

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Piano urbanistico di localizzazione per la realizzazione di 24 Alloggi in edilizia convenzionata ai sensi della L.r. n°457/78 e s.m.i in via Toniolo ang.Aldo Moro.

DITTA: S.E.I.C.A s.a.s di Cannizzo Emanuele con sede in Ragusa Via Rocco. Di Cillo n°10

1. PREMESSE

La ditta S.E.I.C.A s.a.s di Cannizzo Emanuele & C. con sede a Ragusa in via R. Di Cillo n°10 volendo realizzare n°24 alloggi ed annesso locale Commerciale nel comune di Ragusa, considerato che allo stato attuale nel territorio del comune di Ragusa vi è disponibilità di aree destinata ad edilizia convenzionata agevolata(aree P.E.E.P), ha provveduto in proprio ad acquisire la disponibilità all'interno di dette aree P.E.E.P per l'insediamento di unità residenziali.

Pertanto si è proceduto alla redazione di un Piano Attuativo da sottoporre all'esame degli enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni

2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTEVENTO

L'area interessata dal presente piano urbanistico di localizzazione è inserita all'interno della variante al nuovo P.R.G. con destinazione per insediamenti di edilizia economica e popolare(P.E.E.P). Il terreno è situato in via Toniolo limitrofo all'incrocio con la via A. Moro a ridosso di una zona interessata da edilizia popolare di cui alla legge 167 pertanto si trova in aderenza naturale con una zona già completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

La superficie interessata dal presente piano urbanistico, pari a complessivi mq 10.030, è posta tutta all'interno delle particelle n°295-296-297-298, foglio di mappa 51 del N.C.T. di Ragusa ed attualmente intestate alla ditta Diquattro Emanuele, Diquattro Maria e Diquattro Giovanni come risulta dagli allegati certificati catastali.

3. IMPOSTAZIONE URBANISTICA DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

3.1 parametri urbanistici dettati dal piano di zona

Densità edilizia	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura	0.30
Distanza Minima fra fabbricati	15 m
distanza minima dal confine	7.5 m
distanza minima dalla strada	10 m
rapporto con il distacco	1:1.5

3.2 Determinazione delle aree da cedere

Per la determinazione delle aree da cedere al comune per urbanizzazione secondaria, parcheggi e verde pubblico ai sensi del D.M. 2/2/1968 n °1444 si è partiti dalla individuazione del lotto edificatorio pari a mq 7317.75 , applicando la densità edilizia massima pari a 1.5 mc/mq si è ottenuta la massima volumetria realizzabile pari a **mq(7317,75 *1.5)=mc 10976.62**. Si è proceduto al calcolo degli abitanti teorici insediati dividendo la volumetria massima per una incidenza di 80mc/abitante e si è ottenuto:

$$\mathbf{n^{\circ} \text{ abitanti insediati} = 10976,62 \text{ mc} / 80\text{mc} / \text{ab} = 137.2 \text{ (138)}}$$

Conosciuto il numero degli abitanti teorici si è proceduto alla determinazione delle aree da cedere applicando i parametri di legge pari a 11 mq/ abitante complessivi così ripartiti:

- 11 mq/ab per opere di urbanizzazione secondaria
- 4.5 mq/ab per verde pubblico
- 2.5 mq/ab per parcheggio

Le aree da cedere per legge pertanto sono le seguenti

Descrizione	Abitanti	incidenza	Sup da cedere
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	138	11 mq/ab	1518,00mq
VERDE PUBBLICO	138	4.5 mq/ab	621,00 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	138	2.5 mq/ab	345,00 mq
STRADA DI PENETRAZIONE			150,00 mq

In sede di redazione del piano urbanistico di localizzazione le superfici reali destinate ad attrezzature di interesse pubblico sono le seguenti:

Descrizione	Minima di legge	effettiva
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1518,00 mq	1551,39 mq- Part.298 mq 108,00 (4.00*27.00) Part.296 mq 279,33 (8,05*34.70) Part.295 mq 1164,06
VERDE PUBBLICO	621,00 mq	658,40 mq Part.298 mq 19,05 (1.10*17,35) Part.297 mq 251,30 (12.20*16.50) (10.00*5.00) Part.296 mq 388,10 (17.00 * 18.50) (16.00* 4.60)
PARCHEGGIO PUBBLICO	345,00 mq	352,50 mq Part.295 mq 83,40 (15,00 *7.00)-(6.20*7.00)/2 Part.296 mq 254,70 (6.20 *7.00)/2 (15.00 *15.00) (4,00 *4,00)/2 Part.297 mq 16,15 (1,70*9,50)

