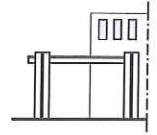


COMUNE DI PACHINO
PROVINCIA DI SIRACUSA



PROPOSTA DI VARIANTE PER LA TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN LOTTO POSTO IN ZONA "CO" DEL COMUNE DI PACHINO.
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DESTINATA A SUPERMECATO ALIMENTARE

OGGETTO
TAVOLA

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

COMMITTENTE

RADENZA IMMOBILIARE
viale Del Commercio zona A.S.I.
p.iva 01732380884
Sig. Radenza Danilo amministratore

Tav.N.

Rt1

PROGETTISTI

S.P.I.-ss
arch. Paolo Mallia ing. Pietro Nicastro
viale Aldo Moro 78 Pachino (SR)
spiss@pec.it

Scala:

Data:

firme



COMUNE DI PACHINO
PROVINCIA DI SIRACUSA

**PROGETTO DI VARIANTE PER LA TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE
URBANISTICA DI UN LOTTO POSTO IN ZONA "C0" DEL PRG DEL COMUNE DI
PACHINO. PER LA REALIZZAZIONE DI UN SUPERMERCATO ALIMENTARE.**

Committente: RADENZA IMMOBILIARE srl

SEDE IN MODICA (RG) VIA DELLA TECNOLOGIA-ZONA ASI.

Sig.RADENZA DANILO (RDNDNL85H23F258T) Amministratore.

Inquadramento urbanistico

L'area dove ricade il lotto oggetto di questa progettazione, costituisce la prima espansione dell'abitato del Comune di Pachino e risale ai primi degli anni '70. Già nel vecchio Programma di Fabbricazione (1972) quest'area ricadeva all'interno della perimetrazione dell'abitato del Comune fu individuata come "Quartiere residenziale Tre Colli" e normato da un Piano di Lottizzazione approvato il 25/07/1977.

Successivamente nella redazione del PRG, riconoscendo già un livello di edificazione superiore al 50%, quest'area viene inserita come zona B2, per poi essere cambiata in zona C in quanto la Regione non riconobbe le caratteristiche di una zona B. Si arriva quindi all'approvazione nel 1988 del PRG, dove l'area viene definita C/0, la pianificazione attuativa dell'area continuò ad essere garantita dal

PdL approvato nel 1977 apportando solamente una modifica agli indici, che vennero così definiti: If 2.5 mc/mq, lotto minimo mq 600, altezza massima ml 14.00.

La situazione attuale vede la zona C/0 ormai satura, quasi del tutto edificata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti nel PdL realizzati. Nella fattispecie del lotto oggetto di progettazione, nella TAV 1° e 1B si è messo in evidenza come esso sia intercluso servito dalle reti idriche e fognarie.

Attualmente, sia il PRG che il PdL sono scaduti, pertanto l'iter di approvazione proposto si inquadra come Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Inquadramento territoriale

Il lotto urbanistico si sviluppa per una superficie fondiaria di mq 3874.00; si attesta con un fronte sulla strada Pachino-Marzamemi (via Mascagni), un altro fronte costeggia la strada secondaria denominata via Napoli, mentre i restanti due lati confinano con altre proprietà. Nella TAV.1B è stato riportato uno stralcio aerofotogrammetrico per un corretto inquadramento di tutta l'area, da esso si evince che l'intervento consiste in un completamento urbanistico della zona. **Ci troviamo quindi, di fronte ad un tessuto edilizio ormai saturo e il lotto risulta intercluso.**

Il progetto prevede la realizzazione di un supermercato alimentare dove i parametri urbanistici risultanti attestano l'esiguità del carico urbanistico che scaturirà.

SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO	MQ 3874.00
SUPERFICIE COPERTA	MQ 968.00
ALTEZZA MASSIMA	ML 5.82
VOLUME	MC 5633.76
DENSITA' FONDIARIA	MC/MQ 1.35

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Zonizzazione

Secondo quanto previsto dalla Circolare 06/giugno/2005 n.6, si è proceduto al soddisfacimento del DM 1444 del 02/04/1968 che prevede il reperimento di una superficie da destinare agli Standard pari a 80% della superficie coperta, avremo quindi:

Superficie Standard Urbanistici: $Mq\ 968.00 \times 0.80 = Mq\ 774.40$.

