona interessata nel passato da una edilizia piuttosto abusiva senza i necessari criteri di standard favorendo attrattiva turistica e il proliferarsi di attività turistiche-ricettive.

La distribuzione delle case così come le aree destinate agli standard nonché la viabilità, propone nel complesso un'area ben sistemata con fabbricati che si adattano alla conformazione del terreno, e che sono sufficientemente distanziati in modo da evitare di dare all'area l'idea o l'impressione di agglomerato urbano.

Anche la scelta delle tipologie delle abitazioni, dei materiali e di colori contribuiranno all'armonico inserimento nel paesaggio esistente. Si citano ad esempio i tetti a falde inclinate con tegole, le facciate dei fabbricati con la zoccolatura in pietra e sopra l'intonaco di colore bianco, le zone verdi piccole e grandi a servizio dei singoli fabbricati e dell'intera area di lottizzazione.

Una particolare attenzione verrà poi riservata all'edificio albergo, per il quale considerata la sua dimensione e la sua complessità tipologica rispetto al resto degli edifici, è stato scelto un linguaggio dalle linee più moderne che, alleggerendo l'immagine del complesso, consente di pervenire ad un inserimento paesaggistico maggiormente definito e poco invasivo.

Si ricorda poi che nessuna nuova importante strada è necessaria e che le uniche strade inserite nel contesto dell'area di intervento (strade di lottizzazione già previste nel P.R.G) ricalcano le strade poderali già esistenti. Le altre stradine previste sono di modesta entità, interne ai lotti e a servizio dei singoli fabbricati.

Elementi di mitigazione e compensazione necessari

Le soluzioni progettuali adottate, reinterpretano in maniera più gradevole, le caratteristiche urbane della fascia costiera ionica, inserendosi in modo poco invasivo nel complesso paesaggistico esistente.

Inoltre nella organizzazione della lottizzazione si è previsto di allontanare l'edificazione, e quindi i fabbricati, dalla zona marina, interponendo tra l'area da edificare ed il lungo mare le aree standard sistemate a verde attrezzato e/o parcheggio, idoneamente piantumate con alberi di alto fusto tipici della macchia mediterranea in modo da creare una sorta di polmone naturale che mitiga sotto l'aspetto visivo la presenza dei manufatti che risultano in tal modo schermati dal verde di queste

aree. E da rilevare che anche per le strade in progetto sono previste due aiuole laterali in cui verranno piantumate siepi ed alberi di alto fusto che contribuiranno in maniera sostanziale alla mitigazione degli interventi edificatori.

Inoltre per ogni fabbricato solo previsti muretti di recinzione di altezza inferiori a circa cm 100, rivestiti in pietra naturale e sovrastante ringhiera metallica da cm 120, con adiacente aiuole coltivate a verde e piantumazione di alberi ornamentali, piccoli cordoletti posti a vista rivestiti in pietra naturale, delimiteranno la pavimentazione dalle aiuole.

Tutta l'area di pertinenza dei fabbricati da realizzare, saranno sistemate e coltivate aiuole, ad aree a verde, la vegetazione sarà costituita da alberi di ulivo, e da piante ornamentali, siepi, tipo: "Tiposporum Tobira e Nerium Oleander (Oleandro)" e alberi ad alto fusto tipo: "Catalpe e Albizia", che dovranno formare una florida ed idonea vegetazione in maniera armoniosa ed ordinata. Per il completamento delle opere di lottizzazione e dei fabbricati in progetto non son previsti manufatti di particolare rilevanza o invasivi, ne tanto meno sono necessari realizzare grossi muri portanti di contenimento essendo l'area geomorfologicamente piana.

Rossano Scalo, lì

I T E C N I C I

Ing. Alfonso Rosario URSO

.....

Geom. Tommaso RUSSO

.....