

# **COMUNE DI SCICLI**

## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**OGGETTO: DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO PER DECORRENZA  
TERMINI QUINQUENNALI – RICLASSIFICAZIONE AREE DI PROPRIETA'**

**SITO: CONTRADA BRUCA AGRO DI SCICLI, VIA AFRODITE – VIA SATURNO – 97018 (RG)**

**DITTA: VANASIA CARMELO**

La presente relazione riguarda la riclassificazione di aree ricadenti in zone di PRG in cui i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti per decorrenza dei termini quinquennali. Il lotto di terreno di proprietà del Sig. Vanasia Carmelo, nato a Scicli (RG) il 14-4-1967, c.f. VNSCML67D14I535M, ivi residente in via Matrice n. 12, è individuato al N.C.T. al foglio 141, p.lla 907 e la p.lla 908 di 178 ubicati in Cava d'Aliga, fraz. di Scicli, c.da Bruca, tra la via Afrodite e la via Saturno.

Il lotto in oggetto è classificato come zona FV e specificamente destinato a verde pubblico, ai sensi dell'art. 35 delle NTA dello strumento urbanistico di cui PRG approvato con D.D. 12.4.2002, n. 168/DRU.

Alla luce di quanto sopra si richiede l'attribuzione della destinazione urbanistica B conforme ed omogenea a quella dell'area nella quale essa è ubicata, tenuto conto del suo attuale stato di urbanizzazione ed edificazione.

- L'area si trova attualmente interclusa in una zona B6 interamente antropizzata ed urbanizzata.

- L'area è inserita in un ambito più ampio fortemente urbanizzato già servito dalle Opere di Urbanizzazione Primaria; è dotata di accesso immediato da via pubblica, pubblica fognatura, rete idrica comunale, pubblica illuminazione, telefonica e della rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche.

- L'ambito in cui ricade l'area in parola, per come verificato negli atti prodotti, risulta avere i requisiti minimi voluti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, per essere classificata z.t.o. B.

- Le aree contermini nell'ambito ove ricadono le aree in esame sono classificate, con salvezza delle aree a destinazione ad uso pubblico, quali

ZZ.TT.OO. B6, con disciplina attuativa dettata dal combinato disposto di cui agli artt. 35.B e 35.B.6 delle N.T.A allegata al vigente P.RG.

-Relativamente ai vincoli di ordine superiore, non si riscontrano preesistenze archeologiche e storioco-monumentali ad eccezione della fascia di rispetto del Vincolo paesaggistico.

*Con delibera n. 105 del 30-6-2014, il Consiglio Comunale di Scicli stabiliva che le aree già soggette a vincoli decaduti "ricomprese in ambiti urbani fortemente insediati e contermini ad aree classificate quali z.t.o. B e dotate di elevato standard con riguardo alla urbanizzazione primaria possono essere classificate quali z.t.o. B", indicando in tal caso tutte le relative prescrizioni attuative.*

Con tale variante al PRG la proposta è stata ritenuta coerente con le linee guida di cui sopra e pertanto è stata approvata la proposta di riqualificazione della ditta che provvedeva ad adottare la variante al PRG di nuova qualificazione delle aree in esame di z.t.o. B – sottozona B8.

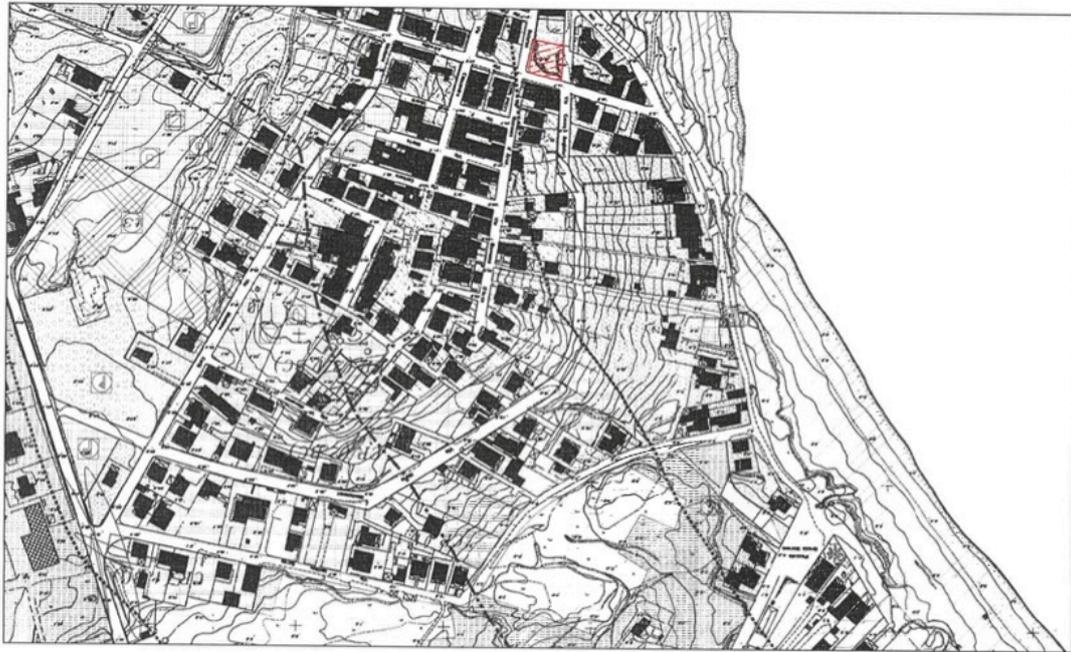
L'area di progetto risulta all'intorno urbanizzata, nella stessa non sono presenti specie di valore in termini biogeografici e conservazionistici e non si prevede perdita di biodiversità.

