

# Comune di Soverato

Provincia di Catanzaro

STRUTTURA RICETTIVA ALL'ARIA APERTA

GLAMPING

“I GIARDINI DEL CARAMANTE”

**PROGETTO ESECUTIVO**



**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

PARERE SANITARIO PREVENTIVO - art. 48 D.M. n° 303/1956  
 RELAZIONE SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Committente:

*GBMS S.r.l, via galati, 18 Soverato (Pl: 03962820795)*

Progettista:

*Ing. Filippo Caminiti*

**TAV.02**

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 1/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|------|--|--------------|

## Sommario

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Note generali .....   | 3  |
| 2    | Inquadramento ai sensi della L.R. N. 28 DEL 11-07-1986.....             | 6  |
| 2.1  | Classificazione del complesso .....                                     | 6  |
| 2.2  | Generalità del richiedente.....   | 7  |
| 2.3  | Dettagli sulla libera ed assoluta disponibilità del suolo .....         | 7  |
| 3    | Aspetti urbanistici e catastali .....                                   | 8  |
| 3.1  | Finanziamento pubblico.....   | 8  |
| 3.2  | Particelle catastali interessate.....                                   | 8  |
| 3.3  | Valutazione Vincoli Idro-geologici.....                                 | 10 |
| 3.4  | Tabella Riepilogo parametri Urbanistico-Edilizi.....                    | 11 |
| 4    | Linee di progetto.....  | 11 |
| 5    | Impianti di servizio a rete di adduzione e di scarico.....              | 12 |
| 6    | Prevenzione Incendi .....   | 13 |
| 7    | Aspetti tecnico-edilizi dei manufatti .....                             | 14 |
| 7.1  | Reception .....   | 14 |
| 7.2  | Piazzole Attrezzate.....  | 16 |
| 7.3  | Bagno prefabbricato.....  | 17 |
| 7.4  | Edificio di servizi .....   | 19 |
| 7.5  | Area piscine .....  | 23 |
| 7.6  | Porticato area corsi.....   | 25 |
| 7.7  | Edificio prefabbricato per area benessere .....                         | 27 |
| 7.8  | Yurta Tenda attrezzata .....  | 28 |
| 7.9  | Edificio prefabbricato adibito a vano tecnico e deposito attrezzi ..... | 30 |
| 7.10 | Parcheggi.....  | 31 |
| 8    | Legge n° 13/89: Eliminazione delle barriere architettoniche .....       | 31 |



Per una puntuale descrizione e comprensione dei luoghi si rimanda all'elaborato di rilievo fotografico dello stato di fatto.

La struttura ha una massima capacità ricettiva di **92** utenti.

La tenuta rappresenta perfettamente il tipico "paesaggio rurale costiero" calabrese fatto di agrumeti, uliveti e vigneti, tra le principali risorse dell'azienda che tra fine 800 ed inizi del 900' serviva l'intero territorio Soveratese e che ora ne è solo un ricordo storico che rischia di perdersi. Tali caratteristiche si sposano in maniera perfetta con la visione del **Programma Strategico del QTR/P** Calabrese ed in particolare in quello che il nel QTR-P viene definito dei "Territori sostenibili" e di "Spazio rurale, aree agricole di pregio e l'intesa città-campagna;".

Il Progetto infatti, intende recuperare tale memoria storica e far rivivere e proteggere le aree verdi abbandonate da almeno 20 anni, ed alcune parti del borgo anch'esse in disuso ed utilizzate come vecchi depositi.

Per le caratteristiche del progetto, le **aree verdi** sono una risorsa fondamentale anzi centrale in quanto attrazione stessa della struttura ed in alcuni casi principale oggetto dell'esperienze dei turisti. Infatti, come evidente dalle planimetrie di progetto, sono presenti diverse zone dedicate a giardini e sperimentazione agricola con orti sinergici, mandala Gardens, manufatti ecosostenibili, bio-laghi.

**La progettazione tiene conto della distribuzione e posizione delle piante** sull'area interessata dal complesso turistico; tale aspetto ha guidato ed ispirato la disposizione e la qualità di ogni manufatto affinché il risultato fornisca la necessaria armonia e senso d'integrazione con la natura che il progetto vuole dare al turista.

Un'area di oltre 100 mq sarà destinata **a parco gioco per i bambini.**

In linea con l'obiettivo di massimizzare l'aspetto eco-sostenibile oltre che funzionale del progetto, la viabilità è prevalentemente bianca in acciottolato stabilizzato e drenante.

Inoltre viene fatto ampio uso di soluzioni quali **pompe di calore** per il clima e l'acqua sanitaria e di impianti **fotovoltaici** che sfrutteranno le tettoie delle zone comuni per generare energia elettrica pulita e rendere il progetto il più autonomo possibile dal fabbisogno energetico.

Così come previsto nel progetto di fattibilità, la struttura viene realizzata secondo diversi stralci funzionali che permettano la sostenibilità economica oltre che ambientale del progetto.

La struttura turistica ricettiva all'aria aperta, avrà a progetto concluso, un insieme di **piazzole attrezzate**, che vengono personalizzate per rispettare il paradigma del Glamping che prevede che ogni piazzola abbia un manufatto leggero (tenda o bungalow) e un bagno prefabbricato dedicato.

L'intera struttura prevede la realizzazione di edifici fissi e di aree attrezzate per manufatti mobili, tutti al solo piano terra; in particolare:

- **N° 1 Reception** ottenuta in piccolo edificio esistente in muratura da recuperare con interventi di manutenzione straordinaria (circa 29 mq)
- **N° 23 piazzole attrezzate** (della superficie di circa 48 mq ciascuna) con relativo bagno prefabbricato dedicato collegate alle reti dei servizi della città di Soverato che sono già presenti sul posto e necessitano della sola realizzazione ad hoc delle reti private interne di allaccio, su cui verranno installati manufatti leggeri come tende di cotone (circa 19 mq ciascuna) mentre il bagno dedicato che comprende wc-bidet, doccia e lavabo viene realizzato con un manufatto amovibile prefabbricato in

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 4/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|------|--|--------------|

legno con pianta quadrata di m 2.22 di lato misurata al filo esterno dell'involucro e altezza media interna di m 2.50;

- **N° 1 Edificio di servizio** realizzato con le tecniche tradizionali dell'edilizia del c.a., con piccola area attrezzata per gli utenti con piscine (adulti e bambini) e gioco per i più piccoli, che comprende un bar, una saletta corsi e i servizi WC suddivisi per sesso, diversamente abili e personale. L'edificio di pianta rettangolare ha lati di m 9,30 x 18.30 con una superficie utile lorda (SUL) di mq 170,15 e superficie utile (SU) di mq 151.86. Per tutti i locali che costituiscono il Centro Servizi resta ampiamente garantito il requisito illuminotecnico richiesto dalle norme pari a 1/8 della superficie della pavimentazione.
- **N° 1 area piscine** per adulti (circa 50 mq) e bimbi (circa 8 mq) con vasche di ridotta profondità (m 1.20 per gli adulti e m 0.60 per i bimbi) e vaschetta lavapiedi in posizione intermedia fra le due vasche. Si pensa a un bordo sfioro per le due vasche e alla pavimentazione antiscivolo in gres porcellanato dell'intera area di pertinenza. Sono previste due docce esterne. La vasca di compensazione e il locale pompe per il trattamento dell'acqua (circa 65 mc) verrà realizzata interrata con accesso dal salto di quota esistente fra il piano di campagna dell'area piscine e la strada interna del podere che la lambisce a nord;
- **N° 1 Porticato area corsi** costituito da un manufatto completamente aperto realizzato da soli pilastri e una copertura con struttura in legno e acciaio e manto di copertura in coppi e canali. Vista la posizione decentrata rispetto il centro servizi (sorgerà nell'agrumeto) per renderne più funzionale l'uso viene dotato di un manufatto prefabbricato in legno (simile per qualità e disegno ai bagni delle piazzole) semplicemente appoggiato e non solidale con il resto della struttura che comprende tre servizi WC suddivisi per sesso e diversamente abili e un piccolo locale con uso logistico funzione dell'attrezzatura necessaria allo svolgimento dei corsi. Il Porticato è a pianta rettangolare di m 13.50x7.50 misurati all'interasse della struttura verticale per una superficie di mq 101.25. Il manufatto è caratterizzato da un accentuato sporto di gronda della copertura costante su tutto il perimetro e pari a m 1.20 misurato dall'asse della struttura verticale. La superficie coperta misura in definitiva mq 15.90x9.90 = 157,41. Il box in legno di pianta rettangolare che comprende i wc e il locale logistico ha dimensioni di m 4.80x4.60 = mq 22.08 di SUL e una SU di mq 19.64. l'altezza di vano è di mt 2.50 maggiore di 10 cm all'altezza minima ammessa per i servizi igienici. Il box dei servizi è in effetti un prisma appoggiato e ancorato sulla pavimentazione di altezza minore alla quota di imposta della copertura del portico che quindi lo copre e lo protegge dagli agenti atmosferici. Per i locali wc e logistico resta garantito il requisito illuminotecnico richiesto dalle norme pari a 1/8 della superficie della pavimentazione.
- **N° 1 prefabbricato in legno per area benessere** con caratteristiche costruttive simili a quelli già descritti. Con pianta rettangolare di m 12.26x6.26 = mq 76.75 (SUL) e SU paria a mq 66.60. L'altezza di vano è di m 2.77. L'area benessere comprende una saletta di accesso che costituisce l'area relax baricentrica rispetto ai locali sauna e vasca idromassaggi. Si realizzano inoltre due locali spogliatoio in corrispondenza della vasca idromassaggio e due locali bagno completi di doccia suddivisi per sesso. Il bagno donne è abilitato per diversamente abili. La copertura è piana con struttura portante lignea. Per tutti i locali resta garantito il requisito illuminotecnico richiesto dalle norme pari a 1/8 della superficie della pavimentazione. I due bagni sono areati e illuminati direttamente dall'esterno attraverso due finestre con apertura a anta-ribalta.
- **N° 2 tende di tipo yurte** (circa 28 mq ciascuna);

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 5/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|------|--|--------------|

- **N° 1 prefabbricato in legno** con caratteristiche costruttive simili a quanto già descritto per gli altri prefabbricati adibito a **vano tecnico e deposito attrezzi**. La pianta rettangolare misura mq 9.26x6.00 = mq 57.97 di SUL a cui corrispondono mq 50.17 di SU. circa 54 mq). La copertura è piana con struttura portante lignea.
- **N° 2 Parcheggi dedicati** scoperti all'interno della superficie di pertinenza della struttura ricettiva (P1 di mq 456 e P2 di mq 130).

Ampi spazi vengono adibiti a giardini ed orti sperimentali e percorsi di trekking semplice.

Così come individuati nella planimetria generale sono presenti un'area giochi per bambini (**AG**) e un bio-lago (**BL**).

Per la peculiare posizione all'interno del territorio di Soverato, la struttura **soddisfa largamente le prescrizioni indicate nella legge regionale n. 28 dell'11 luglio 1986 (Ricezione turistica all'aria aperta) e in particolare l'art.3 in merito alla posizione e distanza da punti d'interesse.**

A valle dell'approvazione del progetto dalla Conferenza dei Servizi ad hoc convocata, il progetto verrà realizzato in stralci funzionali, l'ordine ed il contenuto di ogni stralcio funzionale è puramente indicativo: l'elenco delle strutture da includere in ogni stralcio, potrà subire variazioni in base alle valutazioni economiche e strategiche che la struttura ricettiva realizzerà durante la sua attività.

## 2 Inquadramento ai sensi della L.R. N. 28 DEL 11-07-1986

Ai sensi della L.R. N. 28 del 11-07-1986 che disciplina ricezione turistica all'aria aperta, tale struttura turistica proposta, qui dettagliato nel progetto esecutivo, viene ad inquadrarsi come struttura turistica ricettiva di tipo "Villaggio".

Tale inquadramento è quello che meglio si adatta al complesso di tipo **Glamping** "I Giardini del Caramante", infatti ad i sensi dell'art.1 *"..Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi di turisti sprovvisti di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.."*. Il Glamping è infatti strutturato in piazzole attrezzate dotate di tende e bagni a disposizione di *"turisti sprovvisti di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.."*.

Il progetto una volta approvato, viene realizzato in più stralci funzionali configurando a progetto concluso, una **massima capacità ricettiva di 92 utenti** distribuiti in 23 rispettive Unità Abitative.