Tale superficie, in ottemperanza da quanto disposto dal DM 1444 verrà così suddivisa:

- Mq 387.20 destinata a parcheggio;
- Mq 387.20 destinata a verde attrezzato;

Tali superfici sono state individuate all'interno del lotto in maniera distinta e riportate nella TAV.2.

In particolare si è scelto di individuare sul fronte stradale l'area attrezzata, disponendovi alberature e arbusti che ricostruiscono il fronte stradale creando un filtro naturale con la struttura commerciale che rimane più all'interno nel lotto.

Inoltre, nella TAV.2 è stato evidenziato come la superficie a parcheggio ai sensi del DM 1444 non è sovrapposta con la superficie da destinare a parcheggi pertinenziali.

Dati di progetto:

SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO	MQ 3874.00
SUPERFICIE COPERTA	MQ 968.00
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ 0.25
ALTEZZA MASSIMA	ML 5.82
VOLUME	MC 5633.76
DENSITA' FONDIARIA	MC/MQ 1.35

Confronto con le indicazioni di PRG

SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO	MQ 3874		
SUPERFICIE COPERTA	MQ 968.00	MQ 968.50	VERIFICATO
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ 0.25	MQ/MQ 0.25	VERIFICATO
ALTEZZA MASSIMA	ML 5.82	ML 14.00	VERIFICATO
VOLUME	MC 5633.76	MC 9685.00	VERIFICATO
DENSITA' FONDIARIA	MC/MQ 1.35	MC/MQ 2,5	VERIFICATO

Superficie di vendita

L'attività commerciale si inquadra ai sensi dell'art.2 LR 28/99 come commercio al dettaglio.

La superficie di vendita secondo quanto previsto dalla L.28/99 art.2 comma 1 lettera d e DPRS 11/07/2000 art.3 comma 6, misura l'area o le aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, atri e disimpegni, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi dove non è previsto l'accesso ai clienti.

Nel nostro caso la superficie di vendita risulta essere:

SUPERFICIE DI VENDITA Mq 725.77

Parcheggi pertinenziali

Secondo quanto previsto dal DPRS n.165 del 11/07/00 art. 16 comma 4 lettera b, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali risulta essere 1.00 mq di parcheggio pertinenziale per ogni 1.00 mq di superficie di vendita;

La superficie di vendita secondo quanto disposto dall'art.2 lettera d della L.28/99 è pari a mq 725.77; pertanto si avrà quindi necessità di reperire mq 725.77 di parcheggi.

Secondo la L. 122/89 bisognerà reperire parcheggi pertinenziali in funzione della volumetria degli uffici, connettivo, depositi, servizi, locali di lavorazione etc. Quindi avremo $m_q 968 - 752.77 = m_q 215.23 \times m_l 5.82 = m_c 1252.64 / 10 = m_q 125.26$ di parcheggi.

Pertanto la dotazione minima di parcheggi pertinenziali deve essere:

$$M_q 752.77 + 125.26 = m_q 878.03$$

Tale superficie non deve comunque essere inferiore a 1/10 del volume in progetto, cosa ampiamente verificata in quanto; Volume di progetto 5633.76 di cui 1/10 risulta $m_q 563.37$.

Nella TAV.2 viene riportata la verifica di tutti i parametri urbanistici.

