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

ALLEGATO	**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Data:	**Il Progettista**	**I Committenti**
Scala:	Arch. Innocenzo Marletta	
Aggiornato:		

Visti e Pareri

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. PREMESSA

La presente relazione descrive il Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente nel comune di San - Giovanni La Punta.

L'area in oggetto è ubicata a nord del territorio del Comune di San Giovanni La Punta ed ha accesso da Via del Pozzo dai civici 26 e 28.

DOCUMENTAZIONE TECNICA GENERALE

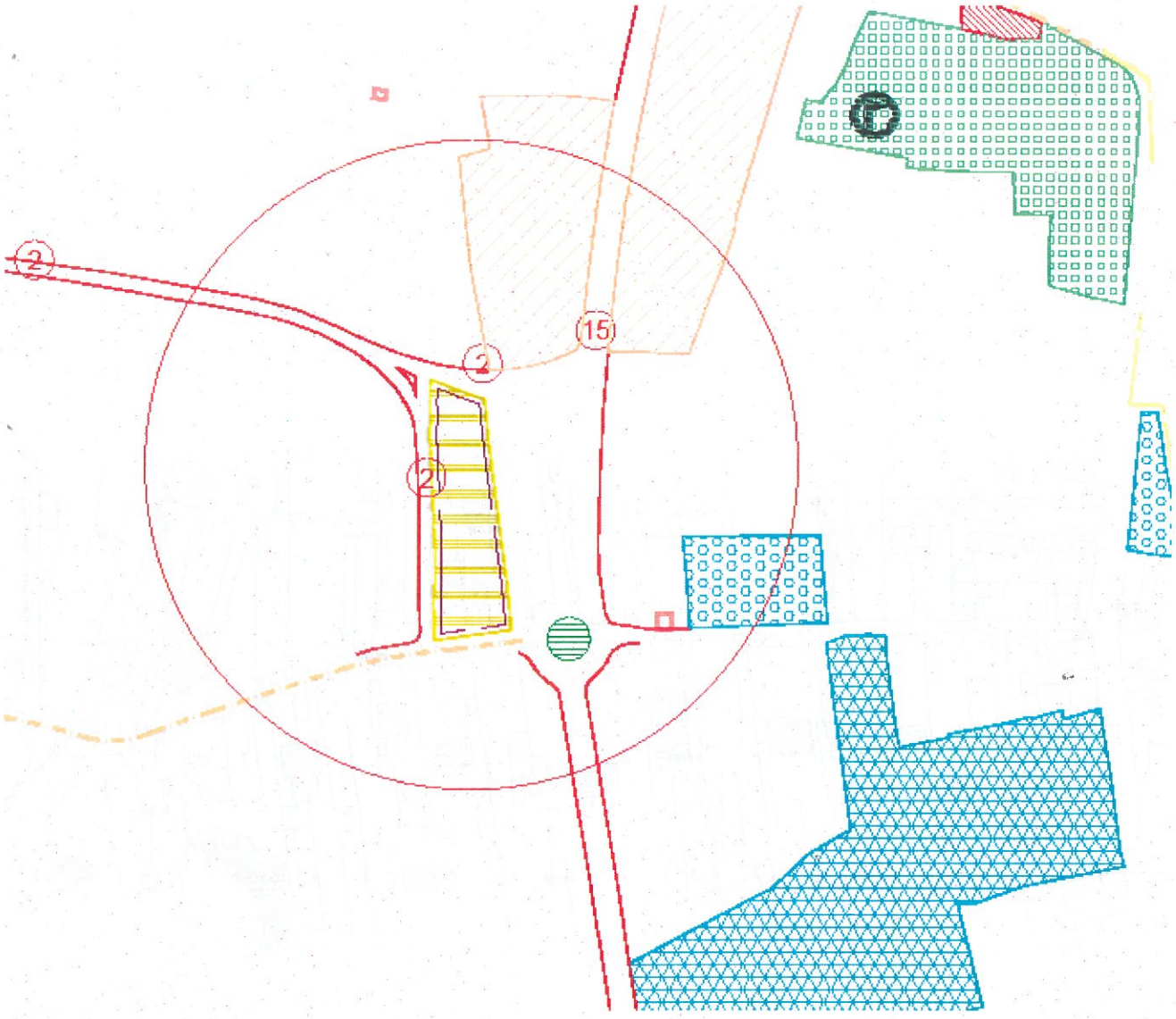
A. ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1. Descrizione cartografica di inquadramento paesaggistico

