

CITTA' DI ROSSANO

PROVINCIA DI COSENZA

STUDIO PLANOVOLUMETRICO PER L'UTILIZZO DELLE
ZONE C4 DI ESPANSIONE "TURISTICO-RESIDENZIALE
MARINA" ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO N.1

Località Zolfara

TAV.	Relazione tecnica		-
1	Data		-
	Revisione	0	
Progettista: <i>Ing. Giancarlo Zangaro</i>		Visti:	
Collaboratore.: <i>Ing. Domenico Stella</i>			
Committente: Magrò Anna Magarò Giuseppina			

RELAZIONE TECNICA

Indice

1. PREMESSA	1
2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE E DATI CATASTALI	2
3. VINCOLI	3
4. ORGANIZZAZIONE URBANISTICA	4
5. VERIFICA DELLE SUPERFICI PER STANDARDS E VIABILITÀ	5
6. ORGANIZZAZIONE INFRASTRUTTURE	6

1. PREMESSA

Il presente Studio Planivolumetrico si riferisce ad una porzione del Comparto n. 1, alla località "Zolfara" del Comune di Rossano, comprendente una zona "C4" di espansione di complessivi mq 84.770.

Il terreno risulta localizzato a valle della linea ferroviaria Metaponto-Reggio Calabria, a ridosso del nucleo abitato "Zolfara". Esso confina a Nord con proprietà Magarò Anna, Magarò Giuseppina, Magarò Maria Rita e Magarò Rosa, ad est con proprietà Magarò Irene e Magarò Rita Maria, a sud tramite una strada sterrata in proprietà comune eredi Magarò Antonio, Magarò Giovanni, Magarò Salvatore e Magarò Francesco, con proprietà Bevacqua/Mazzieri/Toscano, a ovest con strada comunale Zolfara. La giacitura del terreno è leggermente acclive verso il mare, con un andamento orografico che oscilla tra gli 8 e i 1 mt. s.l.m.

La superficie complessiva del Comparto misura circa mq 150.000, mentre l'area interessata dal presente studio è di mq 84.770, quindi circa il **56%** del Comparto; la rimanente area per circa mq 37.537 (**25%**) è stata inclusa nel P.d.L in Ditta Mazzieri/Bevaqua/Toscano approvato con Delibera Consigliare n. 45 del 16 dicembre 2010, per circa mq 14.140 (**9%**) è stata inclusa nel P.d.L in Ditta Iacoi approvato con Delibera Consigliare n. 52 del 16 dicembre 2010. I proprietari della rimanente area (**10%**), formalmente invitati, non hanno inteso aderire.

Per come già accennato, l'area ha morfologia pianeggiante e su di essa non vi sono opere o manufatti che ne possano condizionare la progettazione.

L'accesso alla zona è assicurato dalla strada denominata "Strada Comunale Zolfara" che costeggia la proprietà lungo tutto il lato ovest. Si precisa che porzione di detta viabilità ricade in proprietà Magarò e non è stata mai espropriata.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE E DATI CATASTALI

Lo Studio Planovolumetrico ricade all'interno di area disciplinata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rossano come sottozona "C4" le cui norme prescrivono:

Sottozona C4 - Espansione turistico - residenziale marina

Sono aree, ricadenti all'interno di ambiti essenziali naturali, destinate alla residenza turistica marina (abitazioni uni o plurifamiliari) ed agli insediamenti per vacanze (villaggi turistici e simili).

Sono destinate altresì ad attrezzature pubbliche per il pernottamento (alberghi pensioni ecc.) e il tempo libero (parchi giochi, percorsi attrezzati per attività motorie e sportive).

Il PRG si attua attraverso P.A.U. (Piani di lottizzazione convenzionata e Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica).

