



ARCHENGINEERING s.r.l.

Plaza della Repubblica, 31
95131 Catania - Italy -

UFFICI: via G. Galilei, 18 - 95037 San Giovanni la Punta (CT) - Tel. 095/7254523 E-mail: archengen@orazlotorri.com

VARIANTE N. 2 ED AMPLIAMENTO Piano di Lottizzazione del terreno sito tra via S. Luca e via L. Capuana nel Comune di Trecastagni (P.E. n. 4322)

Opere di Urbanizzazione

DITTA COMMITTENTE: Nicosia S.p.A.
Via Luigi Capuana, s.n. - Trecastagni (CT)



L'amministratore Unico
Nicosia Carmelo

TAV. A01

PROGETTISTA: Dott. Ing. Orazio Torrisi
via San Giuseppe, 31 Viagrande

Dott. Ing. Orazio Torrisi

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REVISIONE	A	Aprile 2015	B	C	D	E	F	G	H
-----------	---	-------------	---	---	---	---	---	---	---

FILE: D1504A01A

(*) IL PRESENTE ELABORATO TECNICO E' DI NOSTRA ESCLUSIVA PROPRIETA'. ESSO NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO NEANCHE PARZIALMENTE, NE' PUO' ESSERE CEDUTO AD ALTRI SENZA NOSTRA ESPLICITA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

*Variante n. 2 ed Ampliamento
Piano di Lottizzazione del
terreno sito tra
via S. Luca e via L. Capuana
nel Comune di Trecastagni
(P.E. n. 4322)*

Opere di Urbanizzazione

Ditta : NICOSIA S.p.A.

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

Capitolo

1

Aspetti catastali ed urbanistici

Inquadramento del lotto da costruire lungo la Via San Luca.

La verifica catastale

I dati catastali del progetto originario

L'area oggetto del presente intervento edificatorio è distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Trecastagni al foglio 16 particelle n. 65, 198, 744, 746, 748 e 750, essa è parte di un più vasto fondo agricolo oggetto di passate trasformazioni agrarie del primo novecento.

I dati della Aerofoto- grammetria

L'analisi dell'area di intervento è stata approfondita incrociando i documenti catastali con i rilievi aerofotogrammetrici ed i rilievi topografici.

La reale situazione dei luoghi ci ha portati a determinare la posizione delle proprietà limitrofe alle particelle oggetto dell'intervento (comprese le rispettive quote altimetriche) e, di conseguenza, ha generato l'elaborazione del presente progetto anche in funzione del piano di lottizzazione già approvato, il cui presente intervento è una variante ed un ampliamento, in testa alla stessa ditta.

La verifica urbanistica

Le previsioni del P. R. G. vigente.

Per quanto riguarda l'esatto inquadramento urbanistico dell'intervento in progetto si è fatto riferimento al P.R.G. attualmente vigente ed alla convenzione urbanistica stipulata tra le parti, che prevede per l'area la destinazione di Z.T.O. D/1 "insediamenti produttivi artigianali". Nell'ambito di detta zona l'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- | | | |
|--|-------|--------|
| – Densità fondiaria | mc/mq | 3,00; |
| – Altezza massima | ml | 7,50; |
| – Distanza minima tra i fabbricati non inferiore a | ml | 10,00; |
| – Ritiri dai fili stradali conformi a quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 144. | | |

La delibera di C.C. di app. del P. di L.

Con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 04/01/2006 il Comune di Trecastagni ha approvato il P. di L. in ampliamento alla pratica edilizia n. 4322.

L'Autorizzazione per le OO.UU. e la Concessione Edilizia

In data 15/03/06 il Comune di Trecastagni ha rilasciato l'Autorizzazione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione relative al P. di L. già convenzionato in data 14 febbraio 2006.

Mentre in data 29/03/2006 prot. 6701 è stata data comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

La variante in corso d'opera.

