

APPROVAZIONE

DATA

PROVINCIA DI COSENZA	COMUNE DI ROSSANO		PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' GAMMICELLA - VALANELLO COMPARTO 7-8-9 ROSSANO (C.S.)	
	TAVOLA N° 16	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		NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 1 – Elaborati del P. di L.

Fanno parte integrante del piano di lottizzazione oltre alle presenti norme tecniche d'attuazioni, i seguenti elaborati:

- Copia titoli di proprietà e visure catastali;
- Planimetria Catastale;
- Planimetria P.R.G.;
- Rilievo Fotografico;
- Planimetria di Fatto;
- Planimetrie di fatto e di progetto quotate;
- Profili;
- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche d'attuazione;
- Planimetria Dimensionamento P. di L.;
- Planimetria Zonizzazione e Viabilità;
- Planimetria Organizzazione Lotti Fondiari;
- Tipologie Edilizie;
- Planimetrie Reti Tecnologiche;
- Planimetrie Sistemazione Aree Sociali;
- Planimetria Planovolumetrico Approvato;
- Computo metrico Estimativo;
- Relazione Geologica;
- Schema di Convenzione;

Art. 2 – Attuazione del P. di L.

L'attuazione del P. di L. dovrà avvenire in modo graduale evitando una crescita irregolare. Tutti gli edifici in progetto ricadenti nel piano dovranno rispettare le seguenti norme e prescrizioni:

- a) Dimensione dei lotti fondiari: è consentita la possibilità di dividere il lotto in più parti, donando la possibilità di edificazione parziale del lotto fermo restante i parametri urbanistici di volume, superficie coperta e distanza dai confini e dalle strade: è consentito analogamente l'accorpamento di due o più lotti contigui per soddisfare esigenze particolari dell'utenza.
- b) Ingombro massimo dell'edificio nel lotto: l'edificio può assumere forme e posizioni volute nel lotto nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade;
- c) Volume concesso: resta valido ed immutato quello stabilito e progettato nel piano di lottizzazione fermo restando la possibilità in base alle esigenze dell'utenza di frazionarlo in più parti ed utilizzarlo sempre nell'ambito dello stesso lotto.

Art. 3 – Destinazione d'uso

In merito alle destinazioni d'uso dei fabbricati e relativi ambienti che si andranno a realizzare nell'abito del piano di Lottizzazione, restano valide ed immutate le destinazioni stabilite nel progetto del p. di L. in particolare:

a) Aree residenziali

Le aree residenziali potranno ospitare gli edifici con le seguenti destinazioni:

- Fabbricati per civile abitazione, studi professionali, attività e servizi annessi alle finalità turistico – ricettivo;
- Box macchine ad esclusivo servizio delle unità abitative.

b) Aree con destinazione alberghiera

Le aree con destinazione alberghiera potranno ospitare gli edifici con le seguenti destinazioni:

- Fabbricati a più piani con piano terra destinato a ristorazione e servizi annessi; piani superiore adibiti a stanze per ospiti villeggianti.
- Fabbricati ad un piano fuori terra, destinati ad attività commerciali e servizi attinenti la ristorazione e la ricettività connessi con le attività turistiche

c) Aree sociali

Queste aree sono state opportunamente definite e delimitate negli elaborati di progetto nel pieno rispetto di quanto stabilito dal P.R.G. e dal DM 1444/68 e s.m.i. Per la sistemazione di tale aree verrà concordata con il Comune la progettazione esecutiva delle opere che si intendono realizzare in dipendenza dell'uso che il comune riterrà più opportuno.

Art. 4 – Forme dei Lotti

La forma dei lotti è stabilita nelle planimetrie di progetto. Considerato che la tipologia edilizia progettata non è vincolante, la forma dei lotti verrà di norma rispettata, fermo restando la possibilità di frazionare i lotti in più porzioni o unificare quelli contigui per soddisfare esigenze particolari dell'utenza.

Art. 5 – Indici e parametri a definire le previsioni urbanistiche

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 di illuminazione 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: 40,00 m
- Distanza minima tra piante ornamentali di basso fusto: 2,50 m
- Distanza minima tra piante ornamentali di alto fusto: 6,00 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.

Art. 6 – Volume e forma degli edifici

Il volume degli edifici che si andranno ad edificare sono desunti dalla indice di edificabilità fondiaria assegnato al lotto e dall'altezze massime raggiungibili come prescritte dal R.E.U. del Comune di Rossano. Le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione non sono vincolanti, né per forma né per dimensioni, resta vincolante il volume, la superficie coperta e le altezze dei fabbricati che si andranno ad edificare. Tutti i lotti verranno recintati, e tali recinti verranno mimetizzati da verde perimetrali composto da vegetazione tipiche della macchia mediterranea. 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.

Art. 7 - 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 – fabricatio (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 0,22;

Art. 8 – Opere di urbanizzazione

In relazione allo sviluppo edificatorio comprensoriale si dovrà procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, rete idrica, rete fognante, elettrica ecc.) nonché delle opere di urbanizzazione secondaria secondo modalità e forme che verranno stabilite nell'apposita convenzione da stipulare con il Comune di Rossano.

Viabilità e Pubblica illuminazione

La viabilità del P. di L. rispetta la viabilità di piano prevista, che attualmente coincide con le strade interpoderali private ma di uso pubblico, sterrate della larghezza di circa 8,00 ml già presente e che gira 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. Questa strada 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 realizzazione di tali strade avverrà mediante la l'esecuzione di un primo rilevato di altezza variabile tra i 40 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 codoletti prefabbricato in cemento vibrato, massetto di sottofondo in calcestruzzo magro e sovrastante pavimentazione in piastrelle cementizie o altro materiale migliorativo.

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 testapalo, posizionati a distanza di 25-35 m l'uno dall'altro, secondo calcolo illuminotecnico che verrà predisposto i fase esecutiva e con rete di messa a terra.

La rete idrica

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

La rete fognaria comprenderà 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 interrato che confluiranno i liquami nel vicino depuratore.

La raccolta delle acque bianche

La raccolta delle acque bianche di superficie avverrà mediante apposita rete eseguita con 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.

I Tecnici Progettisti
ing. Alfonso Rosario Urso

geom. Tommaso Russo