

Comune di Giardini Naxos Provincia di Messina



progettazioni architettoniche
conservazione dei beni architettonici ed ambientali

elaborato:

n° 1

contenuto:

- relazione tecnica

scala:

varie

oggetto:

**Piano di lottizzazione in zona
Chianchitta via Cannameli
-zona "D1" del P.R.G. - attività produttive-**

livello e/o tipo di progettazione:

- piano di lottizzazione
- studio di fattibilità
- progetto preliminare
- progetto definitivo
- progetto esecutivo
- altro _____

il committente:

Sciacca Maria

Sciacca Maria
(firma)

Il progettista:

arch. cons. Sebastiano Cavalero



*Allegato alle delibere
di C.C.M. 66 del 12.08.2012*



Per copia conforme all'originale
per uso amministrativo



10 NOV. 2015

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

De Feo

il progettista associato:

ing. Benedetto Venuto



provvedimenti autorizzativi:

Comune DI GIARDINI NAXOS
Provincia di Messina

*Approvato con delibera del
Comitato ad arte n°32 del 16/05/2015
e approvato resp. dal 2015*

Il Segretario Generale
(Dott.ssa Sabrina Ragusa)

Sabrina Ragusa

data

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto la descrizione dell'intervento di urbanizzazione di un'area, a mezzo di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Zona omogenea D1 del vigente P.R.G., ubicata nel Comune di Giardini Naxos, nella zona di Chianchitta ed esattamente in via Cannameli, essa è censita al Catasto Terreni del Comune di Giardini Naxos al foglio 5, particelle n°994, 995, 997 e 998, con superficie complessiva pari a 12.496,00 mq. L'intervento proposto prevede la lottizzazione dell'area in numero 9 lotti con capannone da destinare ad attività produttiva così come previsto dalla vigente normativa. Inoltre si prevede che venga ceduta all'Ente una superficie di 1.283,03 mq così come previsto dall'art.5 de Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, oltre, ovviamente, le strade. I lotti, così come il confine dell'area sarà identificato da muretti in cls armato di altezza variabile da 1,00 m a 1,50 m, ma in ogni caso essi saranno meglio descritti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'area che si redigerà successivamente al piano di lottizzazione. I capannoni, che hanno dimensioni e superfici diverse che di seguito verranno descritti, si sviluppano su due elevazioni f.t., il piano terra che sarà destinato all'insediamento dell'attività produttiva ed il piano primo che ospiterà gli uffici ed eventualmente anche l'abitazione di servizio. Le superfici variano in funzione della tipologia, che successivamente saranno descritte nei nettagli, mentre le altezze sono uguali per tutti i corpi edilizi e non supereranno gli 11,00 m., in ogni caso maggiori dettagli a riguardo si potranno avere nella presente relazione tecnica e negli elaborati grafici progettuali.

DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLE VIE DI ACCESSO

L'area, come detto, è ubicata in via Cannameli del Comune di Giardini Naxos ed è confinante nel lato sud-ovest con proprietà eredi Muscolino, nel lato nord-ovest con via Cannameli, nel lato nord-est con proprietà Sciacca Maria (stessa ditta) e nel lato sud-est con proprietà Sciacca Maria (stessa ditta). All'area si accede dalla via Chianchitta (Strada provinciale) dalla quale si diramano in modo trasversale ad essa due strade (una larga circa 7,00 m ed una larga circa 4,00 m) che si innestano nella via Cannameli che ha una larghezza media di circa 10 m, inoltre nel P.R.G. vi è la previsione di collegare la via Cannameli con la via della Seta, dunque allo stato attuale dal punto di vista viario l'area può essere facilmente raggiunta da mezzi anche pesanti. L'area, che ha forma trapezoidale, allo stato attuale è piantumata con alberi di limoni che non vengono più coltivati per la raccolta, mentre l'orografia è totalmente pianeggiante con leggerissima pendenza del terreno verso sud-est. Il Piano di Lottizzazione a sua volta prevede la realizzazione

di una strada interna, da cedere al Comune e larga 8,00 m oltre i marciapiedi, che si innesta con la via Cannameli, il primo tratto della strada (larghezza 8,00 m e lunghezza circa 25,00 m) a confine con proprietà eredi Muscolino risulta essere privata ma con diritto attivo e passivo di servitù di passaggio (vedasi copia controfirmata dalla ditta della scrittura privata allegata sotto la lettera A), quindi essa sarà da considerarsi un ulteriore collegamento con la via Cannameli.

