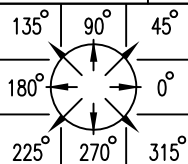


COMUNE
DI
ROSSANOPROVINCIA
DI
COSENZAPIANO DI LOTTIZZAZIONE
contrada Valano - Gammicella
Foglio 10 Particella 387

Località: contrada Gammicella

PROGETTO
URBANISTICO

indice	aggiornamenti	codice	FATTIBILITA'	DEFINITIVO	ESECUTIVO
2010	V emissione	05-09	10	14	
2013	VI emissione	02-13	febbraio	ottobre	
2018	VII emissione	02-18	2010	2019	
2018	VIII emissione	02-18	Committente: GAMMICELLA IMMOBILIARE srl via Giovanni Gentile n° 106 ROSSANO (CS)		
studio tecnico NACCARATO via Napoli 20 ROSSANO (CS) via Bilotti 45 RENDE (CS)					

TAVOLA

U 1

RELAZIONE TECNICA

Progetto Urbanistico: ing. Francesco Naccarato

Progetto architettonico:

Progetto strutturale:

Progetto Impianti:

Contenimento energetico:

Isolamento acustico:

RELAZIONE TECNICA

La presente accompagna il Progetto di Piano di Lottizzazione da Convenzionare in località Gammicella del Comune di Rossano (CS) in Ditta GAMMICELLA IMMOBILIARE srl, per l'utilizzo delle zone " C4 " di espansione Turistico – Residenziale Marina all'interno del Comparto n. 6 con studio Planivolumetrico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 31 del 12 Giugno 2013, in ditta Carmela Bruno, allora madre esercente la patria potestà della minore Eleonora de Falco; quest'ultima, legittima proprietaria, ha poi venduto alla GAMMICELLA IMMOBILIARE srl.

L'area interessata dal Piano è censita nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 10 Particella n° 387 per una superficie di mq 29.090,00 ed è localizzata nella fascia costiera a valle della S.S. 106 Jonica ad una distanza del confine demaniale marittimo di oltre 380,00 m in una zona interessata da altri Piani di Lottizzazione già convenzionati ed in fase di attuazione.

Sull'area non esistono vincoli di alcun genere, ad eccezione di quello sismico.

Essa confina a Nord con terreno in ditta De Falco Cinzia, a Est e Sud con strada di Piano e terreno in ditta De Falco Enrico e Giacinto, a Ovest con strada comunale Valano.

L'area, per ubicazione, conformazione orografica e giacitura, si presta ad un intervento di caratterizzazione residenziale turistico con punti di forza dati dalle pregevoli caratteristiche paesaggistiche – ambientali e la vicinanza al mare.

Il progetto prevede la ricucitura e l' integrazione con il tessuto preesistente e di progetto delle lottizzazioni limitrofe; con particolare attenzione alla connessione viaria funzionale con i comparti vicini ed al posizionamento delle aree standard, accorpate e contigue alle stesse previste nel P.d.L. limitrofo in ditta De Falco Cinzia, in perfetta armonia con le scelte già effettuate a livello del Planivolumetrico.

Il terreno ha giacitura pianeggiante con un andamento orografico che varia tra i 4,00 m ed i 6,00 m sul livello del mare con pendenza verso quest'ultimo.

L'intera area è organizzata in tre macrolotti, suddivisi in lotti di varie pezzature e diversa volumetria, che sono serviti da viabilità interna di tipologia come " ALL. 5 " della Delibera di Giunta Municipale con sezione di 13,50 m organizzata con un marciapiede di 2,00 m, carreggiata carrabile e parcheggio in linea di 6,30 m, aiuola di separazione di 1,00 m, pista ciclabile a due sensi di marcia di 2,50 m e un marciapiede di 1,70 m.

