

OGGETTO: PROGETTO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE RICADENTE
NEI LOTTI DELLA PRESCRIZIONE ESECUTIVA COMPARTO
C4.(3.D)DEL P.R.G.

UBICAZIONE: Via Roba delle Navi, Sn, Donnalucata-Scicli (RG)

DITTA: EDILCREA s.r.l.
VIA DEI FAGGI, 40, 97013,COMISO, (Rg)

TAV. : 1

Relazione tecnica

DATA
16/05/2024

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

PROGETTISTA

BARTOLOMEO VACCARO ARCHITETTO



VIA DE AMICIS N° 50 SCICLI (RG) TEL 0932-835146

C.F.: VCCBTL57H20I535Q P.IVA: 00 734 580 889

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Oggetto: “PIANO DI LOTTIZZAZIONE NEL COMPARTO C4. (3.D)”

Ubicazione: C/da Spinello comune di Scicli (RG) in catasto al F. 74 P.IIIa 87, superficie 16.540,00

Committente: EDILCREA s.r.l. con sede via Dei Faggi, n. 40 Comiso (RG) (P.iva 01769100882)

Premessa

L'area in oggetto è pervenuta alla ditta proprietaria per Decreto di Trasferimento di Proprietà del Tribunale di Ragusa, esecuzione immobiliare 67/2008 R.G.Es. (ex Modica) del 19/10/2022, Cron. 16/2022 Rep. 40011/2022.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall' intervento di lottizzazione, è ubicata in C/da Spinello a Nord -Est di Donnalucata, frazione balneare del Comune di Scicli, ai margini del nucleo urbano consolidato ed è normata in parte a prescrizione esecutiva C4. (3.D), e in parte a verde pubblico FV.

La superficie totale dell'intervento catastalmente interessa la Particella n. 87 del F. 74 e si estende per circa mq.16.540,00 di cui mq 3346.00 destinate dal PRG vigente a verde pubblico attrezzato (Fv) e la restante porzione di mq. 13.194,00 in zona C.4. (3.D) a suscettività edificatoria ed oggetto di intervento di lottizzazione ad iniziativa privata.

La morfologia del sito è caratterizzato da un monoclinale con giacitura secondo l'asse N-S, altimetricamente l'area è collocata tra i 21 ed i 31 metri sul livello del mare, con una pendenza media di circa 8%. Dal punto di vista geomorfologico e geotecnico, l'area si presenta per la quasi totalità caratterizzata da suoli stabili con affioramenti lapidei tabulari; non si riscontrano fattori limitanti l'uso residenziale ed è priva di faglie, come si evince dalla relazione geologica.

Due arterie viarie di cui una a medio flusso, in parte da completare costituita dal prolungamento di Via Roba delle Navi e una ad alto flusso costituita dalla Via Sanremo, delimitano il sito in questione a Nord e a Sud; si tratta della Strada Comunale Donnalucata – Scicli nel prolungamento della Via Sanremo che costituisce il limite Sud del comparto. Attraverso la suddetta arteria avviene l'interscambio tra la borgata marittima ed il vicino centro urbano di Scicli.

Un' arteria viaria di previsione di piano delimita il sito in questione verso Est e collega i due assi viari, mentre il prolungamento della via Roba delle Navi collega il lotto al centro della Borgata di Donnalucata.

Attualmente l'area non risulta essere interessata da opere in corso, inoltre data l'immediata adiacenza con i sopracitati assi viari, è possibile effettuare un agevole allaccio alle reti pubbliche dei sotto servizi esistenti (idrico, elettrico, telefonico, fognante, acque bianche).

Le aree prospicienti il sito in esame sono interessate prevalentemente da attività edificatoria ai fini residenziali; si tratta per lo più di abitazioni, mono o plurifamiliari, a due o tre elevazioni, occupate o in maniera fissa o stagionale.

In riferimento alle previsioni delle prescrizioni esecutive (PP.EE.) approvate, le previsioni in progetto riguardano sostanzialmente la creazione di lotti edificatori mantenendo la viabilità principale prevista nel piano e mantenendo le aree a verde pubblico attrezzate per abitante insediato sopra gli standard di legge.

Inoltre considerato che trattasi di intervento relativo a sub-comparto il progetto delle parti pubbliche, viabilità e verde attrezzato verrà realizzato in continuità progettuale con la parte restante dei Comparti edificatori e in dettaglio verrà realizzata la metà in senso longitudinale della strada di piano a confine Est con il comparto C.4 (5.D) ancora da realizzare.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premesso che il piano di lottizzazione si configura come **complesso abitativo in ambito chiuso**.

