

P.IVA 01141320885
C.F. CNI VCN 67L14H163C
ing. Vincenzo Iacono
Via dei Platani 34 Tel. 09321912626 - 3356672780
MAIL: iaconovincenzo@alice.it - vincenzo.iacono@ingpec.eu

CITTA' DI RAGUSA

PROGETTO: PROGETTO STRALCIO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA MUNICIPALE n. 326 del 15/6/2017 PER LA REALIZZAZIONE DI 6 ALLOGGI IN ZONA C3 DEL PRG AREA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P)

DITTA : COOPERTIVA CASAPOSTELEGRAFONICI

Elaborato: RELAZIONE

- Rilievo
- Architettonico
- Strutturale

Elab. A

Scala: _____

Data: 14-04-2018

Progettista e Direttore dei Lavori

ing. Vincenzo Iacono

TIMBRO

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Stralcio attuativo del piano costruttivo approvato con delibera della Giunta Municipale n. 326 del 15/6/2017 per la costruzione di n. 6 alloggi siti in c.da POZZI - SERRALINENA.

DITTA : Società cooperativa edilizia a r.l. Casa Postelegrafonici con sede a Ragusa in via A. De Gasperi n. 20

a) PREMESSE

Oggetto della presente variante è lo stralcio attuativo per la realizzazione di n. 6 alloggi soci della cooperativa edilizia casa postelegrafonici facenti parte del piano costruttivo approvato con delibera della Giunta Municipale n. 326 del 15/6/2017 riguardante la costruzione di 18 alloggi per le cooperative casapostelegrafonici e Maria Aurora.

La società cooperativa edilizia a.r.l. CASA POSTELEGRAFONICI con sede a Ragusa in via Alcide De Gasperi n. 20 è stata inserita, giusto D.A. n° 3263 del 19/11/2008, fra le cooperative ammesse ai benefici di cui alla L.R. 20/12/1975 n° 79 per la realizzazione di alloggi in edilizia sovvenzionata e convenzionata.

A tal fine la società summenzionata ha provveduto a stipulare un preliminare di vendita per acquisire la proprietà di una area idonea all'insediamento delle unità residenziali, compresa all'interno del perimetro delle aree specificatamente destinate all'edilizia economica e popolare dal comune di Ragusa secondo la delibera del Consiglio Comunale di Ragusa n. 3 del 30/01/2007 e n. 22 del 14/06/2007, è con la quale è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona "C3", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, ed a redigere il presente programma costruttivo da sottoporre all'esame degli enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni.

Il terreno è riportato in catasto al foglio 81 del comune di Ragusa Particella 3

b) LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dal presente programma costruttivo, è ubicata in contrada Pianetti – Monachella situata immediatamente a ridosso della zona di espansione della città sulla sinistra della direttrice denominata " strada Cento Pozzi" in area adiacente alla zona di recupero urbanistico denominato Pozzi- Serralinena (vedi Tav. 69 Piani Particolareggiati di Recupero)

La superficie interessata dal programma costruttivo, è pari a 7935 mq circa e fa parte della particella catastale 3 di 9880 mq

IMPOSTAZIONE URBANISTICA DEL PIANO COSTRUTTIVO

Per l'edificazione del lotto sono stati utilizzati i seguenti indici urbanistici:

- Densità edilizia	1,5 mc/mq
- Rapporto di copertura	0,30
- Distanza minima tra fabbricati	15,00 m.
- Distanza minima dal confine	7,50 m.
- Distanza minima dalla strada	10,00 m.
- Numero max piani fuori terra	3
- Altezza massima	11,00 m.
- Rapporto con il distacco	1:1,5

Ai fine della progettazione delle urbanizzazioni si è fatto riferimento allo standard di 80 mc/abitante e pertanto essendo il volume realizzabile pari a 8700 mc circa nell'area sono insidiabili 109 abitanti.

L'intervento proposto, trattandosi di stralcio esecutivo del piano già approvato prevede la realizzazione dell'area a parcheggio per una superficie di 702 mq e la realizzazione del verde pubblico per una superficie di 400 mq, oltre alla realizzazione del tratto di strada antistante l'insediamento.

La localizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria essendo invece allocata in altra posizione rispetto all'insediamento costruttivo in progetto sarà oggetto di monetizzazione secondo i parametri in uso al comune di Ragusa.

