

# COMUNE DI BELPASSO

## PROVINCIA DI CATANIA

Piano di lottizzazione da realizzarsi in via Pio La Torre,  
Piano Tavola, su terreno censito in Catasto al foglio 76,  
partt. 110, 112 ,260.

### AII. 1 RELAZIONE TECNICA E NORME DI ATTUAZIONE



Il progettista:

CASCONE ENGINEERING s.r.l.

Dott. Ing. Massimo Caporlingua

I committenti:

MASSIMO PAPALIA

LUIGI PAPALIA

ANNA MARIA GIUFFRIDA

# Comune di Belpasso

## Progetto di un Piano di lottizzazione la realizzazione in Via Pio La Torre, Piano Tavola su terreno censito in Catasto al foglio 76 - Part. 110, 112, 260.

### RELAZIONE TECNICA

#### **Premessa**

La presente relazione è di accompagnamento alla proposta di un piano di lottizzazione per la realizzazione di n°40 alloggi da insediarsi nel Comune di Belpasso.

L'area in progetto è limitrofa ad aree completamente urbanizzate.

#### **Ubicazione del programma e criteri di scelta dell'area**

L'area oggetto della proposta, ubicata nel comune di Belpasso, frazione di Piano Tavola, ha una estensione complessiva di 7.068,00 m<sup>2</sup>, determinata sulla base dei certificati catastali relativi.

#### **Dimensionamento del programma costruttivo**

Il piano prevede la realizzazione di n°40 alloggi, è strutturati con ampia viabilità interna, parcheggi, aree a verde privato, nonché aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste secondo i rapporti minimi di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444 per una dotazione complessiva di 18m<sup>2</sup> x abitante.

L'ubicazione di dette aree è tale da consentirne una facile accessibilità.

Il programma è stato dimensionato sulla base dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- altezza massima: 7,50m

In considerazione della ubicazione del terreno, di fatto diviso in due parti dal prolungamento della Via Rosario Livatino, oggi esistente a fondo naturale, si è ritenuto di strutturare il piano in due porzioni, lotto "A" e lotto "B", indipendenti ed autonomi.

Il lotto A, situato ad ovest del prolungamento di Via Rosario Livatino, è costituito dalle particelle 110 e 250 per una estensione complessiva di 4.130,00 m<sup>2</sup>.

Il lotto B, situato ad est del prolungamento di Via Rosario Livatino, è costituito dalla particella 112 ed ha un'estensione di 2.938,00 m<sup>2</sup>.

### Calcolo degli abitanti insediabili

Dalle relazioni:  $(S_{terr.} - S_u) \times d/V = A$  e  $S_u/S_a = A$

dove:

$S_{terr.}$  = superficie del terreno (4.130,00 m<sup>2</sup>)

$S_u$  = superficie per opere di urbanizzazione

$d$  = densità edilizia (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

$V$  = volume per abitante (80m<sup>3</sup>)

$A$  = abitanti insediabili

$S_a$  = sup. di urb. per abitante (18m<sup>2</sup>)

Si ottiene che  $A = 0,0173 S_{terr.}$

E quindi:

Abitanti insediabili:  $0,0173 \times 7.068,00 = 122,27 = 122$

$S_u = 122 \times 18 = 2.196,00$

$S_{fond} = 4.130,00 - 2.196,00 = 4.872,00 \text{ m}^2$

$V_{edif} = 4.872,00 \times 2 = 9.744,00 \text{ m}^3$

### Piano di lottizzazione proposto

Aree per opere di urbanizzazione previste

	PRESCRITTO	PREVISTO
Parcheggio pubblico	$2,50 \times 122 = 305,00 \text{ m}^2$	307,42 m <sup>2</sup>
Verde attrezzato	$9,00 \times 122 = 648,00 \text{ m}^2$	1.098,00 m <sup>2</sup>
Attrezzature (interesse comune + istruzione)	$(2,00 + 4,50) \times 122 =$ 793,00 m <sup>2</sup>	793,06 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>2.196,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.198,48 m<sup>2</sup></b>