I P.A.U. saranno predisposti alle seguenti condizioni:

- *Ift = 0.40 mc/mq;*
- *Hf = 7.50 ml.;*
- *Dt = 40 ab/ha;*
- *Df (distacchi fra le fronti) = all'altezza dell'edificio più alto e comunque > a 10.00 ml.;*
- *Dc (distacchi dai confini) = 5.00 ml ;*
- *Ds (distacchi minimi dalle strade) = 5.00 ml (per strade di larghezza < a ml. 7,00)*
= 7,50 ml (per strade di largh. compresa tra 7,00÷15,00 ml)
= 10,00 ml (per strade di largh. > a 15,00 ml)
- *Lm (lotto minimo di intervento) = 20.000 mq;*

Per la costruzioni di alberghi sono consentite: altezza massima = ml 15.50 ed Ift= 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).

Le aree di cui agli standards dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto.

La proprietà dell'intera area risulta così frazionata:

- **Foglio di mappa 12 particella 286** in testa a:

MAGARÒ Anna nata a Scandale il 01 febbraio 1948, residente a Rossano C.da Zolfara, CF MGRNNA48B41I494R.

L'area risulta essere di mq 40.940 tutti in zona C4.

- **Foglio di mappa 12 p.lla 36** in testa a:

MAGARÒ Giuseppina nata a Crosia il 09 febbraio 1953, residente a Rossano C.da Zolfara, CF MGRGPP53B59D184O.

L'area risulta essere di mq 43.830 tutti in zona C4.

Nel presente Studio Planovolumetrico si è scelto di sfruttare l'indice **residenziale** *Ift 0,4 mc/mq* per la porzione in proprietà Magarò Giuseppina (p.lla 36), l'indice **turistico** *Ift 1,2 mc/mq* per la porzione in proprietà Magarò Anna (p.lla 286), per come meglio specificato nel seguito.

3. VINCOLI

Sull'area interessata dallo studio Planivolumetrico esiste il vincolo sismico ed il vincolo paesaggistico per la porzione ricadente entro i 300 metri dalla battigia e non vi sono altri vincoli tutori o inibitori.

4. ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

La superfici per standard e viabilità necessarie per l'intero Comparto sono le seguenti:

INTERA QUOTA COMPARTO N. 1 IN PROGETTO				
(TURISTICO +RESIDENZIALE)				
Superficie territoriale			84.770,00	mq
Abitanti insediabili	40-120	ab/ha	666,00	ab. in c.t.
Standards minimi richiesti	24	mq/ab	15.984,00	mq
Viabilità minima richiesta	7	mq/ab	4.662,00	mq
La distribuzione delle superfici, come sopra calcolate, per ogni singola proprietà è la seguente:				
MAGARO' GIUSEPPINA				
Superficie territoriale residenziale			43.830,00	mq
Abitanti insediabili	40	ab/ha	175,00	ab. in c.t.
Standards minimi richiesti	24	mq/ab	4.200,00	mq
Viabilità minima richiesta	7	mq/ab	1.225,00	mq
MAGARO' ANNA				
Superficie territoriale alberghiera			40.940,00	mq
Abitanti insediabili	120	ab/ha	491,00	ab. in c.t.
Standards minimi richiesti	24	mq/ab	11.784,00	mq
Viabilità minima richiesta	7	mq/ab	3.437,00	mq

Il presente Piano di Comparto verifica le superfici a standard e viabilità come riportato più avanti. Nell'organizzazione delle superfici, per la distribuzione delle aree pubbliche e private, si è cercato, per quanto possibile, l'accorpamento dei servizi principali sia all'interno del Comparto che in rapporto alla viabilità pubblica, avendo come obiettivo la creazione di un Comparto funzionale per un insediamento a carattere residenziale e turistico ricettivo.

Il dimensionamento degli standards sarà opportunamente definito in sede di piani di lottizzazione, fermo restando la rispondenza degli stessi alla normativa vigente e alle indicazioni planimetriche del presente Studio Planovolumetrico.

Le scelte progettuali sono state effettuate sulla base del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle previsioni del P.R.G.

