

# COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO

LOCALITA'

CAUCANA

DITTA

OCCHIPINTI GIOVANNA  
ed altri

ELABORATO N.

**B1**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E  
NORME DI ATTUAZIONE

### A-Elaborati Grafici

- A1. Stralci planimetrici-inquadramento
- A2. Definizione delle aree e conteggi
- A3. Spazi di urbanizzazione
- A4. Planivolumetrico, profili e sezioni
- A5. Schemi tipologico-funzionali
- A6. Planimetrie delle opere a rete
- A7. Particolari opere di urbanizzazione
  - a-rete fognaria,
  - b-rete idrica,
  - c-rete elettriche

### B-Elaborati descrittivi e documenti

- B1. Relazione illustrativa, Norme di attuazione
- B2. Computo metrico opere di urbanizzazione
- B3. Schema di convenzione
- B4. Documenti catastali e titoli

PROGETTISTI

arch. pian. Fabio Bellaera

via Teocrito 12/a - 97100 Ragusa -tel. 0932 622421 cell. 329 8265334  
P.I. 01409540885 - email: [fabiobellaera@gmail.com](mailto:fabiobellaera@gmail.com)

ing. Silvia Poidomani

via Teocrito 12/a - 97100 Ragusa -tel. 0932 622421 cell. 349 5437482  
P.I. 01229290885 - email: [ing.silviapoidomani@gmail.com](mailto:ing.silviapoidomani@gmail.com)

**OGGETTO:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO

**LOCALITÀ:** Caucana

**DITTA:** Occhipinti Giovanna ed Altri

## INDICE

<b>PARTE I - RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....</b>	<b>2</b>
1) PREMESSA .....	2
2) DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....	2
UBICAZIONE .....	2
DATI CATASTALI .....	3
PREVISIONI DEL PRG .....	6
3) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	7
LOTTO EDIFICABILE .....	7
SPAZI PUBBLICI.....	8
4) DATI URBANISTICI .....	10
SUPERFICI E VOLUMI.....	10
5) DATI ALBERGHIERI.....	10
6) ELENCO DEGLI ELABORATI .....	11
A-Elaborati Grafici .....	11
B-Elaborati descrittivi e documenti .....	11
<b>PARTE II - NORME DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>12</b>

## PARTE I - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1) PREMESSA

La ditta richiedente è proprietaria di un terreno ubicato in località Caucana, nel territorio del Comune di Santa Croce Camerina distinta in catasto terreni al foglio n.34 particella 95 e 954.

La ditta è pervenuta alla determinazione di presentare un piano di lottizzazione in conformità alle previsioni del vigente PRG, così come definito con apposita variante regolarmente approvata dal competente organo della Regione Siciliana.

Allo scopo ha affidato incarico agli scriventi, l'incarico per la redazione del Piano attuativo

### 2) DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

#### UBICAZIONE

L'intervento si colloca ai margini del nucleo abitato di Caucana, ad una distanza dalla battigia del mare inferiore a ml. 500. Una piccola parte (di solo spazio pubblico, privo di costruzioni) si colloca nella fascia compresa tra i 150 e i 300 metri. Il lotto edificabile ricade interamente al di fuori della linea dei 300 metri.

La zona è servita dall'acquedotto comunale, dalla rete fognante, dalla rete elettrica e telefonica, dalla rete della pubblica illuminazione.

L'area interessata è quasi pianeggiante con leggero pendio degradante verso il mare, e non presenta alcun grado di pericolosità dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico come risulta dalla relazione geomorfologica che accompagna il presente piano di lottizzazione.