Caratteristiche progettuali

Il fabbricato planimetricamente ha forma rettangolare con uno sviluppo longitudinale di $m_l 44.00$ ed un fronte di $m_l 22.00$. Lo spazio interno si costituisce dall'ambiente di vendita, i servizi igienici, locali deposito e di lavorazione. Il tutto si sviluppa per una superficie coperta pari a $m_q 968.00$ così articolata:

Hall ingresso	Mq 58.62
Sala vendite	Mq 668.00
Box Accoglienza	Mq 14.00
Blocco servizi per il pubblico	Mq 10.70
Blocco servizi addetti	Mq 12.00
Laboratorio insaccati	Mq 9.56
Laboratorio salumi	Mq 24.20
Laboratorio macelleria	Mq 39.25
Locale quadri	Mq 12.00

Deposito attrezzi per pulizia	Mq 4.15
-------------------------------	---------

Strutturalmente è stata prevista una tipologia in c.a. prefabbricato costituita da pilastri e travi posti su plinti in cemento armato gettati in opera. La copertura sarà realizzata con travi prefabbricate poste con un interasse di circa ml 2.50, le chiusure perimetrali si realizzeranno con pannellature di cls anch'esse prefabbricate.

Rispondenze igienico sanitarie

I locali saranno rifiniti in osservanza delle norme igienico sanitarie che nella fattispecie prevedono intonaci cementizi con finitura ad idropittura lavabile satigienica antimuffa certificata da presidi medici, mentre nelle pareti dei locali di lavorazione e manipolazione degli alimenti, compresi i retrobanchi della vendita assistita, saranno rivestiti con piastrelle di ceramica per una altezza di ml 2.00. La pavimentazione sarà realizzata con piastrelle di gres porcellanato fine in unica pasta spessorato con caratteristiche e requisiti conformi alle norme UNI EN 14411 e UNI EN 14411-G. Gli infissi saranno in alluminio preverniciato.

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda alle relazioni specifiche allegate.

Tutti i locali saranno arieggiati naturalmente per mezzo di finestrate a nastro posto a circa ml 2.90 dal pavimento. L'illuminazione interna sarà garantita da una griglia di luci a Led che garantirà una uniformità di illuminazione, mentre per quanto riguarda spogliatoi e servizi igienici si predisporrà l'estrazione forzata dell'area.

Lo smaltimento dei liquami, l'approvvigionamento idrico avverrà tramite allaccio alla rete cittadina.

Verifica della legge 13/89

La legge 13/89, sull'abbattimento ed eliminazione delle barriere architettoniche fissa dei criteri esplicitati nel decreto ministeriale n. 236 dell'anno 1989.

In base a quanto in essi contenuto, l'intervento proposto, dovrà rispondere al requisito di "accessibilità" indicato dalla normativa.

In ordine al rispetto del predetto requisito, come può evincersi dalle tavole grafiche, tutto l'impianto è posto su un unico livello.

I percorsi esterni sono raccordati con i percorsi interni con apposite rampe di accesso aventi pendenze inferiori all'8% e, peraltro servono solo a superare il necessario gradino tra l'esterno e il pavimento interno.

I percorsi interni, come già detto, tutti su un unico piano, nelle loro barriere tra un ambiente e l'altro sono collegati da porte aventi una dimensione minima di cm. 90; tutti i corridoi e i camminamenti interni superano ampiamente le dimensioni minime di larghezza indicate dalla normativa; le maniglie e gli interruttori saranno posti ad un'altezza dal piano di pavimento di cm. 90.

E' stato previsto un servizio igienico attrezzato per soggetti diversamente abili, ubicato all'ingresso nel blocco servizi visitatori.

