

studio tecnico



Geom. **Baldassare fazio**

Via dei Lillà, 18
92019 SCIACCA (AG)



COMUNE DI SCIACCA

(Provincia di Agrigento)

Tav. 1

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

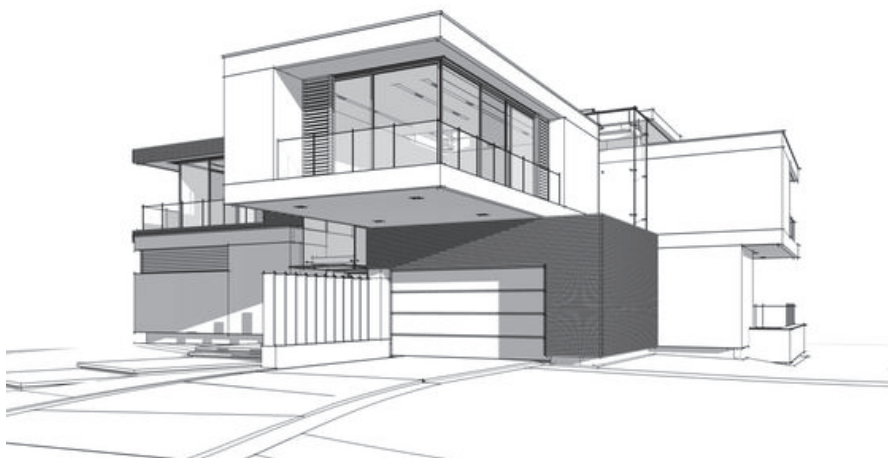
Progetto per la realizzazione di edifici di civile abitazione da realizzare a Sciacca nella Via Portogallo (C.da Isabella).

DITTA: Fazio srl.

ELABORATI:

Relazione Tecnica

IL TECNICO: Geom. B. Fazio



	COMUNE DI SCIACCA	
	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
	La ditta Fazio Vincenzo , nato a Sciacca il 05 Gennaio 1949 ed ivi	
	residente nella Via Conzo n° 9, avente codice fiscale FZA VCN 49A05	
	I533L, nella qualità di amministratore unico della società FAZIO SRL ,	
	con sede a Sciacca nella Via Emilio Ravasio n° 10, avente codice	
	fiscale/partita Iva 02393050840, quest'ultima proprietaria di un	
	appezzamento di terreno sito a Sciacca nella Via Portogallo, ricadenti	
	secondo le previsioni del P.P. di C.da Isabella in zona C.2.1, con atto	
	di compravendita in notar Dottor Paolo Di Paola di Sciacca, rep. 30904	
	in data del 07/02/2022, Raccolta n° 10802, ha incaricato lo scrivente di	
	predisporre la relativa relazione tecnica per la presentazione del Piano	
	di Lottizzazione da denominare "Isabella Residence Fazio" e	
	l'ottenimento dei Permessi di Costruire.	
	<u>RIFERIMENTI CATASTALI –</u>	
	- Lotto di terreno edificabile sito in territorio di Sciacca contrada	
	"Isabella", della superficie catastale nell'intero di mq.6.954 , ri-	
	cadente in Zona C.2 all'interno del Comprensorio "Q" ed inden-	
	tificato al N.C.T. del Comune di Sciacca al Foglio di mappa 137	
	particelle nn. 502, 503, 507, 508, 1205 ;	
	- Fabbricato diruto distinto al N.C.E.U. del Comune di Sciacca,	
	foglio 137 , particella 1416 , avente una superficie di mq.	

