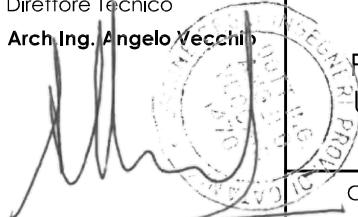


# SCAUSTUDIO

S.S. 114 - Via Nazionale Guardia, 31  
cap. 95020 Acireale (CT)  
tel. / fax +39 095 800086  
scau@scau.it - www.scau.it

Direttore Tecnico  
Arch. Ing. Angelo Vecchio



Variante al PRG VIGENTE  
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA Z.T.O. "E" A Z.T.O. "D1" DI  
UN'AREA SITA NEL COMUNE DI GIARRE, STRADA 85 TREPUNTI-LUMINARIA

Committente

  
Zappalà Maria

Cod. Commessa

ZAP-VPRG-GIA-17

Responsabile Commessa  
Arch. Ing. Angelo Vecchio

Elaborato

Relazione Tecnica

Cod. Elaborato

R01

Collaboratore Commessa  
Ing. Andrea Mazzeo

Revisione

Data

09/01/2017

**COMUNE DI GIARRE**

**PROVINCIA DI CATANIA**

**Variante al PRG VIGENTE  
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA Z.T.O. "E" A Z.T.O. "D1" DI  
UN'AREA SITA NEL COMUNE DI GIARRE, STRADA 85 TREPUNTI-LUMINARIA**

**RELAZIONE TECNICA**

**DITTA: ZAPPALA' MARIA**

## **SOMMARIO**

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DI ZONA
4. INDIVIDUAZIONE VINCOLI PRESENTI NELL'AREA
5. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO AVVIATO DAL COMUNE DI GIARRE
6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
7. URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI

## **1. PREMESSA**

In occasione dei lavori di miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità nel centro urbano attraverso la realizzazione di una rotatoria tra la via Luminaria e l'uscita autostradale, parti delle aree interessate l'intervento sono state acquisite dal Comune di Giarre attraverso una soluzione perequativa in luogo delle indennità di espropriazione. Con la presa in possesso da parte del Comune di Giarre di una porzione della particella 705, di proprietà del sottoscrittore, si è aperto l'iter amministrativo volto a trasformare la destinazione urbanistica dell'intera particella da Z.T.O. "E" a Z.T.O. "D1".

In esecuzione di tale disposizione viene proposta la variante urbanistica descritta di seguito.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto, di forma regolare, presenta dimensioni massime nelle due direzioni di circa 120,00 m x 80,00 m. L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Giarre lungo la Via Strada 85 nei pressi dello svincolo autostradale "Giarre" dell'Autostrada A18 Messina/Catania.

Il lotto complessivamente confina a nord ovest con la via Stabilimenti e parzialmente con la rotatoria, a sud est con il prolungamento della via Mameli ed è incluso tra due lotti appartenenti ad altre Ditte.

L'area si trova ad una quota media di circa 178,00 m.s.l.m. e presenta un andamento pressoché pianeggiante con un dislivello di circa 1 m tra la quota presente a nord ovest e la quota presente a sud est.



Figura 1\_ Immagine satellitare del lotto oggetto di intervento. Maggio 2016. Fonte Google Earth

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DI ZONA

Il Lotto è individuato catastalmente al Foglio 66 del Comune di Giarre, particella 705 con una superficie catastale complessiva di mq 8716,00 con esclusione della quota parte ceduta per la realizzazione della rotatoria corrispondente a circa 436 mq.

