

Architetti @ssociati



Comune di San Giovanni La Punta

Piano Recupero Urbano

Via famà

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

DITTA

Proprietari aderenti ad iniziativa privata

Scala

PROGETTISTA:

Arch. Fortunato Cervino

Arch. Calogero Agatino

Data

31 ottobre 2011

Archivio

N°	AGGIORNAMENTO	DATA	
1			REDATTO
2			CONTROLLATO
3			APPROVATO



1) PRINCIPI GENERALI E CRITERI DELL'IMPOSTAZIONE DI PROGETTO

1.a) Inquadramento generale

Il piano in oggetto viene identificato dall'attuale PRG, come lottizzazione abusiva zona C.R. . Esso è localizzato lungo il tratto finale della Via Famà, da cui prende il nome. La sua superficie catastale è di 23.133 mq, la superficie geometrica risulta essere di 22.939 mq, con una differenza di circa 1% inferiore alle tolleranze consentite. All'interno del perimetro del piano sono stati identificati n°17 lotti. Di cui uno e precisamente il lotto 3 non viene inserito nel calcolo perché non risulta assistito da istanza di concessione edilizia. Pertanto la perimetrazione originaria è stata ridefinita seguendo il disegno dei catastali, unico elemento reale per la definizione reale delle proprietà, come riportato nella tavola 1. Questa relazione accompagna il progetto, così come previsto nel bando, per cui definisce le linee guida del progetto. Per la definizione degli interventi riguardanti nello specifico il recupero dei singoli fabbricati e le norme che lo regolarizzeranno come concordato con il vostro ufficio, si rimanda ad una fase comune ove si stabiliranno le linee di orientamento generali per tutti i piani in questione.

2.a) Inquadramento territoriale

Nella valutazione di un ambito di interesse per le previsioni di PRG, rileviamo che il comparto oggetto del nostro intervento è situato nella zona nord- ovest del comune di S. G. La Punta . Esso è collegato direttamente a Via delle Sciare ed è quasi a ridosso di via Monaci Amantia, strada di collegamento veloce che permette di raggiungere facilmente la circoscrizione cittadina.

Il comparto inoltre prevede dal P.R.G. la previsione di viabilità ad ovest il collegamento ed in parte realizzazione della via Puleo, in tipologia 9, nonché la realizzazione di una strada in tipologia 2 che si unisce alla via Famà.

I tipi edilizi presenti nel comparto sono abbastanza eterogenei, ma fatti prioritariamente di costruzioni con al massimo due piani fuori terra. Estrema eterogeneità è rilevabile nelle tipologie, nelle finiture e nei colori usati.

3.a) descrizione dello stato dei luoghi

La definizione della trama urbana in questo comparto ha seguito la via delle urbanizzazioni spontanee, che nel loro essere si sono strutturate emulando schemi urbani tradizionali. Ovviamente definiscono strutture dal carattere posticcio ed improvvisato dove la definizione degli spazi si è ispirata esclusivamente ai principi di comodo ed utilitarismo individuale, criteri opposti alla definizione di una struttura urbana, ispirata sempre a criteri di pubblica utilità.

Pur premesso che si tratta di un insediamento spontaneo dobbiamo rilevare poco ordine sia nell'allineamento dei fronti, che nella definizione dei lotti.

La trama urbana è basata esclusivamente su un asse generatore (via Famà), quasi perpendicolarmente a via delle sciare.

Via Famà, ha attualmente una larghezza di circa 6m.

La messa in quota dei fabbricati è superiore alla strada di lottizzazione, mediamente di circa 0,40m...0,60m.

Gli immobili hanno quasi tutti un orientamento nord, nord-ovest.

3.a.1) Viabilità interna al lotto (analisi dello stato di fatto)

La viabilità interna al lotto è costituita da un asse principale che si diparte da Via delle Sciare, e si concluderà come da previsioni di PRG sulla Via Puleo.

Ad oggi unico ingresso al comparto e quindi da Via delle Sciare.