74,00, realizzato antecedente al 1° settembre 1967;

- **Vecchio fabbricato di civile abitazione** distinto al N.C.E.U. del Comune di Siacca, foglio **137**, particella **811 sub 1 (Piano terra) e sub 2 (Piano Primo)** che occupa un'area di sedime di **mq. 84,55** con corte esclusiva di pertinenza di circa mq.1.010, il tutto avente una superficie complessiva di mq. 1176,00; una parte del fabbricato è stata originariamente realizzato, in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciata dal Sindaco del Comune di Siacca in data 6 ottobre 1972 prot.n. 1.127 (pratica n.56 del 1972) e che successivamente per il cambio di destinazione d'uso del detto immobile da fabbricato rurale ad edificio di civile abitazione, per l'ampliamento dello stesso, nonché per la sopraelevazione del primo piano dell'edificio realizzati in assenza di licenza o concessione edilizia, è stata presentata al medesimo Comune di Siacca istanza di condono edilizio prot.n.1.317/S del 29 agosto 1986 per la quale il Comune di Siacca ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria (L.R. n.37/85) in data 22 ottobre 1999, prot.n.578 (pratica n.1317/S del 29.08.86.

- **Lotto di terreno edificabile** sito in territorio di Siacca nella Contrada "Isabella", della superficie catastale di **mq.405** e per quanto in effetti si trova, ricadente in Zona C.2 all'interno del Comprensorio "Q", ed indentificato al N.C.T. del Comune di Siacca al Foglio di mappa 137 particelle 500 e 506;

	- Lotto di terreno edificabile sito in territorio di Sciacca nella	
	Contrada "Isabella", della superficie catastale di mq.305 ed in-	
	dentificato al N.C.T. del Comune di Sciacca al Foglio di mappa	
	137 particelle 82 e 84.	
	La Ditta FAZIO SRL ha presentato Scia n° 2039, protocollo n°	
	2688 del 13/01/2023, per la demolizione dei n° 2 fabbricati, identificati	
	con le particelle 1416 e 811, presso il Comune di Sciacca e la demoli-	
	zione totale presso il Catasto di Agrigento, pratica n. AG0004994 del	
	23/01/2023, con successiva variazione di coltura collegata all'istanza	
	n° 8145/2023 e pratica docfa n° AG0006498 di allibramento per tra-	
	sformare l'ente urbano, costituito dalla demolizione dei fabbricati, al	
	catasto terreni.	
	Successivamente è stato presentato un frazionamento presso il Cata-	
	sto di Agrigento in data 27/04/2023 prot. n° 37313, previo deposito	
	presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca in data 28/03/2023, e	
	sono state create le seguenti particelle, avente una superficie totale di	
	mq. 8.914:	
	<ul style="list-style-type: none"> • 82 avente una superficie catastale di mq. 195; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 84 avente una superficie catastale di mq. 110; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 500 avente una superficie catastale di mq. 5; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1698 avente una superficie catastale di mq. 153; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1699 avente una superficie catastale di mq. 241; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1700 avente una superficie catastale di mq. 296; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1710 avente una superficie catastale di mq. 468; 	

	<ul style="list-style-type: none"> • 1712 avente una superficie catastale di mq. 145; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1701 avente una superficie catastale di mq. 462; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1702 avente una superficie catastale di mq. 448; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1721 avente una superficie catastale di mq. 448; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1726 avente una superficie catastale di mq. 578; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1720 avente una superficie catastale di mq. 351; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1709 avente una superficie catastale di mq. 457; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1711 avente una superficie catastale di mq. 405; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1716 avente una superficie catastale di mq. 403; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1727 avente una superficie catastale di mq. 571; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1713 avente una superficie catastale di mq. 406; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1717 avente una superficie catastale di mq. 504; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1718 avente una superficie catastale di mq. 642; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1714 avente una superficie catastale di mq. 851; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1715 avente una superficie catastale di mq. 775. 	
	<p>La Ditta Fazio srl, si impegna tramite convenzione urbanistica, alla</p>	
	<p>cessione delle seguenti particelle avente una superficie complessiva di</p>	
	<p>mq. 1.613, meglio descritte:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie di Mq. 1.172, da destinare a parcheggio pubblico, identificata con le particelle 82, 84, 500, 1698, 1699 e 1710. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie di Mq. 441, da destinare a viabilità di Piano, identificata con le particelle 1700 e 1712. 	

