

COMUNE SCICLI
(Provincia di Ragusa)

DITTA

Carbone Guglielma nata in Libia il 13 - 06 -1950
Guarino Pasquale nato a Scicli il 23 - 03 - 1946
Guarino Ignazio nato a Scicli il 30 - 01 - 1954
Vilardo Ignazia nata a Scicli il 29 - 08 - 1956

OGGETTO

Richiesta di assegnazione nuova classificazione urbanistica, adeguata al contesto di riferimento, di terreni siti nella frazione di Cava d'Aliga-Bruca territorio di Scicli

da:

Fv - verde pubblico attrezzato di progetto

Fs - attrezzature scolastiche di progetto

Fp - parcheggi di progetto

a:

sottozona C.4.1 derivata dalla sottozona C4 (ART 35.C.4 delle N.T.A. del P.R.G.)

CONTENUTO

Relazione tecnica generale

CATASTO

FGL. 141
PART. 834 - 311 - 835

SCALA

TAVOLA



Arch. Marilena Trovato

97100 ragusa - via siracusa 15 tel/fax 0932 642547

Arch. Marilena Trovato



Geom. Ignazio Caruso

97018 scicli - via quarto 5 tel/fax 0932 832731

Scicli (Provincia di Ragusa)

Ditta :

Carbone Guglielma nata in Libia 13/06/1950
Guarino Pasquale nato a Scicli il 23/03/1946
Guarino Ignazio nato a Scicli il 30/01/1954
Vilardo Ignazia Maria nata a Scicli il 29/08/1956

Oggetto:

Richiesta di assegnazione nuova classificazione urbanistica , adeguata al contesto di riferimento, di terreni siti nella frazione di Cava d'Aliga - Bruca territorio di Scicli.

da:

Fv – verde pubblico attrezzato di progetto

Fs – attrezzature scolastiche di progetto

Fp – parcheggi di progetto

a:

Sottozona C.4.1 derivata dalla sottozona C4 (articolo 35. C.4 delle N.T.A. del P.R.G.)

Dati catastali

La proprietà della ditta ricade in territorio di Scicli al foglio 141 del catasto terreni

Particelle:

834 di mq. 29.899.00

311 di mq. 295.00

835 di mq. 1.445.00

per una superficie totale di mq. 31.639,00

RELAZIONE TECNICA

Premessa

1. L'intera area di proprietà della Ditta, così come si rileva dallo stralcio del P.R.G. allegato alla presente, ha avuto assegnate destinazioni urbanistiche per "servizi per attrezzature pubbliche e private di interesse generale".

In tutti gli anni decorrenti dall'entrata in vigore del P.R.G. ad oggi, le aree normate a servizi per attrezzature pubbliche di progetto non sono state interessate da interventi realizzativi

da parte dell'Ente. Inoltre, gli assi viari di PRG che insistono sull'area non sono stati realizzati, il che ha lasciato inalterato lo stato dei luoghi compromettendo l'ambito urbano circostante.

2. I vincoli preordinati all'esproprio già previsti dallo strumento urbanistico approvato con decreto D. Dirig. n.168 D.R.U. del 12 /04/2002 sono decaduti per decorrenza dei termini quinquennali – di cui all'art. 9 comma 2 D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e ss. mm. ii.

3. La ditta richiedente, ad oggi, non ha potuto utilizzare le aree di proprietà per l'esercizio dei suoi legittimi interessi.

Destinazione urbanistica dell'area di proprietà secondo il vigente P.R.G.

L'area di proprietà di superficie pari a **mq. 31.639,00** ha le seguenti destinazioni:

Fp – “ parcheggio pubblico di progetto” con superficie di mq. 1.014,00

Fv - “ verde pubblico attrezzato di progetto” con superficie di mq. 7.290,00

Fs - “ attrezzature scolastiche di progetto “ con superficie di mq. 5.884,00

Fv - “ verde pubblico attrezzato di progetto” con superficie di mq. 3.433,00

Fp – “ parcheggio pubblico di progetto” con superficie di mq. 1.958,00

Su tali aree, pari a mq. **19.579,00** sono decaduti i vincoli ; su detta superficie si chiede la nuova classificazione urbanistica.

La proprietà contiene inoltre una zona con destinazione **F.t3** : “ attrezzature sportive e per il tempo libero di progetto” di iniziativa privata per una superficie di **mq. 9.540.00** ed un'area di risulta con destinazione:” verde privato” di **mq. 60,00**;

La rimanente superficie , pari a **mq. 2.460,00**, è la parte impegnata da sedi viarie esistenti non ancora cedute e da sedi viarie di progetto di P.R.G non ancora realizzate.

Contesto urbano di riferimento

Le aree interessate dalla richiesta di nuova classificazione si trovano inserite nel più ampio contesto di Bruca, particolare insediamento edificato di Cava d'Aliga, sorto su un sistema roccioso a ridosso del litorale, che si è sviluppato negli anni creando un raggruppamento abbastanza consistente di unità abitative.