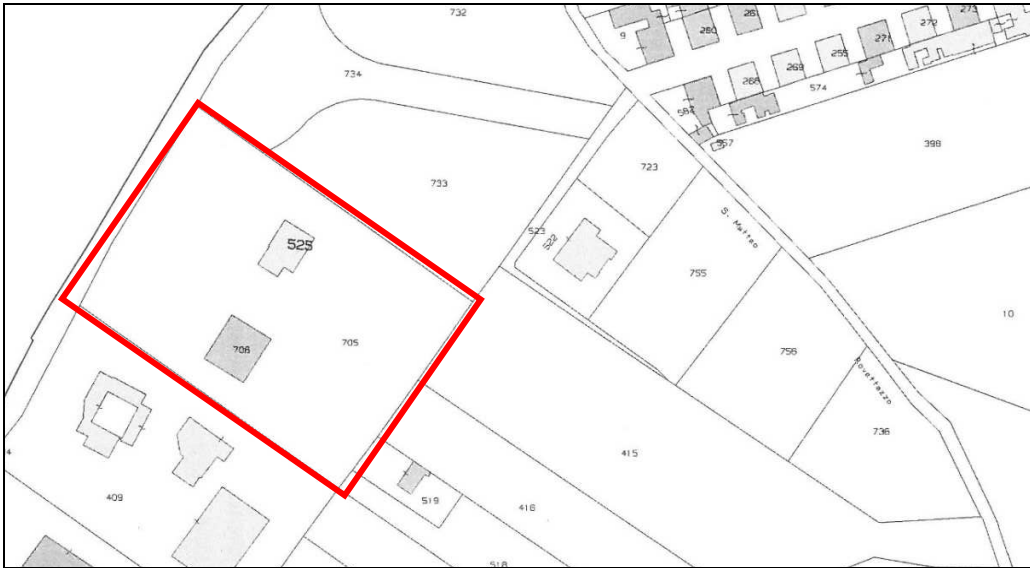


Figura 2\_Estratto di Mappa Catastale. Foglio 16 part. 705

L'area di intervento, corrispondente all'intera particella 705, ricade nella zona territoriale omogenea "E" dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Giarre, approvato con Decreto Dirig. D.R.U. n. 19 del 18/01/2005.

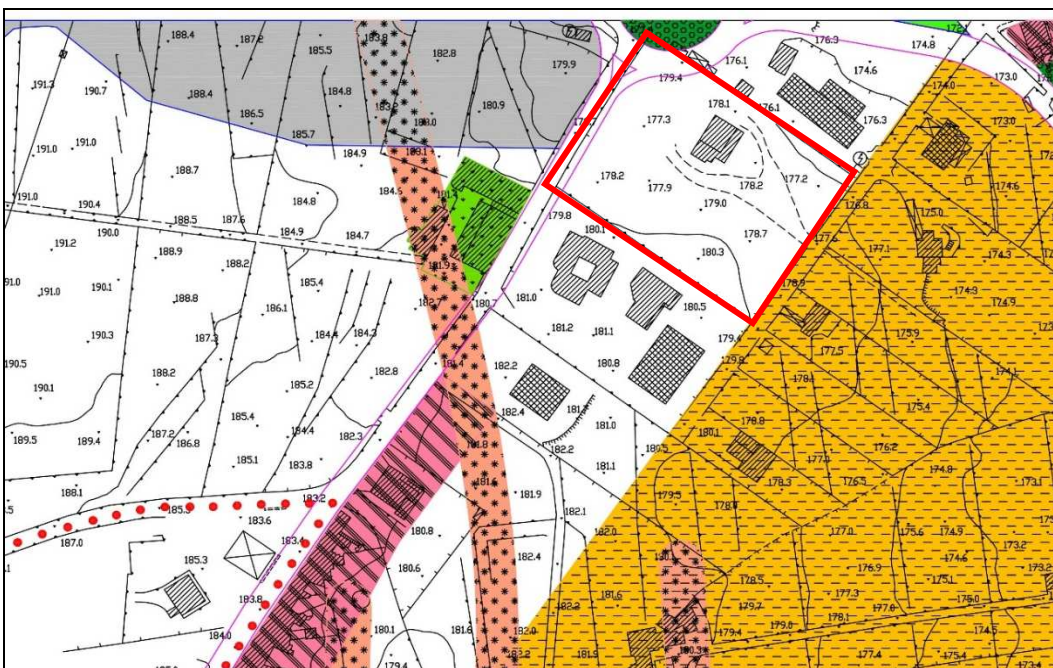


Figura 3\_Stralcio PRG vigente

Lo schema di massima della revisione al PRG di Giarre approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 del 28/08/2014, prevede che l'intera particella 705, oggetto di intervento, viene individuata all'interno della zona territoriale omogenea "D1"

