

## **Comune di GASPERINA**

provincia di Catanzaro

Oggetto:

**REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA CON ANNESSO RISTORANTE  
DENOMINATO " VILLA PALADINA "**

AGOSTO 2024



### **Committenti:**

**MACRINA NICOLA**

### **IL TECNICO**

**Arch. Domenico Giannini  
Ing. Squillacioti Giuseppe**

**TAV. 01**

**Relazione tecnica**

scala

**1:..**

Il signor Macrina Nicola fa richiesta d'avvio della procedura di riferimento di cui art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n.477 del 20 ottobre 1998 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 14 della legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modifiche e della legge regionale n.19 e s.m.i. per la realizzazione di una struttura ricettiva con annesso ristorante denominata Villa Paladina. E' stato già presentato un progetto per la realizzazione di una struttura turistica ricettiva con codice univoco SUAP n.212 prot.1159 in data 12.02.2024, respinto con atto di diniego per sussistenza di condizioni per il rilascio di un provvedimento concluso unico (art.2 legge n.241/90) con prot. N. 5263 del 11.07.2024, ad oggi si procede con un 'atto di impulso da presentare a codesta amministrazione comunale.



## PREMESSA

L'idea nasce da Nicola Macrina già in attività turistica titolare del ristorante "La Paladina", con la passione dedicata ai prodotti locali a km 0. L'esperienza maturata a spinto a presentare questo progetto per la costruzione di un ristorante panoramico, con suite annesse, nel comune di Gasperina. Questo nuovo complesso non solo manterrà, ma migliorerà la l'offerta gastronomica, contribuendo significativamente lo sviluppo turistico della regione e all'incremento occupazionale del paese. Attualmente l'attività viene svolta in un zona inadeguata sia come servizi che come posizione, il che limita la capacità operative dell'azienda, il fine sarà pure quello dell'ospitalità che è il punto di riferimento nel quadro gastronomico calabrese, con l'obbiettivo di migliorare il comfort dei clienti. La struttura dovrà essere degna di presentazione della nostra cultura, dove la posizione con vista mozzafiato sul Golfo, che copre come visuale da faro punta Stilo a Capo Colonna sarà l'elemento sul quale puntiamo posizionando oltre al ristorante le suite di lusso.

Le camere si integrano nella natura e ospitano turisti con servizi di alto livello, integrando l'offerta gastronomica con un'esperienza di soggiorno completa, daranno la somma di un prodotto completo a servizio dell'economia locale.

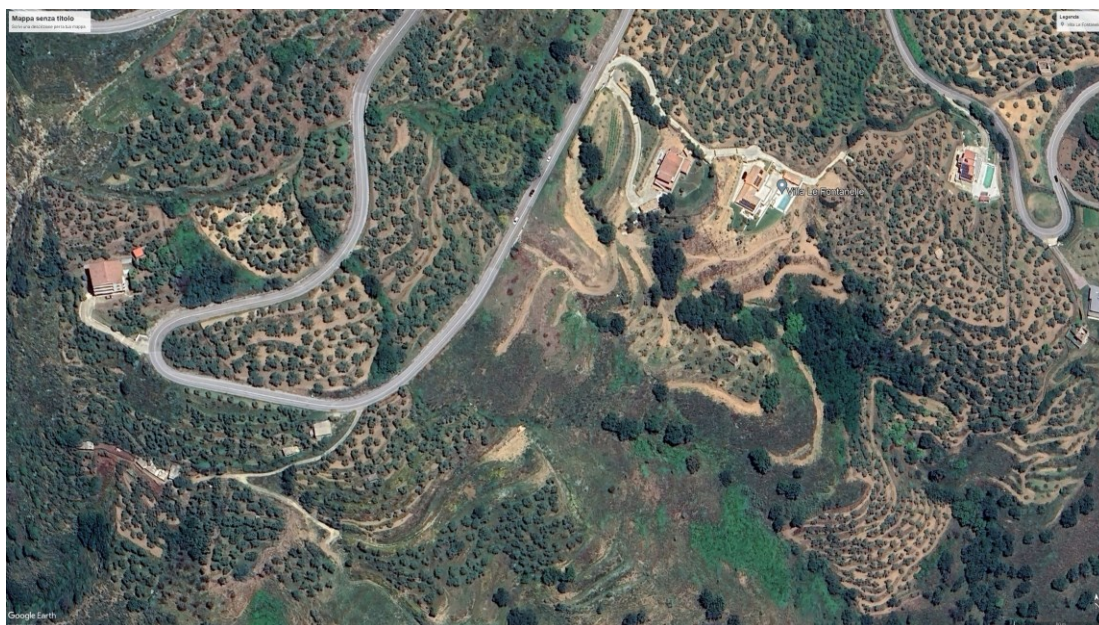
Il linguaggio architettonico moderno del progetto si inserisce nell'ambiente circostante con ampie vetrate e portici aperti sulla vista panoramica, e con spazi esterni, terrazze panoramiche, giardini curati e aree relax, e l'utilizzo di tecnologie ecologiche per ridurre l'impatto ambientale, danno una qualità maggiore all'attività. I pannelli solari e sistemi di raccolta dell'acqua piovane permetteranno alla struttura di essere in parte autonoma sul consumo della propria energia. Un altro scopo è la

