

RALAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Il terreno oggetto di Piano di Lottizzazione si trova nel Comune di Trecastagni, contrada Ronzini è esteso mq 6963, riportato al N.C:T: del Comune di Trecastagni al Foglio 14 part.493.

I proprietari sono al 50% i coniugi Cacciatore Sebastiano nato a Catania il 24/05/1933, C.F:CCCT SVT 33E24C351B e Dott.ssa Caserò Maria Vittoria nata ad Ancona il giorno 1/04/1933, C.F: CSRMUT34D41A271C, ambedue residenti in Catania Via Giacomo Leopardi n°148 e per il restante 50% Dott. Carmelo Ciancio nato a Gela il 21/04/1941 C.F: CNCCMOL41D21D960A, residente a Catania Viale Ionio n.21.

PARTE 1° - Inquadramento del P.L. nello strumento urbanistico

Nel Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Trecastagni, le aree oggetto del presente Piano ricadono in Zona territoriale omogenea “C2” ed è classificata come zona di edilizia per civile abitazione destinata ad insediamenti residenziali.

In particolare nella zona territoriale omogenea “C2” si prevede:

- Densità edilizia fondiaria (ih) massima 0,50 mc/mq
- Altezza massima degli edifici 6,50ml
- Distanza minima dei confini 5,00 ml
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 ml
- Numero massimo piani fuori terra 2
- Rapporto di copertura inferiore al 30%

Materiali: Per i materiali si raccomanda l'uso di quelli che non abbiano a creare evidenti dissonanze con il contesto urbano e paesaggistico dell'ambiente del territorio comunale. Il terreno interessato è esteso per mq 6963, esso ha un andamento decrescente OVEST, EST e SUD-OVEST, si accede tramite due ingressi, il primo su via Ronzini ed il secondo da una strada comunale che partendo dalla strada provinciale S.M.Di Licodia-Giarre porta all'ingresso lato Est del terreno.

Lungo queste due strade esiste già il servizio di illuminazione pubblica ed i servizi dell'acquedotto Etneo e della linea telefonica.

Foto n°2



Vista del Lotto da Via Ronzini direzione Nord



Vista del Lotto da Via Vittime delle Foibe direzione Nord/Ovest

PARTE 2°. FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE

Lo stato di fatto dell'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione consente di applicare completamente tutti i rapporti stabiliti dalle leggi e dai regolamenti attualmente in vigore, ed in particolare delle Legge R.S.N°71 DEL 1928, nonché delle norme di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale.

Il terreno interessato è esteso per mq 6963, esso ha un andamento decrescente OVEST, EST e SU-OVEST, NORD-EST.

Si precisa che su tutto il terreno oggetto della presente, i proprietari su indicati hanno pieno possesso, proprietà e disponibilità e lo stesso non è gravato di alcuna servitù né su di esso esistono trascrizioni, censi, ecc, ed altresì il terreno stesso non gode di alcuna servitù attiva nei confronti di aree limitrofe. All'interno dei singoli lotti tutti i terrazzamenti esistenti, realizzate in muratura di pietrame lavico, non interessati dallo sbancamento per la realizzazione degli edifici, saranno mantenuti.

PARTE 3°- Illustrazione del progetto del Piano di lottizzazione.

Tenuto conto che la superficie complessiva del terreno oggetto del Piano di Lottizzazione è estesa mq 6963, il terreno edificabile al netto del parcheggio e verde pubblico risulta di mq 6.543,00.

Le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da rispettare sono quelle previste da P.R.G. per le zone territoriale omogenea "C2", ed il terreno è stato suddiviso nel Lotto N. 1 di mq. 1.423,00 e Lotto N. 2 di mq. 5.120,00.

In particolare le tipologie studiate prevedono delle piccole unità abitative che si sviluppano solo ad un piano fuori terra ed un sottotetto con esclusione di quelli prospicienti la Via Ronzini e la Via Vittime delle Foibe, dove per motivi di orografia del terreno è stato previsto un piano cantinato (vedi tipologia A degli allegati di progetto), queste tipologie sono state progettate con struttura interamente in legno secondo la normativa per edifici in zona sismica ed avranno tamponamenti ed accorgimenti tali da potersi definire in classe A++.

Le rifiniture previsti per l'esterno, sono definiti da paramenti in pietra ricomposta, da paramenti con intonaco tipo terranova, ampie vetrate e struttura in legno. La copertura sarà in legno con coppi tipo siciliano.

Tutto il terreno sarà diviso in due lotti, come illustrate dalle planimetrie.

STRADA PER ACCEDERE AI LOTTI

L'accesso al lotto n.1 avviene direttamente dalla strada comunale via Ronzini sulla quale si realizzeranno un parcheggio ed il verde pubblico, mentre il lotto n.2 avrà l'ingresso dalla via Vittime delle Foibe.

In ottemperanza all'art.18 della legge n°765 del 6/8/1967 e della legge R.S. n°7 del 1968, sono state previste delle aree di parcheggio e delle zone destinate a verde pubblico e opere di urbanizzazione in misura di 12 mq/ab.

SERVIZI TECNOLOGICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Relativamente alle opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate secondo gli elaborati tecnici allegati, in particolare per l'illuminazione pubblica sulla via Ronzini, saranno spostati tre pali, trasformati a doppio braccio per consentire sia l'illuminazione della strada esistente sia le opere di urbanizzazione, mentre sulla strada comunale esistente, ad Est del lotto questa sarà illuminata a partire dall'ingresso dell'Azienda TEXIS sino al lotto in esame. Il verde pubblico sarà realizzato in parte a gradoni ed avrà piantumazione tipica del luogo "roverelle" e "castagno".

L'impianto di approvvigionamento elettrico all'interno del lotto sarà realizzato, così come quello di illuminazione della strada interna a cura dell'Impresa, il contatore generale ed i singoli contatori ENEL di utenza saranno allocati in prossimità del lotto.

La fornitura dell'acqua si prevede diretta con allacciamento dell'ACOSET.

La sovrastruttura stradale sia del parcheggio che della strada interna sarà realizzata con mattonelle di cemento del tipo entobloccante, in maniera da consentire delle superfici permeabili, e ridurre al minimo l'impatto del nuovo insediamento ai fini idrografici. Per ogni unità abitativa è previsto un impianto di depurazione totale, tipo fossa IMHOF, come previsto dalla normativa attuale.