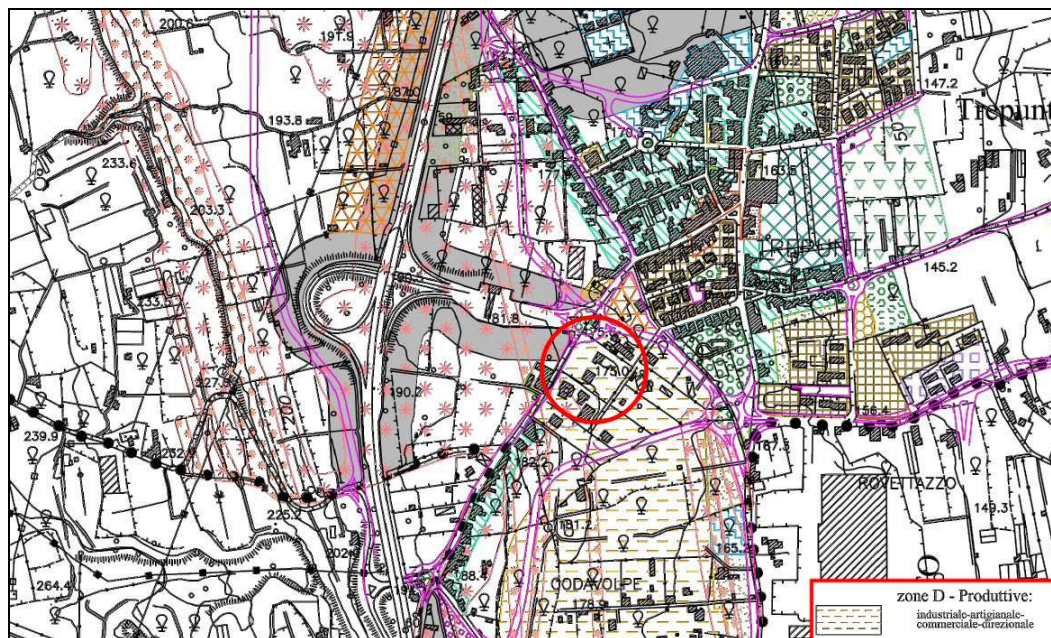


Figura 4 \_Stralcio Schema di Massima

#### 4. INDIVIDUAZIONE VINCOLI PRESENTI NELL'AREA

Dall'analisi della trasposizione grafica, redatta dall'Ufficio tecnico del Comune di Giarre, delle tavole allegate al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) si è potuto constatare che l'area oggetto d'intervento non ricade all'interno di aree classificate come a pericolosità, o a rischio, o a dissesti.