Con la nuova classificazione la destinazione d'uso sarà prevalentemente residenziale; anche se la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico, all'interno dell'area non vi è alcuna presenza storica, monumentale o architettonica.

Gli aspetti ambientali interessati da probabili impatti, pur con livelli di interferenza lievi, particolarmente associati alla fase di realizzazione delle opere sono: aria, acqua, suolo, flora e fauna.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

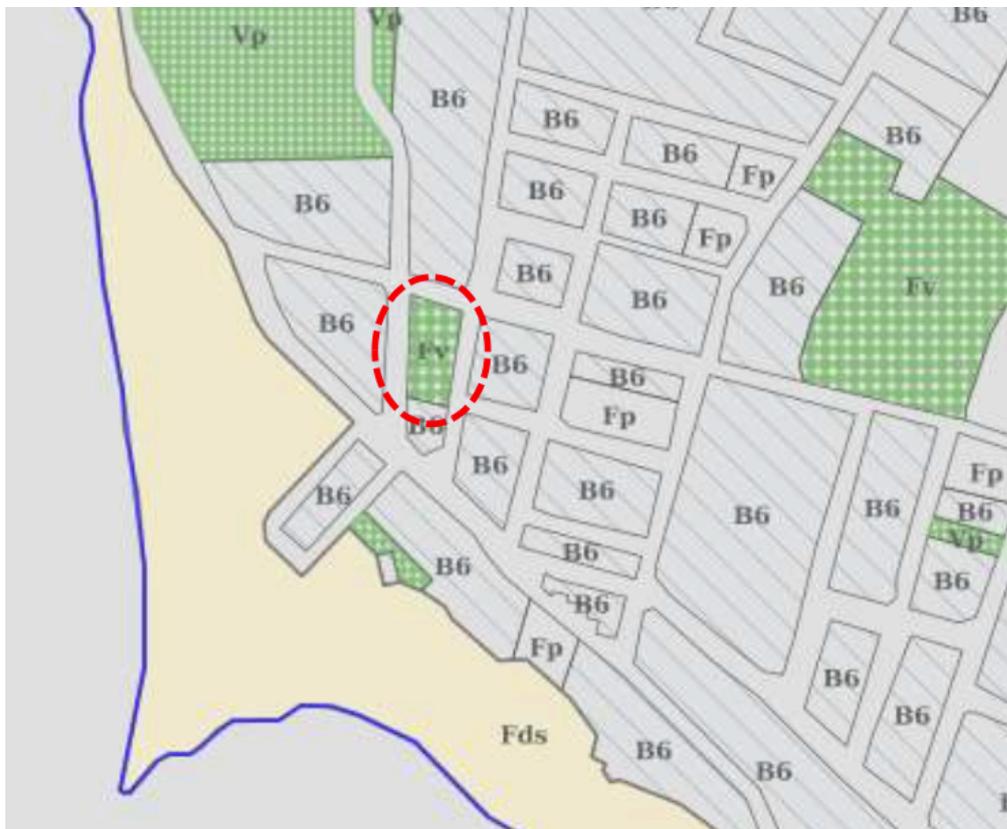
Localizzazione su aerofotogrammetria



Estratto di mappa catastale



Stralcio PRG



## **PROGETTO**

### *Parametri edilizi ed energetici*

Il piano non prevede la suddivisione dell'area in quanto trattasi di lotto singolo delle dimensioni nette di mq 550.

L'accessibilità avviene dalle strade comunali già esistenti.

Dimensionamento:

• Superficie territoriale lotto:	550
• Indice di densità territoriale:	1,54
• Superficie fondiaria:	550
• Superficie per urbanizzazioni secondarie:	178
• Superficie per viabilità:	178
• Volume edilizia residenziale:	1650
• Numero unità edilizie:	10
• Numero di abitanti insediabili:	40

La viabilità risulta essere tutta realizzata in quanto trattasi di insediamento all'interno di strade comunali. Si dovrà procedere solamente con la cessione delle superfici occupate da strade, in quanto è già stato eseguito un tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ragusa con prot. N. 2023/RG0052009 del 24 ottobre 2023.

Le urbanizzazioni secondarie sono costituita da area a verde.

