

**COMUNE DI
SAN GIOVANNI LA PUNTA
PROVINCIA DI CATANIA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO URBANISTICO
- ZONA C.R. DEL VIGENTE P.R.G.-
VIA DEL POZZO - VIA FRIULI**

ALLEGATO

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data:

Il Progettista

Arch. Innocenzo Marletta



I Committenti

Scala:

Aggiornato:

Visti e Pareri

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede la sistemazione del comparto sito nel Comune di San Giovanni La Punta in Via Friuli. Il comparto, così come definito dal P.R.G. vigente nel territorio comunale, ricade in zona CR: "aree residenziali di riordino urbanistico" (art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Il progetto è stato redatto in conformità con le prescrizioni del P.R.G. (approvato con Decreto n° 498 del 22.06.05).

Le particelle catastali che costituiscono il comparto, iscritte al foglio 3 del Comune di San Giovanni La Punta, sono registrate al Catasto Urbano ai numeri: 1552, 1722, 1921, 1550, 1748, 1903, 2182 ed al Catasto Terreni ai numeri 160, 1548, 1553, 1556, 1724, 1749, 1547, 1554, 1557, 1723.

Le rispettive proprietà sono indicate nel seguente elenco.

Catasto Urbano

1552

- GRASSO Venera nata a CATANIA il 09/03/1968 e SEMINARA Giuseppe nato a ACI CASTELLO il 08/10/1963, are 11 ca 70;

1722

- GURGONE Giuseppe nato a TROINA il 12/10/1959, are 08 ca 77;

1921

- ZITELLI Salvatore nato a REGALBUTO il 25/12/1941 e SALADDINO Stella nata a Troina il 30/03/1943, are 10 ca 80;

1550

- SARDO Maria nata a ACI CATENA il 03/11/1949 e PRIVITERA Costantino nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 16/10/1946, are 05 e ca 61;

1748

- GURGONE Domenico nato a TROINA il 01/10/1964 e GURGONE Gaetano nato a TROINA il 23/06/1937, are 07 e ca 02;

1903

- AREA, are 05 e ca 62;

2182

- LOMBARDO Salvatore nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 17/05/1955 e TAFFARA Massimo nato a CATANIA il 15/07/1968, are 11 e ca 68;

Catasto Terreni

160

- DI MAURO Luciano nato a CATANIA il 14/08/1961, Incolto produttivo classe 3 are 13 e ca 59;

1548

- PUGLISI Lucia nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 01/02/1957, SCIUTO Antonino nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 14/08/1948, SCIUTO Carmela nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 16/12/1950, Incolto produttivo classe 3 are 13 e ca 11;

1553

FERLITO Concetta nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 29/08/1956, GIUFFRIDA Biagio nato a COMISO il 28/11/1940, GIUFFRIDA Pasquale nato a CATANIA il 02/02/1958, GURGONE Giuseppe nato a TROINA il 12/10/1959, LOMBARDO Salvatore nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 17/05/1955, MIGLIASTRO Franca nata in SVIZZERA il 10/07/1961, NICOLOSI Maria Giuseppa nata a CATANIA il 18/12/1957, PRIVITERA Costantino nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 16/10/1946, PUGLISI Lucia nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 01/02/1957, RIZZO Carmelo nato a SAN MICHELE DI GANZARIA il 26/10/1952 , SALADDINO Stella nata a TROINA il 30/03/1943, SARDO Maria nata a ACI CATENA il 03/11/1949, SCIUTO Antonino nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 14/08/1948, SCIUTO Carmela nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 16/12/1950, SEMINARA Gaetano nato a ACI CASTELLO il 21/03/1966, SEMINARA Giuseppe nato a ACI CASTELLO il 08/10/1963, ZITELLI Salvatore nato a REGALBUTO il 25/12/1941, Incolto produttivo classe 3, are 4 e ca 90;

1556

- FRESTA Angela nata a CATANIA il 19/03/1946e GIUFFRIDA Biagio nato a COMISO il 28/11/1940, Incolto produttivo classe 3, are 9 e ca 45;

