

COMUNE DI SCICLI

Progetto di piano di lottizzazione in variante alle prescrizioni esecutive del PRG ricadenti in zona C4 (6.1.D) del piano particolareggiato in C.da Micenci Donnalucata.

Via Archimede - Donnalucata - S.P. 64 - Scicli (RG)

(Foglio 138 p.lla 536 - 242)

COMMITTENTE:
GEOCASA IMMOBILIARE

PROGETTISTA:

Geom. Carmelo Vanasia

UBICAZIONE:
Via Archimede - S.P. 64 - Scicli (RG)

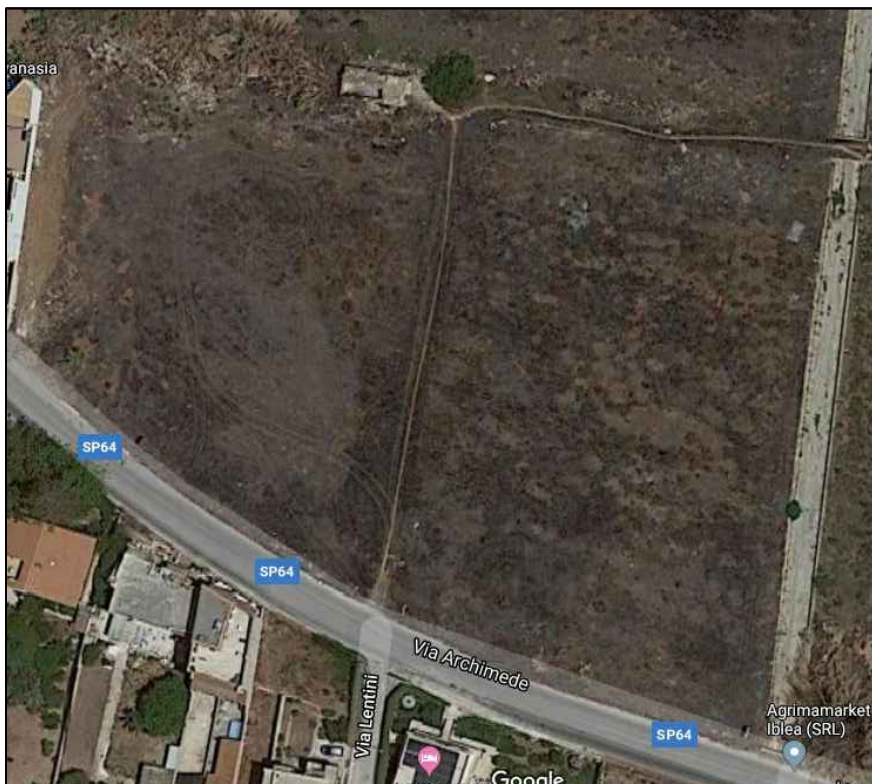


TAVOLA N°

Alleg.1

ELABORATO

Relazione Tecnica

SCALA



Studio Tecnico Geom. Carmelo Vanasia

Via Matrice n. 10 - 97018 Scicli (RG)

Tel 0932/932275 - 339/3284144

mail: carmelovanasia@alice.it - PEC. carmelo.vanasia@geopec.it



RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Progetto di piano di lottizzazione in variante alle prescrizioni esecutive del PRG ricadenti in zona C4 (6.1.D) del piano particolareggiato in C.da Micenci

Ditta: GEOCASA Immobiliare di Vanasia Carmelo & C. s.a.s. con sede in Via Salonicco n. 19 a Scikli (P.IVA 00996290888)

Ubicazione: Via Archimede, Donnalucata fraz. di Scikli

Tecnico redattore: Geom. Carmelo Vanasia, Via Matrice n. 10 Scikli

Il sottoscritto Geom. Carmelo Vanasia, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ragusa al n. 1200, con studio professionale sito a Scikli in Via Matrice n. 10, per incarico ricevuto dalla ditta GEOCASA Immobiliare di Vanasia Carmelo & C. s.a.s. con sede in Scikli Via Salonicco n. 19 (P.IVA 00996290888) a redigere un piano di lottizzazione di cui all'oggetto.

1. Premessa.

La presente relazione tecnica descrittiva del progetto di lottizzazione ad iniziativa privata, consiste nella realizzazione di villette ad uso residenziane e di un locale commerciale, così come regolamentato dall'attuale PRG per le zone omogenee C4 (6.1.D).

Oltre alla realizzazione delle suddette unità immobiliari, si realizzeranno le opere di urbanizzazione primarie e secondarie come da dettate dall'attuale legislazione in materia e consisteranno in:

- Realizzazione viabilità pubblica su via Archimede;
- Realizzazione parcheggi pubblici con ingresso da Via Archimede;
- Realizzazione verde pubblico;
- Realizzazione opere fognarie;
- Realizzazione opere idriche.