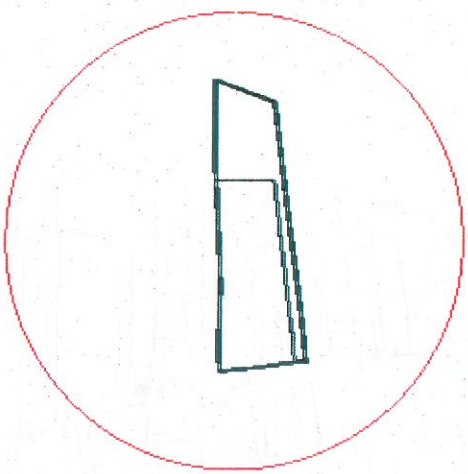
Foto zenitale con individuazione dell'area

Inquadramento territoriale dell'area

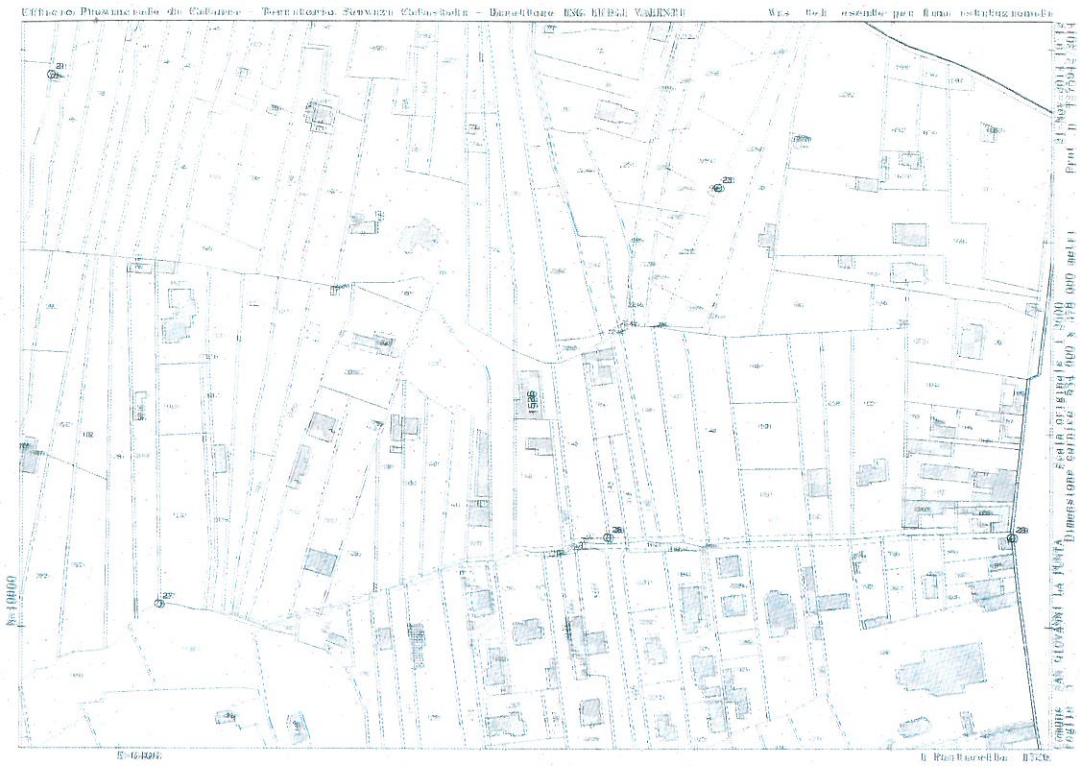
Estratto del P.R.G. di San Giovanni La Punta



Estratto aerofotogrammetria



Estratto di mappa catastale Foglio 3 particelle 142, 1526 E 1527.



