



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. GIOVANNI GURRIERI**

Via Leoncavallo n. 8 - RAGUSA  
Tel. 0932/245523 - 347/5032619  
P. IVA 01306150887  
C.F. GRRGNN80D09H163Q

# COMUNE DI RAGUSA

**PROGETTO:**

Piano attuativo del P.R.G. nelle aree individuate per la realizzazione di n.° 90 alloggi di edilizia residenziale pubblica e di n.° 2 negozi di vicinato, dimensionati nel rispetto dei parametri della Legge 457/78

## COMPARTO N.° 2

**PROG. N.**

**SITO:**

Contrada Monachella  
Ragusa

**SCALA:**

-

**TAV. N.**

**1.1** SOST

**DITTA:**

**IMPRESE:**  
Gurrieri Carmelo e C. s.r.l. - Casa Futura s.r.l.  
Edilia Mauli s.r.l. - Edilia Marina s.r.l.

**PROGETTISTA**

**CONTENUTO:**

**Relazione tecnica**

**RESP. DEL PROCEDIMENTO**

**DATA:** 29/05/2014

**COMMISSIONE EDILIZIA**

**IL SINDACO**



## **RELAZIONE TECNICA E NORME DI ATTUAZIONE**

**OGGETTO:** *Piano attuativo del P.R.G. in C.da Monachella - Ragusa.*

*Comparto 2.*

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 06/04/1996 n.° 22 – comma 5, le Imprese edilizie **Gurrieri Carmelo e C. s.r.l., Casa Futura s.r.l., Edilia Maulli s.r.l. e Edilia Marina s.r.l.** hanno redatto il presente piano attuativo del P.R.G. nelle aree individuate per la realizzazione di **n. 90 alloggi** di edilizia residenziale pubblica dimensionati nel rispetto dei parametri della L. 475/78 e di **n. 2 negozi di vicinato**.

### **A. AREA D'INTERVENTO**

L'area d'intervento, di cui le suddette imprese hanno la piena disponibilità, è ricompresa nella "Individuazione delle aree di Edilizia Economica e Popolare" approvata dal Comune di Ragusa e rappresenta la chiusura di un comparto in corso di urbanizzazione.

Tale area sita in c.da Monachella non è soggetta ad alcun vincolo idrogeologico e paesaggistico ed è distinta in Catasto al Foglio 61 particelle 236, 237, 238, 239 e 311.

L'intervento occupa una superficie pari a mq 32.732,00 ed impegna interamente le particelle 236, 237 e 311 mentre soltanto parzialmente le particelle 238 e 239.

L'intera superficie, secondo la previsione del piano, è così suddivisa:

#### **1. Superficie netta edificabile:**

La superficie dell'area, detratte le superfici riguardanti le strade di piano e di programma e le attrezzature di legge è pari a mq 20.160,00. Tale superficie viene

attribuita ai **solii fini dell'iscrizione ipotecaria**, che dovrà essere effettuata a garanzia del finanziamento, nel seguente modo:

- Porzione A: mq 6.800,00 – Impresa Edilia Marina s.r.l. - 14 alloggi e un negozio di vicinato
- Porzione B: mq 3.437,00 – Impresa Edilia Maulli s.r.l. – 28 alloggi e un negozio di vicinato
- mq 7.087,00 – Impresa Casa Futura s.r.l. – 38 alloggi
- mq 2.836,00 – Impresa Gurrieri Carmelo e C. s.r.l. – 10 alloggi

## 2. Standard urbanistici di progetto:

- Urbanizzazioni secondarie      mq      4.170,00
- Parcheggio pubblico              mq      952,00
- Verde pubblico                      mq      1.728,00

## 3. Viabilità:

- Viabilità di P.A.                      mq      4.697,00
- Fascia verde                              mq      962,00

## **B. VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

La densità urbanistica del seguente piano è pari, come dettato dalle Norme Tecniche di Attuazione, a **1.50 mc/mq**, per cui la volumetria massima realizzabile è di **mc 30.240,00**.

Gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc per abitante da insediare, per cui il numero massimo degli abitanti insediabili risulta:

$$\text{Abitanti insediabili} = \text{mc } 30.240,00 / 80 = \text{n. } \mathbf{378 \text{ abitanti}}$$

**Per i suddetti abitanti occorre che siano verificati i seguenti standard:**

- *Urbanizzazioni secondarie:*  
mq/ab 11.00 x ab. 378 = mq 4.158,00 < di mq 4.170,00 previsti nel P.A.
- *Parcheggio pubblico:*  
mq/ab 2.50 x ab. 378 = mq 1.701,00 < di mq 1.728,00 previsti nel P.A.
- *Verde pubblico:*  
mq/ab 4.50 x ab. 378 = mq 945,00 < di mq 952,00 previsti nel P.A.