NORMATIVA DI RIFARIMENTO

Il presente Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è redatto in accordo al Decreto Ministeriale del 02/04/1968, n.1444 nonché alla Legge 17 agosto 1942, n.1150, alla Legge 6 agosto 1967, n.765, alla Legge 28 gennaio 1977, n.10, alla Legge Regionale 31 marzo 1972, n.19, alla Legge Regionale 26 maggio 1973, n.21, alla Legge Regionale 1978, n.71 e all'art.36 della Legge Regionale del 07/08/1997, n.30 mentre nel Piano Regolatore Generale del Comune di Giardini Naxos, approvato con D.A. n.152/85 i cui vincoli sono decaduti in data 27/07/1995, ricade in zona "D1", ovvero in area per insediamenti produttivi con servizi annessi.

PRESCRIZIONI P.R.G.

Nel P.R.G. del Comune di Giardini Naxos, approvato con D.A. n.152/85 i cui vincoli sono decaduti in data 27/07/1995, l'area in questione ricade in zona "D1" - Attività produttive - con le seguenti previsioni così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione:

lotto minimo:	secondo Piano di Lottizzazione (> di 5.000 mq)
numero piani fuori terra:	secondo esigenza
distanza minima tra fabbricati:	10,00 m
distanza minima dal ciglio stradale:	10,00 m
strumento di attuazione:	piani di insediamento prod. Estesero all'intera zona

COMPUTO PLANIVOLUMETRICO

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata prevede la realizzazione di n.9 capannoni, con annessi uffici ed abitazione di servizio, da destinare ad insediamenti produttivi, essi si sviluppano su due elevazioni f.t., il piano terra sarà destinato all'insediamento di attività produttive, mentre il piano primo sarà destinato ad uffici ed abitazione di servizio e sarà coperto con tetto a quattro falde inclinate

con manto in tegole tipo siciliano. I nove edifici (capannoni) con annessi uffici ed abitazione di servizio si dividono in tre tipologie (tip. A, B e C), ed essi si differenziano solo per la superficie.

Edificio di tipologia "A" (n.2 capannoni)

Ha forma rettangolare, superficie di mq 297,00, il piano terra ha dimensioni pari a 13,50x22,00 m e altezza di 6,00 m, mentre il piano primo ha dimensioni pari a 13,50x9,28 e altezza media di 3,35 m.

Edificio di tipologia "B" (n.6 capannoni)

Ha forma rettangolare, superficie di mq 243,00, il piano terra ha dimensioni pari a 13,50x18,00 m e altezza di 6,00 m, mentre il piano primo ha dimensioni pari a 13,50x9,40 e altezza media di 3,35 m.

Edificio di tipologia "C" (n.1 capannone)

Ha forma rettangolare, superficie di mq 194,04, il piano terra ha dimensioni pari a 10,78x18,00 m e altezza di 6,00 m, mentre il piano primo ha dimensioni pari a 10,78x9,40 e altezza media di 3,35 m.

Le superfici ed i volumi sono così descrivibili:

lotto n.1 - tipologia A		superficie	altezza	volume
Superficie lotto: 1.078,52 mq				
Superficie piano terra:	13,50,x22,00=	297,00 mq	6,00 m	1.782,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,28=	125,28 mq	3,35 m	419,69 mc
Totale		422,28 mq	-----	2.201,69 mc

lotto n.2 - tipologia A		superficie	altezza	volume
Superficie lotto: 1.087,39 mq				
Superficie piano terra:	13,50,x22,00=	297,00 mq	6,00 m	1.782,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,28=	125,28 mq	3,35 m	419,69 mc
Totale		422,28 mq	-----	2.201,69 mc

lotto n.3 - tipologia B		superficie	altezza	volume
Superficie lotto: 987,24 mq				
Superficie piano terra:	13,50,x18,00=	243,00 mq	6,00 m	1.458,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,40=	126,90 mq	3,35 m	425,11 mc
Totale		369,90 mq	-----	1.883,11 mc

lotto n.4 - tipologia B		superficie	altezza	volume
Superficie lotto: 988,94 mq				
Superficie piano terra:	13,50,x18,00=	243,00 mq	6,00 m	1.458,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,40=	126,90 mq	3,35 m	425,11 mc
Totale		369,90 mq	-----	1.883,11 mc

lotto n.5 - tipologia B		superficie	altezza	volume
Superficie lotto: 703,35 mq				
Superficie piano terra:	13,50,x18,00=	243,00 mq	6,00 m	1.458,00 mc