1724

- GURGONE Giuseppe nato a TROINA il 12/10/1959 e MIGLIASTRO Franca nata in SVIZZERA il 10/07/1961, Incolto produttivo classe 3 are 1 e ca 33;

1749

- GURGONE Domenico nato a TROINA il 01/10/1964, Incolto produttivo classe 3 are 02 e ca 08;

1547

- PUGLISI Lucia nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 01/02/1957, SCIUTO Antonino nato a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 14/08/1948 e SCIUTO Carmela nata a SAN GIOVANNI LA PUNTA il 16/12/1950, Incolto produttivo classe 3 are 10 e ca 73;

1554

- GAROZZO Angela nata a ACI CATENA il 09/05/1950 e TOMARCHIO Giuseppe nato a SAN GREGORIO DI CATANIA il 16/11/1937, Incolto produttivo classe 3 are 09 e ca 10;

1557

- GIUFFRIDA Pasquale nato a CATANIA il 02/02/1958, Incolto produttivo classe 3 are 08 e ca 90;

1723

- GURGONE Giuseppe nato a TROINA il 12/10/1959 e MIGLIASTRO Franca nata in SVIZZERA il 10/07/1961 , Incolto produttivo classe 3 are 00 e ca 11;

Il comparto in oggetto attualmente è paragonabile ad un isolato privato, quasi tutti gli ingressi provvisti di cancelli sia ad apertura manuale che automatizzati prospettano su Via Friuli ed alcuni su Via del Pozzo. L'area di intervento, nel vigente strumento urbanistico del Comune di San Giovanni La Punta, ricade in Z.T.O. "CR" : "aree residenziali di riordino urbanistico" (art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Stato di fatto

L'area oggetto di studio è costituita maggiormente da terreni liberi da edificazioni ed alcuni occupati da fabbricati in sanatoria.

Il comparto ha attualmente accesso dalla via del Pozzo e da una stradella interna privata denominata Via Friuli, con larghezza variabile dai 4,80 m ai 5,50 m. L'area in esame, pressochè pianeggiante, è parzialmente edificata, presentando ancora diversi lotti liberi da edificazioni.

Allo stato attuale le strade private esistenti mancano dei requisiti necessari all'urbanizzazione (sottoservizi, marciapiedi, illuminazione, ecc.), mentre tutte le abitazioni presenti sono allacciate alle utenze potabili, elettriche e telefoniche.

Descrizione del piano di recupero urbanistico

L'intervento prevede piccoli ampliamenti delle strade esistente finalizzati a rendere più o meno costante l'ampiezza del tratto delle Vie del Pozzo e Friuli che attraversa il comparto e/o per smussare le curve e gli innesti in esse presenti, così per come previsto dal P.R.G., o per rendere più agevole il passaggio degli autoveicoli e per evitare possibili pericoli dovuti ad una scarsa visuale.

L'attuale sede stradale di Via del Pozzo varia dai ml. 5,00 ai ml. 5,70, mentre la Via Friuli ha una larghezza variabile da ml 4,80 a ml 5,50, al fine di rendere di larghezza più o meno costante, di quest'ultima è stato previsto un leggero ampliamento nel tratto finale, ove, considerato che la strada non ha sbocco, è stato previsto un ampio parcheggio che funge anche da torna indietro.

Per tale finalità saranno oggetto di esproprio, oltre a quelle già occupate da sede stradale e non ancora cedute all'Ente Comunale, le seguenti particelle: 1544, 1556, 1557.

La dotazione di standard urbanistici è stata prevista per le cubature realizzate (per le quali è stata presentata regolare istanza di sanatoria) e per quelle realizzabili.

Tali opere saranno realizzate su aree da espropriare.

Per le aree ancora inedificate, il piano di recupero prevede la realizzazione di nuove costruzioni a completamento del comparto.

L'indice di edificabilità fondiaria medio esistente nel comparto è pari a 0,86 mc/mq.

Le nuove edificazioni saranno realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e doe:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,86 mc/mq;
- 2) altezza massima: 7 mt, per non più di due elevazioni fuori terra;
- 3) rapporto di copertura: 1/3;
- 4) distanza tra fabbricati: 10 mt;
- 5) distanza dai confini: 5 mt;
- 6) distanza tra pareti finestrate: 10mt.