STRADA DI PENETRAZIONE		150,00 mq Part.297 mq 142,00 $(15,00*10,00)-(4,00*4,00)/2$ Part.296 mq 8,00 $(4,00*4,00)/2$
PORZIONE STRADA INTERNA VIALE INGRESSO PEDONALE PORZIONE STRADA ACCESSO C.		Part.296 mq 162,00 mq (19,00*5,00) (35,00*2,00) Part.297 mq 100,00 (20.00*5,00)
Part.295- (Urb.sec mq1164,05) (Parch. Mq 83,40) “ 296- (Urb.sec. mq 279,33) (Verde P .mq 388,10) (Parch. mq 254,70) (Strada P mq. 8,00) (Strada Int. mq 162,00) “ 297 (Verde P mq 251,30) (Parch. mq 16,15) (Strada P mq 142,00) (Porz.Str.Int mq 100,00) “ 298(Urb.sec. mq 108,00) (Verde P mq 19,00) (Area resid. mq 7055,00)		Totale mq. 1247,05 Totale mq. 1092,13 Totale mq. 509,45 Totale mq 7182,00
		Totale mq 10030,04

Si ha pertanto che le aree cedute sono uguali o superiori ai minimi previsti per legge.

3.3 Parametri di utilizzazione

In fase di redazione del Piano Urbanistico di localizzazione si è ipotizzato di realizzare tre tipologie di edifici: (A-B-C)

Tip .A (Villette)

- n°8 unità edilizie a schiera con accesso indipendente in ciascuna unità costituita da un piano interrato (destinato a garage), piano terra piano primo e sottotetto,

Tip .B (Appartamenti)

- n°6 corpi edilizi costituite ognuna da 2 appartamenti (P.t e P.1), garage e 1 locale sottotetto , con vano scale comune a servizio delle unità abitative.

Tip.C (Appartamenti)

-n°1 corpo edilizio costituito da n° 4 Alloggi (di cui 2 P.t +2 P.1), vano scale comune ,garage e sottotetto.

-Tipologia A (n°8 unità a schiera) ;

La superficie coperta lorda del piano terra è pari a mq 59.72, idem quella del piano primo, considerando una altezza lorda di piano pari a m 3 si ha il seguente volume

$$\text{Volume A} = \text{mq}(59.72 \times 8) = \text{mq}477,76 * h 6 = \mathbf{2866,56 \text{ mc}}$$

-Tipologia B (n°6 unità) due piani

La superficie coperta lorda sia del p.terra che dal p.primo è di mq. 89,14 , considerando una altezza lorda per piano pari a m 3, si ottiene una altezza lorda totale di m 6 con un volume pari a:

$$\text{Volume B} = \text{mq } 89,14 \times 6 = \text{mq}534,84 \times h6 = \mathbf{3209,04 \text{ mc}}$$

.Tipologia C (Appartamenti)

La superficie lorda coperta del piano è di mq. 239,15 , considerando un'altezza lorda di mt 6,00 , viene un volume di;

$$\text{Volume C} = \text{mq } 236,90 * 6,00 * 1 = \mathbf{1421,40 \text{ mc}}$$

Pertanto il volume totale dell'intervento è pari a:

$$\text{Vt} = \text{Volume A} + \text{Volume B} + \text{Volume C} = \mathbf{\text{mc } 7497,00}$$