Superficie piano primo:	13,50x9,40=	126,90 mq	3,35 m	425,11 mc
	Totale	369,90 mq	-----	1.883,11 mc

lotto n.6 - tipologia B		superficie	altezza	volume
Superficie lotto:	687,79 mq			
Superficie piano terra:	13,50,x18,00=	243,00 mq	6,00 m	1.458,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,40=	126,90 mq	3,35 m	425,11 mc
	Totale	369,90 mq	-----	1.883,11 mc

lotto n.7 - tipologia B		superficie	altezza	volume
Superficie lotto:	748,68 mq			
Superficie piano terra:	13,50,x18,00=	243,00 mq	6,00 m	1.458,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,40=	126,90 mq	3,35 m	425,11 mc
	Totale	369,90 mq	-----	1.883,11 mc

lotto n.8 - tipologia B		superficie	altezza	volume
Superficie lotto:	900,49 mq			
Superficie piano terra:	13,50,x18,00=	243,00 mq	6,00 m	1.458,00 mc
Superficie piano primo:	13,50x9,40=	126,90 mq	3,35 m	425,11 mc
	Totale	369,90 mq	-----	1.883,11 mc

lotto n.9 - tipologia C		superficie	altezza	volume
Superficie lotto:	702,26 mq			
Superficie piano terra:	10,78,x18,00=	194,04 mq	6,00 m	1.164,24 mc
Superficie piano primo:	10,78x9,40=	101,33 mq	3,35 m	339,45 mc
	Totale	295,37 mq	-----	1.503,69 mc

Conteggio complessivo delle superfici e dei volumi di progetto	
Superficie totale di progetto:	3.359,33 mq
S.C.P.=Superficie coperta di progetto:	2.246,04 mq
V.P.=Volumetria totale di progetto:	17.205,73 mc

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEI VOLUMI

Dai calcoli eseguiti ed in funzione dei parametri previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. si hanno i seguenti risultati:

S.T.=Superficie territoriale=	12.496,00 mq
A.C.=Area da cedere al Comune=	10% della S.T. = 1.249,60 mq
A.Ced.=Area ceduta di progetto=	1.283,03 mq > di 1.249,60 mq
V.I.=Viabilità interna da cedere=	2.508,06 mq
S.F.=Superficie fondiaria= S.T.- (A.Ced.+V.I.)	12.496,00 - (1.283,03+2.508,06) = 8.704,91 mq
V.P.=Volumetria di progetto=	17.205,73 mc
V.R.=Volumetria realizzabile= S.F. x 2 mc/mq=	8.704,91x2= 17.409,82 mc
V.P.<V.R. = 17.409,82-17.205,73= 204.09 mc (vol. in eccedenza)	
S.C.max=Superficie coperta max=1/3 di S.F.=8.704,91/3=2.901,64 mq	
S.C.P.=Superficie coperta di progetto=2.246,04mq<di 2.901,64 mq(S.C.max)	

RELAZIONE SUGLI IMPIANTI

Le opere di urbanizzazione previste in progetto oltre che servire l'insediamento produttivo proposto sono state progettate anche per essere funzionali in un eventuale ampliamento della zona D1 limitrofa, infatti le aree ubicate a sud-est del nostro intervento hanno la stessa destinazione urbanistica dell'intervento proposto. In altri termini gli impianti di progetto sono già predisposti per potersi, all'occorrenza, collegarsi con quelli che potranno e/o dovranno essere progettati per l'ampliamento della zona. Anche la viabilità è stata progettata per tali esigenze, infatti la sede stradale esclusi i marciapiedi ha una larghezza di 8,00 m. A tale scopo sono state predisposte degli elaborati grafici progettuali anche di dettaglio.

1. Rete viaria interna

Essa, come detto, ha una larghezza, ad esclusione dei marciapiedi, pari a 8,00 m ed è realizzata seguendo la normativa vigente e le regole tecniche che prevedono la collocazione di un sottofondo stradale di circa 40 cm, uno strato di base di 10 cm, uno strato di binder di 6 cm ed uno strato di usura (tappetino) di 4 cm. La pendenza della strada sarà realizzata in direzione dell'asse centrale al fine di convogliare le acque meteoriche nelle caditoie.

2. Rete acque bianche

La rete fognaria per acque bianche raccoglierà sia le acque meteoriche provenienti direttamente dal sistema gronde/pluviali della copertura edificio sia le acque provenienti dalla strada interna con scarico diretto in fogna bianca.

La rete fognaria sarà realizzata con tubazioni in PVC rigido con tubazione centrale di diametro esterno di 400 mm ed interno di 375,2 mm; divisa su un unico ramo (ramo centrale con cameretta) per raccogliere superfici equivalenti sia da destra che da sinistra. Le camerette in cls prefabbricato avranno dimensioni interne di 1,00x1,00 m e profondità variabile, ad esse si collegheranno le caditoie sifonate prefabbricate in cls di dimensioni interne di 50x50cm con griglia in ghisa, attraverso una tubazione sempre in PVC di diametro di 160 mm.