creazione di posti di lavoro locali, sia durante la fase di costruzione che in quella operativa, l'obiettivo è ridurre la disoccupazione locale.

La struttura attirerà turisti da tutto il mondo, contribuendo a far conoscere e apprezzare le bellezze naturali e culinarie della Calabria. L'attenzione ai prodotti locali contribuirà a valorizzare le eccellenze calabresi, promuovendo un turismo sostenibile e di qualità, il fine sarà di offrire esperienze turistiche legate alle tradizioni locali durante tutto l'anno, contribuendo a destagionalizzare il turismo, mantenendo un flusso costante per tutto l'anno. Di seguito sarà raccontato il progetto.

La presente relazione è illustrativa del Progetto di costruzione di un struttura turistico ricettiva con annesso ristorante da ubicare su di un appezzamento di terreno di proprietà del sig. Macrina Nicola sito in Gasprina in località canci.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO



L'area entro cui ricade il lotto d'intervento è classificata dal vigente PRG: ZONA E5 - Aree che per condizione morfologica e paesistico-ambientale,

non sono suscettibili di insediamento. V'è da precisare che Il comune di Gasperina è dotato del Piano Regolatore Generale, la realizzazione della **“struttura recettiva con annesso ristorante denominato Villa Paladina”** nuovo manufatto da realizzare in area tipizzata “Zona agricola .- E” necessitano di preliminare Variante Urbanistica puntuale .

*Come già accennato, l'intervento si inquadra nell'ambito di applicazione dell'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n.477 del 20 ottobre 1998 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 14 della legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modifiche e della legge regionale n.19 e s.m.i.*

Giova precisare che sussistono i presupposti fondamentali per effettuare la variante urbanistica semplificata allo strumento urbanistico quali:

1. mancata individuazione, nello strumento urbanistico comunale zona centro storico - panoramica, per come residua dall'applicazione delle leggi regionali vigenti, di aree destinate a insediamenti turistico ricettive;
2. insufficienza o incompatibilità di esse in relazione al progetto di cui alla presente relazione.

Né secondaria è da considerarsi la circostanza che l'intervento proposto persegue la valorizzazione degli aspetti rilevanti del paesaggio con salvaguardia delle visuali panoramiche e dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico d'insieme. Esso è inoltre volto all'aumento dell'offerta turistico - ricettiva particolarmente carente nel Comune di Gasperina. Una attività legata al centro storico, dalla sua vicinanza che a sua volta la riveste con carattere creando occupazione e servizio ad una territorio che si sposa con tradizione gastronomiche locali e valorizzazioni del nostro territorio interno.