Sostanzialmente il presente progetto di variante ed ampliamento, trae origine dalla necessità di meglio distribuire le opere di urbanizzazione all'interno dell'intero appezzamento di terreno in capo alla ditta Nicosia S.p.A. al fine di garantire una migliore viabilità interna. In particolare il presente progetto di variante consiste nella modifica della localizzazione della strada di Piano di Lottizzazione, delle aree di verde attrezzato e delle aree di parcheggio.

Inoltre viene individuata la localizzazione e la dimensione del nuovo fabbricato da realizzare in accostamento a quello esistente.

Di seguito si riportano i dati piano – altimetrici della presente variante confrontandoli con quelli della convenzione urbanistica stipulata:

DATI TECNICI					
LOTTO	Z.T.O. "D1 artigianale"				
	PIP 1		PIP 2		PIP progetto
SUPERFICIE CATASTALE	mq	5.584,00	mq	6.381,00	mq 13.785,00
ALLINEAMENTO STRADALE			mq	29,26	mq 29,26
VINCOLO CIMITERIALE			mq	285,53	mq 526,91
STRADA DI P.d.L.	mq	727,56	mq	242,75	mq 697,15
SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA	mq	4.856,44	mq	5.823,46	mq 12.531,68
AREA A VERDE E PARCHEGGIO MIN 10% AREA EDIFICABILE LORDA	mq	485,64	mq	582,35	mq 1.253,17
AREA A VERDE E PARCHEGGIO	mq	486,00	mq	588,72	mq 1.409,20
SUPERFICIE EDIFICABILE NETTA	mq	4.370,44	mq	5.234,74	mq 11.122,48
INDICE DI EDIFICABILITÀ	mc/mq	3,00	mc/mq	3,00	mc/mq 3,00
INDICE DI EDIFICABILITÀ EFFETTIVO					mc/mq 2,36
VOLUME MAX					mc 33.367,44
VOLUME REALIZZATO	mc	13.879,68			mc 26.213,90
ALTEZZA MAX	m	7,45	m	7,45	m 10,50
RAPPORTO DI COPERTURA	mq/mq	0,40	mq/mq	0,40	mq/mq 0,40
RAPPORTO DI COPERTURA EFFETTIVO	mq/mq				mq/mq 0,31
SUPERFICIE COPERTA	mq	2.030,61			mq 3.404,96

Capitolo

2

Aspetti strutturali ed architettonici

Inquadramento morfologico dell'area da edificare e le problematiche paesaggistiche, architettoniche e funzionali

Lo stato del terreno e gli elementi strutturali dell'edificio

L'area in progetto si colloca nell'area a Nord del territorio comunale, in contrada "Mulino a vento" ed è inserita nel medio versante Sud-occidentale etneo caratterizzato da pendii degradanti verso E-SE.

La morfologia del terreno in progetto.

Dai rilievi effettuati l'andamento piano altimetrico del terreno è caratterizzato da un andamento acclive con pendio degradante verso SO.

Gli elementi strutturali.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali delle opere previste nel piano, considerato che il territorio del Comune di Trecastagni ricade in zona sismica di seconda categoria, saranno calcolati, progettati e realizzati secondo la normativa antisismica prevista per tali zone in base allo schema già riportato nei grafici di piano.

I dislivelli previsti nel Piano saranno realizzati tramite muri di contenimento in calcestruzzo armato con finitura in pietra lavica ove possibile.

Le problematiche paesaggistiche

La tipologia dell'intervento edilizio.

Il progetto, partendo da valutazioni di ordine logistico nel tentativo di non alterare eccessivamente gli elementi paesaggistici circostanti all'area interessata, individua quale soluzione architettonica, la "classica" tipologia del capannone prefabbricato "monovolume".

Elementi di mitigazione dell'intervento edilizio.

Le buone condizioni morfologiche dell'area, caratterizzato da una bassa pendenza, consentono di realizzare l'edificio in progetto con modesti movimenti di terra, ridotti essenzialmente alla preparazione dei piani di posa delle fondazioni delle principali infrastrutture.