Lotto A:

Tipologia edilizia: A

Unità previste: 3

Superficie coperta:  $251,89 \times 3 = 755,67 \text{ m}^2$

Altezza edificio: 7,50 m

Cubatura:  $1.889,17 \times 3 = 5.667,52 \text{ m}^3 (>5.5668,00)$

Alloggi previsti:  $8 \times 3 = 24$

Lotto B:

Tipologia edilizia: B

Unità previste: 2

Superficie coperta:  $269,29 \times 2 = 538,58 \text{ m}^2$

Altezza edificio: 7,50 m

Cubatura:  $2.019,67 \times 2 = 4.039,35 \text{ m}^3 (>5.5668,00)$

Alloggi previsti:  $8 \times 2 = 16$

Cubatura totale (Lotto A + Lotto B) =  $9.706,87 \text{ m}^3 (< 9.744,00 \text{ m}^3)$

### **Materiali previsti**

Sono stati previsti materiali di finitura propri della tradizione costruttiva siciliana.

In particolare si prevedono:

- intonaci tradizionali;
- rivestimenti e copertine in pietra lavica;
- manto di copertura in coppi e canali;
- pavimentazione delle aree esterne di pertinenza degli alloggi in mattonelle di cemento.

### **Le opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione sono organizzate secondo criteri che tendono ad assicurare la massima funzionalità e fruizione delle stesse.

In particolare è prevista la realizzazione di una viabilità di disimpegno dei corpi edilizi, con sezione stradale di larghezza pari a m 6,00 oltre ai marciapiedi.

Lungo la suddetta viabilità si articolano tutti i sottoservizi a rete.

All'interno delle aree residenziali sono ubicate aree di verde, attrezzate per la sosta ed il gioco, nonché i parcheggi con una distribuzione tale da garantire una ottimale fruizione.

L'intervento comprende la realizzazione delle reti tecnologiche relative all'impianto di pubblica illuminazione, della rete idrica, elettrica e telefonica a servizio dell'insediamento.

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

### **Stima dei costi di costruzione**

Al fine di fornire i dati relativi ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (sulla base dei quali saranno determinate le garanzie che l'Impresa dovrà presentare al Comune in sede di stipula della convenzione) sarà effettuato un computo metrico estimativo al quale si rimanda per ogni dettaglio.

### **Norme di attuazione e schema di convenzione**

Il piano di lottizzazione è corredato delle norme tecniche di attuazione riportate in calce alla presente relazione e dello schema di convenzione da stipularsi tra l'Impresa ed il Comune, ai sensi delle norme vigenti.

A tali elaborati si rimanda integralmente per gli aspetti normativi e gestionali del piano di lottizzazione.

Il Progettista

## **Comune di Belpasso**

### **Piano di lottizzazione per la realizzazione di n°40 alloggi.**

#### **NORME DI ATTUAZIONE :**

#### **Norme generali:**

##### **Art.1 Localizzazione:**

Il programma costruttivo interessa l'area ubicata nel Comune di Belpasso, frazione Piano Tavola individuata in catasto al foglio 76, particelle 110, 112 e 260.

##### **Art.2 Elaborati costituenti il programma:**

- All. 1 Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione;
- All. 2 Relazione sugli impianti di depurazione degli scarichi domestici;
- All. 1 Relazione sulla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
- Tav. 1 Planimetrie e computi urbanistici;
- Tav. 2 Planimetria del terreno;
- Tav. 3 Dimensionamento del piano costruttivo;
- Tav. 4 Planimetria di progetto e profili urbanistici;
- Tav. 5 Planivolumetrico;
- Tav. 6 Tipo edilizio "A";
- Tav. 7 Tipo edilizio "B";
- Tav. 8 Planimetrie degli impianti;
- Tav. 9 Particolari.

##### **Art.3 Valore normativo del piano:**

Le presenti norme di attuazione prevalgono su quelle del P.R.G.