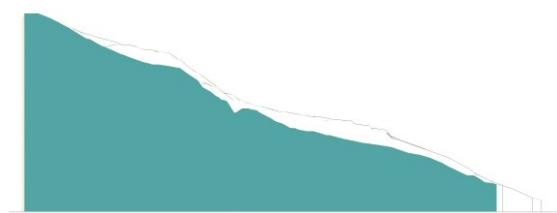
## LOCALIZZAZIONE E DATI CATASTALI

L'area su cui sorge la struttura è ubicata fuori da centro abitato, centro storico di Gasperina, lungo la statale provinciale, in posizione poco distante pochi minuti dal centro storico. È quindi facilmente raggiungibile e ben collegata al Centro Urbano di Montepaone e del Centro Storico di Gasperina, e al litorale del comprensorio Soveratese che affaccia su vista panoramica del golfo soveratese.

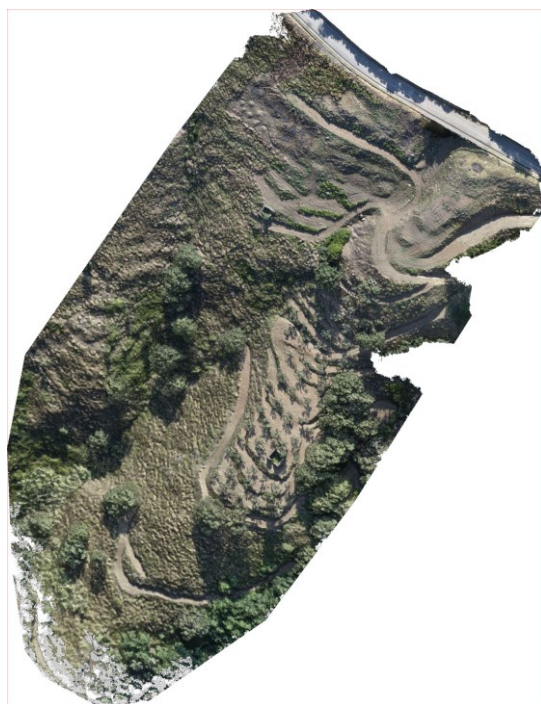
Il terreno è censito in catasto al Foglio 19 del Comune di Gasperina, particelle n. 9, 10, 13 14, 35 limitrofa alla proprietà residenziale del costruttore che si incunea tra l'area di proprietà "Villa Paladina Panoramica" e la strada provinciale. Su quest'ultima insiste la via di accesso alla struttura.

La zona interessata dall'intervento ricade in un'area altamente panoramica, dove la giacitura del terreno è piuttosto acclive. La zona risulta sufficientemente urbanizzata (la fogna).

Il terreno presenta pendenze importanti che rendono unico questo luogo, qui lo stato attuale dei luoghi ante intervento.



Sezione terreno



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto, che accompagna la presente relazione riguarda la realizzazione di un edificio in c.a. da destinare a **Ristorante** con adiacente doppio ingresso , da una scala rivolta alla convegnistica nonché la sistemazione dell'area di pertinenza e secondo ingresso, un percorso naturalistico che segue la morfologia del terreno .

Orto foto



Planivolumetrico di progetto

Il progetto è improntato ai temi del mare. L'elemento principale sotto l'aspetto architettonico è la facciata dell'edificio conformata dalla struttura portante, rappresentata da una piastra in c.a. con attacco a terra attraverso delle fondazioni e sotto fondazioni in piastre a vista che seguono l'andamento naturale del pendio del terreno che a sua volta diventano

prospetto sulla vita lato mare, l'edificio a forma rettangolare in pianta con relativo ingresso con copro aggiunto, chiusure a vetro con relativo impianto fotovoltaico annesso. L'edificio che domina la baia marina e si eleva su di un'area di pertinenza dove non mancano manufatti improntati a temi marini.

Di seguito viene descritta sommariamente l'idea progettuale da leggere unitamente agli elaborati grafici.