Stato attuale del bene paesaggistico interessato

Per quanto attiene l'inquadramento geomorfologico, l'area in esame non presenta problemi di stabilità, è sub-pianeggiante (pendenze medie 2%-4%) e degradante verso est.

Essa presenta i tipici connotati ambientali delle basse pendici orientali dell' Etna caratterizzate dalla copertura di colate laviche, le forme esistenti sono il risultato dell'azione geomorfica prodotta dall'agente vulcanico che ha cancellato quasi completamente le precedenti forme.

L'attuale paesaggio non è solo il risultato della messa a posto delle digitazioni laviche in quanto a questa si è sovrapposta l'azione dell'uomo che negli ultimi 70 anni, ha modificato le aspre ed irregolari superfici laviche realizzando in prima analisi opere e strutture adibite ad attività agricole, soppiantate successivamente, anche se solo parzialmente, da uno sviluppo edilizio di tipo residenziale

Nell'area in oggetto non sono presenti assi di deflusso idrico superficiale come i torrenti, né altre forme di versante sia per la tipologia dei materiali sia per le scarse pendenze.

L'area dove si proporne l'intervento urbanistico, si presenta attualmente nei con soli due lotti entrambi edificati.

La morfologia, in relazione alle attività antropiche che si sono susseguite nel tempo, mostra alcune modifiche rispetto al paesaggio originario, alcune delle quali sono connesse alla escavazione di porzioni di terreno che hanno messo in evidenza la stratigrafia del suolo.

L'assenza di un reticolo idrografico e la conseguente circolazione idrica sotterranea, caratteristiche comuni all'intero massiccio vulcanico, si concretizzano per l'area in esame a un deflusso superficiale del quasi del tutto assente e assenza di corpi idrici superficiali per almeno 1 km di distanza .

La falda acquifera si colloca tra i 60 e gli 80 mt. dal piano di campagna.

Il sito non appartiene a sistemi territoriali di forte connotazione geologica ed idrogeologica relativamente ai seguenti aspetti: rarità e condizione, rappresentatività, valore storico,e scientifico, accessibilità, valore scenico o vulnerabilità.

L'area non appartiene a sistemi naturalistici (quali geositi, biotipi, riserve, parchi naturali, boschi), né sono presenti sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi).

Il sito di stretto interesse risulta incolto e o abbandonato da colture di cui sono ancora presenti tracce all'interno e nei pressi non si trovano nuclei rurali storici, masserie, bagli, etc. lo stesso non appartiene a percorsi panoramici, e con riferimento al paesaggio percettivo, non vi sono componenti strutturanti o primarie quali crinali, cime e corsi d'acqua; componenti caratterizzanti o secondarie quali trame orografiche, sistemi di simmetrie, geometrizzazioni o focalità visive; componenti qualificanti o terziarie quali emergenze naturalistiche, archeologiche storiche o panoramiche.

Per quanto attiene la presenza di elementi di valore paesaggistico il P.R.G. vigente, nel raggio di mt. 300 dal sito d'interesse non presenta alcun elemento .

Inoltre, l'area in oggetto non appartiene ad ambiti,a forte valenza simbolica: non sono presenti e non vi è un rapporto visivo diretto con luoghi celebrati alla devozione popolare, alle guide turistiche, alle rappresentazioni pittoriche o letterarie.