Le aree interessate, sempre recintate, coprono una superficie sempre maggiore degli obbligatorî 10.000 mq già a partire dal primo stralcio funzionale, sino ad incidere su **21.800 mq** a progetto concluso.

### 2.1 Classificazione del complesso

Premesso che la classificazione del complesso verrà sviluppata nel dettaglio in ogni stralcio funzionale (a partire dal primo), in questo paragrafo s'intende fornire l'indicazione di massima utilizzando i requisiti espressi negli allegati A, B, C e D della L.R. N. 28 del 11-07-1986.

Il complesso godrà di ampi spazi verdi, giardini ed orti nel rispetto delle caratteristiche ecologiche a cui si ispira. Inoltre la definizione di Glamping porta alla realizzazione di *U.A. semplici e sofisticate allo stesso tempo in quanto deve essere restituita l'esperienza del campeggio all'aria aperta in totale immersione nella natura ed al contempo non rinunciando alla ricchezza di comfort e servizi.*

Secondo quanto previsto dal progetto esecutivo qui esposto, la viabilità interna vede sentieri compatti e drenanti per i pedoni e pietrisco o cemento per le auto: ogni U.A. avrà a disposizione il proprio parcheggio

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 6/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|------|--|--------------|

centralizzato all'interno del complesso. Ampie aree comuni, non solo verdi, sono previste in relazione alla superficie complessiva.

Ogni piazzola di oltre 50mq ognuna, è completamente rivestita in legno e prevede una vela ombreggiante a copertura della tenda installata, per migliorare sia l'isolamento termico che la protezione da eventi meteorologici.

Ogni piazzola e relativa U.A, è attrezzata di allaccio fognario, idrico ed elettrico.

La reception ricavata in un vecchio edificio di inizio 900, una volta ospitante i locali del palmento dell'antica azienda agricola, prevede sia l'accettazione che un ristoro attraverso un bar al suo interno.

A progetto concluso, l'edificio servizi principale ospiterà un ampio bar a servizio di piscina ed area corsi/riunioni. Inoltre oltre all'aria giochi per bambini ed attività ludiche in prossimità del bar stesso, è prevista un'area benessere, un'altra area corsi (porticato corsi) immerso nell'aranceto, aree relax e ricreative nelle due Yurte.

Uno tra i tanti aspetti unici del complesso proposto, sarà la posizione geografica a pochi minuti dal mare e dal centro di Soverato (meno di 3 minuti a piedi) con relative attrazioni e servizi ed al contempo la spiccata caratteristica immersiva nel verde. Infatti l'area aranceto ("U Cafuni") si trova in una piccola valle silenziosa e nascosta alla vista, l'area Uliveto nascosta anch'essa sotto gli ulivi ed a ridosso del borgo e l'area vigna invece , spiccatamente panoramica sulla città ed il mare.

Per tali caratteristiche una prima simulazione dei punti obbligatori e fungibili sia per il complesso realizzato in prima fase che in quella conclusiva, prevede di classificare con facilità la struttura **tra i villaggi a 2 stelle o superiori**.

## 2.2 Generalità del richiedente

Il richiedente è la GBMS S.r.l. P.I.: 03962820795 con domicilio fiscale in SOVERATO - Via Galati Vito, 18 CAP 88068 (CZ).

Amministratore unico della Società è Filippo Caminiti, nato a Catanzaro il 20/11/1978 e residente a Soverato in via Galati, 18, CF: CMNFPP78S20C352P che ricopre anche il ruolo di progettista.

La GBMS S.r.l. ha **libera ed assoluta disponibilità degli immobili** oggetto della struttura ricettiva che si vuole realizzare in forza di contratto di locazione di 12 anni con clausola sospensiva legata all'esito della conferenza dei servizi e in particolare all'approvazione del progetto esecutivo di cui questo documento è parte.

## 2.3 Dettagli sulla libera ed assoluta disponibilità del suolo

Nel seguente schema una sintesi delle particelle e relativa titolarità:

| Libera ed assoluta disponibilità del suolo | Comune   | Foglio | Particella | Area     | mq TOT.   | mq impegnati |
|--|----------|--------|------------|----------|-----------|--------------|
| GBMS S.r.l. contratto di locazione         | SOVERATO | 10     | <b>32</b>  | Aranceto | 14.233,86 | 8.687,00     |
| GBMS S.r.l. contratto di locazione         | SOVERATO | 10     | <b>28</b>  | Vigna    | 7.203,20  | 5.321,00     |

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 7/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|------|--|--------------|

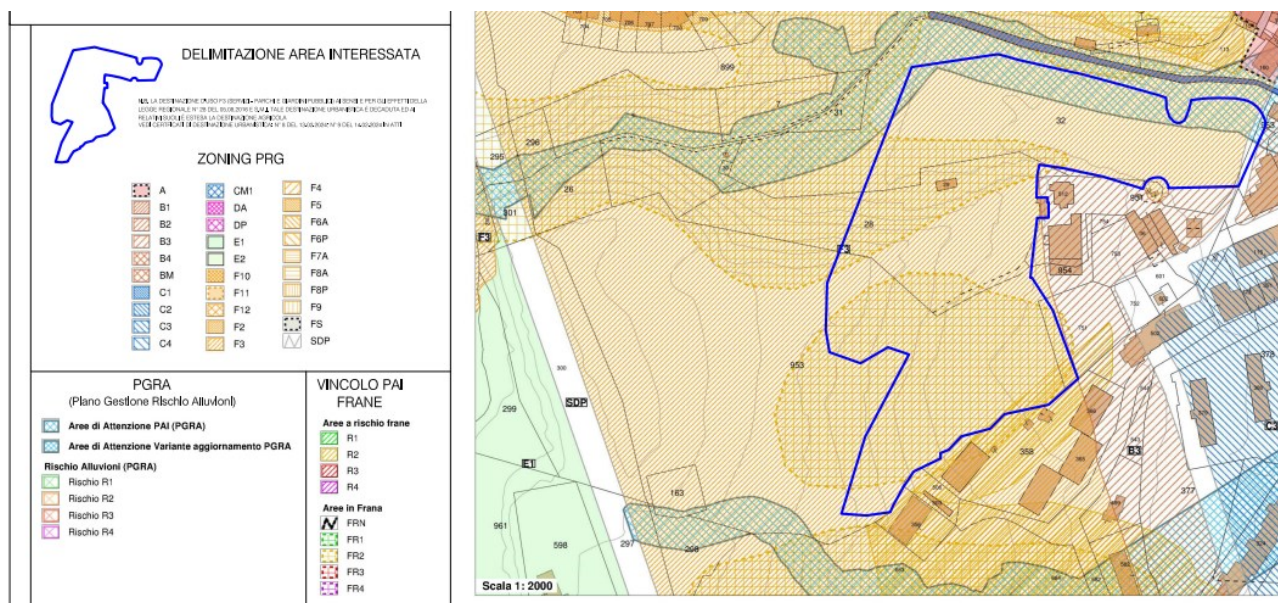
|                                    |          |    |     |                |           |          |
|------------------------------------|----------|----|-----|----------------|-----------|----------|
| GBMS S.r.l. contratto di locazione | SOVERATO | 10 | 953 | Vigna, Uliveto | 27.262,22 | 7.428,00 |
| GBMS S.r.l. contratto di locazione | SOVERATO | 10 | 751 | Uliveto        | 1.462,65  | 373,00   |
| GBMS S.r.l. contratto di locazione | SOVERATO | 10 | 992 | Reception      |           |          |

### 3 Aspetti urbanistici e catastali

Il comune della Città di Soverato è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n° 592 del 14/07/1989.

L’area interessata dal progetto era compresa nella zonizzazione del PRG come ambito F3 – servizi – parchi e giardini pubblici. Ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 28 del 05/08/2016, tale destinazione è decaduta ed ai relativi suoli è estesa la destinazione Agricola così come attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica n° 8 del 13/02/2024 che si allega alla documentazione di progetto.

Sulla scorta della richiesta di approvazione del progetto “I Giardini del Caramante”, in data **29 Febbraio 2024**, il Consiglio Comunale della Città di Soverato **approvava con delibera CC N.04** la proposta progettuale che dovrà essere perfezionata con la procedura prevista della legge 7 agosto 1990 n. 241 agli articoli da 14 (a-quinquies).



#### 3.1 Finanziamento pubblico

In data **08/07/2024** il proponente del progetto Filippo Caminiti, riceveva esito positivo alla domanda di ammissione alle agevolazioni previste dal D.M. 9 Novembre 2017, n174 e ss.mm.ii (BANDO RESTO AL SUD).

#### 3.2 Particelle catastali interessate

Le Particelle in cui viene sviluppata la struttura ricettiva all’aria aperta coinvolgono parzialmente:

- **L’area Agrumeto** che incide completamente o per grande parte sulla particella indicata al catasto al foglio 10, particella 32

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 8/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|------|--|--------------|



- **L'area Vigna** che incide completamente o per grande parte sulla particella indicata al catasto al foglio 10, particella 28
- **L'area Uliveto** che incide per una piccola parte sulla particella indicata al catasto al foglio 10, particelle 953 e 751

### 3.3 Valutazione Vincoli Idro-geologici



- Cartografia**
- ▭ Curve di livello
- Catasto**
- ▭ Particelle
  - ▭ Fabbricati
  - ▭ Acque
  - ▭ Strade
  - ▭ Linee varie
  - ▭ Simboli

- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**
- ▭ Aree di Attenzione PAI (PGRA)
  - ▭ Aree di Attenzione Variante aggiornamento PGRA
- Rischio Alluvioni (PGRA)**
- ▭ Rischio R1
  - ▭ Rischio R2
  - ▭ Rischio R3
  - ▭ Rischio R4

- Vincolo PAI Frane**
- Aree a rischio frane**
- ▭ R1
  - ▭ R2
  - ▭ R3
  - ▭ R4
- Aree in Frana**
- ▭ FR1
  - ▭ FR2
  - ▭ FR3
  - ▭ FR4

Sull'area sussistono zone soggette a vincoli istituiti dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico della Calabria (PAI) redatto ai sensi dell'art. 1bis della Legge 365/2000, dell'art. 17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 267 per la parte afferente al rischio frane e di attenzione alluvioni così come riportato negli elaborati del PRG vigente nella Città di Soverato.

Alcune aree ricadono in zona FR2 ed in particolare il raccordo tra l'area Uliveto e Vigna.

L'area di attenzione alluvioni è di fatto l'intero canalone denominato Caramante che delimita il lato nord dell'agrumeto. Il canalone è comunque regimato con opere in c.a. e fondo pavimentato con la presenza di salti e briglie così come riportato nell'elaborato di rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dal progetto e sezioni del canalone stesso.

Si precisa che il progetto del Glamping non prevede costruzioni nelle aree di attenzione del Piano Gestione Rischi Alluvioni e frana associata a rischio FR2 interessata nell'uliveto dalla sola realizzazione di piazzole attrezzate.

Per ogni dettaglio ulteriore si invita alla lettura della relazione Geo-morfologica allegata.

### 3.4 Tabella Riepilogo parametri Urbanistico-Edilizi

In Tabella un riepilogo dei parametri urbanistico, catastali ed edilizi (Città di Soverato):

| Descr. Struttura  | n° | SUL         | Tot. SUL Mq   | SU     | Tot. SU Mq    | Perm. Costruire | Alt. sottogronda | Volume Urbanistico |
|---|----|-------------|---------------|--------|---------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Tenda Vigna   | 8  | 19,60       | 156,80        | 19,60  | 156,80        | NO              | 0,00             | 0,00               |
| bagni dedicati Vigna  | 8  | 4,84        | 38,72         | 3,24   | 25,92         | NO              | 2,33             | 90,22              |
| Tenda Uliveto   | 6  | 19,60       | 117,60        | 19,60  | 117,60        | NO              | 0,00             | 0,00               |
| bagni dedicati Uliveto  | 6  | 4,84        | 29,04         | 3,24   | 19,44         | NO              | 2,33             | 67,66              |
| Bagno Yurta aranceto  | 1  | 4,84        | 4,84          | 3,24   | 3,24          | NO              | 2,33             | 11,28              |
| Porticato corsi   | 1  | 22,08       | 22,08         | 19,64  | 19,64         | SI              | 2,60             | 57,41              |
| Tenda Agrumeto  | 9  | 19,60       | 176,40        | 19,60  | 176,40        | NO              | 0,00             | 0,00               |
| bagni dedicati Agrumeto   | 9  | 4,84        | 43,56         | 3,24   | 29,16         | NO              | 2,33             | 101,49             |
| Edifici Servizi   | 1  | 170,15      | 170,15        | 151,86 | 151,86        | SI              | <b>1,81*</b>     | 307,97             |
| Yurta Agrumeto  | 1  | 29,20       | 29,20         | 28,27  | 28,27         | NO              | 0,00             | 0,00               |
| Yurta Vigna   | 1  | 29,20       | 29,20         | 28,27  | 28,27         | NO              | 0,00             | 0,00               |
| Area Benessere  | 1  | 76,75       | 76,75         | 66,60  | 66,60         | SI              | 3,15             | 241,76             |
| <b>*altezza media ponderata in quanto fabbricato in parte interrato</b> |    | <b>Tot.</b> | <b>894,34</b> |        | <b>823,20</b> |                 |                  | <b>877,79</b>      |

## 4 Linee di progetto

Il progetto "I giardini del Caramante" prevede la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta unica nel suo genere per caratteristiche e tipologia di offerta.