In sintesi le cessioni di area pubbliche sono così riassumibili:

Verde Pubblico 400 mq

Parcheggio 702 mq

Opere urbanizzazione secondarie 1199 mq (da monetizzare)

La localizzazione di tale aree è facilmente desumibile dalla Tav. n. 2 di progetto.

IMPOSTAZIONE EDILIZIA DEL PIANO COSTRUTTIVO

Il piano in variante prevede la realizzazione di n. 6 alloggi ovvero uno per ogni socio attualmente iscritto alle Cooperative e suddivisi nella seguente maniera:

- 6 alloggi finanziati con la Legge Regionale 79/75 aventi superficie utile residenziale SUR pari a 110 mq facenti capo alla Cooperativa Casa postelegrafonici;

La tipologia scelta prevede unità edilizie ad un solo piano e copertura a tetto.

La disposizione dei singoli alloggi prevede la realizzazione di due schiere distanziate in accordo alle norme tecniche vigenti una distanza tra pareti finestrate maggiore di 10 ml e distanza tra edifici superiori a 15 m o in collegamento tra essi

Ogni alloggio è asservito da una porzione di terreno destinato a verde, di superficie variabile per ogni alloggio, in virtù del profilo del confine abbastanza articolato.

La superficie coperta totale è pari a 989.04 mq ovvero inferiore a quella disponibile pari a 1742 mq mentre il volume costruito sarà pari a 2389.5 mc ovvero minore di quello disponibile pari a 8700 mc.

Per completezza si riportano di seguito i calcoli planovolumetrici allegati al piano:

Conteggi Piano volumetrici (STRALCIO DELLA DELIBERA G.M n. 326/2017)	
Cooperativa Casapostelegrafonici (6 alloggi L.R. 79/75)	6

Standard urbanizzazioni secondarie	11 mq/abitante
Standard verde pubblico	4,5 mq/abitante
Standard parcheggi	2,5 mq/abitante

Superficie catastale intervento (Porzione part. 3)	7935 mq
Superficie non oggetto di intervento	0 mq
Strade pubbliche da cedere	1025 mq
Area a verde pubblico prevista in progetto	400 mq
Area destinata a parcheggio pubblico in progetto	702 mq
Area per urbanizzazioni secondarie in progetto	0 mq
Superficie fondiaria	5808 mq
Rapporto di copertura (indici zona C3 PRG)	0,3
Indice fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
Superficie copribile	1742,4 mq
Volume realizzabile (indice zona C3 PRG 1,5 mc/mq)	8712 mc

Standard urbanistico	80 mc/ab
Abitanti isediabili	108,90 abitanti
Si approssimano ad abitanti	109 abitanti
Standard necessario urbanizzazioni secondarie	1199 mq
Standard necessario verde pubblico	490,5 mq
Standard necessario parcheggio pubblico	272,5 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Trattandosi di progetto stralcio di quello assentito con delibera di Giunta n. 326 del 15/06/2017 gli standard urbanistici sono così riassumibili:

Parcheggio	702 mq	Delibera 326
Verde Pubblico	400 mq	Delibera 326
Opere di urbanizzazione secondarie verranno monetizzate in ragione di 1199 mq	1199 mq	Monetizzate