5. VERIFICA DELLE SUPERFICI PER STANDARDS E VIABILITÀ

INTERA QUOTA COMPARTO N. 1 IN PROGETTO			
	mq in progetto		mq richiesti
Standards 1+2	16.390,00	>	16.248,00
Viabilità di P.R.G.			
Viabilità di planovolumetrico	12.032,00	>	4.739,00
Edilizia privata residenziale	30.093,00		
Edilizia privata turistica	26.255,00		
TOT.	84.770,00	=	Sup. territoriale
La distribuzione sulle singole proprietà risulta la seguente:			
MAGARO' GIUSEPPINA			
	mq in progetto		mq richiesti
Standards 1	3.900,00	<	16.248,00
Viabilità di P.R.G.			
Viabilità di planovolumetrico	9.837,00	>	4.739,00
Edilizia privata residenziale	30.093,00		
TOT.	43.830,00	=	Sup. territoriale
MAGARO' ANNA			
	mq in progetto		mq richiesti
Standards 2	12.490,00	<	16.248,00
Viabilità di P.R.G.			
Viabilità di planovolumetrico	2.195,00	<	4.739,00
Edilizia privata turistica	26.255,00		
TOT.	40.940,00	=	Sup. territoriale

- La volumetria turistica realizzabile risulta essere pari a: $1,20 \text{ mc/mq} \times 40.940 \text{ mq} = 49.128 \text{ mc}$
- La volumetria residenziale realizzabile risulta essere pari a: $0,4 \text{ mc/mq} \times 43.830 \text{ mq} = 17.532 \text{ mc}$

Nella viabilità di planovolumetrico è compresa la parte di proprietà Magarò occupata dalla strada comunale Zolfara.

6. ORGANIZZAZIONE INFRASTRUTTURE

In questa fase si è provveduto alla sola organizzazione delle infrastrutture in funzione delle previsioni urbanistiche ed edilizie sull'area. In tale organizzazione si è tenuto conto della strada Comunale "Zolfara" servita da rete fognante, rete idrica e rete di pubblica illuminazione; le reti in progetto saranno derivate da quelle pubbliche esistenti.

La rete di smaltimento delle acque piovane sarà realizzata lungo la strada comunale e convogliata attraverso una condotta in progetto al margine Nord dell'intervento, lungo una striscia di terreno in proprietà Magarò, per scaricare poi nel fosso esistente. Il calcolo dimensionale delle varie condotte sarà fatto in sede di presentazione del piano attuativo.

La strada comunale Zolfara costituisce il supporto per lo sviluppo urbanistico dell'intero intervento, da essa si snoda la viabilità di progetto che costituisce sia distribuzione ai lotti fondiari.

Il progetto prevede la formazione di un anello viario che si dirama dalla strada Zolfara, serve i lotti, per ricollegarsi di nuovo alla strada Zolfara. Tali strade di Studio Planivolumetrico avranno una larghezza carrabile di mt. 6,00 con un marciapiede da un lato di larghezza pari a mt. 2,50 e un marciapiede, una pista ciclabile ed un'aiuola dall'altro, di larghezza pari rispettivamente a 2,00 m, 2,50 m e 1,00 m; la larghezza totale sarà di 13,50 m.