#### A) Le Suit

La struttura Alberghiera è del tipo puntuale inserita ed integrata nella vegetazione esistente è stata ideata per dare risposte alla domanda del turismo "*d'élite*", che in Gasperina risulta praticamente quasi assente con questa caratteristica. Essa è stata organizzata, pertanto, per rispondere per una fascia di utenti desiderosi di trascorrere una vacanza in completo relax, in un ambiente confortevole, inserito in un contesto ambientale di straordinaria bellezza naturalistica con vista panoramica sull'intero golfo.

Le suit si sviluppano su più corpi di fabbrica ad unico livello, sono di piccole dimensioni che si inseriscono con vista ed orientamento lato mare.

I collegamenti sono affidati a percorsi naturali del tipo pedonali che conducono al terrazzo ristorante che si trova nella parte più alta della struttura recettiva. Le camere rappresentate da piccole strutture, ospitano la camera da letto più servizi igienici annessi. I servizi generali di somministrazione dei prodotti tipici sono affidati al servizio restante, organizzati a residenza turistico alberghiera diffusa con relativi percorsi e piscine, le stesse si inseriscono all'interno dell'abitat esistente rappresentato da un uliveto e seguono l'andamento naturale del terreno.

Sono orientate tutte fronte mare esibiscono una superficie lorda di mq 28.00 circa le doppie e 32.00 le triple con servizi annessi.

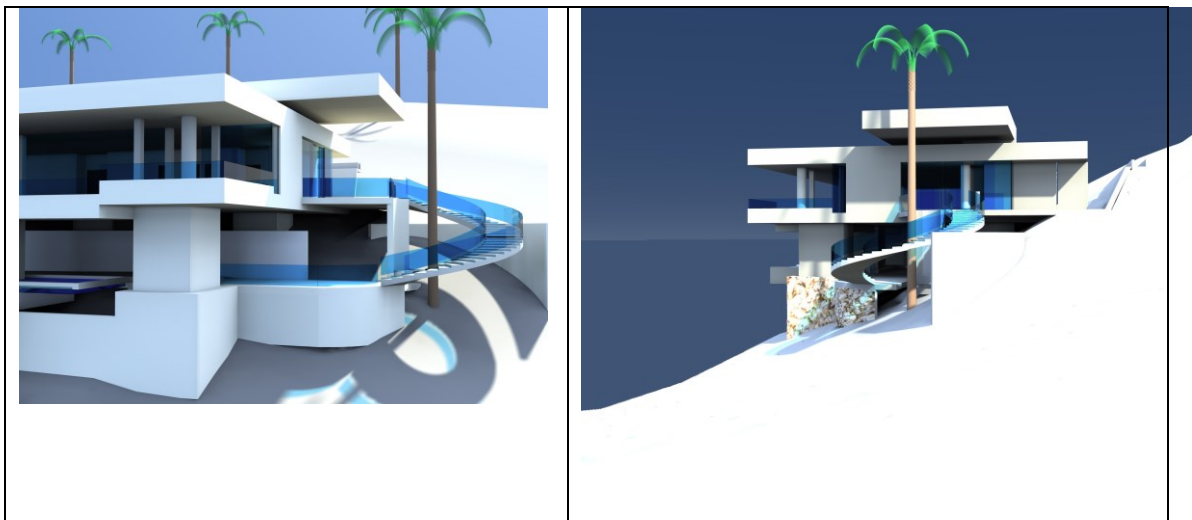


Le stanze sono confortevoli sia per la vista che per il loro dimensionamento, con varietà che da mq 16,00 e 18mq la camera da letto . ognuna è dotata di bagno e ingresso a parte. Sul lato EST sono esposte su un'ampia vista che da su giardino (uliveto) e piscina,

Nelle condizioni di massimo utilizzo ogni stanza può ospitare sino a tre persone, per cui si ha una capacità ricettiva dell'intera struttura pari a 18 ospiti.