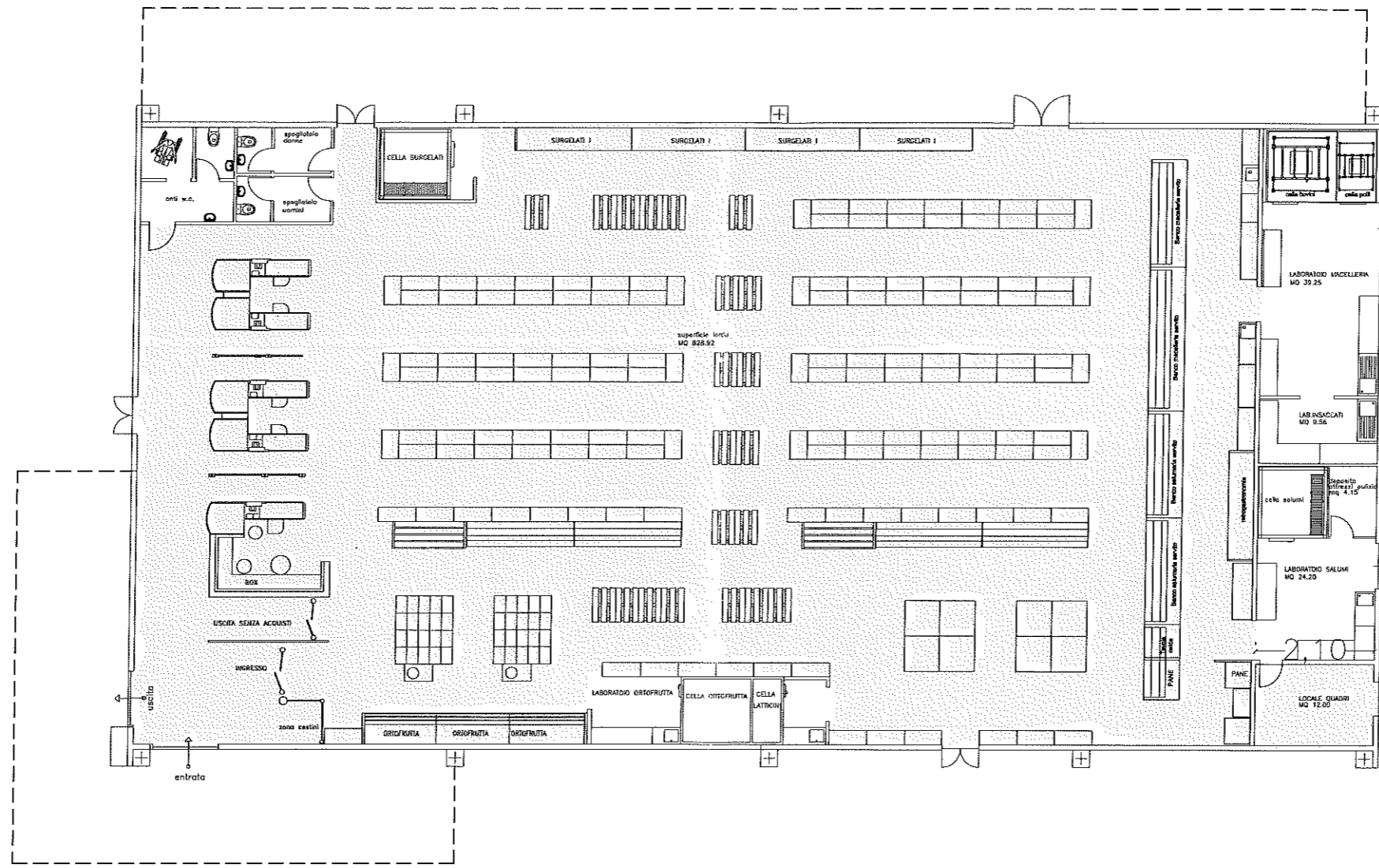
Da quanto sopra esposto si rileva che l'intervento proposto rispetta appieno quanto prescritto dalla normativa in materia e, ai sensi dell'art.1 della legge 13/89 se ne dichiara la conformità.

Smaltimento dei materiali di risulta

Per quanto attiene ai materiali provenienti dagli scavi e da tutti i processi di lavorazione in essere per la realizzazione del manufatto, si procederà al conferimento a discarica autorizzata.

Pachino lì _____

Il tecnico



 SUPERFICIE DI VENDITA

Superficie di vendita
 Secondo quanto previsto dalla L.28/99 art.2 c.1 lettera d e DPRS 11/07/2000 art.3 c.6.
 E' da intendersi per superficie di vendita la misura delle aree destinate alla vendita,
 comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e simili.
 Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini depositi,
 lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi dove non è previsto l'accesso ai clienti.