Per la determinazione delle aree da cedere si è proceduto eseguendo il calcolo degli abitanti insediabili in riferimento al volume realizzabile; così come di seguito riportato:

- **Superficie fondiaria ditta Geocasa Immobiliare s.a.s.**

Foglio 138 Particella 536 Mq 12.179

Foglio 138 Particella 242 Mq 890

Sommano Mq 13.069

Di cui: Mq 8.069 ricadenti in zona normata C4 (6.1.D) particelle 536 e 242

Mq 5.000 ricadenti in zona normata FV parte della particella 536



GEOCASA IMMOBILIARE
studio tecnico

Via Matrice, 10 - 97018 SCICLI (RG)
www.geocasaimmobiliare.com
info@geocasaimmobiliare.com



- **Calcolo del Volume del Volume massimo consentito**

Mq 8.069 x 0.30 Mc/Mq = Mc 2.420,70

Di cui : Mc 1.936,56 da destinare a residenziale pari all'80%

Mc 484,14 da destinare al commerciale parti al 20%

- **Calcolo degli standart urbanistici delle aree da cedere per urbanizzazione**

In riferimento alla L.R. 19/2020 art. 30 comma 11 il calcolo per la determinazione del numero di abitanti verrà eseguito su una superficie fondiaria pari Mq 10.000, fermo restando il rapporto di cubatura su Mq pari a 0,30 Mc/Mq, per tanto si ha:

Mq 10.000 x 0,30 Mc/Mq = Mc 3.000

1. Calcolo numero di abitanti insediabili 100 Mc/ab
Mc 3.000 / 100 Mc/ab = 30 ab
2. Calcolo area per Viabilità pubblica 9 Mq/ab
9 Mq/ab x 30 ab = 270 Mq
3. Calcolo area per Attrezzatura interesse comune 2 Mq/ab
2 Mq/ab x 30 ab = 60 Mq *
4. Calcolo area per Parcheggi Pubblici 2,5 Mq/ab
2,5 Mq/ab x 30 ab = 75 Mq **
5. Calcolo area per Istruzione 4,5 Mq/ab
4,5 Mq/ab x 30 ab = 135 Mq *
6. Calcolo area per Spazzi pubblici attrezzati 15 Mq/ab
15 Mq/ab x 30 ab = 450 Mq

- **Dati di Progetto**

1. Area per Viabilità pubblica p.Ila 536/b 290 Mq > 270 Mq;
2. Area per Spazzi pubblici attrezzati p.Ila 242 450 Mq
3. Area per Parcheggi Pubblici 170 Mq

si precisa altresì che : **Le aree destinate ad Interesse comune e Istruzione verranno realizzate dalla ditta "Donnalucata soc. coop. Agricola", su area ricadente nella sua proprietà, mentre le aree destinate a parcheggi pubblici verranno realizzati dalla ditta "GEOCASA Immobiliare s.a.s.", su area ricadente nella sua proprietà, così come da richiesta formale del Comune di Scicli con nota 40532/2022 del 3/10/2022.**

1.1. Inquadramento territoriale.

L'immobile oggetto di intervento è ubicato in via Archimede a Donnalucata frazione rivierasca del comune di Scicli.

L'area è delimitata a sud con la Via Archimede, ex strada provinciale n. 64 Donnalucata – Cava d'Aliga, a ovest con zona omogenea territoriale FV, a nord con zona territoriale C4 (6.D.) e a est con zona territoriale omogenea C4 (7.D).

Riportata al N.C.T. del medesimo comune al Foglio 138 p.Ile 536 e 242, si fa altresì presente che le suddette parcelle ricadono in parte in zona normata C4 in comparto distinto con codice C4 (6.1.D) con



GEOCASA IMMOBILIARE
studio tecnico

Via Matrice, 10 - 97018 SCICLI (RG)
www.geocasaimmobiliare.com
info@geocasaimmobiliare.com