Figura 1-ubicazione dell'intervento

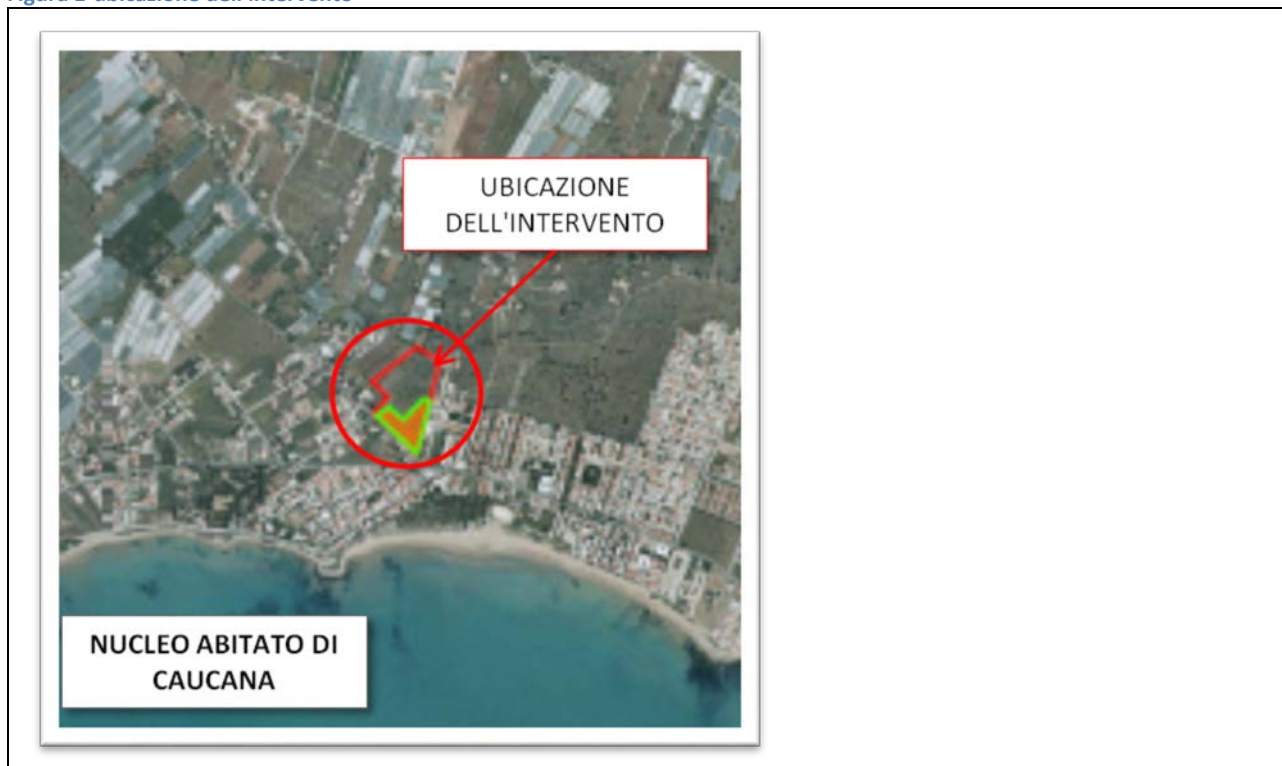


Figura 2-Veduta dell'area da nord-ovest



### DATI CATASTALI

L'area su cui ricade l'intervento ha una superficie complessiva di 25.072,00 mq, derivanti dalla somma delle superfici delle particelle 954 (3.540 mq) e parte della 95 (21.532 mq).

La situazione degli atti catastali ad oggi risulta come segue:

Tabella 1-dati catastali attuali

n	Ditta	c.f.	diritti e oneri	fogl	part.	qual	cl.	sup. mq
1	LA ROSA Giuseppa nata a SANTA CROCE CAMERINA il 14/09/1921	LRSGPP21P54I178K*	Proprieta` per 9/28	34	954	Seminativo Irriguo	3	<b>3.540,00</b>
	OCCHIPINTI Giovanna nata a SANTA CROCE CAMERINA il 06/07/1953	CCHGNN53L46I178G*	Proprieta` per 339/1000	34	95	Seminativo Irriguo	3	<b>23.232,00</b>
	OCCHIPINTI Marinella nata a SANTA CROCE CAMERINA il 30/11/1948	CCHMNL48S70I178I*	Proprieta` per 5/28					
	RUSTICO Carmelo nato a RAGUSA il 10/12/1975	RSTCML75T10H163Z*	Proprieta` per 3/56					
	RUSTICO Ennio nato a RAGUSA il 03/11/1983	RSTNNE83S03H163I*	Proprieta` per 3/56					
	RUSTICO Sandro nato a RAGUSA il 21/05/1978	RSTSDR78E21H163I*	Proprieta` per 3/56					

L'intera particella 95 ha una superficie complessiva di 23.232 mq, alla quale viene sottratta una superficie di circa 1.700 mq che non è interessata dall'intervento lottizzatorio, sicché della particella della 95, vengono utilizzate solo 21.532 mq, come si evidenzia nelle tabelle e immagini che seguono.