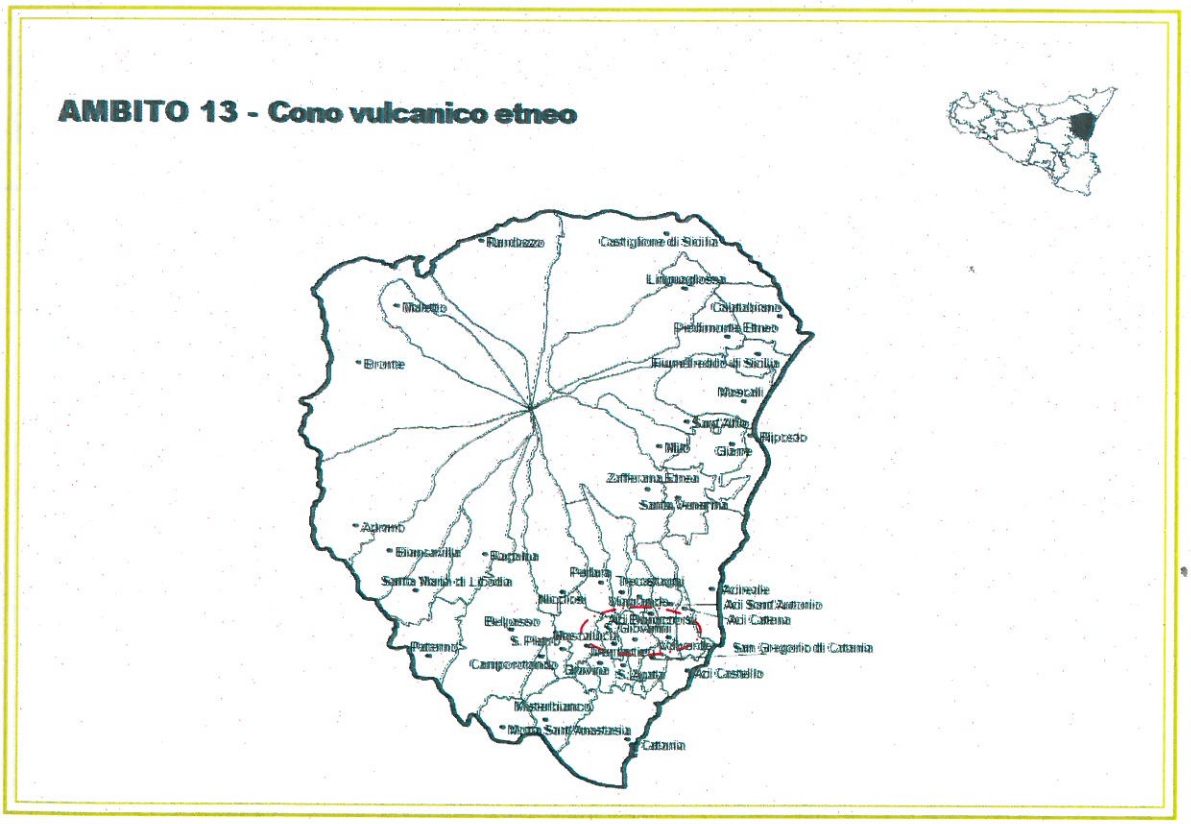
2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico

In base alle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'ambito di riferimento è individuato nell'area 13 -Area del cono vulcanico

Il vincolo operante sul territorio di interesse è quello paesaggistico.

Tale vincolo è così individuato : comune di San Giovami La Punta (CT) ; intero territorio comunale; verbale 25.10.1966 pubblicato 31/06/1967; decreto 1980 del 29/08/1978 ; GURS n. 53 del 09/12/1978.

Non sono presenti altri Beni culturali tutelati dalla parte II del Codice D.Lgs 42/04.



Estratto Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale

3. Rappresentazione dello stato attuale

Ubicata a nord del territorio comunale di San Giovanni La Punta ad una quota topografica media di mt 337,00 S.L.M., l'area in oggetto trovasi in

periferia , l'accesso è consentito tramite una strada comunale, essa è un area di comparto urbanistico ricadente in Z.T.O. CR.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Descrizione del progetto

Il progetto prevede la sistemazione del comparto sito nel Comune di San Giovanni La Punta avente accesso da Via del Pozzo dai civici 26 e 28. 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 1257.

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 da Via del Pozzo ai nn. 26 e 28.

Nell'area in esame, pressoché pianeggiante, sono presenti pochi edifici di modeste dimensioni con totale assenza di lotti ancora liberi da edificazioni.

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, e 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.

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.

Tipologia edilizia
La tipologia edilizia prevista è quella di villette unifamiliari o bifamiliari o a schiera, costitute 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.

Il progettista

Arch. Innocenzo Marletta