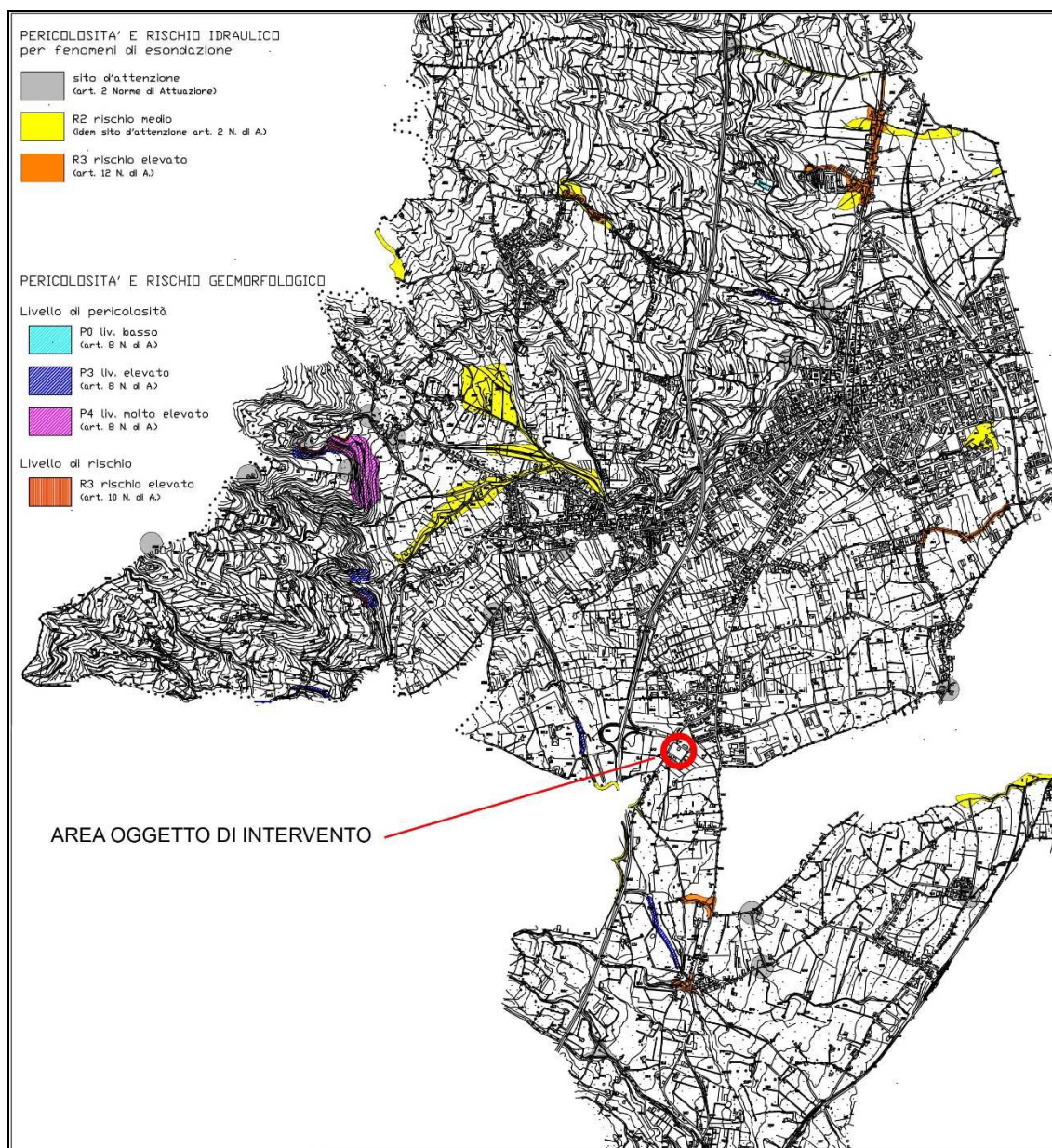


Figura 5\_ Trasposizione grafica per il territorio comunale di Giarre del P.A.I.