Tabella 2-sintesi dei dati catastali per l'intervento

Area	Foglio	Totale catastale		Parte Inclusa		Parte esclusa	
		Part.	Sup. (mq)	Part.	Sup. (mq)	Part.	Sup. (mq)
AREA 1	34	95	23.232,00	95 (parte)	21.532,00	95 (parte residua)	1.700,00
AREA 2	34	954	3.540,00	954	3.540,00		0,00
TOTALE		TOTALE	26.772,00	TOTALE	<b>25.072,00</b>	TOTALE	1.700,00

Figura 3- destinazioni delle aree in seguito al piano di lottizzazione

Area	Foglio	Totale catastale		Parte inclusa				Parte esclusa	
				destinaz. Edificabile		spazi pubblici			
		Part.	Sup. (mq)	Part.	Sup. (mq)	Part.	Sup. (mq)	Part.	Sup. (mq)
AREA 1	34	95	23.232,00	95a	13.878,00	95b	7.654,00	95c	1.700,00
AREA 2	34	954	3.540,00	954	3.540,00				0,00
		TOTALE	26.772,00		<b>17.418,00</b>		<b>7.654,00</b>		<b>1.700,00</b>
				<b>25.072,00</b>					

Figura 4-stralcio catastale

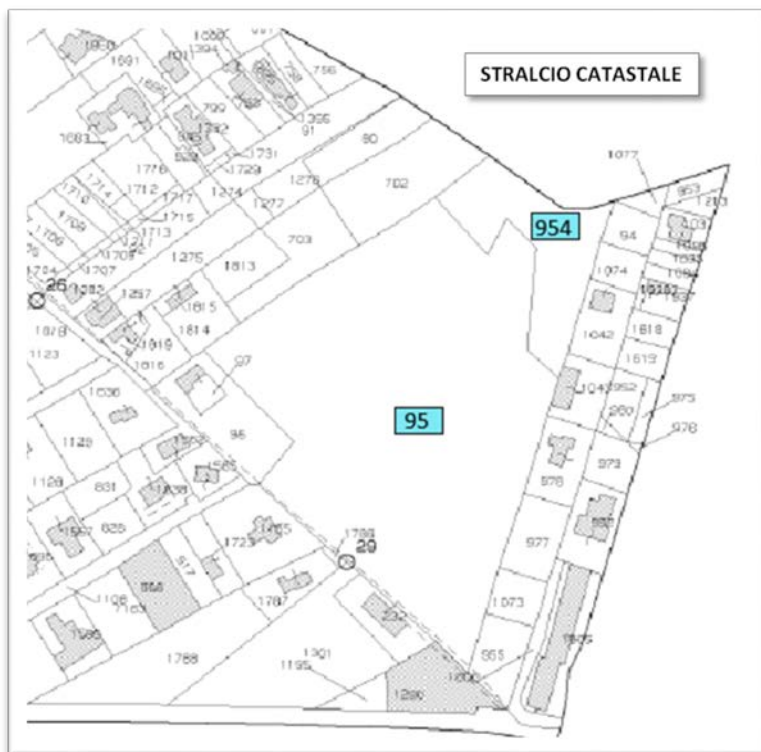
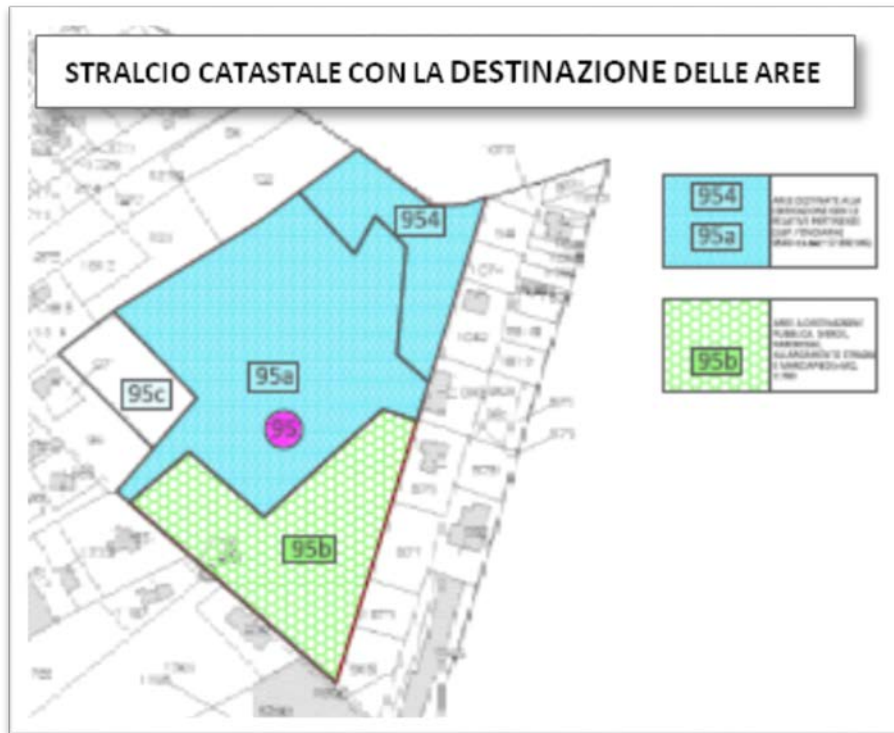