Tale struttura vuole implementare il paradigma del Glamping a Soverato realizzando di fatto la prima struttura della Calabria, interamente dedicata al camping di lusso, ecosostenibile ed esperienziale, in due parole: **Glamping eco-esperienziale.**

Per le caratteristiche che di seguito verranno illustrate tale progetto **potrà considerarsi unico a livello nazionale.**

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 11/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

Il progetto prevede una struttura ricettiva ad impatto minimo sulla zona agricola su cui insiste; per mantenere infatti le caratteristiche che un vero Glamping deve avere, la natura deve essere padrona ed il turista deve sentirsi ospite perfettamente integrato e in armonia con essa e con la storia del luogo.

Si spiega pertanto perché le piazzole attrezzate sono costituite da **23 su pedane di legno amovibili ciascuna dotata di servizio igienico dedicato**. Ogni struttura è realizzata in legno o comunque in bioedilizia cercando di massimizzare il concetto di **ecosostenibilità**.

Il Progetto fa dell'ecosostenibilità uno dei suoi motivi di pregio e cerca di minimizzare qualsiasi tipo di manufatto che non sia naturale privilegiando i materiali del territorio calabrese; tale scelta permette un impatto visivo minimo sul territorio, non influenza la percezione visiva e l'autonomia funzionale del borgo rurale di inizio del 900 che ne costituisce la cornice storica e aggiunge qualità e originalità al villaggio.

L'altro elemento chiave e distintivo del progetto è la natura esperienziale (**turismo esperienziale**) che vuole offrire al turista non solo l'alloggio magari godendo dei servizi del Glamping (**turismo del benessere**), ma anche vivere esperienze quali corsi a tema, eventi e convegni che hanno luogo direttamente nel villaggio.

Per queste caratteristiche uniche, il Glamping eco-esperienziale si discosta dai classici villaggi turistici in quanto prevede una forte integrazione con il tessuto sociale, associativo ed imprenditoriale della città di Soverato a cui dovrà attingere per corsi, servizi e molto altro.

Tali caratteristiche d'altronde si sposano in maniera perfetta con la visione del **Piano Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico della Calabria** in vigore con *Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016* in particolare per quanto indicato per i "Territori sostenibili", gli "**Spazi rurali e le aree agricole di pregio di cui promuove l'intesa città-campagna**".

## 5 Impianti di servizio a rete di adduzione e di scarico

L'area su cui insiste il villaggio Glamping di progetto è urbanizzata; infatti nell'aria nella disponibilità della ditta proprietaria insistono i pozzetti della rete idrica dell'acqua potabile e fognaria comunali a cui agevolmente ci si può allacciare con regolare contratto con l'Ente pubblico.

Esiste inoltre la rete elettrica di fornitura utenza e il relativo contratto è stato già stipulato.

La linea telefonica non è oggi necessaria in quanto sostituita da più reti WiFi che coprono la zona.

Le linee idriche di adduzione e scarico e le linee di distribuzione dell'energia elettrica all'interno del villaggio saranno realizzate interrate secondo i progetti esecutivi che verranno depositati prima dell'inizio dei lavori.

In particolare sulla copertura piana a prato dell'edificio servizi si prevede un impianto fotovoltaico della produzione di almeno 15 KWp con accumulo che connesso alla rete di distribuzione enel nelle modalità e nei termini stabiliti dal GSE, contribuisce apprezzabilmente al contenimento energetico del villaggio.

La realizzazione degli impianti ex novo è soggetta alle norme del D.M. 37/08 che si applica a tutti gli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, sia collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze.

Il progetto dell'impianto è sempre obbligatorio; la differenza è che per alcuni casi può essere firmato dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, altrimenti dovrà essere redatto da un professionista iscritto negli albi professionali.

Il progetto deve essere redatto da un professionista iscritto ad albo professionale nei seguenti casi:

1. Edifici ad uso civile:

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 12/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

- Per tutte le utenze condominiali che abbiano Potenza impegnata superiore a 6 kW;
  - unità abitative aventi almeno una delle seguenti caratteristiche: superficie maggiore di 400 m<sup>2</sup>; potenza impegnata superiore a 6 kW.
2. Edifici adibiti ad attività produttive, commercio, terziario ed altri usi:
    - quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V (in questo caso devono essere progettate anche le parti in bassa tensione)
    - quando la superficie è maggiore di 200 mq;
    - quando le utenze sono alimentate in bassa tensione con potenza impegnata superiore a 6 kW.
  3. Unità immobiliari generiche: quando l'unità immobiliare è provvista, anche parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica, quali:
    - locali medici locali per i quali sussista pericolo d'esplosione;
    - locali a maggior rischio in caso d'incendio (Ma.R.C.I.).
  4. Impianti elettronici: Sempre quando coesistono con impianti elettrici aventi obbligo di progetto.
  5. Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche devono essere progettati se soddisfano almeno uno dei seguenti requisiti:
    - Il volume dell'edificio supera i 200 m<sup>3</sup>;
    - per le unità abitative e per le utenze domestiche quando superano i 6 kW di potenza contrattuale;
    - per le unità abitative quando superano i 400 mq;
    - per gli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario ed a altri usi quando superano i 200 mq o i 6 kW di potenza impegnata.
  6. Impianti di Rivelazione incendi: Il progetto è obbligatorio quando sono inseriti in attività soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi.

In breve ai sensi della normativa vigente per i fabbricati e le piazzole è sufficiente la progettazione e l'attestazione di conformità degli impianti rilasciata da azienda o tecnico abilitati ed esecutori dell'impianto stesso.

Per l'impianto fotovoltaico per contro è necessario il progetto esecutivo e lo sviluppo della pratica con il GSE per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di impianti fotovoltaici integrati sui tetti degli edifici.

## 6 Prevenzione Incendi

Ai sensi dell' Art. 2 comma 2 del DPR n. 151/2011, le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi sono distinte in tre categorie (A, B, C) elencate nell'allegato 1 (ELENCO DELLE ATTIVITÀ SOGGETTE ALLE VISITE E AI CONTROLLI DI PREVENZIONE INCENDI).

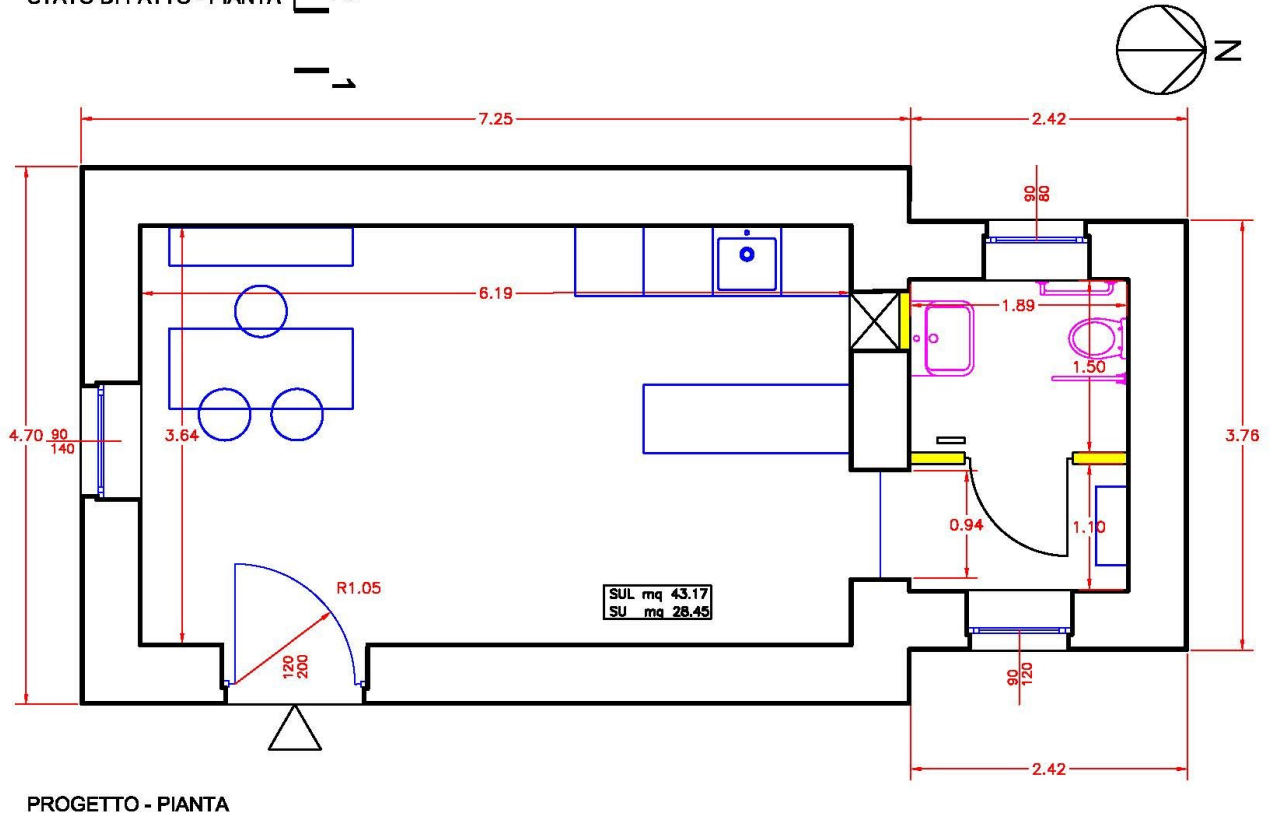
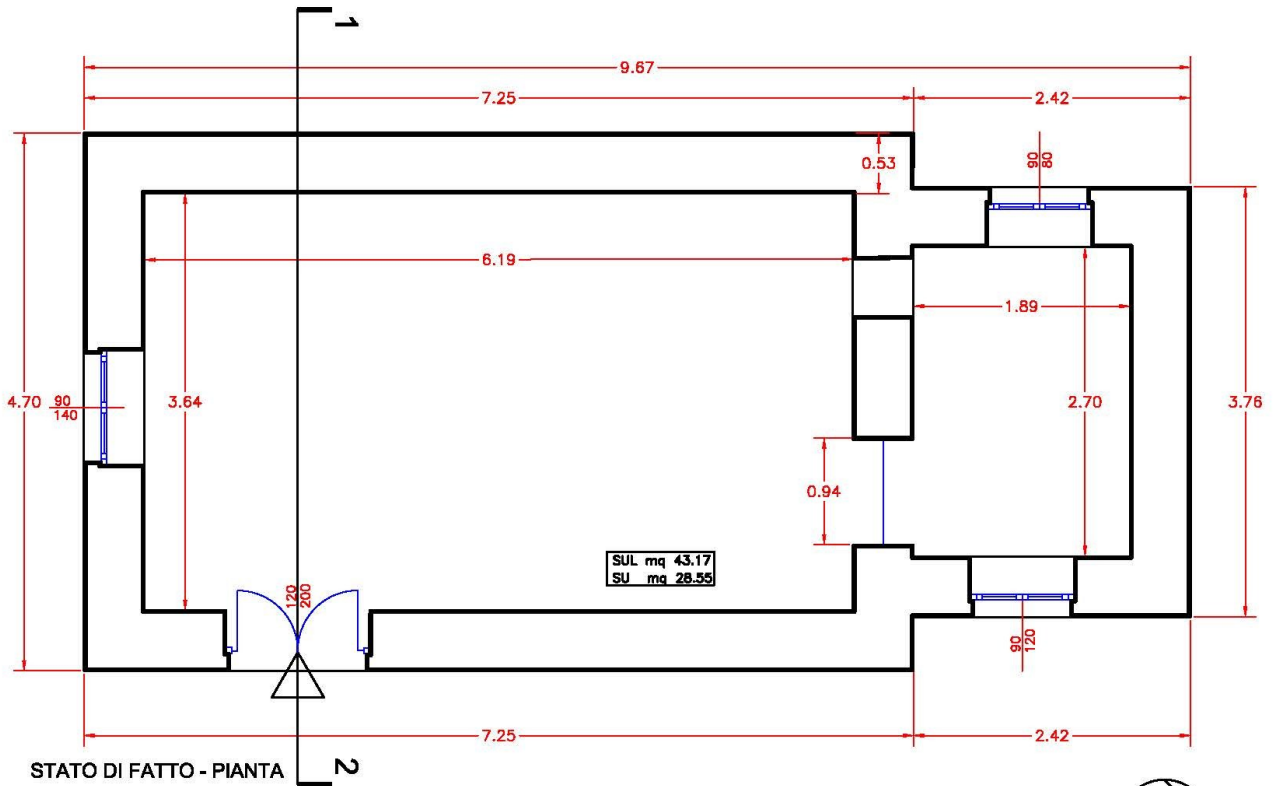
Le strutture ricettive all'aria aperta (quali i villaggi e campeggi) ricadono in una di queste categorie solo in presenza di una capacità ricettiva superiore alle 400 persone.