Il dimensionamento della tubazione, quindi, la portata delle acque bianche, in base alla norma UNI 12056-3 la portata d'acqua meteorica è ottenibile con la seguente formula:

$$Q = r \times A \times C$$

dove:

Q = portata acqua piovana raccolta [l/s]

r = intensità pluviometrica [l/sm²] = 0.033 l/sm² = 120 l/hm²

A = superficie piana/inclinata di raccolta acque piovane, convergente sul collettore fognario [m²]

C = coefficiente di assorbimento del suolo

Il recapito finale della conduttura è posto a confine del terreno con la via Cannameli nella quale esiste già la conduttura delle acque bianche. Inoltre, a garanzia di un ottimo smaltimento delle acque bianche nei casi rari ed eccezionali di precipitazioni meteoriche, saranno realizzati dei pozzi a perdere e/o dei collegamenti nei terreni retrostanti, questi sempre di proprietà della stessa ditta (Sciacca Maria).

3. Rete acque nere

La raccolta e lo smaltimento delle acque reflue (acque nere) è stato progettato secondo uno schema di pozzetti, canalizzazioni, separatori, vasche opportunamente dimensionati e nel rispetto delle prescrizioni regolamentari emanate dai gestori del servizio idrico integrato secondo l'art.33 del D.Lgs n. 152/1999. La rete fognante sarà realizzata con tubazione in PVC di diametro di 315 mm e lungo tutto il tratto saranno realizzati dei pozzetti fognari in cls prefabbricato di dimensioni 1,00x1,00 m e profondità variabile, ad essi si collegheranno le condotte di arrivo di ogni singolo lotto attraverso una tubazione in PVC di diametro di 160 mm, a loro volta ogni lotto avrà un pozzetto fognario sifonato ispezionabile. La rete fognaria sin qui realizzata si collegherà per gravità alla rete fognaria comunale che si trova nella via Cannameli.

4. Rete elettrica, telefonica e del gas

Per completezza si propongono anche gli elaborati dei servizi pubblici che si dovranno porre in essere al momento della realizzazione dell'intervento. Ciò allo scopo di prevedere eventuali interferenze con altri impianti e/o parallelismi ed incroci specie a livello di allacci alle utenze. In fase di redazione dei progetti esecutivi dei singoli impianti verranno redatti tutti i particolari costruttivi, così come sarà fatto per tutte le altre reti previste. Pertanto la progettazione in questa fase può equipararsi al progetto definitivo come previsto dalla normativa sui LL.PP..

In ogni caso per maggiori e dettagliati chiarimenti sulle reti in questione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

5. Rete pubblica illuminazione

La rete della pubblica illuminazione stradale prevede un impianto che sarà realizzato con allacciamenti in derivazione da un sistema trifase a 380 V con neutro, che dalla via Cannameli si collegherà al quadro comando e controllo collocato in apposita area, mentre le reti elettriche saranno tutte nel sottosuolo e con pozzetto elettrico per ogni corpo illuminante dotato di chiusino con all'interno uno spandente collegato ad una treccia di rame da 35 mm² estesa quanto le condutture. Il tipo di illuminazione è

a pali con sostegni del tipo troncoconici con corpi illuminanti rivolti verso schermi riflettenti con lampade da 100 Watt SAP. I pali saranno disposti a quinconce da entrambi i lati della strada intervallati di misure inferiore a 50 m in modo da disporre di palo d'illuminazione ad una distanza inferiore di 25 m.

6. Rete acqua potabile ed antincendio

Entrambi le reti saranno realizzate con tubazione in polietilene ad alta densità avente diametro esterno medio di 80 mm. la condotta dell'acqua potabile così come quella dell'antincendio è munita di pozzetti ispezionabili di linea e si estendono per quasi tutta la strada interna della lottizzazione. La rete dell'acqua potabile è munita anche di pozzetti di utenza collocati in prossimità dell'ingresso di ogni singolo lotto, mentre il sistema antincendio prevede la collocazione di idranti del tipo UNI 25 su naspo, tubo semirigido UNI 9488, pressione di esercizio 25 bar, pressione di scoppio 80 bar, cassetta a parete; l'approvvigionamento dell'acqua per la rete antincendio si avrà da un serbatoio interrato da 50.000 litri , collegato alla rete idrica comunale.

Per quanto non descritto nella presente relazione tecnica e/o per maggiori approfondimenti si rimanda agli allegati elaborati grafici progettuali.

Giardini Naxos, li _____

arch. cons. Stefano Cavallaro

Il Tecnico Associato

ing. Benedetto Venuto