La larghezza della via Famà è ml 6.00 priva di marciapiedi.

3.a.2) Lotti

All'interno del comparto si definiscono n°17 lotti con superfici variabili tra i 650 mq ed i 2900 mq.. partecipano all'iniziativa circa 80% dei proprietari, ciò ci consente di superare abbondantemente il limite minimo richiesto dal bando. Circa il 70% dei lotti risulta essere libero, e con buone potenzialità edificatorie. Ne verranno utilizzati alcuni nella parte iniziale per realizzarvi, il verde ed i parcheggi e le urbanizzazioni secondarie. Nel resto dei lotti verranno recuperate le capacità edificatorie come previsto dalla planimetria di progetto.

3.a.3) Analisi del patrimonio edilizio

Indispensabile al fine di raggiungere l'obiettivo del recupero è un'attenta *valutazione* sullo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente. Condizione indispensabile soprattutto nel nostro caso dove gli insediamenti sono quasi tutti di carattere abusivo e spontaneo. La prima indagine riguarderà il rilievo dello stato di consistenza degli immobili.

Questa prima lettura del patrimonio edilizio è orientata a valutare le condizioni fisiche degli edifici, planivolumetriche e di destinazione d'uso.

valutazione dello stato di conservazione articolato in:

- buono
- discreto
- mediocre
- incompleto

Altezza del numero di piani:

- uno
- due

destinazione d'uso degli immobili

nel nostro caso la destinazione d'uso risulta essere esclusivamente abitativa.

stato autorizzativo dell'immobile

sulla tavola dello stato di fatto vengono riportati gli stati autorizzativi degli immobili presenti nel piano.

i valori di riferimento sono:

- Stato concessorio
- Sanatoria
- Non autorizzato
- Strutture precarie

Scheda edificio

Nel comparto in oggetto, due lotti hanno regolare concessione edilizia; tutte le altre sono in fase di sanatoria, negli altri sono presenti modeste strutture più che altro di natura precaria.

Nella fase di progetto del PRU, si sono approfondite rilevazioni più accurate che hanno riguardato i seguenti riferimenti:

a) aspetti tecnici e tecnologici:

- tipologia edilizia
- caratteri costruttivi e distributivi
- situazione rotazionale (servizi ed impianti)
- stato di conservazione generale

b) aspetti utilizzativi:

- destinazioni d'uso
 - regime proprietario e titolo di godimento degli immobili
 - grado e tipo di utilizzazione
 - grado d'interesse ambientale ed estetico
 - presenza di spazi a verde privato ed eventuali essenze di pregio
- c) grado di utilizzazione degli immobili:
- utilizzo continuativo
 - utilizzo periodico od episodico
 - inutilizzazione
 - inutilizzabilità

a conclusione di questa schedatura si è proceduto alla mappatura del degrado che esprime graficamente per ogni singola unità edilizia il giudizio complessivo formulato;

3.a.4) Illuminazione pubblica

Non è presente l'illuminazione stradale , le linee elettriche su pali in legno risultano aeree. Quindi oggi il livello di illuminazione è molto basso.

Acque meteoriche

Non è presente nessun sistema di raccolta di acque meteoriche, lo smaltimento avviene seguendo le linee naturali di pendenza del terreno. Non risultano essersi mai verificati comunque fenomeni di allagamento a seguito di eventi meteorici anche rilevanti.

Sottoservizi

Tutto il comparto è servito da luce, gas, acqua e telefono, le linee sono interrato. Gli attacchi principali di servizio sono posizionati sulla Via delle Sciare.

4.a) previsione degli strumenti urbanistici

Nella valutazione di un ambito di interesse per le previsioni di PRG, rileviamo che il comparto oggetto del nostro intervento è situato nella zona nord-ovest del comune di S. G. La Punta, quasi a confine con il Comune di Tremestieri Etneo .

Nel suo contesto, il comparto in oggetto si trova a ridosso di Via delle Sciare ad est, e si collegherà come da previsioni di PRG con la via Puleo.