**Pertanto la struttura "I Giardini del Caramante", con una capacità massima pari a 92 persone, non rientra in questa casistica.**

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 13/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

## 7 Aspetti tecnico-edilizi dei manufatti

### 7.1 Reception



La reception viene ricavata all'interno di un corpo di fabbrica esistente ad un solo piano delle dimensioni di m 9,67 x 4,7 misurate a filo esterno delle murature con altezza al sottogronda pari 3,7 m e costituito da struttura portante in muratura in pietra listata in laterizio con copertura leggera in legno. Il tetto è a capanna con manto di copertura in coppi e canali di laterizio. Le superfici verticali sia interne che esterne sono intonacate in malta mezzana e tinteggiate. È prevista la sostituzione degli infissi.

Le condizioni strutturali del manufatto sono buone, ma è necessario un intervento di manutenzione straordinaria così come definito nel DPR 380/2001 all'art. 3 – Definizione interventi edilizi – comma 1, punto b) con opere non strutturali per il **cambio di destinazione d'uso** da C2 a D8 *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.”* Si veda in merito anche l'allegato con la documentazione fotografica sullo stato di fatto.

La superficie utile è pari a mq 28; vi si accede da un unico ingresso. Il primo locale è di circa 22,5 mq e vi trovano posto l'accoglienza ed un mini-bar.

Il secondo locale della superficie utile di 5,1 mq comprende un servizio igienico abilitato per i diversamente abili con antibagno.

Tutti i lavori da eseguirsi non interessano la struttura portante e non comportano un aumento dei carichi, non modificano la sagoma e non apportano variazioni geometriche al manufatto nel suo insieme.

L'intervento di progetto è teso a mantenere le caratteristiche originali dell'edificio caratterizzato da una grande semplicità e dalla resa formale dei materiali utilizzati.

Si rimanda agli elaborati grafici progettuali che rappresentano sia lo stato di fatto che di progetto e consentono la lettura dell'intervento che consiste:

1. Nella realizzazione di un servizio igienico abilita all'uso di persone diversamente abili con areazione e ventilazione diretta attraverso un finestra esistente sul lato ovest delle dimensioni di m 0.90x0.80 = mq 0.72. La superficie del pavimento del bagno misura m 1.50x1.89 = mq 2.84. La superficie della finestra a vetri è maggiore di quanto richiesto dalle norme vigenti pari a  $mq \frac{2.84}{8} = mq 0.35$ .
2. Nella realizzazione dell'antibagno delle dimensioni di m 1.89x1.10 = mq 2.08. Anche questo ambiente è areato direttamente attraverso una finestra a vetri delle dimensioni di m 0.90x1.20 = mq 1.08. La superficie della finestra a vetri è maggiore di quanto richiesto dalle norme vigenti pari a  $mq \frac{1.08}{8} = mq 0.14$ .
3. Nel mettere in valore la saletta di accoglienza delle dimensioni di m 6.19x3.64 = mq 22.53. Anche questo ambiente è areato direttamente attraverso una finestra a vetri delle dimensioni di m 0.90x1.40 = mq 1.26 e una porta a vetri delle dimensioni di m 1.20x2.00 = mq 2.40 per complessivi mq 3.66 di superficie di areo-illuminazione maggiore al minimo richiesto pari a  $mq \frac{22.53}{8} = mq 2.82$ .
4. È prevista la realizzazione della controsoffittatura in cartongesso di tutti gli ambienti e la realizzazione della coibentazione termica all'interno del vano sottotetto che ne risulta.
5. La ripresa e/o il rifacimento degli intonaci interni in malta mezzana con superficie rustica tirata a frattazzo.
6. La pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato con superficie ruvida antiscivolo; il rivestimento delle pareti del bagno fino all'altezza di minima di m 1.80 con gres porcellanato:
7. La pitturazione in tinta di tutti gli ambienti interni.
8. La realizzazione degli impianti idrici di scarico e di adduzione, dell'impianto elettrico e clima con pompa di calore esterna.
9. La sostituzione degli infissi esistenti con nuovi infissi a unica anta e movimento anta-ribalta per privilegiare le superfici vetrate. Gli infissi saranno certificati per il contenimento energetico secondo le norme vigenti in materia. Ci si riserva la scelta dei materiali in funzione delle offerte di mercato.

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 15/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

10. L'adeguamento degli ambienti alle richieste di prestazione del DM 236/89 in attuazione della legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche essendo la reception uno spazio di relazione.

## 7.2 Piazzole Attrezzate

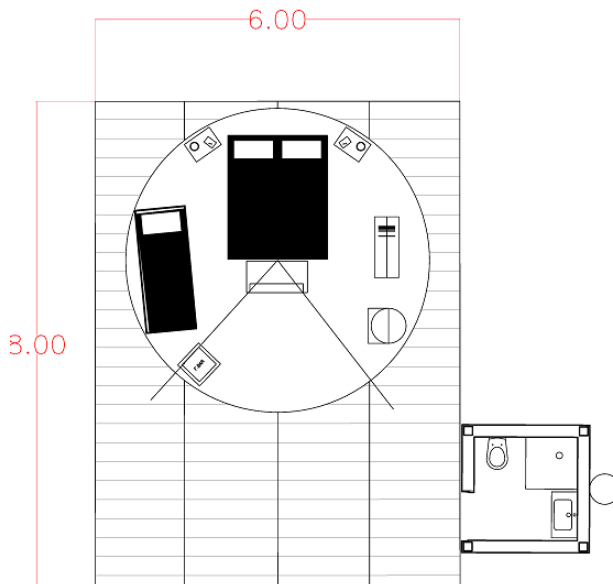
La struttura ricettiva prevede 23 piazzole attrezzate composte da una piattaforma di legno di 48 mq per delimitarla e renderla stabile ed elegante e permettere l'installazione di una tenda di tipo Bell Tent (anche detta Sibley tent) a pianta circolare di circa 19 mq.

La piazzola è dotata di bagno prefabbricato costituito da un manufatto in legno su pianta quadrata di lato m 2.22 m misurato al filo esterno del paramento verticale.

Il fondo della piazzola viene preparato con una base di brecciolino opportunamente drenata su cui vengono installati la piattaforma di legno e il bagno prefabbricato.

La Tenda ha le seguenti caratteristiche:

- Parete laterale totalmente apribile con parete alternativa a Zanzariera per visuale a 360° del verde circostante, senza rinunciare a privacy e comfort, che permetterà tra le altre cose un'ottima aereazione anche nelle giornate estive.
- Diametro 5 metri per circa 20 mq di superficie utile.
- Tessuto naturale al 100% in cotone con grammatura per metro quadro pari o superiore a 280 (gr/mq)
- Palo centrale di 3 metri almeno in metallo galvanizzato
- Tessuto del tetto resistente ad acqua per almeno 3000 mm di colonna idrostatica (3000HH)
- Tessuto trattato per resistere ai raggi UV
- Tessuto trattato per resistere alla muffa
- Tessuto trattato per resistere alla propagazione del fuoco (Flame retardancy), ad esempio con certificazione BS5852 o equivalente EU.
- Tessuto della base della tenda in materiale pesante capace di resistere almeno a 5000 mm di colonna idrostatica (5000HH)



È stato realizzato un prototipo di tenda arredata secondo le specifiche sopra di cui alleghiamo foto:



Prototipo arredato Tenda Glamping

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 16/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|



La Piazzola può inoltre essere dotata di vele e pergole ombreggianti per inserire un ulteriore elemento isolante e protettivo della tenda, soprattutto riguardo al sole ed i raggi UV.

A titolo esemplificativo si allega la scheda tecnica della tenda di uno dei possibili fornitori.

Alcune tende e relativo corpo bagno dedicato, così come individuati in planimetria, saranno accessibili ai diversamente abili.

### Technical Data sheet

| Inspection Item Specification           | Double color-proof cloth<br>All cotton 320g canvas |
|---|--|
| Color                                   | cream-coloured                                     |
| Package number                          | 1#   |
| Gram weight                             | 342.2  |
| Tearing strength Longitude direction    | 21.6   |
| Tearing strength Dimensional direction  | 15.2   |
| Breaking strength Longitude direction   | 1150   |
| Breaking strength Dimensional direction | 707  |
| Water pressure                          | 213  |
| Waterproof rating                       | 2-2.5  |
| Flame retardancy                        | Complies with BS5852 standard                      |
| Duration                                | Over three years                                   |
| UV rating                               | DIN EN UPF 30                                      |
| Wind resistance                         | 6-7  |

Repor Date Jan.13,2024



### 7.3 Bagno prefabbricato

Si tratta di un box in legno poggiato e ancorato alla sua base opportunamente isolata dal terreno formato da profili in legno e pannellature in legno compensato. Le dimensioni utili interne sono di m 1.80x1.80 per un'altezza media di vano m 2.50. Vi si accede da una con apertura a tirare dall'esterno costituita da una porta ad una sola anta in vetro temperato di luce netta di m 0.85 e altezza di m 2.10 con angolo maggiore di 90°.

La dotazione tipo è costituita da wc-bidet sospeso con doccetta, lavabo con cassettera delle dimensioni di cm 80x45 con piano a cm 80 da pavimento, specchio sul lavabo e doccia a filo pavimento delle dimensioni di 90x90 con relativo box in vetro temperato.

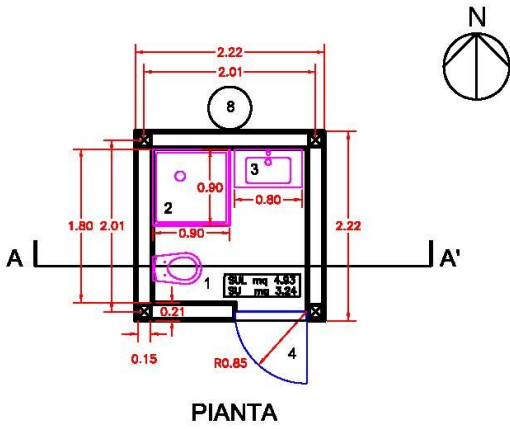
L'acqua sanitaria viene prodotta da boiler a pompa di calore della capacità di 80 litri posto all'esterno e infisso a parete.

Lo stesso box è reso accessibile ai diversamente abili consentendo la manovra di rotazione della sedia a ruote di 90° con l'espedito di eliminare il box doccia e rendere percorribile dalla sedia a ruote la doccia a filo pavimento che ha la caratteristica di avere i sifoni di scarico a pavimento. La chiusura della doccia viene garantita da una tenda impermeabile che si può raccogliere interamente sui lati contro le pareti.

