

OK

**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 N. 26 AREA B**

ALLEGATO

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data:

Il Progettista

Arch. Innocenzo Marietta



I Committenti

Scala:

Aggiornato:

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE - CATANIA

Visti e Pareri

Visto ai sensi dell'art. 13 della
Legge 2-2-74, n. 04 o con riferi-
mento alla nota di pari data e
numero.

N. 40002 Catania, li 23 DIC, 2016

243502



IL DIRIGENTE TECNICO GEOLOGO
(Dott. *Claudio Marino*)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede la sistemazione del comparto sito nel Comune di San Giovanni La Punta in Via del Pozzo n. 26. 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: 142 e 1526, ed al Catasto Terreni al numero 1527.

Le rispettive proprietà sono indicate nel seguente elenco.

Catasto Urbano

142

- SORGE Giovanni Maria nato a CATANIA il 11/05/1949
- SPAMPINATO Giuseppa nata a CATANIA il 21/02/1949 are 14 ca 98;

1526

- PULVIRENTI Salvatore nato a CATANIA il 20/09/1948
- SPINA Carmela nata a CATANIA il 08/09/1953
- CUTRUPA Andrea nato a CATANIA il 20/09/1969
- TROVATO Teresa nata a CATANIA il 12/02/1977, are 07 ca 00;

Catasto Terreni

1527

- PULVIRENTI Salvatore nato a CATANIA il 20/09/1948, are 02 ca 60;

Il comparto in oggetto attualmente è paragonabile ad un isolato privato, in quanto tutte gli immobili, presentano gli ingressi, provvisti di cancelli sia ad apertura manuale che automatizzati, su una strada esistente, con ingresso da Via del Pozzo n. 26, della larghezza variabile da ml. 7,40 circa a ml 8,00 circa. 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 da terreni occupati da fabbricati in sanatoria.

Tutti i lotti del comparto hanno attualmente accesso dalla via del Pozzo dai civici 26 e 28.

Tutte le abitazioni presenti sono allacciate alle utenze potabili, elettriche e telefoniche.

Descrizione del piano di recupero urbanistico

L'intervento non prevede di dotare il piano di recupero degli standard urbanistici occorrenti per le cubature realizzate (per le quali è stata presentata regolare istanza di sanatoria) e per quelle realizzabili.

Tali opere non sono state previste considerata l'esigua estensione del piano, limitato a sole tre particelle catastali e per l'assenza di aree libere utilizzabili per tale finalità, nel pieno rispetto delle indicazioni dell'Amministrazione comunale che non prevede l'utilizzo di lotti già edificati per il reperimento delle aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi e delle aree a verde pubblico.

Vista l'assenza di aree ancora inedificate, il piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove costruzioni a completamento del comparto, se no un possibile ampliamento delle edificazioni esistenti sulla particella 142.

L'indice di edificabilità fondiaria medio esistente nel comparto è pari a 0,70 mc/mq.

I possibili ampliamenti e/o costruzioni in aderenza agli immobili insistenti sulla particella 142 saranno realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., :

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria 0,70 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 1.329,66 circa, quella realizzabile risulta pari a mc 421,47 circa, per un totale di mc. 1751,13.

Il numero di abitanti equivalenti dell'intero insediamento (calcolato 1 ab. eq. per ogni 80 mc di edificato) risulta pari a 22.

Calcolo abitanti equivalenti

Volume realizzato	1329,66 mc	Ab. Eq	=	16,60
Volume realizzabile	421,47 mc	Ab. Eq	=	5,27
Totale		Totale Ab. Eq	=	21,87

Si arrotonda a
22

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

Aree a parcheggio	22 (ab. Eq)	x	2,50 mq	SPmin	=	55,00
Verde attrezzato	22 (ab. Eq)	x	4,50 mq	SVmin	=	99,00

Sommano mq = 154,00

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

Aree a parcheggio	mq	SP	=	0
Verde attrezzato	mq	SVmin	=	0
		Sommano		0

La dotazione minima di spazi pubblici (destinati a parcheggio e verde attrezzato) prescritta dal D.M. 1444, risulta pari a mq 154, mentre il progetto non prevede alcuna realizzazione per cui saranno monetizzati secondo le percentuali, i parametri e i modi previsti dai Regolamenti comunali.

Le aree da destinare alla realizzazione di opere di interesse collettivo (calcolate nella misura di 5,00 mq/ab), risultano pari a mq 110; 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 e/o ampliamenti 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

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria non sono previste aree da cedere o da espropriare ad eccezione delle porzioni delle particelle 142 e 1527 già oggi occupate dalla sede stradale di Via del Pozzo.

Tipologia edilizia

La tipologia edilizia esistente e/o prevista è quella di villette unifamiliari o bifamiliari o a schiera, costituite da un piano cantinato e 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.

La realizzazione dei parcheggi pubblici, come sopra già specificato, non è stata prevista mentre i parcheggi privati saranno predisposti all'interno di ogni singolo lotto residenziale.

Opere di urbanizzazione primaria

L'intervento non prevede la realizzazione di strade, considerato che l'attuale tratto di Via del Pozzo su cui prospetta il piano di recupero ha già una larghezza variabile da ml. 7,40 circa a ml. 8,00 circa e per le indicazioni dettate dall'Amministrazione comunale, di non utilizzare per gli ampliamenti stradali e per le opere di urbanizzazione aree asservite agli immobili esistenti oggetto di sanatoria edilizia, non è possibile prevederne un ampliamento senza arrecare danno ai muri di confini già definiti ed agli ingressi pedonali e carrabili di recente realizzazione.

San Giovanni La Punta, 21 novembre 2014

Il tecnico
Dott. Arch. Innocenzo Marletta