### **C. PARAMETRI URBANISTICI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**I parametri urbanistici del piano attuativo sono i seguenti:**

- densità: 1,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- altezza massima: 11.00 mt
- numero massimo piani f.t.: 3
- tipi edilizi: villette mono – bifamiliari e a schiera, palazzine e residenziale misto
- distanza minima tra fabbricati: 15,00 mt
- distanza minima dai confini: 7,50 mt
- distanza tra pareti finestrate: 10,00 mt
- distanza minima dalla strada: 10,00 mt

È possibile realizzare piani interrati.

### **D. ACQUISIZIONE AREE**

Le Imprese edilizie **Gurrieri Carmelo e C. s.r.l., Casa Futura s.r.l., Edilia Maulli s.r.l. e Edilia Marina s.r.l.** hanno la disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano attuativo. Contestualmente alla stipula della Convenzione urbanistica verranno

cedute al Comune tutte le aree destinate dal Piano attuativo alle attrezzature di legge ed alla viabilità. Le suddette imprese così come le cooperative sopporteranno, per intero, l'onere della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo.

## **E. PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

Tutte le costruzioni saranno realizzate nel seguente modo:

- Struttura intelaiata in c.a. antisismica;
- Tamponature con blocco di laterizio porizzato e cappotto esterno in polistirene;
- Copertura a tetto: la copertura sarà a due falde con solaio inclinato e sovrastanti tegole Wierer;
- Intonaci interni: del tipo tradizionali a tre strati costituiti da un primo strato di rinzaffo, un secondo strato (sestato) applicato a frattazzo previa predisposizione di regolari sestì, ed un ultimo strato traversato di finitura a gesso;
- Intonaci esterni: del tipo tradizionale a tre strati con rinzaffo preliminare, sestato e traversato, con aggiunta di idrofugo, ed ulteriore strato di finitura a tonachina o plastico;
- Infissi esterni: gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato o in legno, complete di vetro camera 4/12/4, con persiane a stecca mobile;
- Recinzione esterna: ogni alloggio sarà recintato con muretto in cls. intonacato, alto cm. 50, con sovrastante ringhiera realizzata con quadrelli di ferro dell'altezza di cm. 80.

Il Piano prevede la realizzazione:

- di uno spazio destinati a Verde Pubblico, realizzato con piante autoctone e provvisto di camminamenti in cocchiopesto o ghiaietta;

- del completamento della strada di penetrazione in fase di realizzazione giusto progetto delle opere di urbanizzazione n. 18/11, provvista di marciapiede laterale di ml. 2,50, realizzato con dentelli prefabbricati in cls e mattonelle in cls , di sede stradale della larghezza complessiva di mt. 10,00 (di cui già 5,00 in fase di realizzazione) realizzata in conglomerato bituminoso, e completa di impianto di pubblica illuminazione (secondo calcolo illuminotecnico);
- di tre zone destinate a parcheggio pubblico realizzate in conglomerato bituminoso.

Si fa notare che il piano ha previsto alcune delle cessioni (la zona a verde e un parcheggio) lungo la particella 311, il motivo è la presenza, su questa particella, di una servitù nel progetto delle opere di urbanizzazione presentato dal Comparto (progetto approvato n. 18/11) per il passaggio gli impianti di acque nere e bianche (come si nota nell'allegata tavola 5).

Proprio per la presenza del suddetto progetto delle opere di urbanizzazione, al momento dell'approvazione del piano la zona sarà provvista di tutti gli impianti idrici, fognari elettrici, telefonici e di pubblica illuminazione; si dovranno quindi realizzare solamente i collegamenti alle reti (ecco il perché dell'assenza dei particolari costruttivi, già inclusi nel progetto delle opere di urbanizzazione e che verranno rispettati anche per le opere di competenza).

## **F. PROGETTO**

I progetti edilizi saranno conformi alle prescrizioni di cui alla legge di finanziamento.

## **G. CONSIDERAZIONI FINALI**

Quanto non dettagliato nella presente relazione trova ampio riscontro negli elaborati progettuali.

Ragusa, li 01/04/2019

**Il Progettista**

(dott. Ing. Giovanni GURRIERI)