Figura 5-stralcio catastale con la destinazione delle aree



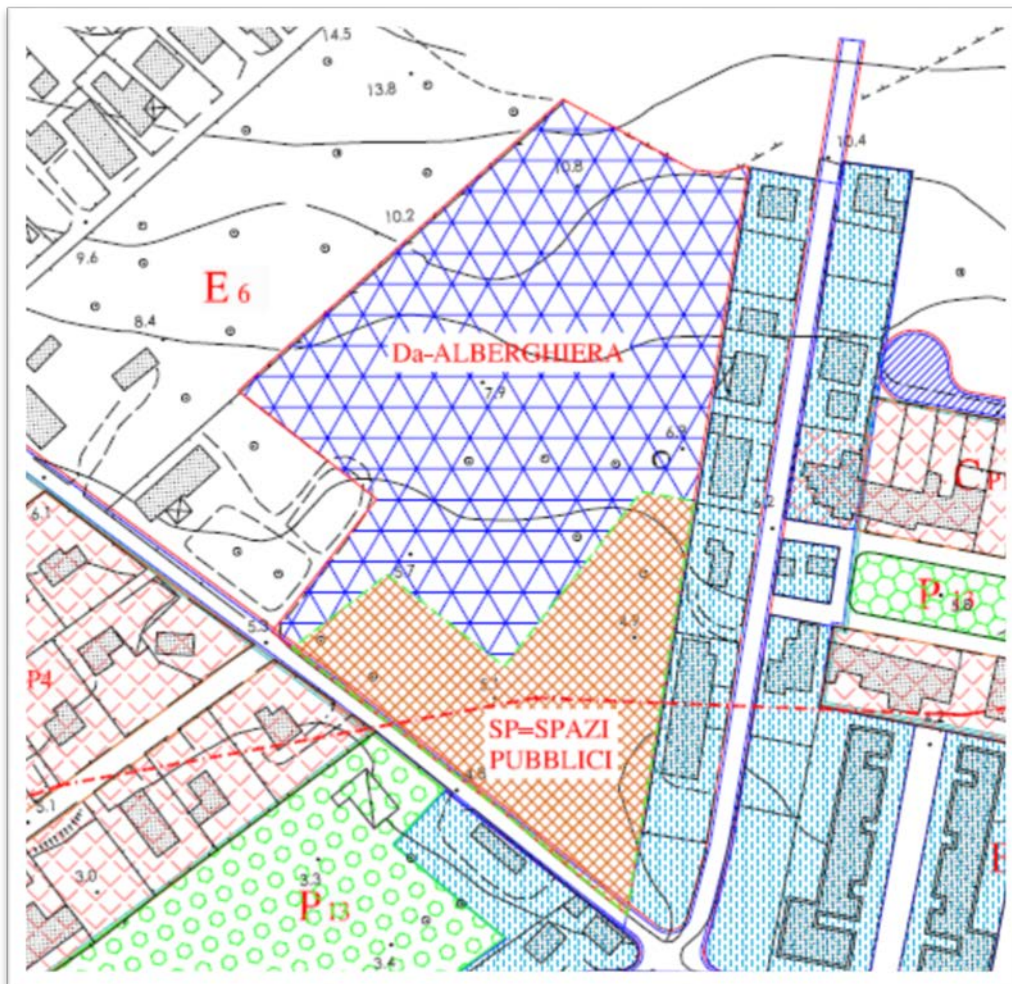
in azzurro la sup.  
fondiaria,

in verde gli spazi  
pubblici

## PREVISIONI DEL PRG

Nel nuovo PRG, come risultante in seguito all'apposita variante, l'area d'intervento ricade in parte in zona Da-alberghiera ed in parte in zona SP-spazi pubblici.

Figura 6-stralcio del vigente PRG



STRALCIO DEL PRG

CONSEQUENTE ALLA VARIANTE APPROVATA.

### 3) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto del complesso prevede la realizzazione di un albergo con le relative pertinenze e di uno spazio pubblico destinato a verde, parcheggio ed allargamento stradale.

Tra le pertinenze dell'albergo, oltre a spazi verdi e parcheggi, sono previsti impianti sportivi e per il gioco e lo sport ed il tempo libero (piscina, tennis, bocce, ecc.).

#### LOTTO EDIFICABILE

Il piano di lottizzazione definisce una soluzione di massima della distribuzione planivolumetrica dell'intervento, come meglio evidenziato negli elaborati grafici.