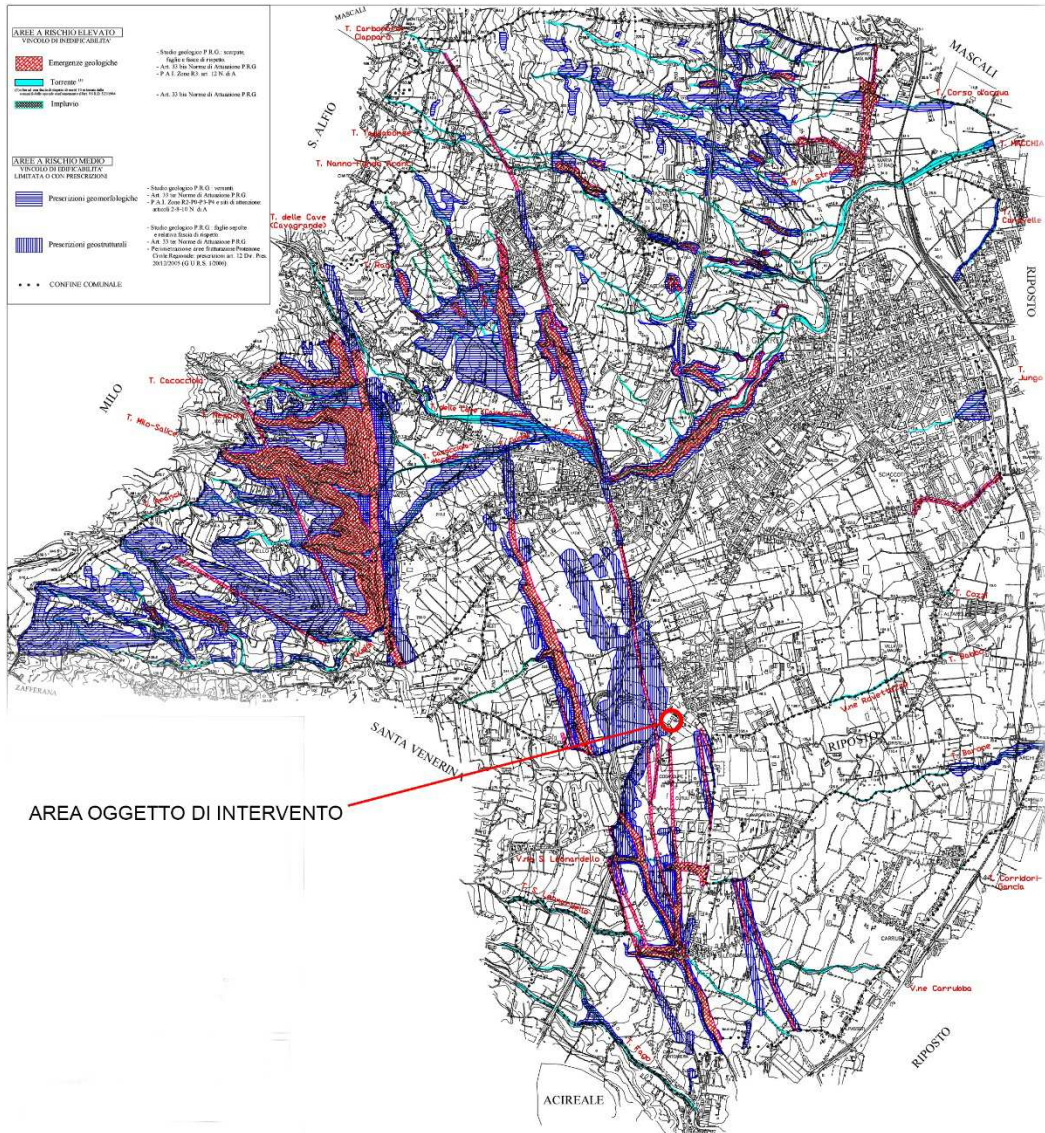


Figura 6\_ Aree a rischio geologico (P.A.I.)

L'area oggetto di intervento inoltre non rientra all'interno di perimetrazione soggetta a vincoli paesaggistici così come si evince dalla **Tavola dei Vincoli** allegata al piano regolatore generale del Comune di Giarre.