Urbanisticamente si trova inserita in un ampio contesto di zone E, solo più in basso verso sud troviamo delle zone a 167, e a sud-est varie zone urbanizzate a destinazione C4.

I tipi edilizi presenti nel comparto sono abbastanza eterogenei, ma fatti prioritariamente di costruzioni con al massimo uno-due piani fuori terra. Estrema eterogeneità e rilevabile nelle tipologie, nelle finiture e nei colori usati, condizioni tipiche delle lottizzazioni spontanee. Tutta la zona in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497 del 29 giugno 1939, e successive modifiche ed integrazioni.

5.a) descrizione del piano di recupero urbanistico

Progetto

5.a.1) premessa

La fase preliminare del progetto ha attivato un piano organico e strutturato di incontri sul territorio rivolti ad una azione di accompagnamento alla realizzazione dei progetti, che prevede attività che coinvolgono la popolazione locale. Si sono infatti strutturate delle riunioni sui luoghi che hanno visto la partecipazione diffusa degli abitanti. In questi incontri gli è stata spiegato il valore pratico dell'azione intrapresa, e i benefici futuri di questa iniziativa.

Gli incontri hanno dato forma al valore dell'iniziativa, discutendo sulle prospettive possibili, e le ricadute sui luoghi stessi e sul fatto che si tratta di un intervento che offre un valore di ricaduta immediato e tangibile sui luoghi, e non la solita cultura della "tassa obbligata", di cui spesso non si percepisce il beneficio.

Questa partecipazione allargata ha consentito, ai progettisti, di prendere atto con estrema precisione sia dello stato di fatto dei luoghi, sia delle problematiche ad esso legate.

Il ruolo dei residenti si è reso quindi attivo e partecipe delle scelte operate, condizione che dovrebbe fare proprio il prodotto progettuale limitando il numero dei potenziali futuri contenziosi.

Inoltre questa riunioni nella possibilità allargata di scelte partecipate, stimola la creazione nei residenti di un senso di appartenenza, che è la base fondamentale per la definizione dell'identità di un luogo, superiore a qualsiasi esercizio di disegno della trama urbana.

Note:

- l'immobile denunciato alla particella 1407 del fg 5 non risulta assistito da istanza di sanatoria edilizia.

5.a.2) Norme di attuazione

Le presenti norme di attuazione relative la proposta di progetto del piano di recupero di Via Fama, sono redatte in conformità all'art.10 delle norme Tecniche di attuazione e delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale.

5.a.3) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono state dimensionate secondo gli standards normativi di cui all'art.3 del D.M. 2/4/68 n°1444, nella misura di mq 4,5/ab. per il verde attrezzato e mq.2,5/ab. a parcheggio.

Anche le opere di urbanizzazione secondaria sono state dimensionate secondo gli standards normativi di cui all'art.3 del D.M. 2/4/68 n°1444, nella misura di mq 11,00/ab.

5.a.4)Densità edilizia.

La densità edilizia

Premesso che le aree ancora inedificate della lottizzazione sono risultate in estensione maggiore rispetto a quella corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria all'interno del piano di recupero è stata prevista la realizzazione di nuove costruzione a completamento dei comparti. La disponibilità di un ampio lotto all'ingresso del comparto, la definizione di un area per la realizzazione degli standard secondari. Fermo restando che per un fatto di opportunità se ne consiglia la monetizzazione, al fine di evitare fenomeni di frammentazione dei servizi secondari, che non aiuterebbero uno sviluppo equilibrato e funzionale del territorio.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stato calcolato dalla media delle densità esistenti dei lotti edificati assistiti con regolare istanza di sanatoria. Tale indice risulta di **0,85 mc/mq**, come di evince dagli elaborati grafici di piano e dalle relative tabelle correlate.

Lotti edificati

Nei lotti edificati il cui parametro di edificazione fondiaria di piano hanno superato lo 0,85 mc/mq saranno consentiti solo interventi di recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.20 della L.R. n°71/78.