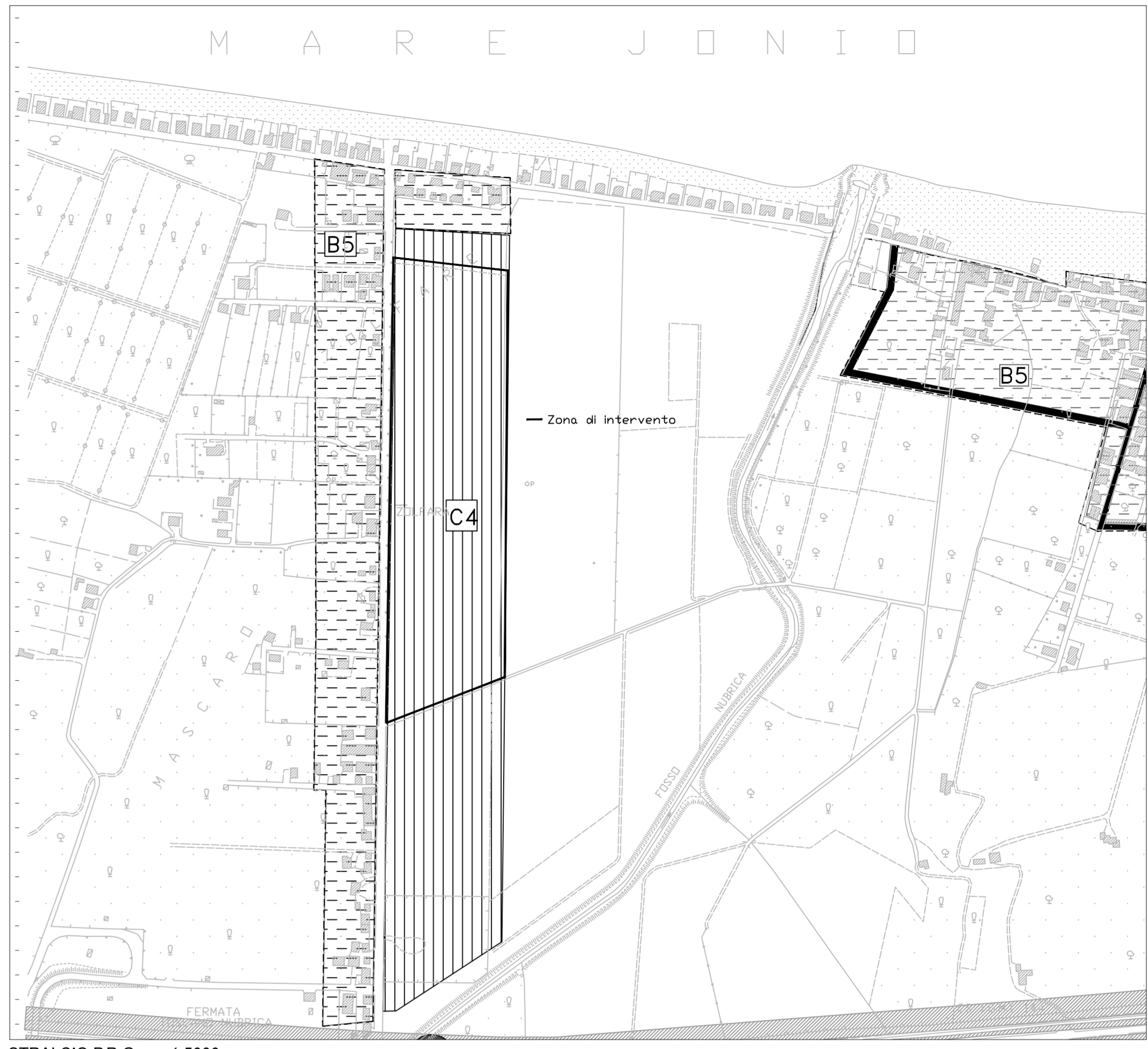
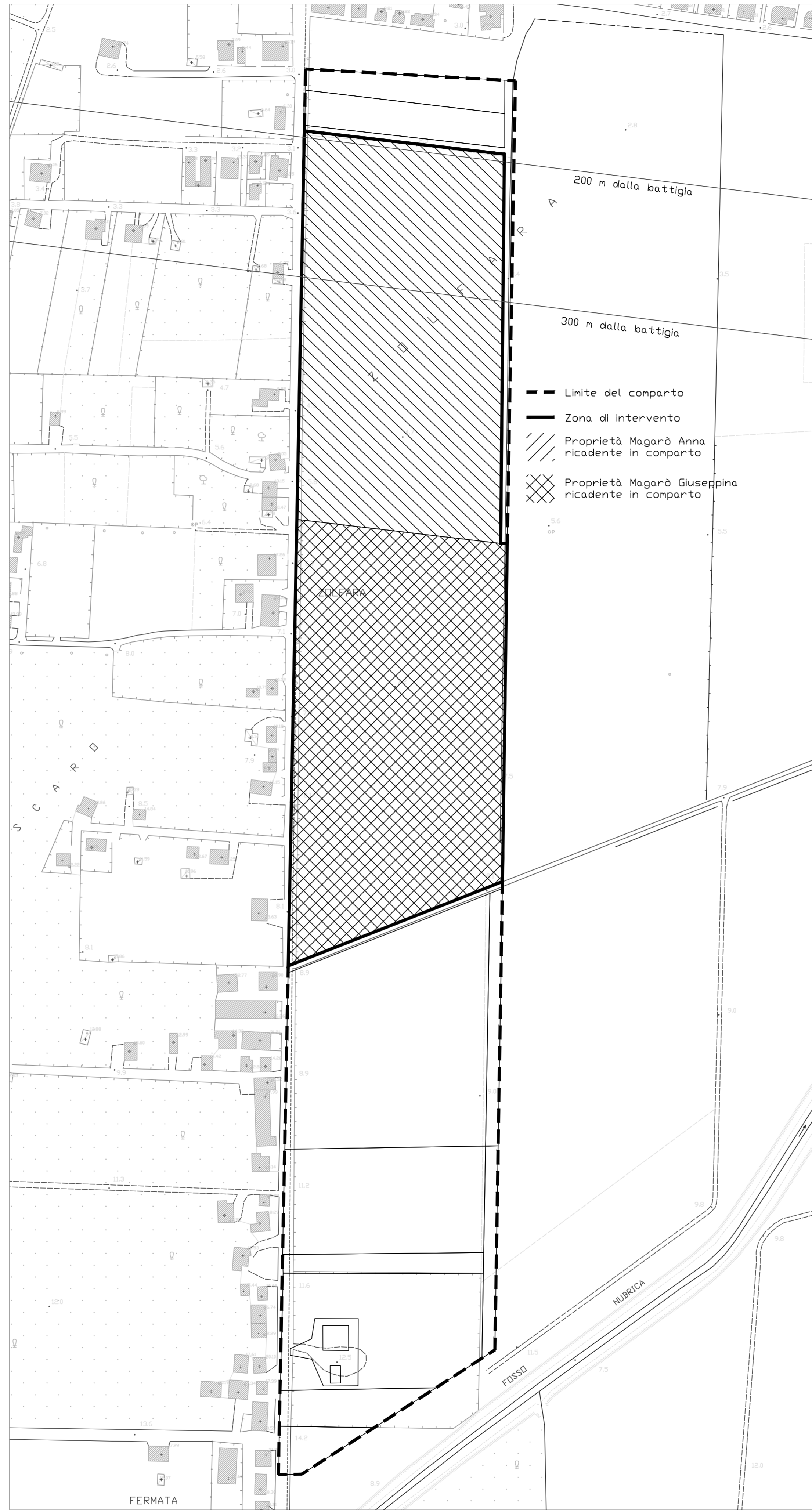
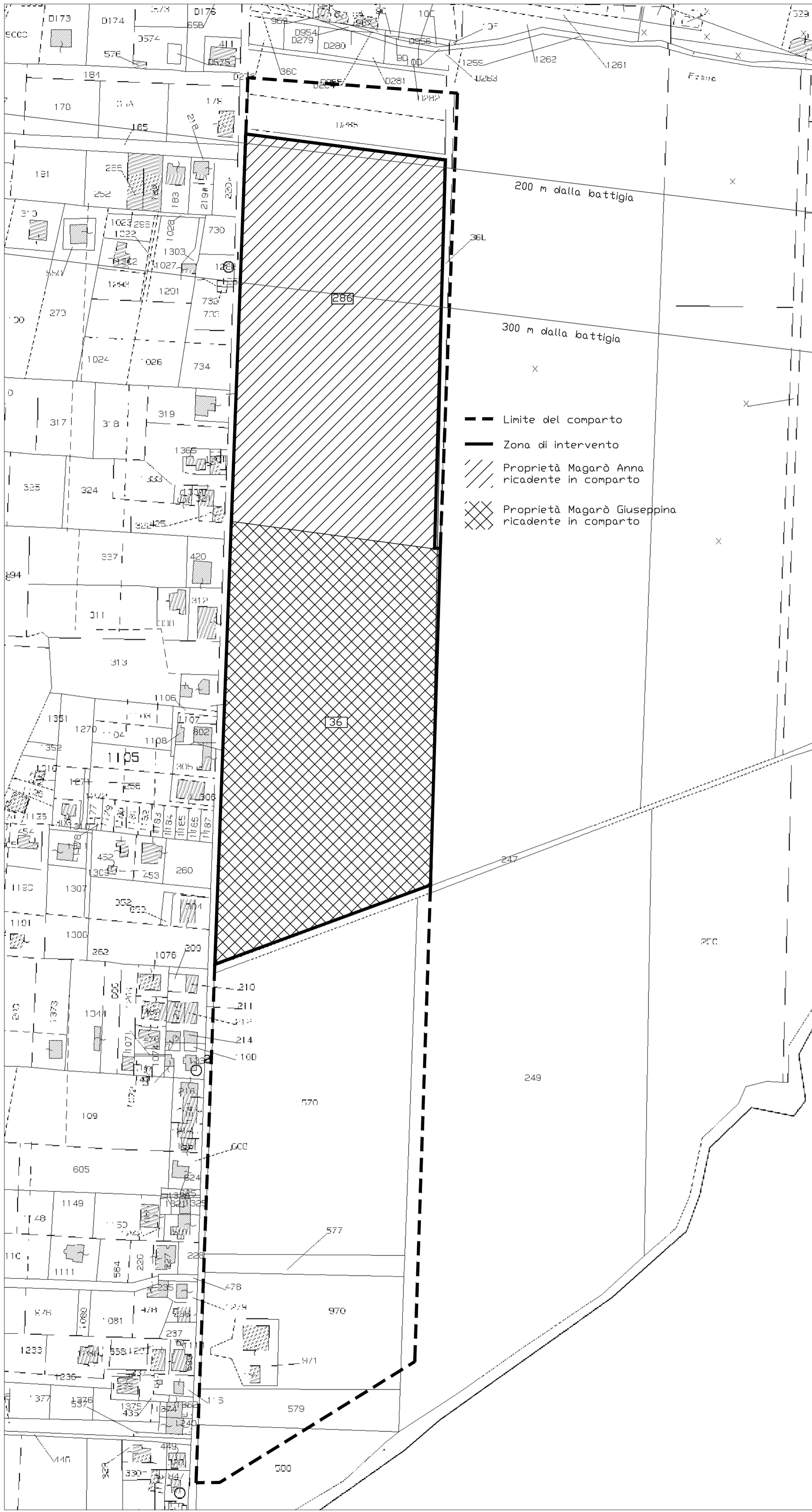
Nel presente Studio Planovolumetrico è previsto l'allargamento dello strada comunale Zolfara all'interno della proprietà Magarò fino ad una larghezza totale di m 14,50; in particolare essa avrà la parte carrabile di mt. 7,00 con un marciapiede lato Ovest di larghezza pari a mt. 2,50 ed un marciapiede, una pista ciclabile ed un'aiuola sul lato Est di larghezza pari rispettivamente a 2,00 m, 2,50 m e 1,00 m.