## A2) IL Ristorante

Il piano ristorante è dedicato al ristorante e servizi annessi. Gli spazi di detto piano trovano la Hall con area ufficio, servizi, area bar con sala da pranzo e relativi spazi aperti confort. Il ristorante ha un doppio ingresso, un collegamento verticale rappresentato da una scala panoramica a forma circolare e un alternativo percorso che segue la morfologia esistente del terreno.



Viste ingresso ristorante lato est e nord

Il locale ristorante si articola come dimensionamento degli ambienti dove troviamo la hall compreso l'ufficio con 31.46 mq, lo spazio dedicato al bar 62 mq , i servizi igienici al pubblico 15.75 mq, sala pranzo 120 mq, cucina

65.80 mq, servizi annessi alla cucina 24.90 mq. Inoltre spazi aperti panoramici dedicati al comfort con  $73.50 + 25.80 + 90.30$ .

Sull'ingresso troviamo la hall seguita dai servizi dotati di antibagno, da cui si accede ai wc, uno per gli uomini e l'altro per le donne ed uno per i disabili,.



Foto inserimento dell'edificio ristorante

L'organizzazione funzionale della sala pranzo è interamente affidata agli arredi la cui disposizione verrà pensata in modo da conseguire uno standard confortevole per i clienti. Il numero massimo di posti a sedere scaturisce dai seguenti parametri di massima:

- ✓ per i tavoli  $0,80 \times 0,80$  m o  $0,90 \times 0,90$  m
- ✓ per le sedie  $0,40 \times 0,40$  m
- ✓ per il passaggio tra i tavoli  $0,30/0,40$  m

da cui discende una dotazione standard per posto a sedere di 1.20 mq.

Il numero massimo di posti a sedere è pertanto pari a:

$$120/1.20 = 100 \text{ posti}$$

Sulla base di tale dato sono state definite le dimensioni e la corretta collocazione della cucina migliorandone gli standard per maggiore confort. Essa è stata ubicata in maniera da non essere attraversata dall'ingresso delle merci, che avviene dall'esterno direttamente nel locale deposito, e da evitare il più possibile percorsi di ritorno rispetto al flusso di trattamento e sanificazione dell'alimento. Essa è stata organizzata in settori di

lavorazione. Stante la dimensione della sala pranzo (>100 posti) la zona del lavaggio delle lavastoviglie, spogliatoi e wc personale sono stati integrati con gli altri ambienti . Come si evince dalla lettura delle tavole grafiche, la cucina occupa una posizione centrale rispetto alla sala in modo da ridurre i percorsi del personale in esercizio.

### A3) Spazi aperti percorsi

La gli spazi aperti e percorsi che conducono al ristorante, da cui si gode il panorama, sono sistemati a terrazza con presenza di elementi di arredo e ornati da piante grasse e fiori, verrà destinata a attività e passeggiate organizzando gli spazi in modo da conseguire una mediazione tra architettura e paesaggio e dove poter trascorrere delle magnifiche serate estive. Un luogo unico nel suo genere in posti incantevoli dove consumare un aperitivo al tramonto o gustare una cena all'aria aperta in un'atmosfera vacanziera, ricca di sapori del territorio e, perché no, potersi rilassare dopocena e godersi la serata con un buon drink o una bottiglia di vino da condividere con gli amici, sotto il cielo stellato.

### A4) La Sistemazione

Direttamente connessa alla struttura ristorante gli spazi esterni con relativa zona parcheggio a pochi metri della struttura, la sua forma interagisce bene e impreziosisce gli spazi esterni caratterizzati da una rigogliosa sistemazione a verde a da uno spazio di relax per gli ospiti che ruota intorno al ristorante e alle suit residenziali con annessa piscina.

Gli aspetti tecnici e tecnologici verranno dettagliatamente definiti in sede di progetto definitivo e esecutivo una volta acquisito il benestare dell'Amministrazione Comunale.

**I progettisti**

(Ing. Arch. Giannini Domenico)

(Ing. Giuseppe Squillacioti)