

Comune di Pozzallo

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)

PROGETTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN UN TERRENO SITO
IN C.DA PALMENTI VECCHI(*ex Feudo Scaro*),
IN AREA CT SOTTOZONA CT1 DEL P.R.G.
In Catasto al Foglio n.9
P.IIe 380-86-926-88-196-89-199-90-479-482-676-975-674-95-93-222

DITTE RICHIEDENTI

Distefano Marco
Distefano Silvana
Saija Pietro
Campanella Carmelo
Macauda Rosa
Cataudella Giorgio
Mattioli Santa

RELAZIONE TECNICA

Premesse

Scopo del progetto di Piano di Lottizzazione è la realizzazione di un complesso ricettivo turistico a gestione unitaria da sorgere in un'area sita nel territorio di Pozzallo in Contrada Palmenti Vecchi (*ex Feudo Scaro*), in zona CT del vigente P.R.G.

Dati catastali

L'attuazione della lottizzazione interessa un'area di proprietà delle ditte richiedenti signor ricadenti all'interno dell'area Ct del P.R.G., per una superficie catastale di mq 25781,00 meglio censita alla competente Agenzia delle Entrate al Catasto Terreni del

Comune di Pozzallo, al foglio 9

P.IIa 380	= Mq 1379,00	Ditta Cataudella - Mattioli
P.IIa 86	= Mq 730,00	Ditta Cataudella - Mattioli
P.IIa 926	= Mq 2320,00	Ditta Campanella
P.IIa 88	= Mq 5204,00	Ditta Distefano
P.IIa 196	= Mq 1660,00	Ditta Distefano
P.IIa 89	= Mq 1820,00	Ditta Distefano
P.IIa 199	= Mq 1570,00	Ditta Distefano
P.IIa 90	= Mq 550,00	Ditta Distefano
P.IIa 479	= Mq 760,00	Ditta Distefano
P.IIa 482	= Mq 42,00	Ditta Saija
P.IIa 676	= Mq 2128,00	Ditta Saija
P.IIa 675	= Mq 2127,00	Ditta Saija
P.IIa 674	= Mq 2131,00	Ditta Saija
P.IIa 95	= Mq 640,00	Ditta Saija
P.IIa 93	= Mq 1560,00	Ditta Saija
P.IIa 222	= Mq 1160,00	Ditta Saija

Sommano = Mq 25781,00

Il progetto del Piano di Lottizzazione in oggetto è in ambito chiuso, con aree per le urbanizzazioni primarie, attrezzature e servizi previsti, che non saranno cedute in quanto facenti parte di un complesso ricettivo turistico a gestione unitaria.

Contesto urbano di riferimento

L'area è ubicata in Contrada Scaro-Grotelle in prossimità della fascia costiera, oltre i trecento metri, a poca distanza dall'arenile in cui negli anni si è intervenuti sia con piani di lottizzazione che con singole concessioni edilizie.

L'area di proprietà ha una forma trapezoidale; vi si accede dal lato minore del prospetto confinante sulla strada comunale via dei Pozzalesi D'America e si estende in profondità fino al limite con altre proprietà.

Il contesto di riferimento è servito dalla viabilità comunale ed è provvisto delle reti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei liquami, ed elettrica .

Orograficamente, il contesto territoriale si caratterizza da un piano di sedime con un dislivello di circa 14 metri rispetto alla sede viaria di riferimento. L'area è interessata da una vegetazione caratterizzata dalla presenza di ulivi, carrube e mandorle che il progetto prevede di ripiantumare ed incrementare.

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. CATASTALE	MQ 25781,00
SUP. REALE	MQ 25270,00
SUP. INTERVENTO	MQ 23385,00
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ 0,75
RAPPORTO DI COPERTURA	Max 20%
SUPERFICIE A SERVIZI ED ATTREZZATURE	MQ 24 ogni 100 Mc di Costruzione
ALTEZZA MASSIMA	ML 7,50
SUPERFICIE DI INTERVENTO IN AREA CT	MQ 23385,00
CUBATURA REALIZZABILE	
23385,00 x 0,75	MC 17538,75