Con una di pavimento di m 1.80x1.80 = mq 3.24 sono sufficienti  $3.24/8 = mq 0.41$  per garantire il soddisfacimento del requisito illuminotecnico richiesto. Sono previste due aperture triangolari contrapposte realizzate nelle quinte della copertura a tetto delle dimensioni di m 1.50x.44/2 = mq 0.33 ciascuna per complessivi mq 0.66 maggiori a quanto richiesto dalle norme vigenti. Le aperture triangolari sono fisse con

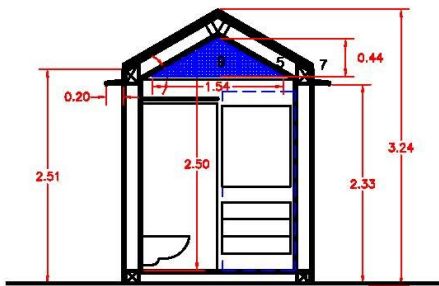
|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 17/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

rete metallica per consentire la continua ventilazione e illuminazione dell'ambiente interno. Si precisa che anche la porta a vetri contribuisce all'incremento dell'illuminazione diretta del locale bagno.

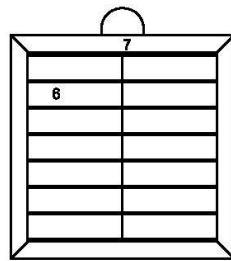


LEGENDA

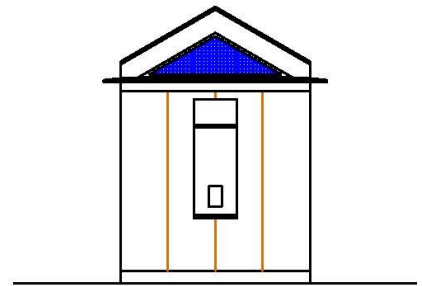
- 1 - WC SOSPESO CON DOCCETTA BIDET
- 2 - DOCCIA 90X90 FILO PAVIMENTO BOX CRISTALLO
- 3 - LAVABO 80 CMX45 MOBILE A CASSETTI E SPECCHIO
- 4 - PORTA IN VETRO TEMPERATO FINITURA SATINATA
- 5 - STRUTTURA IN LEGNO LAMELLARE E PANNELLI IN COMPENSATO FENOLICO
- 6 - MANTO DI COPERTURA IN LAMIERA (RAME, ALLUMINIO, CORTEN)
- 7 - RIVESTIMENTO E GOCCIOLATOIO IN LAMIERA COME PUNTO 6
- 8 - BOILER A POMPA DI CALORE L 80
- 9 - AREAZIONE TRASVERSALE PERMANENTE  $0,6 \text{ mq} > \frac{1}{4} 3,24 = 0,405$
- 10 - DOCCIA 90X90 FILO PAVIMENTO SENZA BOX E CON SCARICO PERIMETRALE IN LINEA



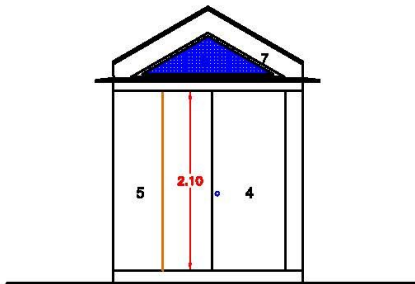
SEZIONE A-A'



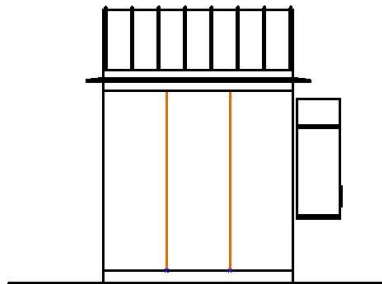
PIANTA COPERTURA



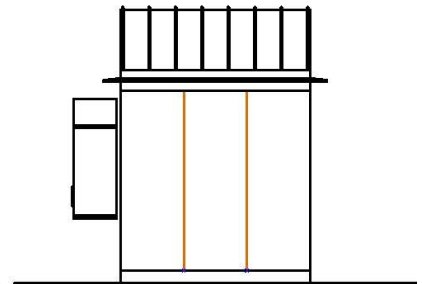
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD

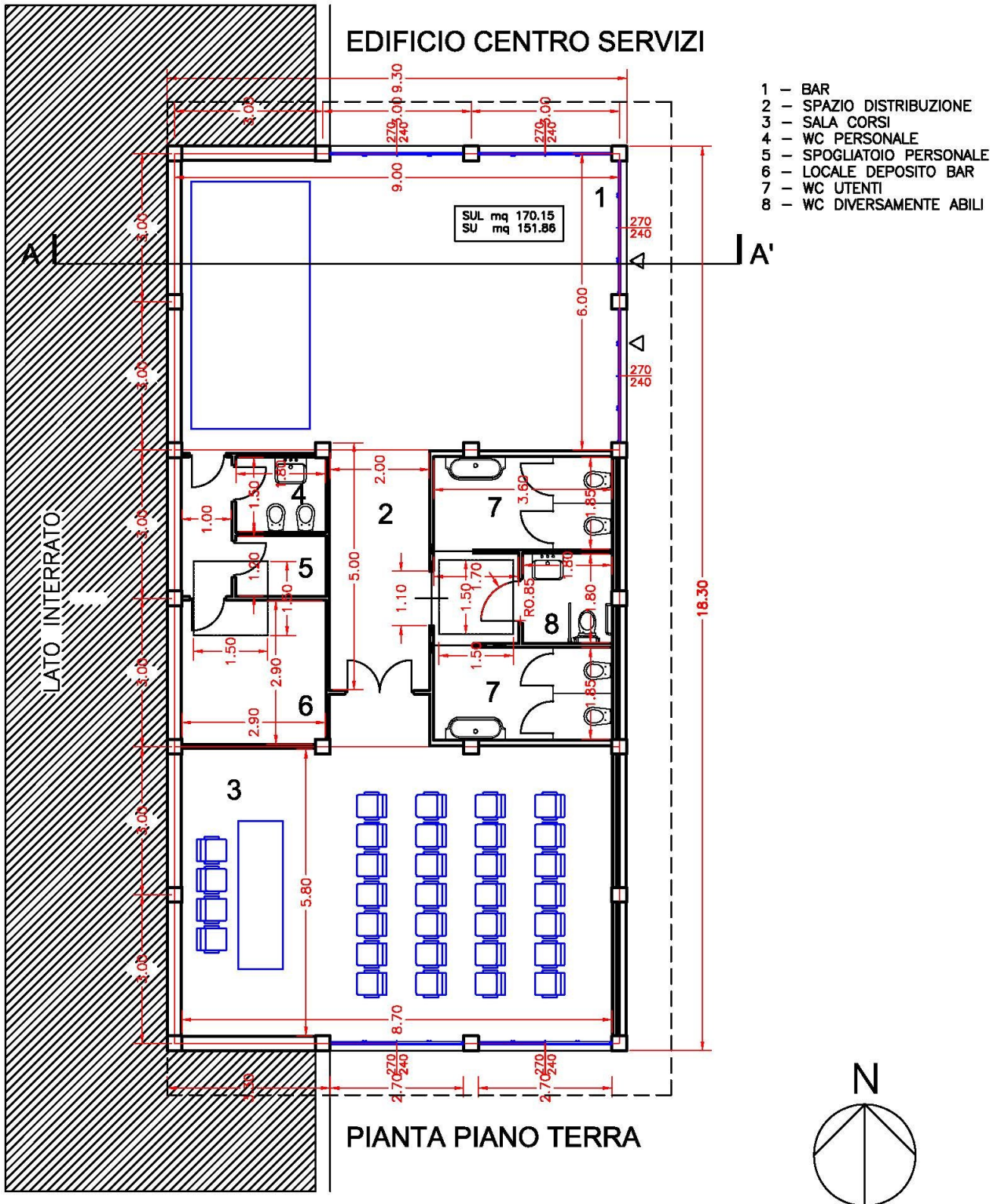


PROSPETTO EST



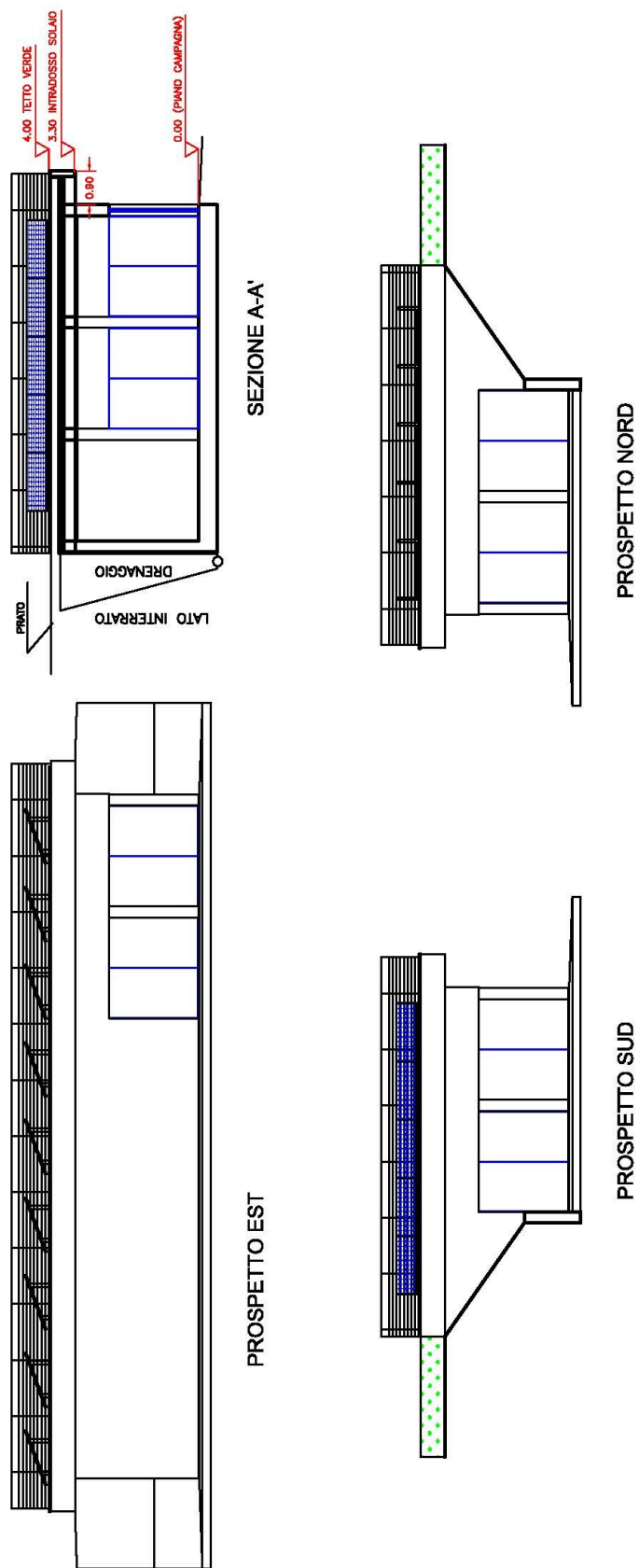
PROSPETTO OVEST

7.4 Edificio di servizi



Per dotare il Glamping dei servizi minimi necessari a una corretta gestione della struttura si è pensato di privilegiare un'area baricentrica nel suo impianto planimetrico, dove realizzare un edificio a un piano e un'area attrezzata con piscine e giochi per bambini.

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 19/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|



La posizione scelta è la parte bassa dell'ex vigneto, prossima al vecchio borgo dove la costruzione non necessita di importanti movimenti di terra rispettando, per quanto possibile, il naturale andamento del

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 20/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

terreno. Per fare emergere l'edificio dei servizi il minimo indispensabile dal terreno il lato ovest risulta completamente interrato e la copertura piana è a prato in continuità con il terrazzamento esistente immediatamente a monte.

L'edificio dei servizi è costituita da un blocco rettangolare delle dimensioni di m 18.30x9.30 = mq 170,19 di SUL per un'altezza di vano costante di m 3.30. La struttura portante è in calcestruzzo armato con orizzontamento costituito da solaio piano in eps e c.a.. In prima analisi si pensa a una platea di fondazione che vedrà sul lato ovest il posizionamento del muro controterra che fa l'edificio completamente interrato su questo lato e lo spiccato dei pilastri di sezione costante. Le travi portanti sono comprese nello spessore del solaio piano, in modo da soddisfare il requisito formale della continuità della superficie di intradosso del solaio senza avere strutture emergenti e quello strutturale della gerarchia delle resistenze come richiesto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Le superfici vetrate e apribili sono costituite da infissi scorrevoli a due ante compresi fra il pavimento e l'intradosso della trave perimetrale di coronamento dell'edificio ciascuno della dimensione di m 2.70x2.40 = mq 6.48.