Per quelli che invece sono al di sotto della densità di piano, possono presentare istanza di concessione edilizia per ampliamento o sopraelevazione tenendo presenti il rispetto dei seguenti parametri:

L'altezza massima non può superare 7,00 m per non più di 2 elevazioni fuori terra

Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3

La distanza tra fabbricati sia che insistano sullo stesso lotto che su lotto di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10 mt;

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 mt;

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 mt;

5.a.6) Lotti inediticati.

Per i lotti inediticati l'edificazione è subordinata alla densità media risultata dal calcolo di tutte le densità esistenti. In questo caso si potranno edificare i lotti con una densità di 0.85 mc/mq con i seguenti parametri:

L'altezza massima non può superare 7,00 m per non più di 2 elevazioni fuori terra

Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3

La distanza tra fabbricati sia che insistano sullo stesso lotto che su lotto di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10 mt;

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 mt;

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 mt;

e altresì consentito utilizzare la cubatura all'interno del lotto di proprietà nel rispetto dei sopradetti parametri anche nel caso che lo stesso ricada in zone omogenee diverse.

5.a.7) Verifica del comparto

Preso atto della perimetrazione proposta dal PRG, si è proceduto ad una verifica del contorno e della sua compatibilità con le particelle catastali, come graficamente rappresentato sulla tav.1. la definizione della superficie catastale e di 23.133mq, la differenza con la superficie geometrica (22.939mq.) in questo caso è irrilevante e molto al di sotto delle tolleranze ammesse.

Tutte le calcolazioni sono state rilevate escludendo il lotto numero 3 per mancanza di istanza di concessione edilizia in sanatoria.

Per le nostre operazioni progettuali faremo ovviamente riferimento alle quantità catastali vedi tabella allegata.

5.a.8) Lotti

Le proprietà sono state raggruppate in lotti, questi raccolgono tutte le particelle appartenenti al proprietario e quindi vengono definite dai confini di proprietà. Il piano in oggetto è composto da diciassette lotti, in allegato alla presente vengono inserite le visure riguardanti ogni singola proprietà.

- *Densità edilizia media attuale e di mc 0,85 mc/mq;*

nei lotti liberi verrà utilizzata una densità fondiaria del 0,85 mc/mq. (come previsto dal bando) sempre nel rispetto delle distanze del rapporto di copertura e di altezza massima.

All'interno i lotti sono tutti in sanatoria ad eccezione del lotto 3, che non ha mai presentato istanza di sanatoria. Relativamente ai lotti già edificati rimandiamo alla sezione relativa alle schedature degli immobili preesistenti.

PRU Via FAMA'

n°	foglio	Particella	ditta	Cubatura	sup.Catastale	Sup. Lotto	aree Cedute	Df
1-								
2	5	1406	Abate	0 mc.	1.083 mq.	711 mq.	371,95	
	5	1320	Abate	0 mc.	809 mq.	442 mq.	366,56	
						1.153		
					1.892 mq.	mq.		
3	5	1407	diniogo					
						1.975		
4	5	00612	Calanna G.ppe-G.ppa		2.248 mq.	mq.	273,4	
5	5	1538	Calanna	112 mc.	120 mq.	96 mq.	23,92	1,17
6	5	1408	Zocco-Iraci	0 mc.	1.000 mq.	713 mq.	286,6	
7	5	1409	eredi Balsamo-di mauro	0 mc.	1.054 mq.	964 mq.	89,87	
						1.278		
8	5	00532	Romeo-Cordaro-Balsamo	775 mc.	1.278 mq.	mq.		0,61
	5	1433	Romeo-Cordaro-Balsamo		17 mq.	8 mq.	9,35	
						1.278		
9	5	01432	Romeo-Cordaro-Balsamo	603 mc.	1.278 mq.	mq.		0,47
10	5	1431	Portale- Sgarlata	688 mc.	916 mq.	724 mq.	192,37	0,95
						2.489		
11	5	257	eredi Sapienza	0 mc.	6.065 mq.	mq.	3576,11	
12	5	01414	Maltese Marchese	640 mc.	1.143 mq.	695 mq.	447,67	0,92
13	5	2097	Schillirò-Di como	868 mc.	1.040 mq.	882 mq.	158,34	0,98
14	5	2096	Di como	748 mc.	1.056 mq.	884 mq.	172,34	0,85
15	5	1411	Basile-La guardia	0 mc.	890 mq.	752 mq.	138,16	
						1.285		
16	5	1412	Battista -Ponticello	0 mc.	1.435 mq.	mq.	150	
17	5	1410	D'amico-la greca	0 mc.	870 mq.	675 mq.	195,35	
				4.435 mc.	22.302 mq.		6451,99	0,85