Considerato che la volumetria complessiva dell'intervento è di mc 26.213,90 su un lotto di mq 13.785,00, il progetto prevede una estensione in pianta di mq 3.404,96 in modo da abbassare il rapporto di copertura (0,31).

Come prescritto nel N.O. emesso con nota prot. n. 4228/02 del 20/08/2002 e richiamato dal parere prot. 11152/05 del 16/11/2005, è prevista ... "la piantumazione di alberature a medio e alto fusto di tipo autoctono da localizzare, oltre alle aree libere anche lungo tutta la viabilità e in prossimità delle zone destinate a parcheggio e dei muri di recinzione, ciò al fine di creare un "filtro visivo" rispetto al previsto manufatto;" ...

Materiali, colori e finiture esterne

La pavimentazione esterna dei marciapiedi sarà realizzata in pietrine di cemento di colore a scelta della D.L. o in cemento stampato. Mentre le corsie carrabili e le aree a parcheggio esterne saranno realizzate in conglomerato di asfalto.

Le aree adiacenti all'edificio, saranno pavimentate tramite realizzazione di pavimento industriale al fine di consentire l'operatività dei mezzi tecnici (carrelli elevatori e transpallett), nelle fasi di lavorazione esterna del ciclo produttivo aziendale.

Gli infissi esterni in base alle diverse funzioni saranno realizzati in profilati di ferro o alluminio elettrocolorato e/o preverniciato.

I colori delle inferriate, ringhiere delle recinzioni, e dei cancelli saranno grigio antracite, verde scuro, blu o rosso.

Come prescritto nel N.O. emesso con nota prot. n. 4228/02 del 20/08/2002 e richiamato dal parere prot. 11152/05 del 16/11/2005 e dal N.O. emesso con nota prot. n. 10513/03 del 01/04/2004, i muri di contenimento e di recinzione saranno rivestiti con pietra lavica.

Capitolo

3

Aspetti tecnologici e sanitari

Inquadramento degli allacciamenti delle reti tecnologiche e degli scarichi dei reflui.

Schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque meteoriche/nere

L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà tramite pubblico acquedotto in funzione nella Via San Luca.

L'acqua per usi potabili verrà accumulata in serbatoi per alimenti.

La distribuzione avverrà tramite gruppo di pressurizzazione quando la pressione di consegna all'acquedotto è insufficiente e direttamente dall'acquedotto attraverso un circuito di by-pas dal serbatoio di prima raccolta.

Lo smaltimento delle acque meteoriche, dei reflui di lavorazione e dei reflui civili avverrà, secondo i parametri di legge, tramite realizzazione di appositi impianti .

Schemi delle reti tecnologiche al servizio del piano

E' prevista inoltre la realizzazione delle reti tecnologiche relative all'impianto di pubblica illuminazione, nonché alla rete idrica, elettrica e telefonica a servizio dell'insediamento.

E' prevista la realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche ed il collegamento alla fognatura dinamica delle acque nere con innesto su via San Luca, prevedendo, in attesa della messa in esercizio di tutta la rete comunale, lo

smaltimento in loco delle acque reflue secondo uno dei sistemi ammessi dalla vigente normativa.

Per quanto non espressamente menzionato si rimanda agli elaborati grafici di piano di lottizzazione originario che comprendono gli schemi delle reti tecnologiche ed i principali particolari costruttivi.

Conclusione

Nella elaborazione del presente progetto si è tenuto conto delle seguenti normative:

- normativa urbanistica;
- normativa edilizia;
- normativa antisismica;
- normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche;
- normativa relativa allo scarico nel suolo dei reflui civili;
- normativa sulla sicurezza degli impianti;
- normativa antincendio;
- normativa sul contenimento energetico.

Per quanto non espressamente descritto nella presente relazione si rimanda ai grafici di progetto .

Trecastagni lì

IL PROGETTISTA