Tale viabilità interna si interseca con la strada, che costeggia il confine est, realizzata come opera di urbanizzazione nel P.d.L. Fratelli De Falco e con la strada di PRG lungo il confine ovest, da realizzare, in parte fino alla mezzeria, come opera di urbanizzazione nel presente P.d.L. GAMMICELLA IMMOBILIARE srl, la cui tipologia è del tipo " ALL. 4 " della Delibera di Giunta Municipale con sezione di 14,50 metri organizzata con: un marciapiede di 2,00 m, pista carrabile di 7,00 m, aiuola di separazione di 1,00 m, pista ciclabile a due sensi di marcia di 2,50 m ed un marciapiede di 2,00 m.

La strada di PRG di tipo " ALL. 4 " al confine a sud si interseca con una strada di PRG di tipo "V3 ALL. 2" della Delibera di Giunta Municipale, che verrà realizzata in parte con sezione di 20,50 m così organizzata: un marciapiede di 2,50 m, una carreggiata a scorrimento veloce di 7.50 m a doppio senso di marcia, un'aiuola spartitraffico di 0.70 m, una carreggiata di traffico locale di 3.00 m, parcheggi in piano di 2.30 m, un'aiuola di separazione di 1,00 m, pista ciclabile a due sensi di marcia di 2,50 m ed un marciapiede di 2,00 m.

La tipologia costruttiva di tipo residenziale è prevista a due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano interrato. Quella allegata al progetto è da intendersi come indicazione di massima, quindi non vincolante.

La varietà di tipologie edilizie, oltre che rispondere alla variegata domanda del mercato immobiliare, soddisfa il crescente bisogno collettivo di un disegno urbano articolato.

PARAMETRI URBANISTICI

Il presente piano riguarda un'area ricadente in Sottozona C4 - Espansione Turistico – Residenziale Marina tale zona è costituita, secondo le vigenti N.T.A. del P.R.G. del Comune di Rossano da aree, ricadenti all'interno di ambiti essenziali naturali, destinate alla residenza turistica marina (abitazioni uni o plurifamiliari) e dagli insediamenti per vacanze (villaggi turistici e simili).

Sono destinate altresì ad attrezzature pubbliche per il pernottamento (alberghi pensioni etc.) 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:

$I_{ft} = 0.40 \text{ mc/mq}$;

$H_f = 7.50 \text{ ml.}$;

$D_t = 40 \text{ ab/ha}$;

D_f (dist. 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 di larghezza < a ml. 7,00)

= 7,50 ml (per strade di larghezza compresa tra 7,00÷15,00 ml)

= 10,00 ml (per strade di larghezza > a 15,00 ml)

L_m (lotto minimo di intervento) = 20.000 mq;

Per la costruzioni di alberghi sono consentite:

altezza massima = ml 15.50 ed

$I_{ft} = 1.20 \text{ mc/mq}$.

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.

Sono ammessi strumenti di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 26.

ZONIZZAZIONE

Superficie Territoriale(S_t) = **mq. 29.090**

Volumetria realizzabile mq. 29.090 x 0,40 = **mc. 11.636**

Abitanti Insediabili = $H_a \ 2,909 \times 40 \text{ ab}/H_a = 116,36 \text{ ab}$. In cifra tonda **116 ab**

STANDARD

DESTINAZIONE	CALCOLO	MINIMO	DI PROGETTO
Verde Pubblico	116 ab x 15,0 mq/ab	1.740,00 mq	1.740,00 mq
Parcheggi	116 ab x 2,50 mq/ab	290,00 mq	290,00 mq
Edilizia scolastica	116 ab x 4,50 mq/ab	522,00 mq	522,00 mq
Interesse Generale	116 ab x 2,00 mq/ab	232,00 mq	232,00 mq
Complessivi	116 ab x 24 mq/ab	2.784 mq	2.784 mq

VIABILITA':

	CALCOLO	MINIMO	DI PROGETTO
Standard in C4	16 ab x 7 mq/ab	812,00 mq	6.391,15 mq

LOTTI :

All'interno dei macrolotti individuati nello studio Planivolumetrico sono stati organizzati i microlotti nel numero di 30, pensati per le tipologie edilizie ad essi associate, le quali non hanno valore vincolante, ma soltanto indicativo.