Nel lotto interessato dall'intervento di nuova urbanizzazione, ricadente interamente nel comparto C4. (3.D), nel dimensionamento di massima è previsto complessivamente la realizzazione di unità edilizie abitative aventi diversa tipologia e metratura, oltre ad un impegno della cubatura disponibile per attività commerciale, con i corpi di fabbrica sviluppati su due piani fuori terra per quanto riguarda il residenziale ed un piano fuori terra per il corpo commerciale, con superficie costante per lotto sfruttando la cubatura massima consentita dalle Prescrizioni Esecutive.

Per una migliore fruizione dell'area si è previsto, in aggiunta a quanto previsto dal Piano, la realizzazione di un ulteriore percorso carrabile che funge da elemento di comunicazione tra le due arterie carrabili previste dal piano, che delimitano a Est e ad Ovest le aree oggetto di intervento, garantendo altresì un'autonomia del comparto stesso.

Per quanto riguarda la sistemazione a verde il progetto prevede di dotare l'area antistante i lotti oggetto di intervento, indicata nelle norme di piano come verde condominiale privato, di attrezzature per il tempo libero ed il gioco. In tali aree sono altresì indicati i posizionamenti ed i tipi delle alberature da porre a dimora, scelte tra quelle riportate nell'apposito capitolo delle N.T.A. e specificate nell'elaborato n°7 delle Prescrizioni esecutive (Viabilità di Piano, Parcheggi, Sistema del Verde).

Le aree a verde pubblico saranno piantumate oltre ad essere delimitate da dissuasori veicolari; Il sistema del verde pubblico e dei percorsi pedonali verrà interconnesso tramite percorsi privi di barriere architettoniche. L'illuminazione pubblica dei percorsi e spazi pedonali sarà realizzata con corpi illuminanti ad uno o due braccia a seconda delle esigenze specifiche.

Per ciò che concerne i servizi per le residenze sono state mantenute, all'interno del perimetro del comparto delimitato da apposita recinzione, oltre che spazi di verde anche le aree destinate al parcheggio.

I dati urbanistici, senza monetizzazione previsti dal P di L sono:

A) Superficie.....	13.194,00	mq	
B) Indice di edificabilità	0,30	mc/mq	
C) Volume edificabile totale.....	3.958,00	mc	
D) Volume residenziale 80% di C.....	3.166,00	mc	
E) Volume commerciale 20% di C	791,00	mc	
F) Abitanti insediabili.....	40		
G) Verde pubblico e A. Sportive.....	600,00	mq.	standard
H) Parcheggi.....	100,00	mq.	standard
I) Aree per Istruzione.....	180,00	mq.	standard
L) Aree per attrezzature pubbliche.....	80,00	mq.	standard
	Totale 960,00	mq.	
M) Sedi Viarie (strade pubbliche).....	360,00	mq.	
N) Parcheggio Pubblico Commerciale	633,00	mq.	

Totale aree da cedere mq. 1953,00

O) Superficie coperta: $239,00 + 144,00 + 144,00 + 196,00 = 723,00$ mq

Rapporto di copertura: $723,00 : 13.194,00 = 0,06$.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) Rete stradale veicolare di progetto

La pavimentazione di queste sedi carrabili sarà costituita: da un sottofondo di pietrame calcareo a tout-venant avente uno spessore, a compattamento avvenuto mediante rullo meccanico, di 40 cm, compreso lo strato superiore di breccia silicea pari a 10 cm;

da un successivo strato di conglomerato bituminoso impastato a caldo con graniglie silicee di varia pezzatura (binder), e da uno strato di usura (tappetino) ugualmente in conglomerato bituminoso costituito da graniglie di pezzatura minima.

I due strati di conglomerato, che dovranno essere posti in opera con idonea attrezzatura meccanica, a rullatura avvenuta, avranno rispettivamente uno spessore minimo di 8 cm e 3 cm.

B) Percorsi pedonali

La pavimentazione di questi percorsi pedonali sarà costituita da un sottofondo di pietrame calcareo a tout-venant, avente uno spessore, a compattamento avvenuto mediante rullo meccanico, di 30 cm, compreso lo strato superiore di breccia silicea pari a 10 cm; e da un successivo strato di conglomerato cementizio composto da inerti di grossa volumetria e con interposta armatura costituita da rete elettrosaldata diametro mm. 8 a maglia quadrata cm. 20 X 20.