TABELLA CALCOLO VOLUMETRICO EDIFICI

Tipologia				Sup.	Altezza	Volume	N. App.	Volume	
Tipo A	9	9		81	5,7	461,7	20	9234	9234
Tipo B	9,5	8		76					
	3,7	1		3,7					
	1	1		1					
				71,3	2,7	192,51	8	1540,08	1540,08
Tipo C	13	8		104	5,7	592,8	1	592,8	
	9,3	7		65,1	2,7	175,77	1	175,77	
				169,1				768,57	768,57
Tipo D	7	5,6		39,2	5,7	223,44	4	893,76	
	5,4	4,5		24,3	5,7	138,51	4	554,04	
				63,5				1447,8	1447,8
Tipo E	6,85	5,6		38,36	5,7	218,652	1	218,652	
	5,4	4,35		23,49	5,7	133,893	1	133,893	
				61,85				352,545	352,545
Tipo F	11	4,35		47,85	5,7	272,745	1	272,745	
	5,6	1,5		8,4	5,7	47,88	1	47,88	
	5,6	0,7		3,92	5,7	22,344	1	22,344	
	4,45	3,5		7,7875	5,7	44,38875	1	44,38875	
				67,9575				387,3578	387,3578
Tipo G	6,6	6,7		44,22	5,7	252,054	1	252,054	
	6,6	4,3		28,38	2,7	76,626	1	76,626	

				72,6				328,68	328,68
Tipo H	6,45	6,7		43,215	5,7	246,3255	4	985,302	
	6,45	4,3		27,735	2,7	74,8845	4	299,538	
				70,95				1284,84	1284,84
Tipo H1									
	9	7		63	3	189	4	756	
	9	5,3		47,7	2,7	128,8	4	515,2	
				110,7				1271,2	1271,2
Tipo I	10,7	6,2		66,34	2,7	179,118	1	179,118	
	6,5	2,8		18,2	2,7	49,14	1	49,14	
	4,2	3,7		15,54	2,7	41,958	1	41,958	
	3,6	2,5		9	2,7	24,3	1	24,3	
				109,08				294,516	294,516
Tipo L	11	7		77	2,7	207,9	1	207,9	207,9
Tipo M	11	11		121	3	363	1	363	363
									17480,5

CUBATURA TOTALE MC 17480,50 < 17538,75

Verifica Rapporti di Copertura Progetto

<i>Superficie Coperta max</i>	$23385,00 \times 20\%$	$= Mq 4677,00$
<i>Tipo A</i>	$Mq 972,00 \times 2$	$= Mq 1944,00$
<i>Tipo B</i>		$= Mq 738,00$
<i>Tipo C</i>		$= Mq 204,00$
<i>Tipo D</i>	$Mq 77,00 \times 4$	$= Mq 308,00$
<i>Tipo E</i>		$= Mq 76,00$
<i>Tipo F</i>		$= Mq 80,00$
<i>Tipo G</i>		$= Mq 91,00$
<i>Tipo H</i>	$Mq 169,00 \times 2$	$= Mq 338,00$
<i>Tipo H1</i>	$Mq 129,60 \times 2$	$= Mq 259,20$
<i>Tipo I</i>		$= Mq 191,00$
<i>Tipo L</i>		$= Mq 81,00$
<i>Tipo M</i>		$= Mq 121,00$
Sommano		$= Mq 4431,00 < 4677,00$

Calcolo della superficie a servizi ed attrezzature da verificare in progetto

Superficie a servizi ed attrezzature
 $Mc 17483,00 / 100 = 174,83 \times 24 = Mq 4195,92$

Verifica Rapporti di Copertura Superfici a servizi ed attrezzature in Progetto

<i>S1</i>	$= Mq 2243,00$
<i>S2</i>	$= Mq 1980,00$
<i>S3</i>	$= Mq 152,00$
Sommano	$= Mq 4375,00 > 4195,92$

Descrizione del progetto di piano lottizzazione

Il piano di lottizzazione si sviluppa su un'area in prossimità della fascia costiera per tale motivo si intendono realizzare alloggi a carattere turistico a gestione unitaria in ambito chiuso. I comparti edificatori sia residenziali turistici che per le attrezzature sono serviti da una funzionale ed idonea rete viaria, da spazi destinati a parcheggi, da aree attrezzate ed a verde.