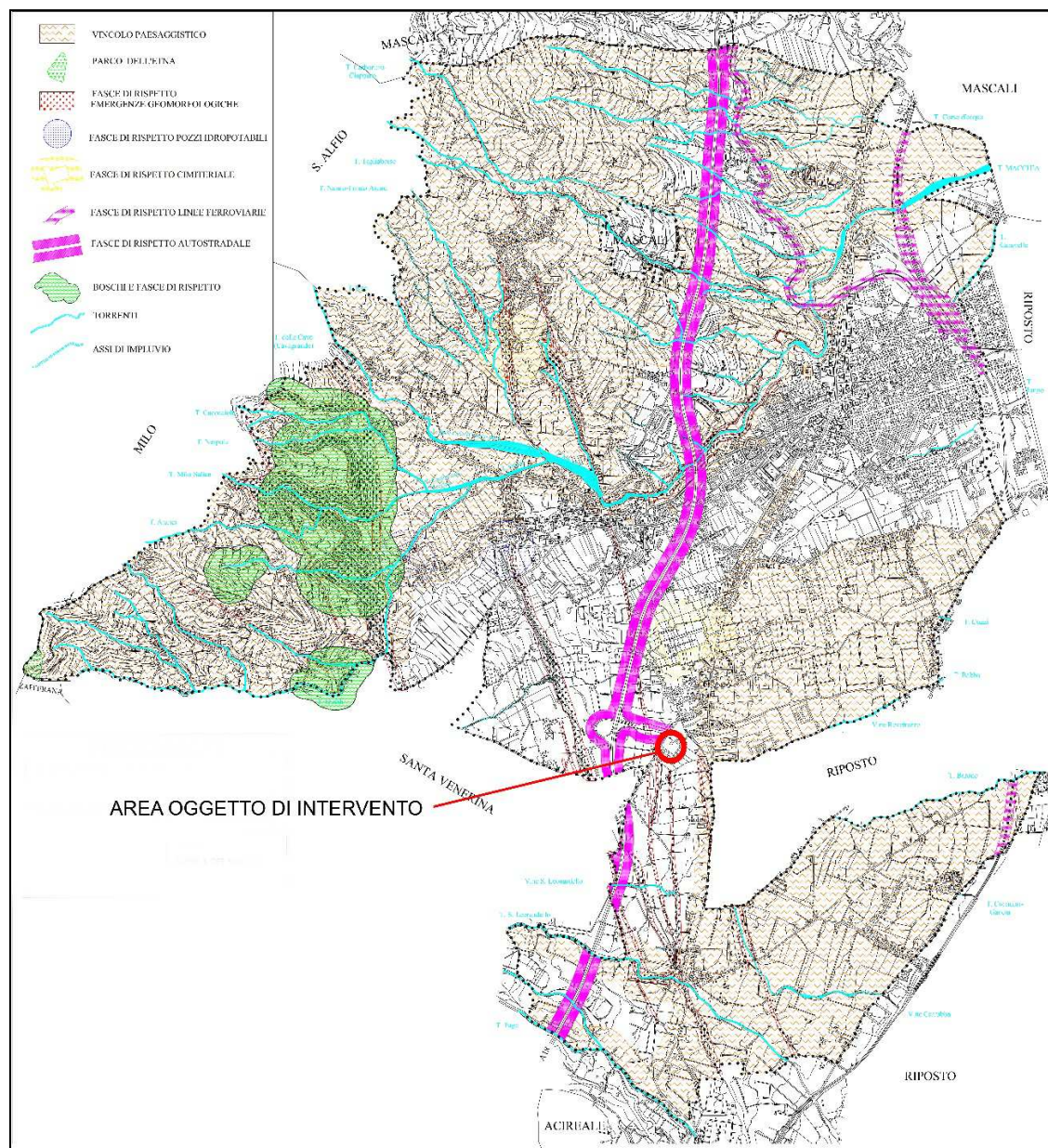


Figura 7\_ Tavola dei Vincoli allegata al PRG vigente

## **5. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO AVVIATO DAL COMUNE DI GIARRE**

In occasione dei lavori di realizzazione della rotatoria stradale, nei pressi dello svincolo Autostradale A18 Messina/Catania uscita Giarre, in data 30 settembre 2013, è stato sottoscritto un "Accordo sostitutivo dell'indennizzo di esproprio" tra Zappalà Maria, proprietaria della particella 705, ed il Dirigente dell'Area IV del Comune di Giarre, al fine di addivenire a soluzioni perequative in luogo dell'indennità di espropriazione. Nella fattispecie la proprietaria ha manifestato il proprio interesse al cambio di destinazione d'uso da zona territoriale omogenea "E Agricola" a zona territoriale omogenea "D1 Industriale – Artigianale - Commerciale" in cambio della cessione di parte della stessa particella interessata all'opera suddetta. Con tale accordo il Comune di Giarre si è impegnato formalmente nei confronti della ditta proprietaria a condurre tutti i procedimenti amministrativi e tecnici necessari. In questa direzione il Consiglio Comunale di Giarre, con delibera n. 67 del 11/09/2014 esprimeva parere favorevole all'avvio di un analogo procedimento tecnico amministrativo nei confronti della ditta proprietaria della particella n. 734, confinante con la n. 705 oggetto di intervento, coinvolta anch'essa dall'operazione di esproprio.

## **6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Vengono previste le norme tecniche di attuazione per la Zona "D1" contenute nello Strumento Urbanistico Vigente.

ZONA "D1" : Insediamenti Artigianali-Industriali-Comerciali. È consentita la costruzione di laboratori artigianali, autorimesse, magazzini, depositi.

Si riporta di seguito l'art. 20 delle Norme di Attuazione.

*Nella zona classificata "D1" è consentita la costruzione di laboratori artigianali in genere, autorimesse, magazzini, depositi, edifici con destinazione commerciale, compreso anche i centri commerciali di tipo a) – b) – c) – d) di cui all'art. 4 comma 5 dell'allegato 1 Decreto presidenziale 11/7/2000, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggio custode e/o artigiani, uffici e simili.*