	<u>STRADA DI ACCESSO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:</u>	
	Al PPA si accede con ingresso dalla Via Portogallo.	
	Si deve rilevare preliminarmente come la Via Portogallo sia una viabilità già prevista dal Piano Particolareggiato di Contrada Isabella e calata nel nuovo Piano Regolatore del Comune di Sgiacca.	
	La detta viabilità di piano avrebbe dovuto avere una larghezza di mt 5,00.	
	Nella progettazione del Piano Particolareggiato prima e del PRG, la Via Portogallo, definite la fasi di cessione dei terreni, nella sua previsione complessiva quale strada di piano, doveva nelle previsioni transitare nella disponibilità del Comune di Sgiacca.	
	Ad oggi, a causa di interventi antropici di terzi sulla viabilità di previsione, sebbene la ditta proponente metterà a disposizione del Comune di Sgiacca una porzione di terreno, previa cessione, di Viabilità per come calata nel PRG non risulta essere realizzabile.	
	Da quanto sopra ne deriva che la ditta oggi proponente, cederà al Comune di Sgiacca una porzione di terreno della larghezza di mt 6,00 che correrà lungo il confine nord del PPA, che sarà destinata a viabilità per mt 5,00 e per marciapiede mt 1,00.	
	Detta viabilità comunque sarà a servizio delle abitazioni che si trovano adiacenti al PPA.	
	<u>DESCRIZIONE TIPOLOGIE VILLETTE</u>	
	Il progetto redatto dal sottoscritto, prevede la realizzazione di n° 14	
	Unità immobiliari, con destinazione civile abitazione, di 4 tipologie:	

	<p>- Tipologia “A” - n° 8 villette unifamiliari, ciascuna composta da un piano terra dove è allocata la zona giorno, da un piano 1° dove è allocata la zona notte, ed da un piano 2° adibito a lastrico solare a tetto piano dove verranno collocati i pannelli solari per la produzione di energia elettrica ed un collettore solare per la produzione di acqua sanitaria.</p>	
	<p>- Tipologia “B” - n° 2 villette unifamiliari, ciascuna composta da un piano cantinato adibito a locale di deposito, da un piano terra dove è allocata la zona giorno, da un piano 1° dove è allocata la zona notte, ed da un piano 2° adibito a lastrico solare a tetto piano dove verranno collocati i pannelli solari per la produzione di energia elettrica ed un collettore solare per la produzione di acqua sanitaria.</p>	
	<p>- Tipologia “C” - n° 1 villetta bifamiliare, ciascuna composta da un piano terra dove è allocata la zona giorno, da un piano 1° dove è allocata la zona notte, ed da un piano 2° adibito a lastrico solare a tetto piano dove verranno collocati i pannelli solari per la produzione di energia elettrica ed un collettore solare per la produzione di acqua sanitaria.</p>	
	<p>- Tipologia “D” - n° 1 villetta bifamiliare, ciascuna composta da un piano cantinato adibito a locale di deposito, da un piano terra dove è allocata la zona giorno, da un piano 1° dove è allocata la zona notte, ed da un piano 2° adibito a lastrico solare a tetto piano dove verranno collocati i pannelli solari per la produzione di energia elettrica ed un collettore solare per la produzione di acqua sanitaria.</p>	

	In ogni singolo lotto di pertinenza di ogni singola villetta verrà	
	realizzata una tettoia precaria avente una dimensione di mq. 30,00 per	
	le tipologie "A" e "B" e di mq. 25,00 per le tipologie "C" e "D", superficie	
	minore del 10% della pertinenza esclusiva del lotto. Detta tettoia sarà	
	fissata a terra su base in cls debolmente armata. Relativamente	
	all'autorizzazione del Genio Civile di Agrigento, si rappresenta che	
	l'opera da realizzare è contenuta nei mq. 30,00 di superficie, l'altezza	
	è inferiore a metri 3.50 e la copertura leggera del tipo Isopan non è	
	superiore a Kg/mq. 15. I pilastri e le travi saranno realizzati in legno o	
	in ferro avente una dimensione di mt. 0,20x0,20.	
	<u>DESCRIZIONE DELLE VILLETTE</u>	
	Le villette saranno realizzate con struttura portante del tipo intelaiata in	
	c.a. Le fondazioni saranno del tipo dirette. I pilastri, le travi portanti e di	
	collegamento saranno di idonea sezione, i solai saranno del tipo in	
	latero-cemento con travetti in c.a.p. Il tutto sarà realizzato con	
	cemento del tipo C35/40 ed acciaio del tipo ad aderenza migliorata	
	B450C.	
	La muratura prevista sarà costituita da tompagni esterni del tipo	
	ISOPOR 700S di cm 36*25*25, prodotti dalla Laterizi Fauci di	
	Sciacca, comunque conformi ai sensi dell'art.4 del D.M. del 5.7.1975;	
	intonaci interni con malta fine e soprastante mano di gesso; intonaci	
	esterni del tipo Livigni colorato; divisori interni in laterizio dello	
	spessore di cm 8; la copertura con tetto piano, sarà protetta con	
	guaina bituminosa di spessore mm 4; la pavimentazione sarà di tipo	