Sono vincolanti le previsioni riguardanti:

- a) le destinazioni d'uso delle aree;
- b) le sedi viarie;
- c) le norme di attuazione;
- d) le sagome degli edifici segnate nella planimetria di progetto;
- e) gli schemi ed i percorsi relativi agli impianti riportati nella relativa planimetria.

#### **Art.4 Destinazione d'uso delle aree:**

Le aree sono individuate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) aree per la viabilità privata
- b) aree per le opere di urbanizzazione di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Queste ultime sono ripartite in:

- a) aree a verde attrezzato
- b) aree per parcheggio pubblico
- c) aree per attrezzature scolastiche
- d) aree per attrezzature di interesse collettivo

#### **Norme per la realizzazione degli alloggi:**

##### **Art.5 Destinazioni d'uso:**

Gli edifici saranno ad uso residenziale ed i locali destinati ad autorimesse a servizio degli alloggi sono collocati al piano seminterrato di ogni unità residenziale.

##### **Art.6 Altezza degli edifici:**

L'altezza massima degli edifici consentita è fissata in m. 7,50, per numero due elevazioni fuori terra.

##### **Art.7 Misurazione dell'altezza:**

L'altezza degli edifici va misurata dalla sistemazione esterna del lotto relativo all'edificio fino alla linea di gronda se la copertura è a falde inclinate o fino all'estradosso dell'ultimo solaio per gli edifici coperti a terrazza. La pendenza delle falde inclinate non potrà superare il 35%.

##### **Art.8 Superfici coperte:**

Per superficie coperta è da intendere la proiezione, su un piano orizzontale, delle pareti perimetrali dell'edificio, esclusa quella derivante da sbalzi, logge, verande, balconi, tettoie e pensiline.

##### **Art.9 Volume degli edifici:**

E' il volume fuori terra della costruzione. Esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Sono esclusi dal computo del volume dell'edificio le opere aventi carattere pertinenziale ed accessorio quali portici, pensiline, tettoie, nonché i sottotetti effettivamente non praticabili e quelli non abitabili, purché le coperture a tetto abbiano le relative falde con una pendenza massima del 35%. La densità edilizia sarà comunque non superiore a 2,00 mc/mq.

#### **Art.10 Distanze:**

La distanza degli edifici dalle strade e dai confini esterni non dovrà essere inferiore a 5,00 m, mentre la distanza tra edifici (conteggiata tra pareti finestrate) non dovrà essere inferiore a 10,00 m. Vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda ai fini del calcolo della volumetria. Non vanno considerati ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale ( cornicioni e gronde) e/o balconi aperti purché non sporgenti oltre 1,20 m.

#### **Art.11 Verde Privato:**

L'area di pertinenza delle unità residenziali dovrà essere attrezzata a verde privato, ove previsto. Nelle suddette aree di pertinenza che fronteggiano la strada dovranno essere piantumati, in prossimità di quest'ultima, alberi di medio o alto fusto, della stessa specie, in modo tale da consentire un'alberatura omogenea della strada stessa.

### **Norme per le aree destinate all'urbanizzazione:**

#### **Art.12 Viabilità di piano:**

La viabilità di piano sarà realizzata con pavimentazione in conglomerato bituminoso e marciapiedi con orlatura in pietra lavica e pavimentazione in mattonelle di cemento.

#### **Art.13 Area per il parcheggio pubblico:**

L'area per il parcheggio pubblico dovrà essere pavimentata in conglomerato bituminoso e contornato da marciapiedi, con orlatura in pietra lavica e pavimentazione in mattonelle di cemento. Dovranno inoltre essere piantumati, nelle aiuole in prossimità delle corsie, alberi di medio o alto fusto, della stessa specie, in modo tale da costituire un'alberatura che consenta un'adeguata ombreggiatura alle aree di sosta.



**Norme finali:****Art.14 Previsioni di piano:**

Per quanto non previsto dalle presenti norme di attuazione si rimanda a quanto stabilito dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Belpasso e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché alla legislazione vigente.

Il Progettista