Unità ambientali: requisiti minimi prestazionali:

- Altezza dei locali: tutti i locali dell'edificio hanno la stessa altezza di vano pari a m 3.30 (da pavimento a intradosso solaio);
- Tutti gli ambienti sono areati e illuminati direttamente dall'esterno;
- Superficie illuminante naturale: maggiore di 1/8 della superficie del pavimento;
- Superficie ventilante naturale: maggiore di 1/8 della superficie del pavimento (può essere assente nei depositi, spogliatoi e servizi igienici con impianto di aereazione artificiale)
- Nei bagni pavimenti lavabili e pareti lavabili fino ad una altezza minima di 1.60 m;

All'interno dell'edificio troveranno luogo:

1. il Bar per una superficie utile complessiva di mq  $(8.70 \times 5.90) = 51.33$  con la parte attrezzata del bancone e retro-bancone lungo la parete controterra e ampie superfici esterne vetrate sui lati nord e est. L'ingresso principale è previsto lato est. Sono presenti quattro vetrate scorrevoli per una superficie complessiva di mq  $6.48 \times 4 = 25.92 > 51.33/8 = \text{mq } 6.42$ .
2. I locali di pertinenza del bar costituiti da deposito dedicato, spogliatoio e bagno per il personale per complessivi mq 16.27 areati direttamente dal solaio attraverso la realizzazione di una cupola-lucernario con comando di manovra da remoto; le tramezzature interne di delimitazione degli ambienti hanno altezza di m 2.20 circa. È previsto un lucernario sulla copertura piana del tipo cupola in plexiglass con comando di apertura da remoto e movimento motorizzato delle dimensioni di m  $1.50 \times 1.50 = \text{mq } 2.25 > \text{di } 16.27/8 = \text{mq } 2.03$ .
3. La Sala corsi per le attività di promozione e conoscenza già descritte nella relazione generale con una superficie utile di mq 51.33 (stesse dimensioni del bar) per una capienza stimata in 32 posti a sedere. Anche questo è totalmente interrato sul lato ovest, delimitato con pareti sul lato est e aperto con ampie vetrate scorrevoli sul lato sud. Il Bar e la sala sono collegate da uno spazio distribuzione delle dimensioni di mq  $(6.00 \times 2.00) = 12.00$  dal quale si accede anche ai servizi igienici dell'utenza. Sono presenti due vetrate scorrevoli per una superficie complessiva di mq  $6.48 \times 2 = 12.96 > 51.33/8 = \text{mq } 6.42$ .
4. I servizi igienici per l'utenza sono complessivamente tre, uno maschi, uno femmine e uno per diversamente abili. I servizi sono dotati di locale antibagno con accesso comune. I servizi maschi e femmine hanno le stesse dimensioni e dotazioni, in particolare due box WC con pezzi sospesi e porta con apertura a spingere verso l'uscita e un lavabo che consente l'uso contemporaneo di due persone;

il servizio abilitato per i diversamente abili comprende un wc e un lavabo, le dimensioni in pianta consentono la manovra combinata per una persona su sedia a ruote. L'apertura è spingere verso l'uscita. La superficie utile dei bagni è di mq  $(1.85 \times 3.60) = 6.66$  ciascuno; il servizio per diversamente abili ha superficie utile di mq  $(1.80 \times 1.80) = 3.24$  per complessivi mq 16.56; lo spazio antibagno ha superficie utile di mq  $(1.80 \times 1.70) = 3.06$ . Le tramezzature interne di delimitazione degli ambienti hanno altezza di m 2.20 circa e tutti i locali sono areati e illuminati direttamente dal solaio attraverso la realizzazione di una cupola-lucernario con comando di manovra da remoto e movimento motorizzato delle dimensioni di m  $1.50 \times 1.50 = \text{mq } 2.25 > \text{di mq } 16.56/8 = \text{mq } 2.07$ .

Sul prato realizzato sul solaio piano di copertura viene installato un impianto fotovoltaico ancorato con blocchi prefabbricati di calcestruzzo la cui potenza si stima in 15 KWp.

Sui lati Nord-Est-Sud si realizza uno sporto di gronda di larghezza costante pari a cm 90.

### 7.5 Area piscine



L'area immediatamente a nord dell'edificio dei servizi comprende una piscina per adulti e una vasca per bambini controllate direttamente dal locale bar. La piscina per gli adulti delle dimensioni di mq (5.75x7.25) = 41.69 prevede sul lato nord la vasca di compensazione e il locale motori per il riciclo e trattamento delle acque interrato con accesso esterno all'area di pertinenza della stessa. La vasca per i bimbi a pianta circolare di raggio m 1.50 è posta in asse sul lato sud. In posizione intermedia fra le due il bacino a pavimento per la pulizia dei piedi prima di entrare in acqua. Le piscine sono con bordi a sfioro a quota pavimentazione non realizzano nessun elemento strutturale emergente dal terreno e non costituiscono impedimento alla percezione visiva del contesto ambientale nella sua interezza.

La profondità della piscina per adulti è di m 1.20 con una capacità di 50 mc, la vasca per i bimbi ha profondità 60 cm con una capacità di 8.87 mc.

Le vasche sono rivestite a mosaico con tessere di vetro delle dimensioni comprese fra due e quattro centimetri di colore policromo di base azzurro.

La normativa vigente in Italia definisce le piscine come strutture attrezzate per la balneazione con l'utilizzo di uno o più bacini artificiali per attività ricreative.

La piscina di progetto è di uso pubblico e fa riferimento alle seguenti norme:

- EN 16582 definiscono i requisiti generali inclusi metodi di sicurezza e di prova;
- EN 16173 riguardano gli impianti (filtrazione, circolazione e trattamento dell'acqua).

In generale si tratta di norme prestazionali che servono per definire i requisiti minimi che deve avere una piscina dotata di sistema anti intrappolamento e gli eventuali test necessari per la loro verifica.

La direttiva europea EN 16173 disciplina la costruzione di tutte le strutture e le metodologie, che riguardano i componenti per la circolazione dell'acqua (sia durante la fase di introduzione che in quella di estrazione) e l'efficienza di tutti i sistemi di filtrazione.

In Calabria vige la Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007, n. 770 che norma gli Aspetti Igienico-Sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio secondo l'Accordo Stato-Regioni 16 gennaio 2003.

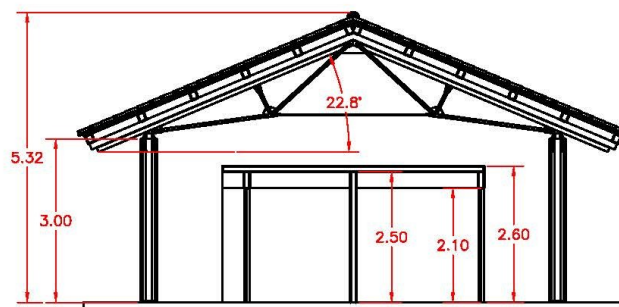
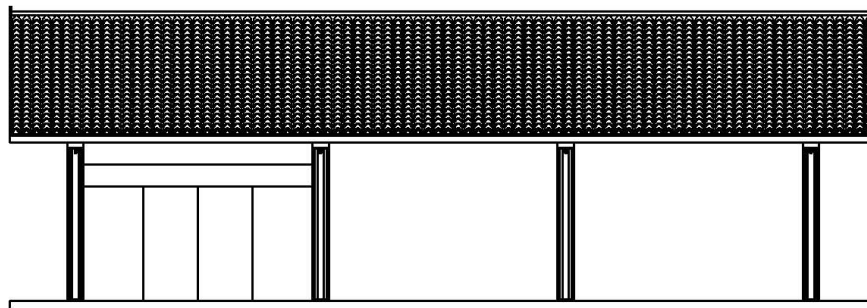
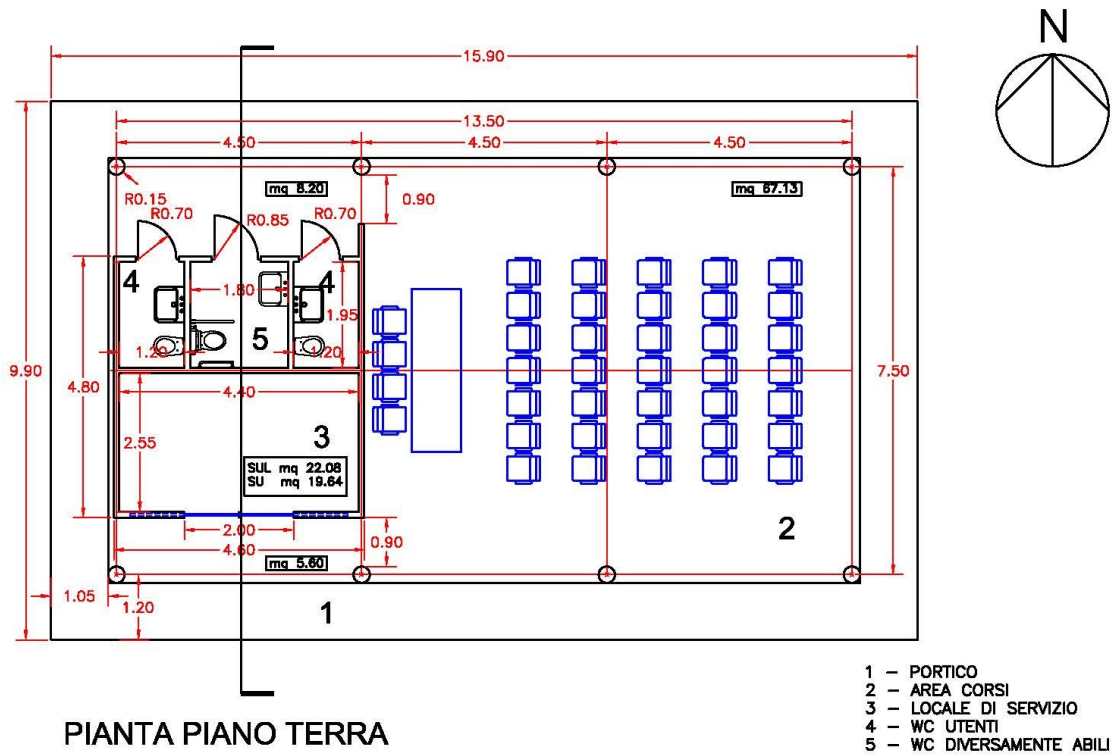
Con riferimento all'Allegato A all'atto deliberativo **la piscina oggetto dell'intervento è classificata:**

- categoria A: piscine pubbliche o private destinata ad utenza pubblica – Gruppo a2 – **Piscine di uso collettivo – a2.2** – Attività ricreative turistiche e agrituristiche;
- Per caratteristiche strutturali e ambientali appartiene alla Tipologia 1: piscine scoperte
- Per utilizzazione:
  - Tipo C: vasche ricreative aventi requisiti morfologici e funzionali che rendono idonee per il gioco e la balneazione.
  - Tipo D: vasche per bambini con profondità 60 cm.

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 24/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|



### 7.6 Porticato area corsi



Nell'intento di svolgere attività culturali a diretto contatto con la natura, all'interno dell'agrumeto si realizza un ambiente coperto denominato Porticato area corsi.

Si tratta di un manufatto edilizio di pianta rettangolare di mq  $(7.50 \times 13.50) = 101.25$  misurata ad interasse struttura verticale su platea di fondazione in cls armato. La maglia strutturale è di m  $3.00 \times 7.50$  per complessivi n° 4 moduli (n° 8 pilastri). La copertura è a tetto con struttura portante in acciaio e legno. Non sono previste delimitazioni perimetrali.

L'altezza misurata alla quota di imposta delle capriate è di m 3.00.

I pilastri sono costituiti da tubi in acciaio riempiti di cls resi solidali con la platea di fondazione. In senso trasversale due pilastri sorreggono una capriata di acciaio tipo *polonceau* per complessive quattro capriate. Sui correnti superiori delle capriate vengono rese solidali dei profili in legno lamellare che costituiscono la base di appoggio dell'orditura secondaria del tetto e lo sporto di gronda. Il tetto a capanna (due falde di uguale pendenza e dimensioni) è interamente realizzato in legno. Il manto di copertura è in coppi e canali di laterizio.

Il manufatto è caratterizzato da un accentuato sporto di gronda della copertura costante su tutto il perimetro e pari a m 1.20 misurato dall'asse della struttura verticale. La superficie coperta misura in definitiva mq  $15.90 \times 9.90 = 157,41$ .