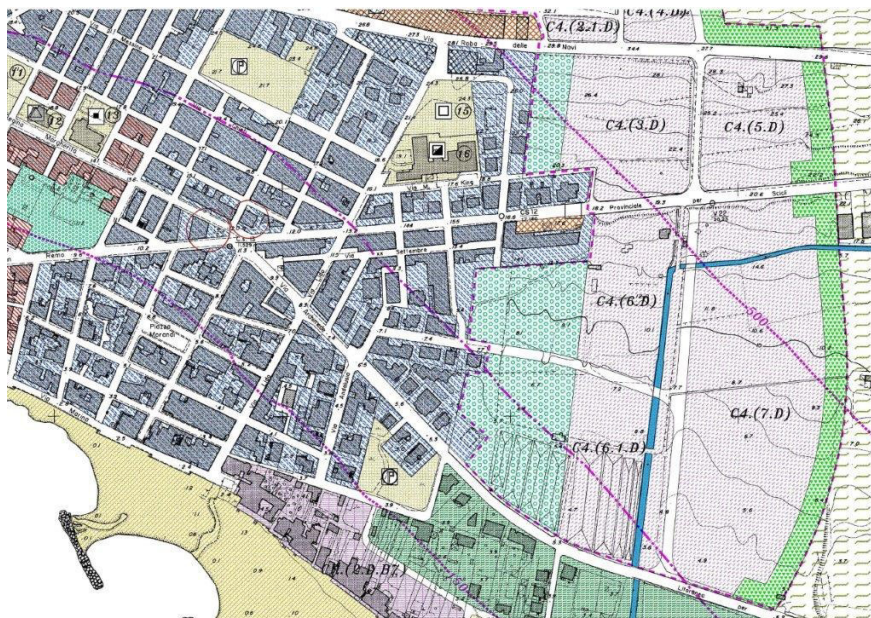


interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli art. 35c e 35c4 comma 1.2; in parte in zona normata FV disciplinata dall'art. 35FV.



2. INQUADRAMENTO P.R.G.

Il Nuovo Piano di Lottizzazione ad Iniziativa Privata costituisce strumento urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del PRG vigente, il quale classifica il comparto oggetto di piano particolareggiato tra le zone omogenee C4 (6.1.D.).



Le zone omogenee classificate C4 (6.1.D.) sono disciplinate dal Regolamento Edilizio del vigente P.R.G. di cui all'art. 35.C.4.1.1.2 che si riporta di seguito.



GEOCASA IMMOBILIARE
studio tecnico

Via Matrice, 10 - 97018 SCICLI (RG)
www.geocasaimmobiliare.com
info@geocasaimmobiliare.com

Ufficio 0932 932275 Geom. C. Vanasia 339 2384144 Geom. F. Vanasia 328 0130943 Arch. A. Vanasia 3667295001 Arch. D. Spina 3405088374



“1.2. Per i comparti contraddistinti con le sigle C.4 (1.D), C.4 (2.D), C.4 (2.1.D), C.4 (3.D), C.4 (4.D), C.4 (5.D), C.4 (6.D), C.4 (6.1.D), C.4 (7.D), tutti assoggettati a prescrizioni esecutive: **(D.Dir. 168/DRU)**

1.2.1. *It. massimo consentito è di mc/mq 0,30*

1.2.2. *Rc. Massimo consentito = 0,20*

1.2.3. *H.max = ml 9,00*

1.2.4. *E' consentita la costruzione a confine purchè la larghezza del fronte si < a ml 40*

1.2.5. *Ds. non inferiore ai ml 6,00*

1.2.6. *Cubatura totale massima consentita mc 35.000*

1.2.7. *Destianzioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): 1) residenza = 80% (art. 35.C); 2) commerciale direzionale = 20% (art. 35.C esclusi d) e g))*

1.2.8. *E' consentito il trasferimento di cubatura fra comparti.*

3. PROPOSTA PROGETTUALE

3.1. Progetto Urbanistico

Il progetto riguarda un intervento complesso e di grandi dimensioni ed il suo inserimento comporterà necessariamente un riassetto dell'impianto urbanistico della zona.

L'idea progettuale alla base del masterplan dell'intervento a destinazione mista (residenziale e commerciale) oggetto della presente relazione, che si svilupperà su una Superficie Territoriale (ST) di circa 8.069 Mq; nasce da un nuovo concetto di abitare, caratterizzato dalla presenza di spazi verdi facilmente fruibili e da alti standard qualitativi in termini di sostenibilità ambientale.

Sin dall'inizio la progettazione si è occupata del corretto orientamento degli edifici e di individuare le aree pubbliche di cessione destinate alle opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi pubblici ecc. e alle opere di urbanizzazione secondaria quali spazi adibiti a verde.

I Parcheggi pubblici verranno realizzati sulla particella 242, di proprietà della GEOCASA Immobiliare, limitrofe e con accesso da Via Archimede.

L'area destinata a verde pubblico sarà realizzata sempre all'interno della particella 242 a seguire l'area destinata a parcheggi.

La ditta geocasa immobiliare al fine di completare le opere di urbanizzazione primarie si impegna altresì alla realizzazione di una strada pubblica di circa mq 270 su via Archiemde.

L'intero complesso si compone da n. 8 villette residenziali e da un locale commerciale, tutte le unità previste sono orientati secondo i principi della progettazione bioclimatica, in maniera tale da garantire il maggior apporto possibile di energia solare gratuita nella stagione invernale e la ventilazione trasversale naturale, e sono posizionati a distanza tale l'uno dall'altro da non ombreggiarsi reciprocamente e presentano ampi spazi verdi di pertinenza.