C) Fognature bianche e nere

L'impianto delle fognature è previsto con una rete per le acque nere di scarico degli alloggi, costituita da una tubazione in PE con diametro esterno mm. 300 e pozzetti di ispezione collegata al collettore principale esistente.

La rete fognante sarà collegata agli scarichi dei singoli lotti mediante pozzetti sifonati di raccolta in manufatti prefabbricati di cemento e tubi in PE di diametro mm. 160, tutte le tubazioni della rete principale verranno interrate sotto le sedi carrabili, ad una profondità di interramento minima di cm. 60.

Le acque meteoriche verranno raccolte in apposite caditoie poste nelle sedi viarie tramite condotte in cemento rotocompresso del diametro interno di 600 mm. e convogliate nell'alveo del canale di gronda esistente.

D) Rete Idrica

L'impianto idrico dell'insediamento, dimensionato per le necessarie esigenze delle aree verdi previste dal piano ed alla cubatura realizzata, sarà direttamente collegato all'acquedotto comunale.

Le condutture di adduzione sono previste per quanto riguarda la dorsale principale in tubi di Polietilene PN 16 del diametro di 63 mm mentre le diramazioni secondarie in tubi di polietilene staffate con tubi a 4 bulloni. Nella rete sono previsti punti di allacciamento, insieme a prese di innaffio per le zone a verde pubblico. Come per gli altri impianti, le tubazioni saranno collocate nelle sedi stradali, e precisamente nei marciapiedi ad una profondità media di cm 60.

E) Impianto Elettrico ed Illuminazione Pubblica

L'energia elettrica in MT prelevata dalla linea esistente previo accordo con l'ente Gestore ENEL per il suo allacciamento ai fabbricati saranno poste in opera cassette di distribuzione incassate nei muri di recinzione.

Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione pubblica esso sarà costituito da un distributore generale, collegato alla cabina elettrica dell'ENEL, entro la quale saranno alloggiate le apparecchiature elettriche necessarie di tipo automatico per la disinserzione ed inserzione dell'intero impianto, con fasi alterne a "tutta" e a "mezzanotte", comandate da un interruttore automatico crepuscolare, da una canalizzazione in materiale plastico tubo corrugato (cloruro di polivinile) posto sotto la pavimentazione stradale, entro la quale saranno alloggiati i cavi elettrici, opportunamente protetti come prescritto dalle norme tecniche in vigore.

Ai predetti cavi saranno collegati i pali dell'illuminazione pubblica costituiti da tubazioni rastremate in vetroresina che sorreggeranno a seconda del tipo e dell'altezza, armature illuminanti, nelle quali saranno alloggiate lampade a Led.

La potenza delle lampade previste, la dislocazione dei pali, l'altezza e il tipo di diffusione verranno dettagliatamente specificate nel progetto esecutivo.

F) Rete Telefonica

Al fine di evitare successive manomissioni alla sede stradale e per un più rapido e funzionale allacciamento, che eviti le linee provvisorie, è prevista la posa interrata di canalizzazioni di tubi corrugati di cloruro di polivinile, per il passaggio dei cavi del telefono e la distribuzione dei punti di allacciamento.

Tali opere e l'eventuale posa in opera di cavi telefonici, sarà eseguita in accordo con funzionari della Società Gestore della Rete Pubblica (TELECOM).

G) Verde Pubblico e arredo Urbano.

Il progetto esecutivo prevederà la ubicazione e le modalità per la messa a dimora di alberature definendo anche i tipi scelti fra quelli previsti nelle NTA, agave, ceratonia siliqua (carrubbo), cipressus sempervirens (cipresso), ficus benjamina (ficus), Phoenix canariensis (palma delle canarie), Ulivo, pinus pinea (pino marittimo), robinia Pseudoacacia (robinia), ligustrum lucidum (ligustro), Pistacia Lentiscus (lentisco), magnolia Grandiflora (magnolia), bouganvillea (bouganvillea), chamaerops humilis (palma nana).

L'arredo urbano prevede inoltre la collocazione di panchine in pietra.

H) Parcheggi

È previsto all'interno del sub-comparto la realizzazione di parcheggi pubblici nel rispetto degli standard di piano.

Riepilogando le opere di urbanizzazione previste sono:

- Opere stradali;
- Rete fognaria (acque bianche e reflue);
- Illuminazione pubblica;
- Elettrificazione primaria;
- Rete di adduzione idrica;
- Rete telefonica (solo posa canalizzazione);
- Verde pubblico arredo urbano (panchine);
- Parcheggi;
- opere complementari;

Scicli, 16/05/2024

Il tecnico