6.a) Tipologie edilizie

Nel comparto in oggetto è prevista la realizzazione di tipologie edilizie del tipo a "villa singola" o a "schiera", con altezza massima di metri sette. La delineaione e l'allineamento dei fronti viene definito dalla tavola di progetto del piano, nell'ottica di mantenere pulito il disegno complessivo della trama urbana, e nell'ottimizzazione della migliore esposizione possibile.

In riferimento ai caratteri distributivi ci riferiremo al classico schema zona giorno al piano terra, zona notte al primo piano, e garage nel piano seminterrato.

Per quello che riguarda le sagome e le volumetrie rappresentate sui grafici di progetto hanno carattere esclusivamente indicativo, nell'ottica di lasciare la massima liberta

interpretativa al singolo progettista nel rispetto dei caratteri tipologici e materici tipici della cultura costruttiva locale.

7.a) descrizione delle Opere di Urbanizzazione

7.a.1) Opere di urbanizzazione primaria

Per completare la struttura urbanistica del piano in oggetto sono state dimensionate le urbanizzazioni primarie consistenti in :

PRU Via FAMA'									
n°	foglio	Particella	ditta	Cubatura	sup.Catastale	Sup. Lotto	aree Cedute	Df	cub. max
1-									
2	5	1406	Abate	0 mc.	1.083 mq.	711 mq.	371,95		
	5	1320	Abate	0 mc.	809 mq.	442 mq.	366,56		
					1.892 mq.	1.153 mq.			979,95
3	5	1407	diniego						
						1.975 mq.			
4	5	00612	Calanna G.ppe-G.ppa		2.248 mq.		273,4		1677,53
5	5	1538	Calanna	112 mc.	120 mq.	96 mq.	23,92	1,17	
6	5	1408	Zocco--Iraci	0 mc.	1.000 mq.	713 mq.	286,6		606,07
7	5	1409	eredi Balsamo--di mauro	0 mc.	1.054 mq.	964 mq.	89,87		819,08
						1.278 mq.			
8	5	00532	Romeo--Cordaro--Balsamo	775 mc.	1.278 mq.			0,61	306,72
	5	1433	Romeo--Cordaro--Balsamo		17 mq.	8 mq.	9,35		
						1.278 mq.			
9	5	01432	Romeo--Cordaro--Balsamo	603 mc.	1.278 mq.			0,47	485,64
10	5	1431	Portale- Sgarlata	688 mc.	916 mq.	724 mq.	192,37	0,95	
						2.489 mq.			
11	5	257	eredi Sapienza	0 mc.	6.065 mq.		3576,11		2114,44
12	5	01414	Maltese Marchese	640 mc.	1.143 mq.	695 mq.	447,67	0,92	
13	5	2097	Schilirò--Di como	868 mc.	1.040 mq.	882 mq.	158,34	0,98	
14	5	2096	Di como	748 mc.	1.056 mq.	884 mq.	172,34	0,85	
15	5	1411	Basile--La guardia	0 mc.	890 mq.	752 mq.	138,16		638,73
						1.285 mq.			
16	5	1412	Battista --Ponticello	0 mc.	1.435 mq.		150		1091,68
17	5	1410	D'amico--la greca	0 mc.	870 mq.	675 mq.	195,35		573,15
				4.435 mc.	22.302 mq.		6451,99		9292,99
				13.728 mc.					
			totale cubatura	mc.	80 mc / ab.				
			Abitanti insediati	172				0,85	