	con piastrelle in ceramica; così, pure le pareti della cucina del W.C.	
	del bagno; gli infissi esterni in materiale PWC forniti da doppi vetri; gli	
	infissi interni in legno tamburato.	
	Per quanto riguarda, l'ampiezza, illuminazione e la ventilazione dei	
	locali, il progetto è conforme ai sensi dell'art.5 D.M. 05-07-1975	
	(elaborati dimensionali).	
	Per quanto riguarda la protezione acustica gli immobili saranno	
	conformi ai sensi dell'art.8 del D.M. del 05.07.1975.	
	La costruzione sarà difesa dall'umidità del suolo a mezzo di vespaio	
	in pietrame calcareo dell'altezza di cm 60, oltre lo strato di massetto in	
	conglomerato cementizio dello spessore di cm 8.	
	<u>IMPIANTI</u>	
	Gli impianti, idrico, elettrico e fognario saranno sotto traccia e conformi	
	ai sensi della legge n°46/90.	
	<u>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</u>	
	La ditta nella more di un eventuale	
	installazione dell'impianto di riscaldamento nell'edificio, si atterrà a	
	quanto disposto dalla L. n°10 del 9.1.1991 titolo II art.25-26-28.	
	<u>APPROVVIGIONAMENTO IDRICO</u>	
	L'approvvigionamento dell'acqua potabile all'abitazione sarà garantito	
	a mezzo di allaccio alla condotta comunale.	
	<u>SCARICO DEI REFLUI CIVILI</u>	
	I reflui civili le saranno convogliati nella pubblica fognatura.	
	Si precisa che successivamente sarà presentata ai sensi della L.R.	

27/86 art.39 la richiesta allo scarico.

USO DELLE CUBATURE DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE

Il PPA ha al suo interno due corpi di fabbrica che risultano essere stati realizzati a) un fabbricato è stato realizzato ante 1967; b) un fabbricato risulta realizzato per una parte giusta concessione edilizia prot. n. 1127 del 06/10/1972 e per una parte residua giusta concessione edilizia in sanatoria prot. n° 578 del 22/10/1999.

Il PPA intende utilizzare la intera volumetria per il fabbricato di cui alla lettera a) , e la volumetria del secondo fabbricato, limitatamente a quella porzione realizzata giusta concessione edilizia prot. n° 1127 del 06/10/1972, escludendo la volumetria già ottenuta a seguito della concessione in Sanatoria sopra menzionata e ciò al fine di eliminare ogni limitazione per ciò che attiene alla ubicazione dei fabbricati all'interno del sito (si è provveduto ad escludere anche le aree di sedime dei detti fabbricati).

Le volumetrie di cui oggi ci si vuole avvalere risultano essere regolarmente assentite o per regolare concessione o per essere stato il fabbricato realizzato prima del 1967, non volendo utilizzare la extra volumetria derivante dalla sanatoria.

Si precisa come l'utilizzo delle cubature regolarmente assentite conceda la possibilità, proprio in ragione di un programmazione di dettaglio del territorio, quale è il PPA, di potere distribuire le volumetrie nel rispetto della progettazione complessiva dello stesso e conseguentemente della successiva lottizzazione.