Raffronto con i parametri massimi di utilizzazione

Sup.coperta=6x89,14mq+8x59,72+1x236.90mq= **1249,50 mq**<S.cop max=2195.32

Volume = **mc 7497,00** < V max= 10976,62

4) SISTEMAZIONI ESTERNE E IMPIANTI

Per una migliore funzionalità del parcheggio, l'accesso al lotto sarà assicurato con una strada di penetrazione totalmente esterna alla sup. del parcheggio, nonché da un passaggio pedonale inserito fra le aree di urbanizzazione secondaria e quella destinata a verde pubblico. La strada di penetrazione che serve anche da accesso alla proprietà residua della ditta Di Quattro sarà dotata di marciapiedi con larghezza m 2.0, avrà una larghezza di m 15 , e una lunghezza che è di m 10 , con una sup. totale di mq 150,00 che si andrà a sommare alle aree da cedere per legge al comune. La rete di smaltimento delle acque nere degli alloggi in progetto si collegherà alla condotta fognaria del mattatoio comunale ubicata a valle del terreno di pertinenza a ridosso del muro di confine con la proprietà limitrofa di terzi; la ditta venditrice si è impegnata a costituire una servitù di passaggio per la condotta fognaria sulla particella n°299, e nella eventuale mancanza di allaccio come precedentemente descritto, lo smaltimento di dette acque avverrà mediante accumulo delle stesse in serbatoio interrato e scarico mediante pompe di sollevamento fino alle condotte comunali su via Toniolo.

La zona relativa al parcheggio e al verde pubblico sarà realizzata con una leggera pendenza verso la via Toniolo e conseguentemente la condotta per lo smaltimento delle acque bianche di superficie si andrà ad allacciare alla rete cittadina in corrispondenza dell'incrocio con la via A. Moro come si evidenzia nella tavola 7. Lo smaltimento delle acque bianche della strada centrale comune del lotto edificatorio avverrà mediante accumulo in una vasca interrata utilizzabile per l'irrigazione degli spazi verdi interni privati.

Le reti di alimentazione e distribuzione elettriche, telefoniche e del gas si andranno ad allacciare ai pozzetti posizionati in corrispondenza dell'aiuola spartitraffico all'incrocio tra le vie A. Moro e Toniolo.

5) CONCLUSIONI

Il presente piano urbanistico di localizzazione, inserito in modo organico, all'interno del contesto urbano di Ragusa in una zona già dotata delle opere primarie di urbanizzazione e dei servizi, interessa un'area complessiva di mq 10030,04 così suddivisi secondo le varie destinazioni:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1551,39 mq
VERDE PUBBLICO	658,40 mq
PARCHEGGIO	352,50 mq
STRADA DI PENETRAZIONE	150,00 mq
LOTTO EDIFICABILE	7317,75 mq
TOTALE	10030,04 mq

TABELLA RIASSUNTIVA PARAMETRI URB. IN PROGETTO

DATI URBANISTICI

DATI DI PROGETTO

Densità edilizia	1,5 mc/mq	Superficie edificabile	7317,75 mq
Rapporto di copertura	0,30	Urbanizzazione secondaria	1551,39 mq
Dist. minima tra fabbricati	15 m	Strada di penetrazione	150,00 mq
Dist. minima dal confine	7,5 m	Parcheggio pubblico	352,50 mq
Dist. minima dalla strada	10 m	Verde pubblico	658,40 mq
Max numero piani f.terra	3	SUPERFICIE TOTALE	10030,04 mq
Altezza massima	11 m		
Rapporto con il distacco	1:1,5		
VOLUME MAX REALIZZABILE	7317.75 mq x 1,5 mc/mq =		10976,62 mc
SUPERFICIE MAX COPRIBILE	7317.75 mq x 0,30=		2195,32 mq
VERIFICHE PARAMETRI URBANISTICI IN PROGETTO			
SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO		ALTEZZA	VOLUME
Tipologia A	8 x 59,72 mq = 477,76 mq	6 m	2866,56 mc
Tipologia B	6 x 89.14 mq = 584,90 mq	6 m	3209.04 mc
Tipologia C	1 x 236,90mq = 236,90 mq	6 m	1421,40 mc
TOTALI	1249,50 mq < 2195,32mq		7497,00 mc < 10976,62mc

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI		
Abitanti totali insediabili	10976,62 mc/80 mc/abit=	138 abitanti teorici
	Parametri minimi	Superfici in progetto
Parcheggio pubblico	138 x 2.5 mq/ab=345,00 mq	352,50 mq (in progetto)
Verde pubblico	138x 4,5 mq/ab= 621,00 mq	658,40 mq (in progetto)
Urbanizzazione secondaria	138 x11 mq/ab= 1518,00mq	1551,39 mq (in progetto)

Il progettista

Ing. Emanuele Occhipinti