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 - Masterplan delle aree da cedere;
- Tav. 2 – Stalcio PRG; Estratto di Mappa; Planovolumetrico; Rilievo altimetrico del lotto;
- Tav. 3 – Planimetria di progetto e Profili;
- Tav. 4 – Schema planimetrico opere di urbanizzazione;
- Tav. 5 – Schemi costruttivi opere di urbanizzazione;



GEOCASA IMMOBILIARE
studio tecnico

Via Matrice, 10 - 97018 SCICLI (RG)
www.geocasaimmobiliare.com
info@geocasaimmobiliare.com



- Tav. 6 – Progetto Architettonico Villetta tipo
- Schema di Convenzione.

3.2. Progetto Architettonico

Con il presente progetto si intende realizzare un'architettura unita alla tecnologia, che coniughi tradizione ed innovazione, sviluppo e crescita, in un auspicabile equilibrio fra costruito ed ambiente.

Il progetto architettonico degli edifici proporrà un design contemporaneo, pulito e razionale, caratterizzato da un uso innovativo dei materiali della tradizione locale quali laterizio e intonaci, unitamente a materiali "innovativi" quali legno, rivestimenti metallici e ceramici e superfici vetrate.

Tutte le tipologie edilizie proposte avranno forma regolare e compatta sia in pianta che in alzato e con prevalenza del pieno sul vuoto: ciò permetterà di ottenere edifici a vulnerabilità sismica nulla e dispersione termica ridotta grazie ad un ottimo orientamento ed al minimo rapporto tra volume e superficie esposta che, abbinate all'impiantistica di nuova generazione.

4. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione da realizzare a servizio del nuovo insediamento residenziale sono costituite dalla viabilità di accesso, dalle aree di parcheggio, dalle aree verdi e dagli impianti a rete.

4.1 Viabilità e parcheggi pubblici

La viabilità da realizzare, riguarderà l'ampliamento dell'attuale Via Archimede, ex tratto provinciale n. 64 Donnalucata – Cava d'Aliga, detto all'argomento viene proposto in quanto la suddetta strada è ad alta praticabilità sia da chi proviene da Cava d'Aliga verso Donnalucata che viceversa, oltre ad eseguire un allineamento con altri edifici presenti.

Per quanto concerne i parcheggi pubblici si è ritenuto opportuno posizionarli limitrofi e con accesso da via Archimede, in quanto gli stessi potranno essere usufruiti da chi utilizza la spigola di donnalucata percorrendo la via Lentini.

4.2 Impianti a Rete

Gli impianti a rete per le forniture del nuovo complesso edificato sono stati organizzati secondo l'assetto planimetrico proposto.

La rete fognaria sarà di tipo separato tra acque nere ed acque bianche. Entrambe si immetteranno nei punti di recapito individuati. La linea fognaria nera di progetto si immetterà come da progetto nella fognatura esistente di Via Archimede, sarà realizzata con condotte in PVC DN variabile serie con giunzioni a tenuta ad anello elastomerico. Lungo la rete saranno posti i necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati con botola in ghisa sferoidale.

Per la fornitura dell'acqua, è stata organizzata una maglia di condotte di distribuzione poste lungo la viabilità interna al comparto secondo uno schema legato alla conformazione dei lotti ed agli ipotetici punti di fornitura delle utenze.

Le nuove condotte, opportunamente dimensionate si allacceranno alla rete esistente di Via Archimede.

Per quanto riguarda il verde pubblico e l'arredo urbano, il progetto prevede un'ampia area verde che si sviluppa in direzione Nord attraversata da un percorso ciclo-pedonale alberato che "taglia" in diagonale il comparto.



GEOCASA IMMOBILIARE
studio tecnico

Via Matrino, 10 - 97018 SCICLI (RG)
www.geocasaimmobiliare.com
info@geocasaimmobiliare.com



Saranno altresì presenti aree di verde privato, le cui sistemazioni saranno meglio esplicitate in fase di richiesta di permesso di costruire dei singoli fabbricati.

Ciò contribuisce comunque, oltre che ad un più naturale inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico della campagna circostante, anche al mantenimento di un buon grado di permeabilità del suolo con gli evidenti benefici effetti sul piano del contenimento del carico idraulico indotto.

5. Conclusioni

Si precisa che tutte le soluzioni sin qui delineate, soprattutto per quanto riguarda i progetti degli impianti a rete, saranno concordati con l'Amministrazione Comunale.

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella presente relazione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

Scicli, li

Il Tecnico
(Geom. Carmelo Vanasia)



GEOCASA IMMOBILIARE
studio tecnico

Via Matrice, 10 - 97018 SCICLI (RG)
www.geocasaimmobiliare.com
info@geocasaimmobiliare.com