I comparti residenziali turistici sono suddivisi in lotti su cui si può realizzare una unità residenziale avente ingresso autonomo dalle sedi viarie di piano; la tipologia è quella plurifamiliare, più unità edilizie accorpate su un lato in modo da poter usufruire di più ampi spazi esterni da destinare a verde attrezzato.

I comparti destinati alle attrezzature vedono l'insediamento di una struttura paracommerciale e relativa area a verde attrezzato con piscina ed aree a parcheggio, che vanno a delimitare un'area di forma irregolare destinata anch'essa a verde attrezzato a verde attraverso una fioriera di muratura con pietra calcarea a faccia vista, che delimita tale area attrezzata rispetto alla strada provinciale sottostante.

Rete viaria

La rete viaria è costituita da un tratto di viabilità di innesto con l'asse viario esistente via Pozzalesi d'America, con la sistemazione dello svincolo d'ingresso con due innesti di accesso e due di uscita attraverso una rete di sede viaria di servizio ai vari comparti edificatori. Le sedi viarie interne hanno una larghezza di ml. 8,00, ml. 5,60 destinata al transito carrabile ed 1,20 per lato destinato al transito pedonale, di cui un tratto terminante con un culdesac per inversione di metri 12,00 di raggio. La sovrastruttura della carreggiata è costituita da un pacchetto multistrato che presenta complessivamente uno spessore di circa cm.50-100cm, ed è composta di una fondazione di spessore minimo cm.50 costituita da misto granulare di cava, dallo strato di base di materiale stabilizzato di pezzatura di spessore cm 5.00, dallo strato di collegamento o binder di spessore cm 7.00 e dal tappeto di usura di cm 3.00. Le strade avranno una pendenza di circa il 2% sul lato delle caditoie per aumentare il deflusso della raccolta delle acque piovane

Rete acque nere

Il sistema di smaltimento sarà realizzato per mezzo di apposite condotte lungo le sedi viarie di piano per convogliare le acque nere dalle singole unità residenziali e dalle aree attrezzate nel collettore fognario posto lungo la Strada comunale Pozzalesi d'America.

In base ai risultati ottenuti dalla pendenza e dalla portata, per il tronco fognario è previsto una tubazione in PVC rigido secondo UNI 7447- 303/1 OR di diametro minimo DN 125 di innesto dai tre comparti alla rete fognaria stradale di diametro DN 200.

Le tubazioni ed i raccordi saranno congiunti a bicchiere con anello elastometrico di tenuta.

L'impianto generale fognario con le livellette di progetto, si svilupperà attraverso l'allacciamento alla condotta principale posta sulla strada comunale.

Rete acque bianche

Le acque meteoriche all'interno dei tre comparti edificatori, saranno smaltite attraverso il recupero delle stesse in vasche di accumulo per il riutilizzo della stessa, mentre per la raccolta delle acque piovane sulle sedi viarie ed aree pubbliche sono state predisposte idonee griglie di raccolta che attraverso una canalizzazione con condotta per acqua piovana andrà a finire in un impianto di raccolta e trattamento acque di prima pioggia costituito da vasche di accumulo e sedimentazione.

Rete idrica

La condotta idrica di adduzione dell'acqua potabile comunale si sviluppa lungo l'asse della strada comunale via Pozzalesi. L'adduzione sarà resa possibile realizzando una presa di raccordo lungo l'asse viario di allaccio alla condotta idrica comunale, attraverso una condotta idrica lungo la strada di progetto con relativo pozzetto in cui si trova allocata una valvola di chiusura generale dell'acqua, da cui si dipartono ipunti di derivazione con condotta idrica di con prese di allaccio ai comparti.

Rete elettrica

La predisposizione dell'impianto di illuminazione sarà realizzata con cavidotti interrati cui fanno capo i blocchi di fondazione dei pali illuminanti e relativi pozzetti di derivazione. Per quanto riguarda la fornitura elettrica per l'intero ambito sarà installata apposita cabina elettrica semplificata, da cui si dipartono i corrugati in cui sono saranno predisposti i pozzetti di derivazione e di collegamento.

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione ha previsto il rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nella legge 13/89 e relative modifiche riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Sono state previste adeguate rampe d'accesso nei marciapiedi per i portatori di handicap ed è rispettata la norma riguardante il rapporto di 1 (uno) posto auto ogni 50.

Pozzallo li

Il Progettista

Arch. Franco Donzello