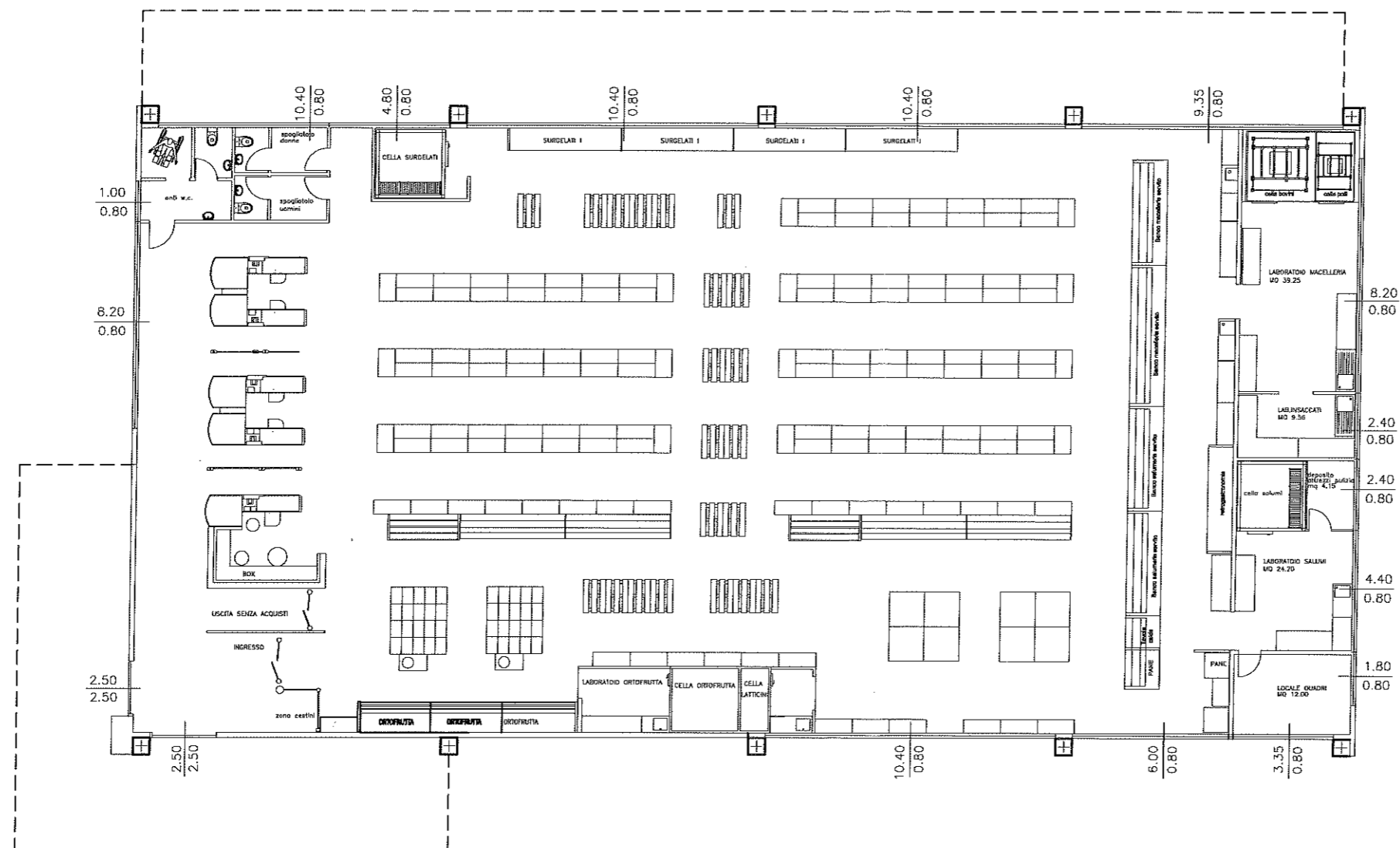
La superficie di vendita così calcolata risulta essere MQ 725.77

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SUPERMERCATO ALIMENTARE
 DA EDIFICARSI IN VIA MASCAGNI - ZONA C/O DEL PRG