	Proprio in ragione del fatto che i terreni interessati all'intervento edilizio	
	siano stati regolamentati da un PPA, ne deriva che la distribuzione dei	
	fabbricati, all'interno dello stesso debbano rispettare un corretto ordine	
	urbanistico (allineamenti, distanze, viabilità interna) che deriva proprio	
	dalla progettazione di dettaglio.	
	La progettazione urbanistica del sito per il tramite del PPA, essendo lo	
	stesso uno strumento di programmazione del territorio di dettaglio,	
	comporta che sia detto strumento ad indicare specificatamente le re-	
	gole per la realizzazione dei fabbricati e delle aree di pertinenza.	
	Detta ultima considerazione va integrata in questa sede precisando	
	che i fabbricati rispetteranno nel dettaglio le seguenti distanze, di al-	
	meno mt 10 tra le costruzioni e mt 5 dai confini.	
	Una progettazione di tipo diverso paradossalmente comporterebbe	
	una progettazione disordinata e priva del rispetto delle norme di detta-	
	glio che il legislatore ha voluto che derivassero dalla gestione territo-	
	riale per il tramite dei PPA.	
	<u>DATI URBANISTICI</u>	
	<u>Si tiene conto del recupero della volumetria dei 2 fabbricati</u>	
	<u>demoliti e precisamente:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> • ex particella 1416 avente una area di sedime di mq. 74 ed 	
	un volume pari a mc. 262.70. (vedi rilievo);	
	- ex particella 811 avente una superficie di area urbana di mq.	
	1176,00 ed un recupero di una volumetria pari a mc. 336,00	
	come si evince dal nulla osta per l'esecuzione lavori edili,	

	rilasciato dal sindaco del comune di Sciacca prot. n° 1127/72,	
	P.E. 56/72, con la demolizione di un fabbricato rurale avente	
	una superficie (mt. 13.40*9.60) di mq. 128.64 e la ricostruzione	
	di una casa colonica più piccola dell'esistente, avente una	
	superficie di sedime (mt. 9.50*8.90) di mq. 84,00 ed una	
	volumetria pari a mc. 336,00 . Non viene considerata la	
	volumetria del successivo ampliamento e sopraelevazione del	
	fabbricato, realizzato se in assenza di licenza o concessione	
	edilizia, e successivamente rilasciata Concessione Edilizia in	
	Sanatoria (L.R. n.37/85) in data 22 ottobre 1999, prot.n.578	
	(pratica n.1317/S del 29.08.86.	
	- Superficie totale del fondo: mq. 8.914	
	A DETRARRE	
	- Area di sedime dei fabbricato ex part. 1416 _____ mq. 74,00	
	- Area di sedime dei fabbricato ex part. 811 _____ mq. 84,55	
	Totale Superficie da computare: mq. 8.755,45	
	Densità territoriale _____ mc/mq 0,42	
	Volume _____ mc 3.677,28 +	
	Volume ex fabbricato esistente part. 1416 _____ mc. 262,70 +	
	Volume ex fabbricato esistente part. 811 _____ mc. 336,00 =	
	Totale volume disponibile = mc. 4.275,99	
	COSI' SUDDIVISA	
	- Lotto "A" : mc. 301,27 * n° 8 villette = mc. 2.410,16	
	- Lotto "B" : mc. 372,55 * n° 2 villette = mc. 745,10	

- **Lotto “C”** : mc. 529,71* n° 1 villetta bifamiliare = mc. 529,71

- **Lotto “D”** : mc. 587,50 * N°1 villetta bifamiliare = mc. 587,50

Totale volume da realizzare = mc. 4.261,23

Dai calcoli sopra descritti si evince che il volume da realizzare **mc.**

4.261,23 è minore del volume disponibile che è di mc **4.275,99**, quindi

il volume residuo è di mc 14,76.

Tutto quanto sopra descritto e meglio evidenziano ed illustrato negli elaborati grafici di progetto con la presente allegati.

Sciacca, lì 15 Maggio 2023

Il tecnico progettista:



(Geom. Baldassare Fazio)