La dotazione di standard urbanistici, ai sensi dell'art. 3 e 4 del D.M. 02.04.68 n° 1444, è stata calcolata nella misura di 12 mq/ab, per soddisfare il fabbisogno degli abitanti esistenti e previsti.

La cubatura realizzata (in sanatoria) è pari a mc 4.974,27circa, quella realizzabile risulta pari a mc 5.732,15 circa, per un totale di mc. 10.706,42.

Il numero di abitanti equivalenti dell'intero insediamento (calcolato 1 ab. eq. per ogni 80 mc di edificato) risulta pari a 134.

La dotazione minima di spazi pubblici (destinati a parcheggio e verde attrezzato) prescritta dal D.M. 1444, risulta pari a mq 938, mentre il progetto ne prevede la realizzazione di mq 944,46, pertanto gli standard urbanistici sono ampiamente verificati.

Calcolo abitanti equivalenti

Volume realizzato	4.974,27 mc	Ab. Eq	=	62,18
Volume realizzabile	5.732,15 mc	Ab. Eq	=	71,65
Totale		Totale Ab. Eq	=	133,83

Si arrotonda a
134

Dotazione spazi pubblici - art. 3 D.M. 1444/68 - Prescritti

Aree a parcheggio	134 (ab. Eq)	x	2,50 mq	SPmin	=	335,00
Verde attrezzato	134 (ab. Eq)	x	4,50 mq	SVmin	=	603,00
Sommano				mq	=	938,00

Dotazione spazi pubblici - art. 3 D.M. 1444/68 – di progetto

Aree a parcheggio		mq	SP	=	339,60
Verde attrezzato		mq	SVmin	=	604,86
Sommano					944,46

Le aree necessarie per la realizzazione delle aree a parcheggio (calcolate nella misura di 2,50 mq/ab) e delle aree a verde attrezzato (calcolate nella misura di 4,50 mq/ab) sono state reperite nelle aree adiacenti alla strada esistente a seguito di esproprio.

Le aree da destinare alla realizzazione di opere di interesse collettivo (calcolate nella misura di 5,00 mq/ab), risultano pari a mq 670; tali aree per opere di urbanizzazione

secondaria, saranno monetizzate in conformità alla circolare dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n°2/79.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 16.04.2003 n° 4 e successiva nota n° 36341 del 13.05.2008 (Ufficio Legale Regione Siciliana), per il rilascio delle singole concessioni edilizie in sanatoria, i singoli proprietari, potranno corrispondere pro quota gli oneri di urbanizzazione dovuti per l'ottenimento della sanatoria edilizia, aumentati del centocinquanta per cento.

Le nuove edificazioni saranno realizzate previo rilascio di singola concessione edilizia; in conformità con quanto prescritto dal regolamento edilizio vigente nel Comune di San Giovanni La Punta.

Aree da cedere e da espropriare

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno oggetto di esproprio le porzioni di particelle catastali seguenti: 1548, 1556, 1557, 1554, 160.

Tipologia edilizia

La tipologia edilizia prevista è quella di villette unifamiliari o bifamiliari o a schiera, costituite da un piano cantinato ed uno o due elevazioni fuori terra.

Sono consentite destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Sistemazione esterna

Lo spazio a verde all'interno del piano di recupero è rappresentato dal verde privato di pertinenza delle unità edilizie e dal verde attrezzato localizzato (a norma del D.M. 1444).

I parcheggi pubblici sono ubicati in prossimità della strada, mentre i parcheggi privati saranno predisposti all'interno di ogni singolo lotto residenziale.

Opere di urbanizzazione primaria

L'intervento prevede la realizzazione della strada di P.R.G., con la cessione o l'esproprio delle aree occupate dalle stessa e la dotazione di standard urbanistici (aree a verde attrezzato e parcheggi) per le cubature realizzate e da realizzarsi.

San Giovanni La Punta,

Il tecnico
Dott. Arch. Innocenzo Marletta