SCHEDA 1
 CALCOLO SUPERFICIE DI VENDITA

IL TECNICO

scala disegni 1/200



CALCOLO SUPERFICI FINESTRATE
 Fnestratura a nastro MQ 47.68
 Aperture scorrevoli ingresso/uscita MQ 12.50
 Uscite di sicurezza MQ 9.75
 Apertura ingresso merci MQ 5.00
 Aperture sul tetto MQ 30.24
 Totale superficie finestrata MQ 105.17

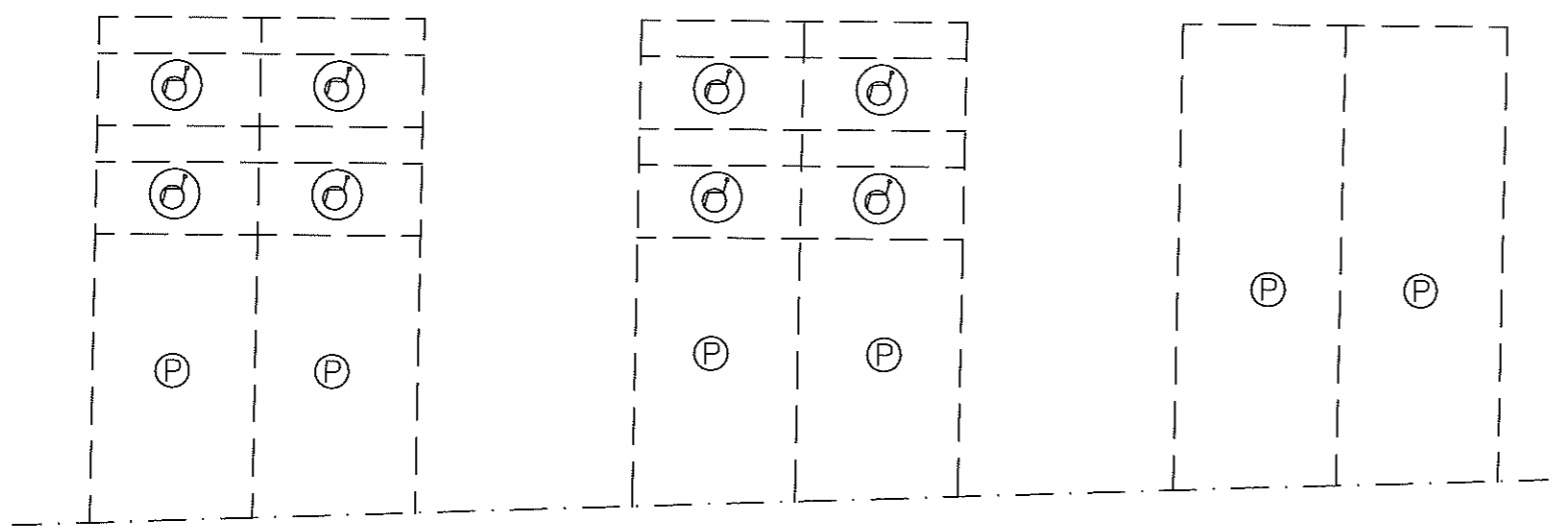
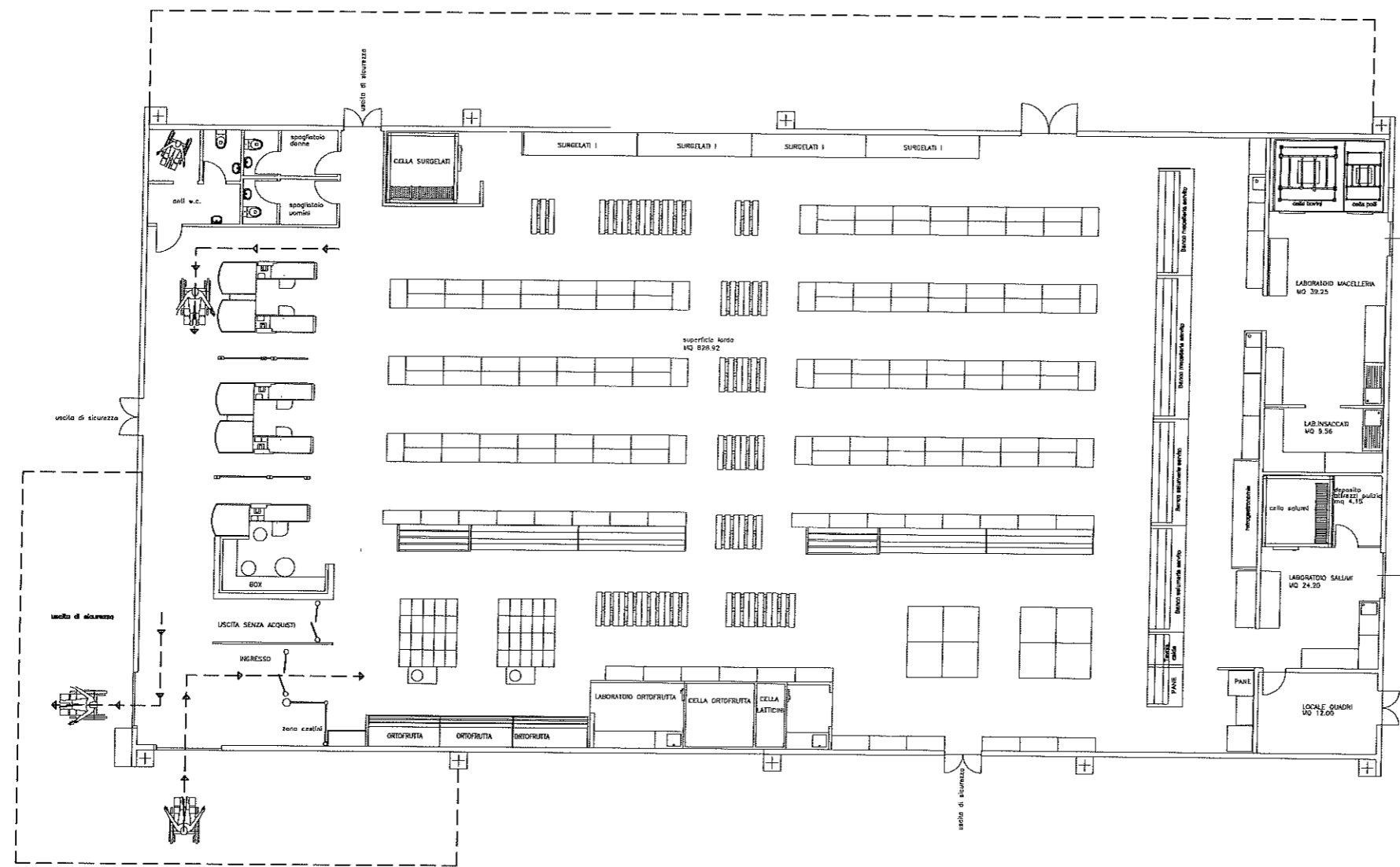
VERICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI LOCALE	Sup. pavimento	1:8	apertura di progetto
Hall ingresso, sala vendite, box accoglienza	mq 740.62	mq 92.57	mq 105.17
laboratorio insaccati	mq 9.56	mq 1.19	mq 1.92
laboratorio salumi	mq 24.20	mq 3.03	mq 3.52
laboratorio macelleria	mq 39.25	mq 4.90	mq 6.56
locale quadri	mq 12.00	mq 1.50	mq 4.12
deposito attrezzi pulizia	mq 4.15	mq 0.50	mq 1.92

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SUPERMERCATO ALIMENTARE
 DA EDIFICARSI IN VIA MASCAGNI - ZONA C/O DEL PRG

SCHEDA 2

VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI

IL TECNICO



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SUPERMERCATO ALIMENTARE DA EDIFICARSI IN VIA MASCAGNI - ZONA C/O DEL PRG	
SCHEDA 3 VERIFICA L.13	IL TECNICO
scala disegni 1/200	