*Gli alloggi per il custode e/o il titolare dell'azienda dovranno essere Mono-familiari e di modeste dimensioni, non maggiori di mq. 120,00 (superficie lorda), anche al fine di conferire all'intero manufatto la giusta connotazione architettonica differenziata da quella tipica dell'edilizia residenziale.*

*L'edificazione è consentita previa formazione ed approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, intervento edilizio diretto o di piani di insediamenti produttivi. In tali piani è d'obbligo destinare ad uso collettivo una superficie non inferiore al 10% dell'area di intervento: 3% attrezzature collettive, 5% parcheggio pubblico, 2% verde attrezzato.*

*Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:*

- 1) indice di densità fondiaria pari a 3,00 mc/mq.;*
- 2) distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5,00;*
- 3) arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5,00;*
- 4) altezza massima non superiore a ml 11,00;*
- 5) fermo restando quanto previsto dal 1° comma dell'art. 5 del D.M. 2.04.1968 n. 1444,*

*all'interno del lotto di pertinenza dovrà essere prevista un'area destinata a parcheggio con estensione minima di mq 1,00 ogni 10,00 mc di costruzione.*

*Per quanto concerne gli edifici con destinazione commerciale, fermo restando i parametri e gli indici sopra riportati, la dotazione degli spazi pubblici destinati alle attività collettive, verde pubblico o parcheggi, dovrà essere corrispondente a quanto prescritto nel 2° comma dell'art. 5 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n. 1444.*

*E' consentita la trasformazione ad uso commerciale degli edifici esistenti nella misura non superiore al 60% della superficie coperta.*

*Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.*

## **7. URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI**

L'area oggetto di variante urbanistica è servita da strade pubbliche e si trova in un contesto urbanizzato e lungo le strade limitrofe sono presenti le reti tecnologiche sufficienti a consentire l'insediamento della struttura.

Sono presenti:

- Rete di smaltimento acque nere comunale;
- Rete di smaltimento acque bianche comunale;
- Rete telefonica;
- Rete elettrica;
- Impianto di pubblica illuminazione.

La ditta richiedente è regolarmente collegata alle reti tecnologiche e dei sottoservizi e si predispone inoltre ad un impianto di pretrattamento delle acque meteoriche di prima pioggia da integrarsi al sistema di smaltimento già esistente.

IL TECNICO