Le caratteristiche urbanistiche dei singoli lotti sono riassunti nel seguente prospetto :

Lotto	Superficie [mq]	Volume [mc]
n° 1	544,63 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 2	581,59 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 3	581,67 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 4	586,58 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 5	591,99 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 6	591,99 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 7	600,51 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 8	605,36 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 9	572,92 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 10	622,12 (di cui 181,17 viabilità, verde e parcheggi privati)	321,45
n° 11	804,63	561,60
n° 12	804,53	360,00
n° 13	804,53	481,88
n° 14	804,53	360,00
n° 15	892,49	561,60
n° 16	804,63	561,60
n° 17	804,69	360,00
n° 18	804,53	360,00
n° 19	804,53	360,00
n° 20	702,39	360,00
n° 21	759,06	360,00
n° 22	739,40	360,00
n° 23	714,46	360,00
n° 24	651,24	360,00
n° 25	792,91	561,60

n° 26	758,17	360,00
n° 27	736,76	360,00
n° 28	715,34	360,00
n° 29	645,55	360,00
n° 30	640,35	653,22
TOTALE	21.064,88 (di cui 1.811,72 viabilità e parcheggi privati)	11.636,00

AREE SOCIALI

Gli Standard sono stati accorpati in un unico lotto di **mq. 2.784,00**.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Nel piano sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primarie :

- a – Strade e Parcheggi
- b – Rete Idrica
- c - Rete Fognaria
- d - Raccolta Acque Bianche
- e - Pubblica Illuminazione
- f - Verde Pubblico Attrezzato – Impianto di irrigazione
- g - Rete Elettrica

STRADE E PARCHEGGI

Al fine di ottimizzare i collegamenti del comparto con la rete viaria esistente e con quella in previsione, il planivolumetrico ha previsto la realizzazione, su terreno di proprietà della Ditta Lottizzante, un tratto di strada in ampliamento alla strada comunale esistente, posizionata sul lato Ovest dell'area. Allo stato attuale la strada esistente è larga circa 4,00 m e stabilisce il confine tra la particella 387 e la particella 74, quest'ultima di proprietà della

signora Rosa De Falco e ricadente in un altro comparto. Questa strada è prevista con una sezione di 14,50 a due sensi di marcia con due marciapiedi di 2,00 m ciascuno, una carreggiata di 7,00 m, una pista ciclabile di 2,50 m ed un' aiuola di divisione con la carreggiata di 1,00 m di larghezza. La ditta lottizzante realizzerà la quota parte di strada a partire dalla mezzeria della strada esistente, comprendente un marciapiede di 2,00 m la pista ciclabile di 2,50 m, l'aiuola di 1.00 m e la restante carreggiata fino ad arrivare alla mezzeria della strada esistente.

Il piano prevede due strade interne di tipologia come " ALL.5 " della Delibera di Giunta Municipale con sezione di 13,50 metri organizzate con un marciapiede di 2,00 m, pista carrabile e parcheggio in linea di 6,30 m, aiuola di separazione di 1,00 m, pista ciclabile a due sensi di marcia di 2,50 m e un marciapiede di 1,70 m. Questa viabilità si interseca con la strada che costeggia il confine est, già realizzata come opera di urbanizzazione nel P.d.L. Fratelli De Falco e con la strada di PRG lungo il confine ovest, da realizzare in parte, come opera di urbanizzazione descritta sopra nel presente P.d.L., con tipologia come " ALL.4 " della Delibera di Giunta Municipale sopra richiamata.