Il box in legno di pianta rettangolare che comprende i wc e il locale logistico ha dimensioni di m  $4.80 \times 4.60 =$  mq 22.08 di SUL e una SU di mq 19.64. l'altezza di vano è di mt 2.50 maggiore di 10 cm all'altezza minima ammessa per i servizi igienici. Il box dei servizi è in effetti un prisma appoggiato e ancorato sulla pavimentazione di altezza minore alla quota di imposta della copertura del portico che quindi lo copre e lo protegge dagli agenti atmosferici. Per i locali wc e logistico resta garantito il requisito illuminotecnico richiesto dalle norme pari a  $1/8$  della superficie della pavimentazione; in particolare:

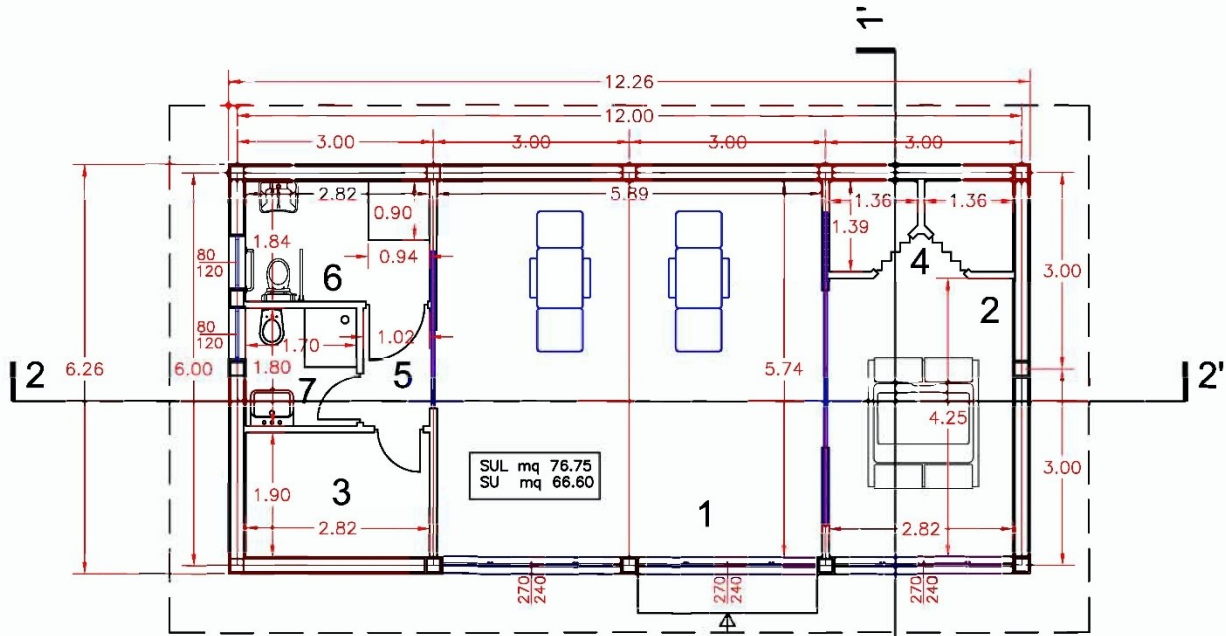
- Locale logistico SU = mq  $4.40 \times 2.55 = 11.22$  superficie fisso scorrevole m  $2.00 \times 2.10 =$  mq 4.20 >  $11.22/8 =$  mq 1.40
- Locali servizi igienici. La parete che contiene le porte di accesso è alta m 2.20. Rimane una apertura fra la parete e il soffitto di cm 30 a cui corrisponde una superficie di areazione e illuminazione diretta di mq  $0.30 \times 1.20 = 0.36 > 1.20 \times 1.95/8 = 0.29$  per ciascun bagno utenti e di mq  $0.30 \times 1.80 = 0.54 > 1.80 \times 1.95/8 = 0.44$  per il bagno per diversamente abili.

Formalmente l'edificio restituirà la natura dei materiali che lo costituiscono; in particolare:

1. Pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo di grandi dimensioni finitura tipo c.a. liscio;
2. Strutture in acciaio a vista con superfici verniciate in tinta;
3. Tetto con orditure e tavolato in legno a vista con finitura con impregnate neutro per esaltare colore e venature dell'essenza utilizzata;
4. Box interamente in legno della stessa natura e finitura del tetto;
5. Manto di copertura in coppi e canali senza grondaie.

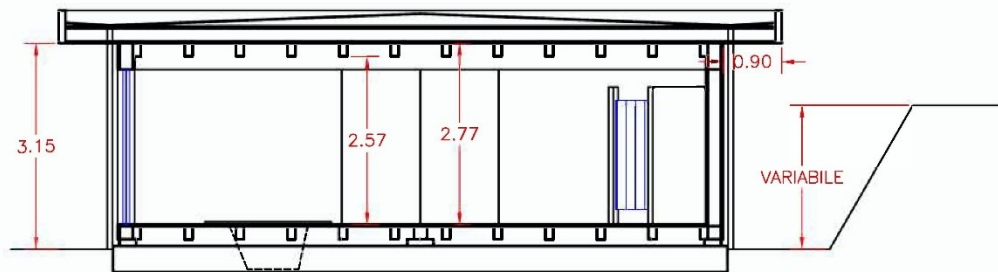
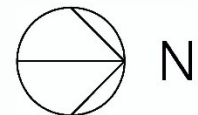
|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 26/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

### 7.7 Edificio prefabbricato per area benessere

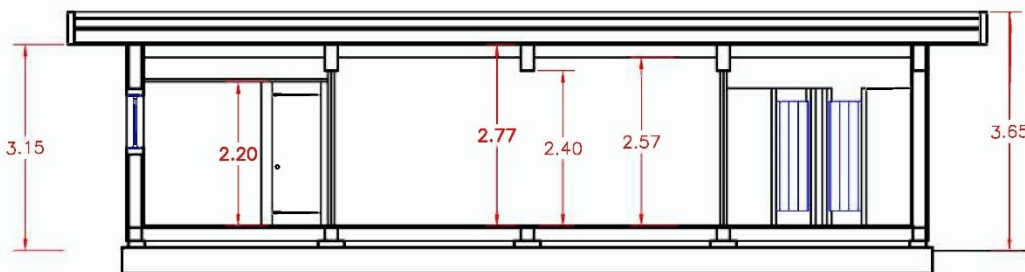


PIANTA PIANO TERRA

- 1 - AREA RELAX
- 2 - VASCA IDROMASSAGGI
- 3 - SAUNA
- 4 - SPOGLIATOI
- 5 - SPAZIO DISTRIBUZIONE
- 6 - WC UTENTI (DONNE E DIVERSAMENTE ABILI)
- 7 - WC UTENTI (UOMINI)



SEZIONE 1-1'



SEZIONE 2-2'

In posizione panoramica in alto sul versante dell'ex vigna si prevede un manufatto prefabbricato in legno delle dimensioni di mq  $(12.26 \times 6.26) = 76.75$  con altezza costante di vano di m 2.77 che contiene una piccola area benessere costituita da:

1. Sala relax della superficie utile di mq  $(5.89 \times 5.74) = 33.81$  dotata di due infissi scorrevoli a due ante delle dimensioni di m  $2.70 \times 2.40 = 6.48$  per complessivi mq  $6.48 \times 2 = 12.96$  di superficie di areazione e illuminazione diretta  $> 33.81/8 = 4.23$  richiesti dalle norme vigenti;
2. Sala vasca benessere comprensiva di due locali spogliatoio per complessivi mq 15.90 di superficie utile dotata di un ampio infisso scorrevole a due ante delle dimensioni di m  $2.70 \times 2.40 = 6.48 > 15.90/8 = 1.99$ ;
3. Antibagno-distribuzione della superficie utile di mq  $(1.64 \times 1.02) = 1.67$ ;
4. Sauna per 5 persone della superficie utile di mq  $(2.82 \times 1.90) = 5.36$ ;
5. Due locali bagno completi di doccia suddivisi per sesso. Il bagno donne è abilitato per diversamente abili. Il primo bagno ha superficie utile di mq  $1.70 \times 1.80 = 3.06$ ; il secondo ha superficie utile di mq  $1.84 \times 2.82 = 5.19$ . Entrambi i locali hanno areazione e illuminazione diretta con infisso delle dimensioni di mq  $0.80 \times 1.20 = 0.96 > 5.19/8 = 0.65$ .

L'edificio nel suo complesso si prefigura come un prisma appoggiato su una platea in c.a.

Gli elementi strutturali verticali sono in legno così come l'orizzontamento di copertura. La delimitazione perimetrale è costituita da pannelli in compensato fenolico di opportuno spessore sia all'interno che all'esterno che assolveranno anche la funzione strutturale di controvento. Le tramezzature interne, anch'esse in legno avranno le stesse caratteristiche funzionali e strutturali. Sono previste porte scorrevoli a scomparsa per delimitare gli ambienti e grandi superfici vetrate per gli infissi esterni simili per caratteristiche e dimensioni a quelli del Centro servizi.

Formalmente il manufatto si presenta interamente in legno (sia all'interno che all'esterno a meno delle superfici rivestite in gres porcellanato dei bagni) trattato con impregnante incolore in modo da evidenziarne la natura.

La copertura è piana con uno sporto di gronda costante su tutto il perimetro di cm 90.

Le coibentazioni termo-acustiche saranno poste nell'intercapedine fra le pannellature interne ed esterne.

## 7.8 Yurta Tenda attrezzata

La Yurta è una tenda di origine Mongola tuttora utilizzata non solo nelle steppe ma in tutto il mondo.

Le due Yurte previste (Y1 ed Y2) sono pertanto manufatti leggeri ed amovibili ed hanno un diametro di m 6 per una superficie utile di circa 28 mq. Esse assolvono alla funzione sociale e ricreativa: una di esse (Y1) viene utilizzata come luogo di riunione e ritrovo, mentre l'altra (Y2) ha una funzione più orientata al relax ed alla meditazione essendo posizionata accanto all'area benessere.

Il committente ha selezionato una rosa di possibili fornitori: gli schemi di montaggio e schede tecniche non hanno particolari o sostanziali variazioni, ma mostrano caratteristiche uniformi.

Il montaggio prevede:

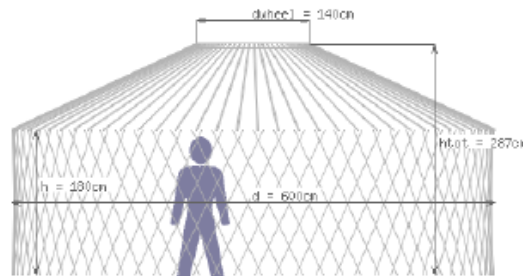
1. Preparazione del terreno
2. Posa e livellamento di ghiaia
3. Struttura in legno appoggiata

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 28/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

4. Installazione della tenda secondo le indicazioni del fornitore

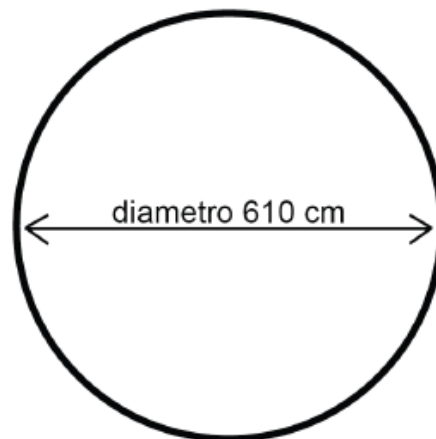
Nella figura in calce scheda tecnica di uno dei fornitori, che rispecchia il desiderata:

**Yurta 6m - 28mq - prospetto**

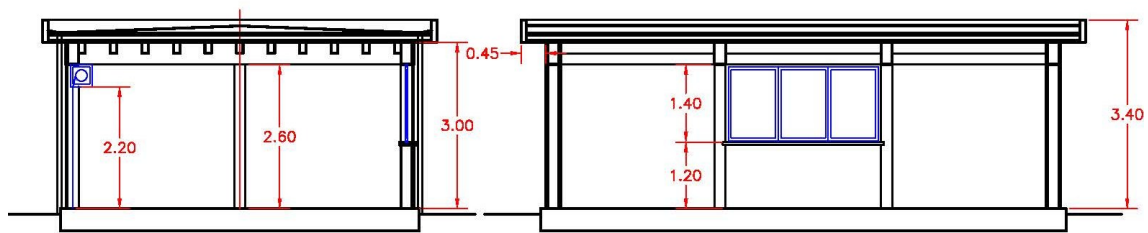
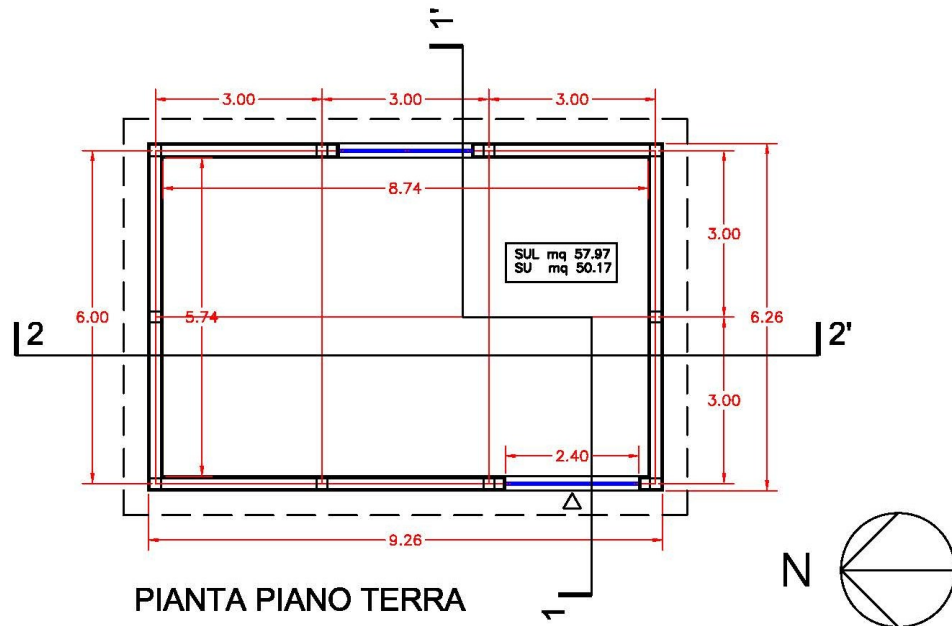


|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Diametro – 600 cm                 | Circonferenza – 18,85 m          |
| Area a terra – 28,27 mq           | Volume – 60,99 mc                |
| Diametro cerchio – 140 cm         | Altezza pareti – 180 cm          |
| Altezza max interna – 287 cm      | Inclinazione tetto – 25°         |
| Numero pali del tetto – 73        | Sezione listello parete – 2x4 cm |
| Sezione palo del tetto – 4x4,5 cm | Sezione cerchio 10x12 cm         |

**pianta**

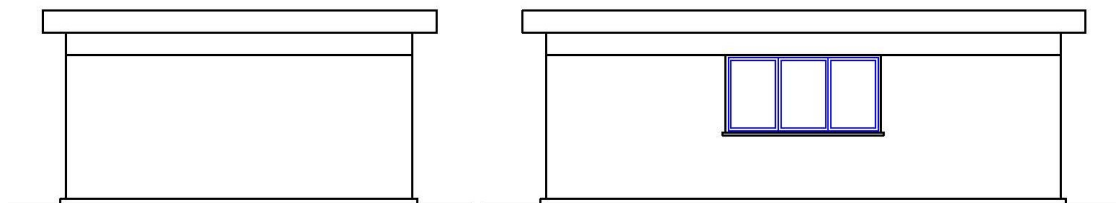


### 7.9 Edificio prefabbricato adibito a vano tecnico e deposito attrezzi



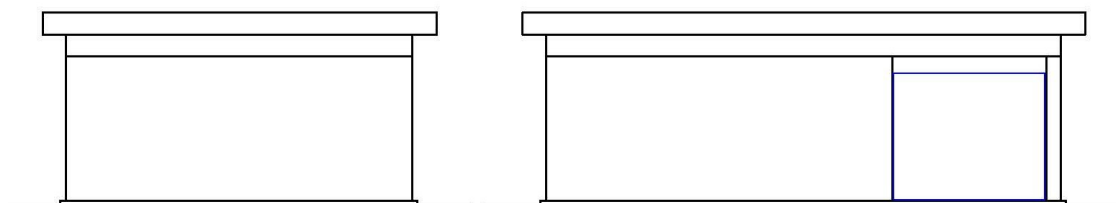
SEZIONE 1-1'

SEZIONE 2-2'



PROSPETTO EST

PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD

PROSPETTO OVEST

In corrispondenza dell'area di parcheggio denominata P1 nell'area dell'uliveto si prevede un manufatto prefabbricato in legno delle dimensioni a filo esterno delle delimitazioni verticali di m 9.26x6.26 = mq 57.97

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 30/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

con altezza costante di vano di m 3.00 da utilizzare come locale di deposito a servizio della gestione del Glamping.

Detto manufatto ha caratteristiche tecnico-costruttive del tutto simili all'edificio del centro benessere con lo stesso modulo strutturale di interasse m 3.00x6.00.

All'interno si compone di un solo locale della superficie utile di mq (8.74x5.74) = 50.17 a cui si accede attraverso una serranda motorizzata le cui dimensioni di m 2.40x2.60 (compreso cassonetto) sono contenute interamente all'interno della maglia strutturale; areato e illuminato direttamente da una sola finestra, anch'essa interamente compresa nella maglia strutturale con altezza del davanzale a m 1.20 e dimensioni di m 2.70x1.40 = mq 3.78

L'edificio si prefigura come un prisma appoggiato e ancorato su una platea in c.a.

Gli elementi strutturali verticali sono in legno così come l'orizzontamento di copertura. La delimitazione perimetrale è costituita da pannelli in compensato fenolico, sia all'interno che all'esterno trattato con impregnante incolore in modo da evidenziarne la natura, di opportuno spessore che assolveranno anche la funzione strutturale di controvento. Non vi sono tramezzature interne.

La copertura è piana con una sporto di gronda costante su tutto il perimetro di cm 45.

## 7.10 Parcheggi

I Parcheggi sono a disposizione degli utenti del Glamping. La dotazione minima è di un posto auto per piazzola attrezzata.

**Il Parcheggio P1** all'interno dell'area "Uliveto" serve appunto l'area "Uliveto" e l'area "Vigneto".

Il parcheggio P1 misura m 28.50 x 16.00 compreso la viabilità interna di 6 metri di larghezza per un totale di mq 456.00; nel complesso prevede 23 posti auto che eccede il numero delle piazzole pari a 14.

Dei 23 posti auto, 3 sono abilitati per diversamente abili.

Si ricorda che, in linea con l'approccio progettuale ispirato all'ecosostenibilità e rispetto delle aree verdi, non verrà tagliato o spostato alcun ulivo.

**Il Parcheggio P2** all'interno dell'area "Aranceto" prevede 11 posti auto di cui 2 per disabili: anche in questo caso il numero è superiore al numero di unità abitative/Piazzole previste pari a 9.

Nel complesso l'area di parcheggio misura 29.00 x 5 m pari ad una superficie di 145.00 mq.

Entrambi i parcheggi vengono realizzati in terra stabilizzata e ghiaietto drenante compattato in modo da non alterare la naturale permeabilità delle superfici utilizzate.

## 8 Legge n° 13/89: Eliminazione delle barriere architettoniche

Si fa riferimento alla Legge n° 13/89 e al seguente D.M.LL.PP n° 236 del 14 giugno 1989.

La legge 13/89 all'art. 1 - commi 2 - 3 indica i requisiti che gli edifici dovranno soddisfare per l'abbattimento delle barriere architettoniche e rimanda al DM n° 236/89 per la puntualizzazione delle prescrizioni tecniche.

In relazione alle finalità delle norme vigenti si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 31/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|

- L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato per i diversamente abili;
- la visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- l'adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

L'accessibilità deve essere garantita:

- a. negli gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;
- b. nelle parti comuni.

Scelte progettuali per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Di seguito vengono riportate le scelte progettuali operate per garantire il soddisfacimento dei requisiti di accessibilità per le parti comuni utilizzate dagli avventori.

1. spazi esterni. Gli spazi esterni di pertinenza sono resi tutti accessibili. Le differenze di quota che interessano i percorsi degli utenti per accede agli spazi di relazione sono risolte con rampe di raccordo di pendenza massima dell'8%.
2. Spazi di parcheggio. Tutti i parcheggi sono accessibili. La dotazione di parcheggi per i diversamente abili della dimensione di m 3.25x5.00 a posto auto è individuata negli elaborati di progetto per complessivi n° 5 unità;
3. Non si ha alcun impianto di sollevamento.
4. Scale. Non si hanno scale negli ambienti interni di ogni manufatto edilizio; le scale e le gradonate presenti nella sistemazione dell'area esterna consentono percorsi pedonali più brevi di raccordo fra le diverse aree attrezzate del Glamping, aree comunque raggiungibili con percorsi di maggiore sviluppo lineare senza elementi architettonici che ne interrompano la continuità.
5. Unità ambientali e loro componenti:
  - Porte: la luce netta della porta di accesso ad ogni singola unità funzionale è minimo cm 85; la luce netta delle porte interne è di norma cm 80 e cm 70 nei locali WC non abilitati ai diversamente abili per una altezza minima di cm 210. La dislocazione in pianta delle aperture resta compresa nelle soluzioni tecniche conformi così come definite all'art. 9 del D.M. 236/89.  
Il D.P.R. 384 del '78 - Regolamento di attuazione dell'art. 27 della L. 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici - stabilisce che le porte devono avere una larghezza di 85 - 90 cm. Si è constatato che per un diversamente abile è più disagiata la manovra di una porta di queste dimensioni che non una di luce netta di 75 - 80 cm. Oggigiorno difficilmente si consigliano carrozzine più larghe di 75 cm, nemmeno quelle di tipo elettrico con sistemi di postura particolare. Una persona che fa uso di una carrozzina inoltre trova più difficoltoso l'aprire, ma soprattutto il chiudere, una porta larga 90 cm che non una larga 75 cm. (richiesta evidenziata nel sito [www.disabili.com](http://www.disabili.com)).

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 32/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|



Le porte sono generalmente realizzate in legno con specchiature in legno e vetro con apertura a libro ad anta singola e doppia. Le maniglie sono di tipo a leva di forma curva e arrotondata.

Negli spazi di relazione le dimensioni minime delle porte consentono il passaggio di una persona su sedia a ruote.

La disposizione delle porte consente l'apertura delle stesse da parte di persone su sedia a ruote senza effettuare manovre di retromarcia: lo spazio antistante e retrostante le porte consente generalmente la manovra su sedia a ruote di inversione di marcia e/o comunque negli spazi non di relazione la manovra combinata.

Le maniglie di apertura e chiusura sono previste a 90 cm dal pavimento.

In tutti gli ambienti gli spazi antistanti e retrostanti il vano porta sono posti allo stesso livello.

Le superfici specchiate a vetro sono poste a partire da quota 40 cm rispetto il pavimento: la pressione per l'apertura delle porte è da ritenersi trascurabile.

- Pavimenti. Tutti i pavimenti sono complanari e a superficie unita. Le pavimentazioni interne ed esterne sono antisdrucciolo.  
Negli spazi di relazione le pavimentazioni sono unite e non presentano alcuna forma di grigliato che possa costituire impedimento a sedie su ruote e bastoni.
- Infissi esterni. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro camera. Le porta-finestra sono a partiture scorrevoli. I meccanismi di manovra sono posizionati a cm 115 dal pavimento. Non sono previste ringhiere; l'uscita all'esterno dagli ambienti interna non presenta discontinuità di quota.
- Servizi igienici. Le rubinetterie sono monocomando con asta lunga manovrabile con il braccio. Le superfici orizzontali e verticali dei bagni sono rivestiti in gres porcellanato che garantisce facilità di pulizia e disinfezione.
- Terminali degli impianti. Il posizionamento dei terminali degli impianti è conforme alle indicazioni e allo schema riportato dalle specifiche funzionali e dimensionali di cui al p.to 8.1.5 del D.M. n° 236/89.

Per quanto non espressamente detto nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici di progetto che ne fanno parte integrante.

Nel caso di discordanze riscontrate negli elaborati valgono le rappresentazioni in scala di maggiore dettaglio.

|       |  |              |
|-------|--|--------------|
| 33/33 | Ing. Filippo Caminiti<br>Via San Martino, 30 Soverato (CZ) | Ottobre 2024 |
|-------|--|--------------|