		Minimi		Progetto
<i>verde attrezzato</i>	4,5	772,19	<	814,93
<i>parcheggi</i>	2,5	428,99	<	457,93
<i>urb. Secondarie</i>	11	1887,57	<	1909

Si è cercato di innalzare il più possibile la nostra dotazione di servizi al di sopra delle richieste di legge, offrendo così un miglioramento generale delle caratteristiche insediative del comparto.

La scelta dello spazio per il posizionamento delle aree a verde attrezzato è stata fatta, nella parte ovest del piano, privilegiando in questo caso l'accessibilità alle stesse infrastrutture, e il loro collegamento con la viabilità complessiva. Il verde è stato raccolto in un unico comparto, sono stati posizionati una serie di parcheggi, che gli consentirebbe di ottimizzarne l'utilizzo.

7.a.2) Viabilità del lotto

Il comparto è servito attualmente da un unico asse stradale della larghezza di circa sei metri, senza marciapiedi, ed alcuni lotti non presentano neanche la recinzione esterna.

Il percorso della via Famà, come previsto da PRG, presenta due sbocchi, uno a nord sulla via Puleo, ed uno ad est sul continuamento stesso della via Puleo. Nessuno di questi è ancora stato attivato quindi la via non ha un collegamento diretto con la viabilità ad est del PRG.

Da progetto il piano prevede una strada di *tipo 4*, l'ampliamento risulta essere molto problematico visto che nella prima parte del piano molti immobili, non hanno rispettato i ritiri dalla strada costruendo proprio sul ciglio rendendo impossibile un ampliamento regolare del tratto viario.

Si sottolinea quindi importanza di effettuare un ampliamento complessivo di tutta la via, al fine di evitare inutili strozzature, e attuare il collegamento di questa con le altre vie come previsto dal piano, nelle ottiche di configurare un intervento che sia completo e sensato

Nelle more che si effettui questo intervento, pur mantenendo l'attuale sede stradale di 6m, sarà indispensabile comunque completare la recinzione dei lotti, e realizzare almeno un marciapiedi di un metro su almeno un lato della strada. Il marciapiedi in oggetto collegherà direttamente tutti i servizi primari.

Aree a verde attrezzato

All'interno delle zone a verde attrezzato, è stata prevista la piantumazione di alberi di tipo autoctono, nella prospettiva di riprendere ed ampliare la dotazione di verde già esistente.

L'essenze previste sono:

- Castanea sativa miller "castagno"
"pino laricio"
- Celtis tournefortii lam. "minicucco"
dell'Etna"
- Quercus cerris l. "cerro"
- Genista aetnensisl "ginestra dell'Etna"
siciliana"
- Pinus nigra subspecie Laricio
- Betulla aetnensis rafin " betulla
- Quercus ilex "leccio"
- Saponaria sicula rafin "saponaria

Nelle aree a verde si sono organizzati dei percorsi e degli spazi per il gioco dei bambini, aree di relax per gli anziani, e uno spazio attrezzato ad auditorium all'aperto, al fine di offrire la migliore opportunità di fruizione degli spazi stessi, seguendo le necessità e le richieste espresse nelle varie riunioni dagli abitanti del luogo.

Per le aree a verde di pertinenza degli alloggi, in fase esecutiva, saranno fatte salve delle particolari prescrizioni di progetto al fine di utilizzare il verde come elemento di mitigazione.

7.a.3) Urbanizzazioni secondarie

Dai calcoli il comparto in oggetto svilupperebbe una superficie di 1909 mq, quantità che è stata collocata all'interno del comparto in un'area centrale accessibile da più parti anche in previsione della nuova strada di piano. Sul lato lungo sono stati collocati dei filari di parcheggi in previsione che l'area avrà una destinazione pubblica.

I progettisti