Il Piano, oltre alle viabilità sopra descritte prevede la realizzazione, sul confine Sud con il P.d.L. dei Fratelli De Falco, di quota parte della strada di PRG tipo "(V3) ALL.2" della Delibera sopra detta, la cui sezione è di 20,50 m, composta da un marciapiede di 2,50 m, pista carrabile a doppio senso di marcia di 7,00 m, un' aiuola spartitraffico di 0,70 m, zona parcheggi di 5,30 m, altra aiuola di 1,00 m, pista ciclabile di 2,50 m e marciapiede di 2,00 m, Si precisa che di questa strada la ditta lottizzante realizzerà la quota parte che comprende il marciapiede di 2,00 m, la pista ciclabile di 2,50 m, l'aiuola di 1,00 m e la carreggiata con la zona parcheggio di 5,30 m, per un totale di 10,80 m.

Le sedi stradali ed i parcheggi, saranno realizzati con sottofondazione in misto

granulometrico di spessore di cm 40 e sovrastante conglomerato bituminoso binder dello spessore di 7,00 cm e tappetino di usura dello spessore di 3,00 cm.

I cordoli saranno prefabbricati in conglomerato cementizio vibrocompresso.

Lo sviluppo delle strade seguirà prevalentemente le quote del terreno. La pendenza trasversale sarà del 2%, mentre quella longitudinale sarà in funzione delle livellette del terreno. Lo sviluppo totale della rete stradale occuperà una superficie complessiva di 6.665,86 mq, inclusa la superficie per marciapiedi, pista ciclabile e parcheggi.

I marciapiedi saranno pavimentati con mattoni di cemento presso vibrato allettati su massetto in calcestruzzo con dosaggio di quintali 3,00 di cemento, nella tipologia e colore indicata dall'Amministrazione Comunale.

Le piste ciclabili saranno pavimentate in conglomerato cementizio con dosaggio di quintali 3,00 di cemento e rivestite con una resina idonea di colore a scelta dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda quest'ultima strada si vuole evidenziare che, in questa fase di richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione, a seguito di rilievo di dettaglio planialtimetrico, eseguito successivamente all'approvazione del progetto di Studio Planivolumetrico, protocollato in data 10 febbraio 2010 n° 4276 e successivo deposito del 15 marzo 2010, conseguente ad una richiesta di integrazione dell'Ufficio "Assetto del Territorio e Tutela Ambientale" del 1° marzo 2010 n° di protocollo 1273, è stata rilevata la presenza di un manufatto, edificio residenziale, lungo il tracciato della strada di Piano, per cui si potrebbe rendere necessario modificare leggermente lo stesso tracciato; ciò al fine di evitare di interrompere la continuità della strada in questione, che nel PRG rappresenta un'importante arteria interna di collegamento.

RETE IDRICA

Lungo le strade sarà realizzata la rete idrica ramificata aperta, per come meglio si evince sulla tavola dedicata, di distribuzione dell'acqua potabile, collegata all'acquedotto comunale. Da questa rete verrà distribuita l'acqua ai lotti con l'ausilio di una condotta privata.

La distribuzione principale dell'acqua in pressione con valori minimi di 10 MPa, realizzata con tubi in polietilene PE 100 del diametro esterno ϕ 90 mm e spessore 12,30 mm conformi alla UNI EN 12201, sarà posta in uno scavo a sezione obbligata largo 0,40 m e profondo 0,80 m allettata nella sabbia, il rinterro sarà effettuato con materiale proveniente dagli scavi.

Lo sviluppo totale delle tubazioni della rete idrica sarà di circa 520,00 m.

Lungo la rete sono previsti pozzetti d'ispezione 140x140 in cemento armato vibrocompresso e chiusini carrabili in ghisa 70x70 DN 400, posti ad interasse di circa 30,00 m come da particolari costruttivi riportati sulla tavola dedicata.