E' previsto, inoltre, l'allargamento della strada sterrata esistente (di circa 4 m) lungo il confine Sud dell'intervento, per una larghezza di circa m 5,00 a partire dal confine di proprietà. Un ulteriore allargamento di m 6,50 è già previsto nell'ambito della lottizzazione Bevacqua/Mazzieri/Toscana; la larghezza totale sarà di 14,50 m..

Per quanto non espressamente qui richiamato si rimanda agli elaborati grafici.

Rossano,

Il progettista
Ing. Giancarlo Zangaro



STRALCIO P.R.G. sc. 1:5000

CITTÀ DI ROSSANO

PROVINCIA DI COSENZA

STUDIO PLANOVOLUMETRICO PER L'UTILIZZO DELLE ZONE C4 DI ESPANSIONE "TURISTICA-RESIDENZIALE MARINA" ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO N.1




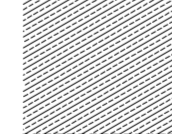
Località Zolfara

TAV.	STRALCIO CATASTALE sc. 1:2000 STRALCIO AEREOFOTO sc. 1:2000 STRALCIO P.R.G. sc. 1:5000	scala
2	Data Revisione	1:1000
Progettista: Ing. Giancarlo Zangaro	Visti:	
Collaboratore: Ing. Domenico Stella		
Committenti: Magarò Giuseppina Magarò Anna		