L'area a verde attrezzato è mq 50, e sarà piantumata con essenze mediterranee tipo ulivo o/e carrubo.

La zona territoriale in cui ricade l'area di intervento è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, acquedotto, fognatura ed energia elettrica.

### *I manufatti edilizi*

Il progetto prevede la costruzione di n. 1 edificio destinato ad abitazione, con n. 3 elevazioni.

Gli edifici hanno orientamento prevalente a SUD – OVEST.

Gli appartamenti hanno una superficie utile di circa mq 55;

L'edificio è stato progettato e dimensionato in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche.

La progettazione si è svolta cercando di ottimizzare le soluzioni in modo da garantire la durabilità dei componenti dei sistemi, la replicabilità delle soluzioni tecnologiche, la massima efficienza energetica e sostenibilità ambientale, contenendo i costi.

La struttura portante degli edifici è prevista del tipo intelaiata in c.a. con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. La copertura sarà realizzata con travi in legno lamellare, tavolato in pino di Svezia, strato isolante con pannelli coibentati ad alta densità, ondulina sottocoppo, impermeabilizzazione, manto di copertura in tegole del tipo coppo siciliano.

La muratura di tamponamento esterno sarà realizzata con blocchi POROTON® 600 o altro tecnicamente equivalente. Questi elementi sono caratterizzati da una massa volumica lorda di circa 600-660 kg/m<sup>3</sup> idonei all'impiego per la realizzazione di murature di tamponamento, anche in zona sismica, senza alcuna funzione portante. Si tratta di elementi con percentuale di foratura 55%<d><65%. In questa maniera sarà possibile garantire eccellenti prestazioni di efficienza energetica e termoigrometrica.

La progettazione dell'edificio è stata fatta cercando di massimizzare l'ingresso della luce naturale all'interno degli ambienti domestici e in maniera da ottimizzare gli apporti solari passivi durante il periodo invernale, ma allo stesso tempo di limitarli durante il periodo estivo.

Gli infissi saranno realizzati in legno a taglio termico mentre le porte interne saranno in legno tamburato. In tal modo da ottenere il massimo livello delle prestazioni in termini di isolamento termico e acustico per le condizioni climatiche in esame.

I lastrici solari, inoltre, ospitano collettori solari in grado di soddisfare completamente il fabbisogno dei singoli edifici.

Le aree a parcheggio e quelle pavimentate all'interno dell'area verde saranno realizzate in ghiaia o mattoni autobloccanti ad elevata

permeabilità che garantiscano una permeabilità elevata all'acqua piovana.

Sono state limitate all'indispensabile tutte le soluzioni che comportano la trasformazione di superfici in aree impermeabili o semipermeabili all'acqua.

I materiali di finitura dovranno essere scelti in maniera da avere emissioni pressoché nulle di sostanze organiche volatili, con particolare attenzione alla formaldeide, nell'arco di tempo che comprende la vita utile dell'edificio.

### *Riqualificazione ambientale, sostenibilità, efficienza energetica*

L'intervento sarà realizzato in un'area sita a Cava D'Aliga frazione di Scicli all'interno del centro abitato. Il lotto è sito in via Afrodite angolo via Saturno ed è completamente libero da costruzioni ed allo stato attuale è incolto.

Dalla descrizione dell'intervento si evincono numerose misure di mitigazione degli impatti:

- Realizzazione di aree a verde attrezzato;
- Criteri di riequilibrio tra superfici impermeabilizzate e drenanti;
- Recupero e riuso di acque piovane e dotazione di sistemi energetici da fonte alternativa;
- Criteri di progettazione secondo il criterio della bio-architettura (metodo SB-100) assenza di materiale di particolare impatto inquinante. Per migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e ambientalmente idonei, tanto per il rispetto dell'ambiente quanto per la salute degli occupanti:
  - in progetto si tengono nel dovuto conto dei requisiti richiesti per il risparmio del fabbisogno energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti;
  - le linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità architettonica;
  - gli impatti dell'opera sulle componenti ambientali e paesaggistiche, con particolare riferimento all'uso dei materiali, al ciclo O nel bando, sono

integrate con l'architettura in progetto, garantendo una riconoscibile qualità architettonica e compositiva degli edifici, relazionata al contesto di riferimento.

Si vuole puntare alla qualità dell'abitare ed al risparmio energetico partendo innanzitutto dalla qualità dell'architettura. Nel definire le caratteristiche architettoniche e tipologiche delle costruzioni in progetto, si pone, ad esempio, particolare attenzione alla distribuzione degli interni, al posizionamento e dimensionamento delle aperture interne ed esterne, alle scelte dei materiali e dei componenti edilizi per la realizzazione dell'involucro edilizio (in termini energetici, ambientali, biologici, ecologici, acustici), al comportamento passivo dell'edificio (tanto per la climatizzazione invernale quanto per la climatizzazione estiva).

Vengono rispettati i requisiti finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.