RETE FOGNARIA

Il collettore fognario è previsto in tubazioni in PVC. rigido classe di rigidità 4KN/mq, conforme alle Norme EN 1401, del diametro di ϕ 400 mm, di pari misura al collettore principale di allaccio esistente, inserito in uno scavo a sezione obbligata largo 0,80 m e profondità variabile. Il rinterro si farà con materiale proveniente dallo scavo.

Lo sviluppo totale delle tubazioni della rete fognaria sarà di circa 575,00 m

La rete sarà collegata alla condotta comunale e sarà dotata di pozzetti in cemento armato vibrocompresso ispezionabili 125x125, con chiusini carrabili in ghisa DN 400 del diametro ϕ 800 mm, posti ogni 30.00 m circa, per come meglio si evince dall'elaborato grafico dedicato.

La pendenza della condotta, che dipende dalla profondità di innesto alla condotta principale sulla strada n° 1, sarà intorno all' 1%.

RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE

La raccolta di acque meteoriche è prevista in tubi di polipropilene a doppia struttura, corrugata esternamente e liscia internamente, del diametro interno ϕ 250 mm con uno sviluppo di circa 575,00 m e del diametro ϕ 300 mm con uno sviluppo di circa 420,00 m. Le tubazioni sono inserite in uno scavo a sezione obbligata largo 0,60 mt. e profondità variabile e rinterrate con materiale proveniente dallo scavo. La rete scaricherà nel fosso che costeggia la strada di PRG lungo il confine est e sarà dotata di pozzetti in cemento vibrocompresso ispezionabili 50x50 per la rete ϕ 250 e 60x60 per la rete ϕ 300, con chiusini e cadotoie in ghisa carrabile DN 400 rispettivamente 60x60 e 70x70, posti ogni 30.00 m circa, per come meglio si evince dall'elaborato grafico dedicato.

Per quanto riguarda la pendenza della rete, poiché le acque scaricano nel Fosso di Scolo, questa è dettata dalla profondità dello stesso Fosso e dal pelo libero delle acque di scorrimento; pertanto le pendenze per ogni strada varieranno tra lo 0,50% e l' 1%.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

Lungo le aiuole delle strade di progetto saranno messe a dimora piante ad alto fusto di altezza 2.00 m / 2.50 m con impianto di irrigazione in tubazione di polietilene ad alta densità del diametro ϕ 20 mm.

Lungo la rete di irrigazione ad interasse di circa 30.00 m saranno posti pozzetti ispezionabili incemento vibrocompresso 30x30 e coperchi pedonabili in cemento vibrocompresso 20x20.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

L'illuminazione pubblica sarà costituita da una dorsale principale che consentirà

l'illuminazione delle strade carrabili e dei parcheggi. Sarà costituita da una linea di alimentazione, in bassa tensione, che si dipartirà dal quadro di controllo. I pali saranno del tipo verticale tubolari conici di $H = 8.90$ mt. del tipo Dalmine in acciaio a stelo unico completi di armatura e gonnellino ed opportunamente ancorati in plinti di calcestruzzo. I pali verranno collegati tra loro con cavi inseriti nelle apposite tubazioni corrugate in PVC pesante ed interrate ad una profondità non inferiore a 0,80 mt.

Le lampade saranno al mercurio, a luce bianca, di potenza elettrica non inferiore a 150 watt cadauna.

E' prevista anche la messa a terra con palina a croce di ogni palo, collegate tra loro con corda rame a nudo. Nei punti di messa a terra saranno posti in opera pozzetti pedonabili ed ispezionabili in cemento vibro compresso 30x3.

Negli elaborati grafici di progetto sono indicati i soli punti-luce, secondo una distribuzione di massima che varrà definita all'atto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

RETE ELETTRICA

Per la realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica è stata prevista la posa in opera di una canalizzazione da realizzarsi su indicazioni tecniche da parte dell'ENEL.

Per quanto non precisato si rimanda agli elaborati grafici.

Il Progettista

ing. Francesco Naccarato