STRALCIO CATASTALE (F. 12, p. lle 36 e 286) sc. 1:2000

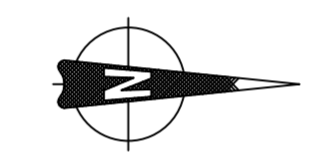
STRALCIO AEREOFOTO sc. 1:2000



-  Zona di intervento
-  Area edificabile in Ditta Magarò Giuseppina con i.f.t. pari a 0,4 mc/mq
-  Area edificabile in Ditta Magarò Anna con i.f.t. pari a 1,2 mc/mq
-  Viabilità di Studio Planovolumetrico
-  Standards 1 mq 3.900
-  Standards 2 mq 12.490
-  Strada comunale Zolfara

300 m dalla battaglia

200 m dalla battaglia



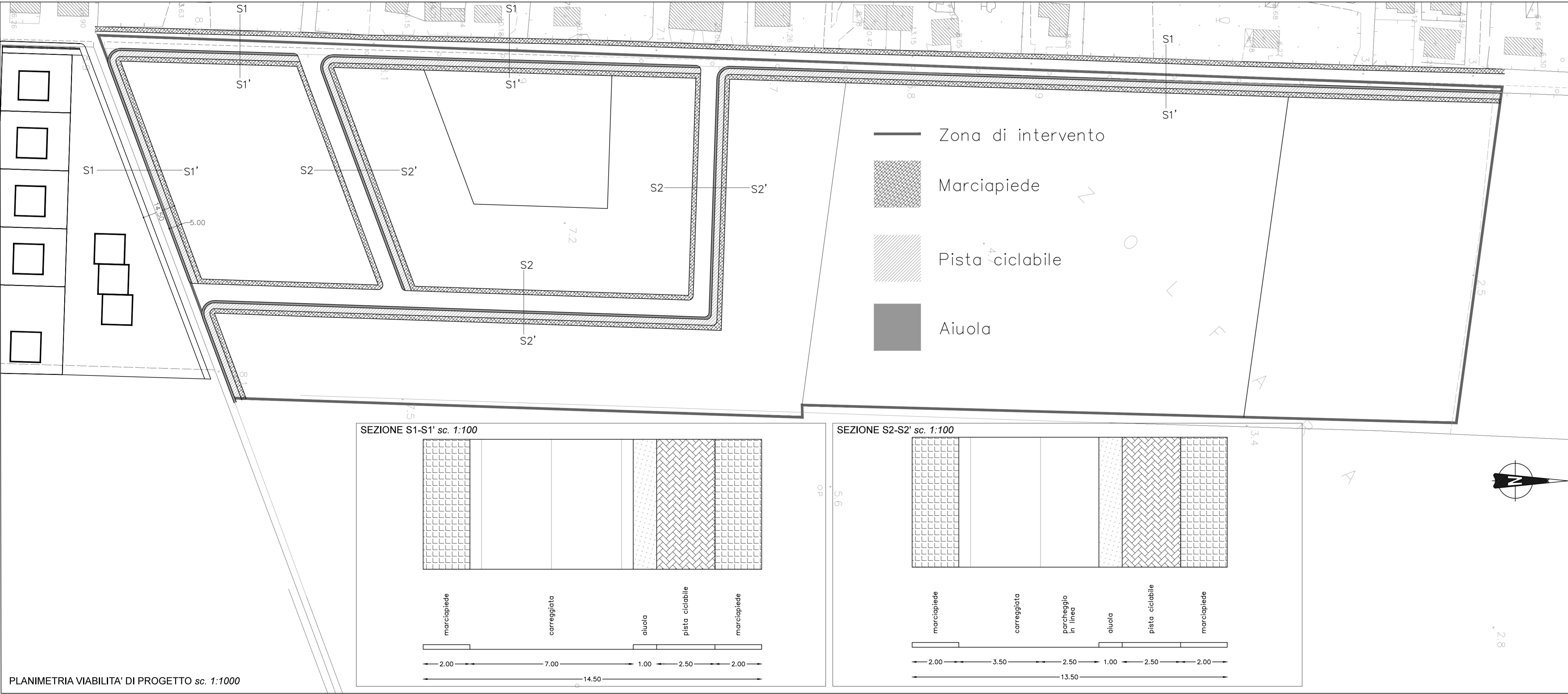
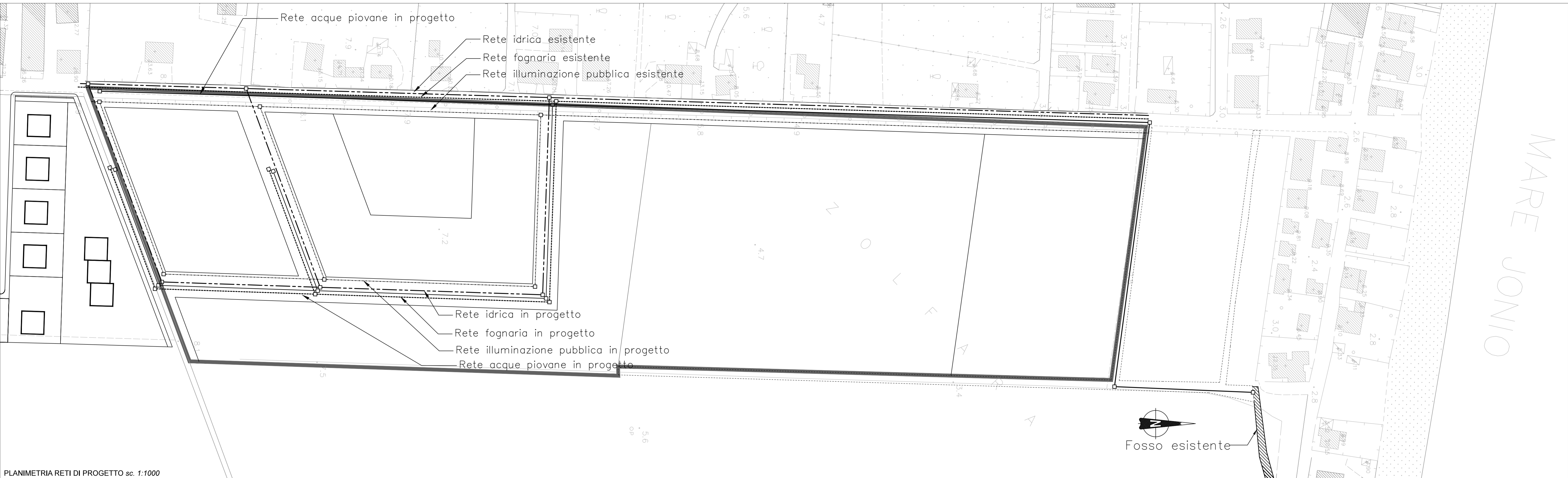
CITTÀ DI ROSSANO

PROVINCIA DI COSENZA

STUDIO PLANOVOLUMETRICO PER L'UTILIZZO DELLE ZONE C4 DI ESPANSIONE "TURISTICA-RESIDENZIALE MARINA" ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO N.1

Località Zolfara

TAV.	PLANIMETRIA DI PROGETTO		scala
4	Data	00	1:1000
	Revisione		
Progettista: Ing. Giancarlo Zangaro		Visti:	
Collaboratore: Ing. Domenico Stella			
Committenti: Magarò Giuseppina Magarò Anna			



CITTÀ DI ROSSANO		
PROVINCIA DI COSENZA		
STUDIO PLANOVOLUMETRICO PER L'UTILIZZO DELLE ZONE C4 DI ESPANSIONE "TURISTICA-RESIDENZIALE MARINA" ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO N.1		
<i>Località Zolfara</i>		
TAV.	PLANIMETRIA VIABILITA' DI PROGETTO PLANIMETRIA RETI DI PROGETTO	scala
5	Data Revisione	1:1000
Progettista: Ing. Giancarlo Zangaro	Visti:	
Collaboratore: Ing. Domenico Stella		
Committenti:		
Magarò Giuseppina Magarò Anna		