Gli insediamenti, definiti da edificazioni autonome di edilizia privata di tipo stagionale, non sono stati supportati dal completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contesto urbanistico di riferimento, adiacente all'area di proprietà, è costituito da isolati parzialmente o totalmente edificati, normati con destinazione urbanistica B6 e da comparti C.R. (comparti di ristrutturazione) assimilabili alle zone C.

Per la richiesta di nuova classificazione urbanistica dell'area in oggetto è stata definita la "Sottozona C.4.1" derivata dalla sottozona C.4 (art. 35.C.4 delle N.T.A. del P.R.G.)

Indici di zona applicati

ART.35.C.4.1 - SOTTOZONA C.4.1

1. in questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti:

It. massimo consentito è di mc./mq. 0.75

If. massimo consentito è di mc./mq. 1.2

Rc. massimo consentito = 0,30

H. max. = ml. 7,50

è consentita la costruzione a confine purchè la lunghezza totale del fronte sia < ml. 60;

Ds. non inferiore ai ml.6,00

Destinazioni d'uso consentite: residenza = 70% (art.35.C);

commerciale direzionale = 30% (art.35.C, esclusi d) e g);

Calcolo dei volumi insediabili e delle destinazioni ammesse nella zona

Superficie territoriale di cui si richiede la nuova classificazione **mq. 19.579,00**

Volume insediabile: mq. (19.579,00x 0,75) = mc. 14.684,00

di cui :

- il 70% da destinare all'edilizia residenziale
14.684,00 x 70% = mc.10.278,00
- il 30% da destinare al commerciale-direzionale
14.684,00 x 30% = mc. 4.405,00

1) il volume di progetto di mc. 10.278,00 da destinare all'edilizia residenziale è distribuito in comparti edificatori così definiti (vedi Tav.3 allegata):

comparto A	di mq. 2.900,00	volume previsto	mc. 3.300,00
comparto B	di mq. 1.240,00	volume previsto	mc. 1.488,00
comparto C	di mq. 920,00	volume previsto	mc. 1.103,00
comparto D	di mq. 940,00	volume previsto	mc. 1.128,00
comparto E	di mq. 2.070,00	volume previsto	mc. 2.484,00
comparto F	di mq. 650,00	volume previsto	mc. 775,00

la somma della superficie dei comparti per il residenziale è di mq. 8.720,00

la somma della volumetria prevista è di mc. 10.278,00

In ciascun comparto il volume di progetto previsto rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria.

2) il volume di progetto da destinare al commerciale direzionale è di mc. 4.405,00

comparto G di mq. 4.305,00 volume realizzabile mc. 4.405,00

Nel comparto commerciale il volume previsto rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Standard urbanistici (indicati sulla tav. 4)

Considerato che il volume da insediare è **mc. 14.684,00**,

il numero dei residenti insediabili è pari a : $mc. 14.684,00/100 = 147$ abitanti

Per ogni abitante da insediare la dotazione minima inderogabile (art.17 della legge n.765) per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è di mq. 18, mentre, per le superfici da destinare a sedi stradali di progetto, è di 9.

$147 \times mq. 18 = mq. 2.646,00$ per standard urbanistici

$147 \times mq. 9 = mq. 1.323,00$ per standard urbanistici da destinare a sedi stradali di progetto.

aree da cedere

Richiesti mq. 2.646,00

in progetto mq. (1.885,00+1.084,00) = mq. 2.969,00

per una superficie totale di mq. 2.969,00 > di mq. 2.646,00

superficie da destinare a sedi stradali di progetto

Richiesti mq. 1.323,00

in progetto mq. (2.300,00+433,00+220,00) = mq. 2.953,00

per una superficie totale di mq. 2.953,00 > di mq. 1.323,00

Caratteristiche dell'intervento

Il previsto intervento, sulla base dell'attento rilievo dell'esistente contesto urbanistico, intende ricucire e completare la maglia stradale esistente con il completamento degli assi viari di PRG e di progetto definendo in modo coerente i comparti edificatori, sia per il residenziale che per il commerciale.

Il citato intervento include la realizzazione di sedi viarie, della relativa rete idrica, fognaria, elettrica e delle acque bianche, rendendo organico l'intero contesto urbanistico.

I comparti residenziali

Nei comparti residenziali si potranno insediare i volumi di progetto con tipologia a schiera, da realizzare su due elevazioni, con spazi a verde privato di pertinenza.

Il comparto destinato al commerciale- direzionale

Il comparto ubicato a ridosso di via della Pace potrà svolgere utilmente il relativo servizio a favore della borgata.

Sedi stradali di P.R.G. e di progetto

L'area di cui si richiede la nuova classificazione si colloca tra via Madame Curie (che è l'asse originario della borgata), Via della Pace, asse viario primario di collegamento da e per altre località balneari del Comune, e via Circe (asse viario di PRG), da completare..

Si prevede:

1. il completamento di via Circe fino all'innesto con Via della Pace;
2. il prosieguo di via Montessori;
3. il collegamento dell'asse viario di progetto tra Via Madame Curie e via Circe;
4. la realizzazione di sedi viarie di servizio ai comparti edificatori.



Arch. Marilena Trovato

I tecnici

Arch. Marilena Trovato



Geom. Ignazio Caruso