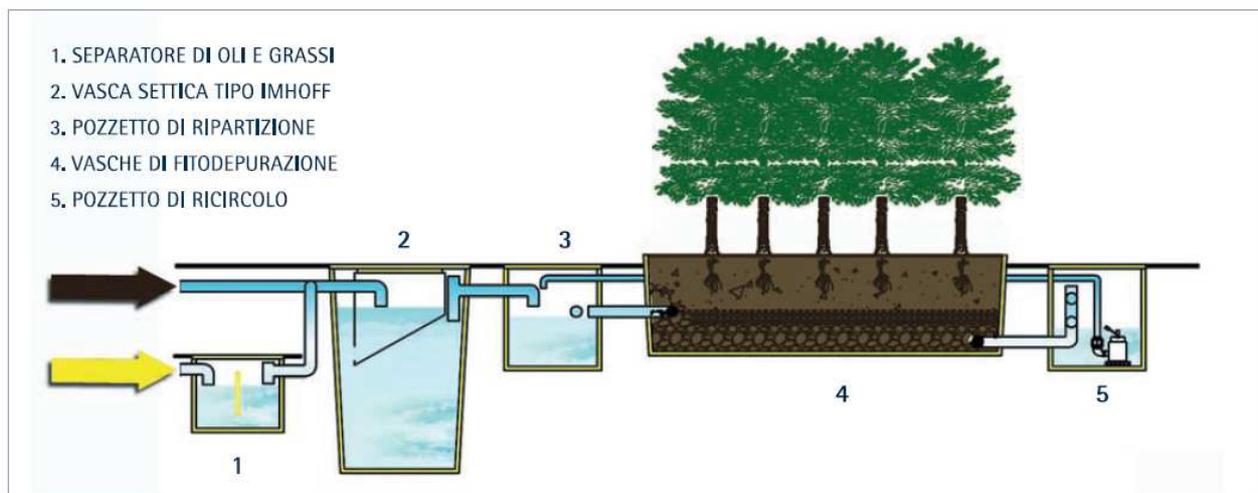
Alloggi coop. Casapostelegrafonici	6
Superficie coperta singolo alloggio (tip. A1 - A6)	164,84 mq
Superficie coperta alloggi coop Casapostelegrafonici	989,04 mq
Volume edificato singolo alloggio (tip. A1 - A9)	398,25 mc
Volume totale edificato	2389,5 mc

IMPIANTISTICA

Il piano sarà dotato dell'impiantistica necessaria a garantire i servizi essenziali alle singole utenze quali rete gas, illuminazione pubblica, rete telefonica, acquedotto. Vista l'orografia del terreno e considerato che in zona non è disponibile la rete fognaria comunale ed in considerazione che l'intervento proposto è minimale si è previsto di utilizzare un impianto di fitodepurazione per lo scarico dei reflui provenienti dall'insediamento.

Nelle sue linee generali l'impianto prevede la installazione di fosse settiche del tipo imhoff per ogni alloggio ed il collegamento attraverso rete interrata ad un sistema di vasche di fitodepurazione con specifiche essenze arboree che garantiscono la depurazione dei reflui.

Si riporta di seguito lo schema nelle sue linee generali riservandosi di produrre progetto dettagliato in sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione.



Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche è prevista la realizzazione di una vasca di dispersione, in quanto allo stato attuale non esiste una canalizzazione di raccolta comunale.

Si fa presente che l'insediamento in se non produce accumulo di acque bianche, in virtù dell'ampia dimensione a verde di pertinenza di ciascun lotto.

L'acqua piovana accumulata sulle superfici impermeabili (tetto) viene convogliata in apposita cisterna idrica interrata e successivamente utilizzata per l'irrigazione del verde pertinenziale.

La superficie di captazione delle acque bianche si riconduce pertanto alla dimensione della costruenda strada di lottizzazione

Si ritiene che le acque captate nella strada possono essere facilmente disperse nei terreni agricoli limitrofi e lungo la strada vicinale pozzi serralinena.

Gli impianti ENEL, Metano, Elettrici, ed acquedotto, saranno allacciati alla rete esistente passante per via Piccitto che delimita il confine con la zona di insediamento del Piano in esame.

RIEPILOGO

Il presente programma costruttivo, inserito organicamente nel contesto urbanistico della città, in una area suscettibile di immediata urbanizzazione a ridosso degli insediamenti abitativi periferici cittadini ed adiacente ad una zona di recupero (POZZI SERRALINENA) e compreso all'interno delle aree P.E.E.P. specificatamente destinate all'edilizia economica e popolare del comune di Ragusa, interessa un'area complessivamente pari a mq. 7238 mq così distinti:

Area destinata ad urbanizzazioni da cedere al Comune pari a	1102,00 mq
Viabilità pubblica (sede stradale marciapiedi, pista ciclabile, e fascia verde)	1025,00 mq
Superficie fondiaria	<u>5808,00 mq</u>
TOTALE	7935,00 mq

Ragusa, 14/04/2018

ing. Vincenzo Iacono

Si allega alla presente le seguenti tavole:

- Tav. n. 1 Inquadramento Territoriale
- Tav. n. 2 Planimetria Generale (1:500)
- Tav. n. 3 Planimetria di dettaglio (1:200)
- Tav. n. 4 Planivolumetrico, profilo longitudinale e schema alloggio