Figura 7-schema indicativo dell'intervento

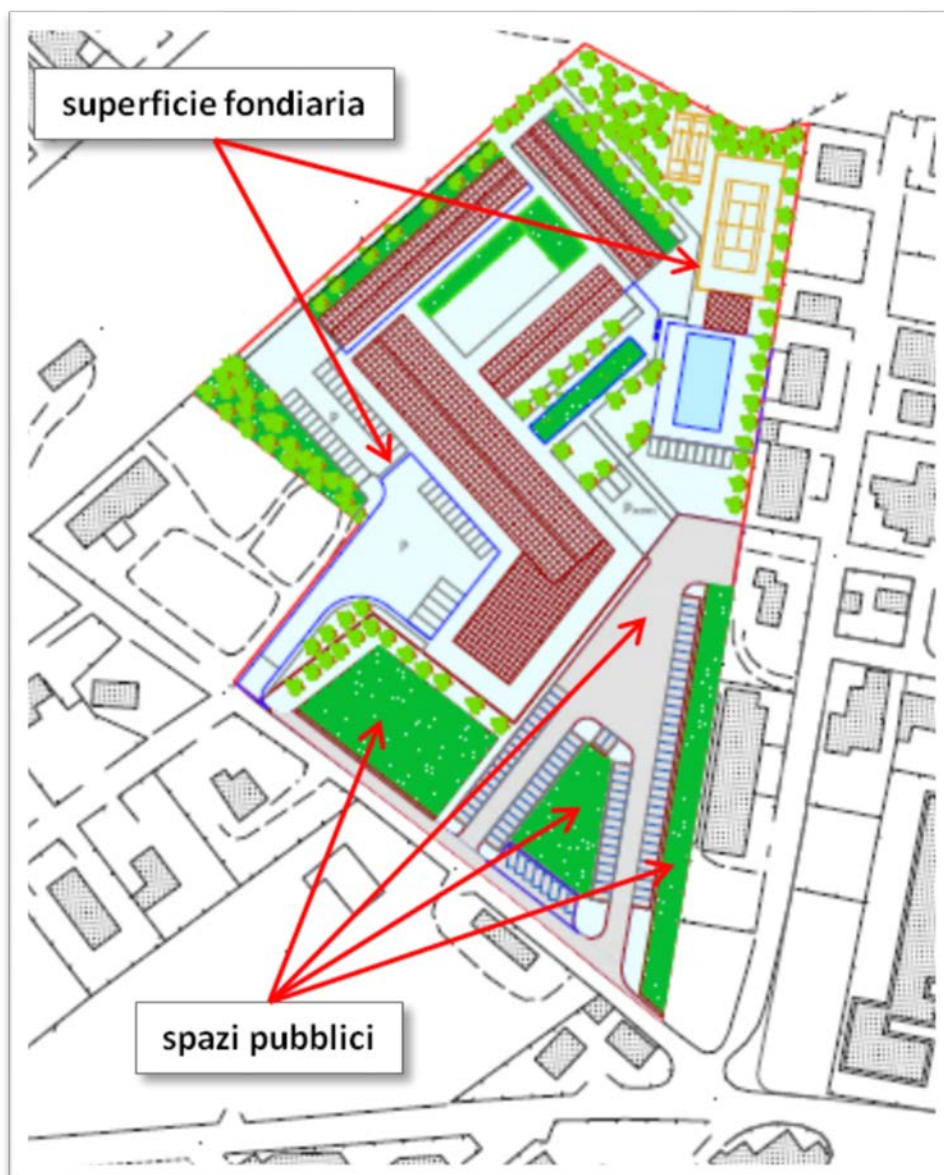




Figura 8-Sezioni schematiche, indicative, degli edifici

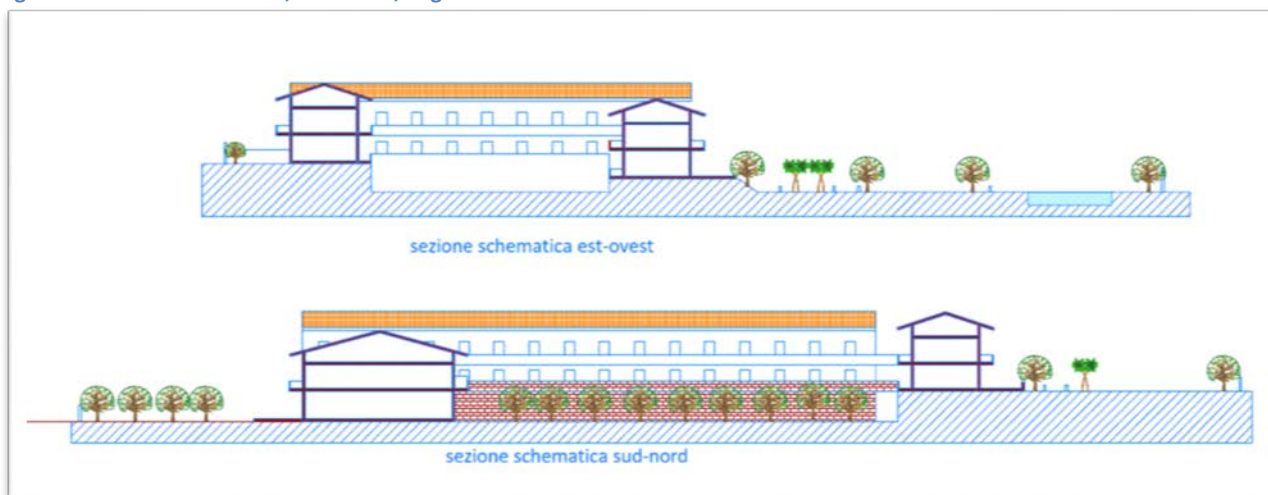


Figura 9-Schema dei prospetti principali



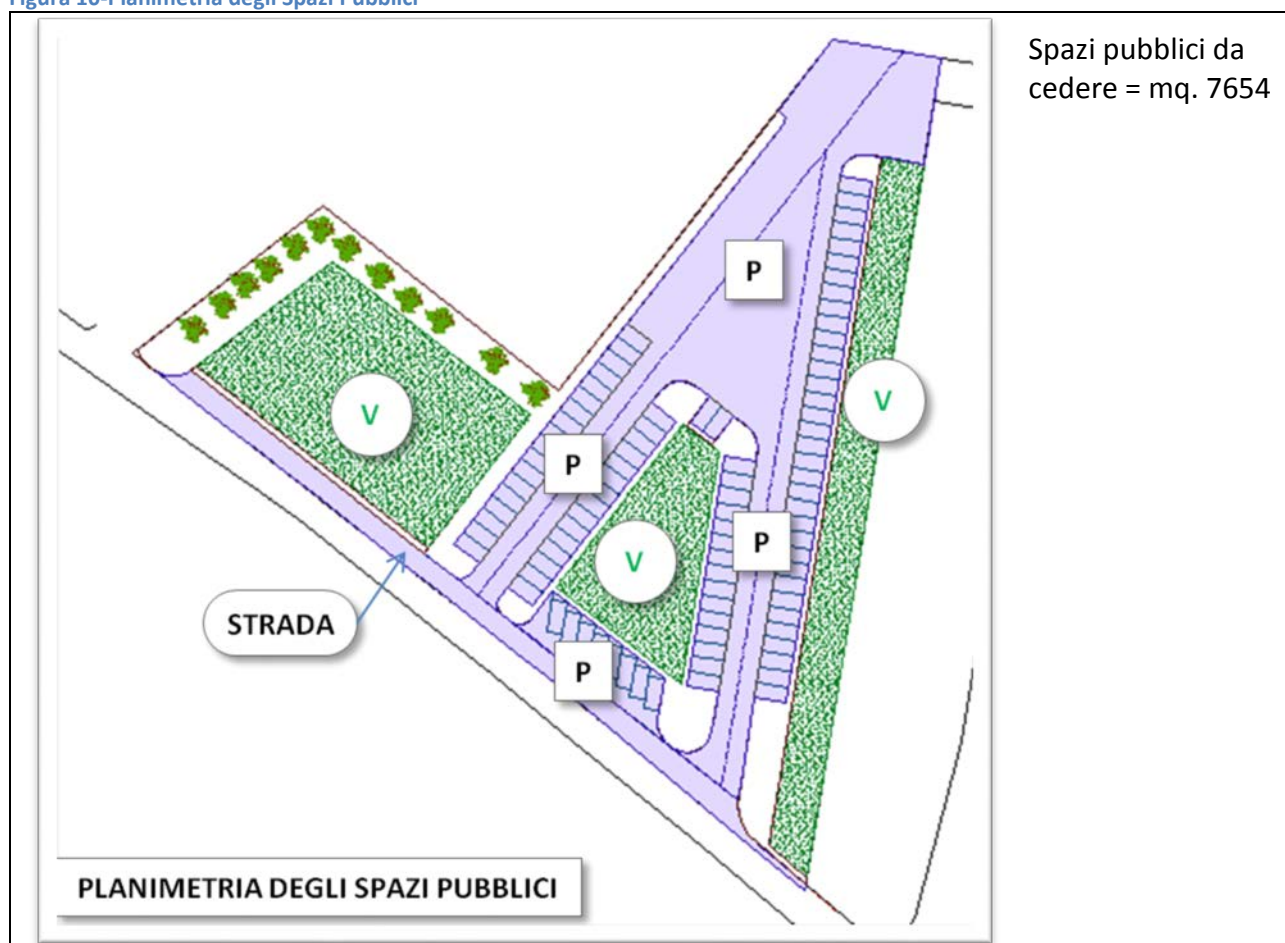
## SPAZI PUBBLICI

Le norme prevedono la cessione di un'area destinata a spazi pubblici. Il piano ha definito una soluzione distributiva che garantisce spazi di verde pubblico e di parcheggi che oltre ad essere funzionali al complesso possono costituire una infrastruttura utile per la collettività.

E' previsto inoltre l'allargamento della strada esistente in corrispondenza dell'area.

Si riporta di seguito la planimetria con la definizione della soluzione adottata.

Figura 10-Planimetria degli Spazi Pubblici



In termini dimensionali i 7.654 mq. di spazi vengono suddivisi come segue:

- mq. 3.245,00 per parcheggio pubblico
- mq. 2.615,00 per verde pubblico
- mq. 435,00 per allargamento stradale
- mq. 1.359,00 per marciapiedi e spazi pedonali
- mq. **7.654,00** In totale

#### 4) DATI URBANISTICI

##### SUPERFICI E VOLUMI

Le superfici e i volumi ammissibili riferite all'area interessata dal progetto sono così riportate:

Tabella 3-Spazi da cedere e potenzialità edificatoria

VOLUMI E SUPERFICI MASSIMI AMMISSIBILI					
superficie totale dell'intervento (sup. territoriale)	A01	25.072,00	mq.		
% di cessione	A02	30,00%	%		
Superficie da cedere	A03	7.521,60	mq.	=A01 x A02	=25072 x 0,3
Superficie ceduta	A04	7.654,00	mq.	Maggiore di 7521,60	
Superficie fondiaria residua	A05	17.418,00	mq.	=A01 - A04	=25072 - 7654
Indice di fabbr. Territoriale	A06	0,60	mc/mq		
Volume_1 sull'intero	A07	15.043,20	mc.	=A01 x A06	=25072 x 0,6
Volume_2 sul ceduto	A08	4.592,40	mc.	=A04 x A06	=7654 x 0,6
Volume totale ammissibile, in base alle norme del prg	A09	19.635,60	mc.	=A07 + A08	=15043,2 + 4592,4
Indice territoriale massimo in base alla legge entro 500 ml. dalla battigia	A10	0,75	mc/mq		
Volume massimo ammissibile in base alle limitazioni di legge	A11	18.804,00	mc.	=A01 x A10	=25072 x 0,75
<b>Volume massimo consentito (il minore tra V prg e V di legge)</b>	A12	<b>18.804,00</b>	mc.	=MINORE:(A09-A11)	=MINORE:(19635,6-18804)
Indice di copertura	A13	0,25			
Sup. massima copribile	A14	6.268,00	mq.	=A01 x A13	=25072 x 0,25

#### 5) DATI ALBERGHIERI

Il complesso alberghiero prevede:

- Circa 150 posti letto suddivisi in circa 75 camere matrimoniali/doppie. Ciascuna camera è dotata di servizi igienici indipendenti e accessibile dai corridoi centrali o dai portici. Le camere doppie hanno una superficie che varia da 28 mq a 44 mq.
- Locali di servizio ai piani e foresteria per il personale.
- Locali comuni con le dimensioni indicative, non vincolanti, di seguito riportate:
  - BAR RISTORANTE 820 mq
  - CUCINA 170 mq
  - MAGAZZINO-DEPOSITO 130 mq
  - HALL 270 mq
  - NeGOZI- UFFICI -CONVEGNI-AUDIOVISIVI 550 mq
  - PALESTRA-SPA-LUDOTECA 318 mq

- d. Il locale di promozione delle produzioni del territorio, con relativo servizio igienico e piccolo deposito,
- e. Un locale spogliatoi e docce per gli impianti sportivi,
- f. Impianti sportivi all'aperto (piscina, tennis, bocce, ecc.),
- g. Aree di parcheggio e verde sia comuni che pertinenziali delle camere,
- h. Un'ampia corte interna utilizzabile anche per il gioco lo sport ed il tempo libero.

L'esatto dimensionamento di tutte le componenti sarà effettuato in sede di richiesta del permesso di costruire anche in relazione alla classificazione alberghiera che si darà all'insediamento.

## **6) ELENCO DEGLI ELABORATI**

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

### **A-Elaborati Grafici**

- A1. Stralci planimetrici-inquadramento
- A2. Definizione delle aree e conteggi
- A3. Spazi di urbanizzazione
- A4. Planivolumetrico, profili e sezioni
- A5. Schemi tipologico-funzionali
- A6. Planimetrie delle opere a rete
- A7. Particolari opere di urbanizzazione
  - a-rete fognaria,
  - b-rete idrica,
  - c-reti elettriche

### **B-Elaborati descrittivi e documenti**

#### **B-Elaborati descrittivi e documenti**

- B1. Relazione illustrativa, Norme di attuazione
- B2. Computo metrico opere di urbanizzazione
- B3. Schema di convenzione
- B4. Documenti catastali e titoli

Inoltre è allegata al Piano la relazione geologica aggiornata, ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 13 della legge 64/74.

## PARTE II - NORME DI ATTUAZIONE

Il piano di lottizzazione si attua attraverso la richiesta di singoli permessi di costruire sia per l'edificio che per le opere di urbanizzazione, nel rispetto degli indici e dei parametri definiti nel PRG.

Le sagome, la distribuzione interna gli accorpamenti e le modalità di aggregazione sono indicativi. In sede di progettazione definitiva sarà possibile adeguare l'intervento alle esigenze di esecuzione e gestione, fermo restando il rispetto di tutte le norme, gli indici e parametri del PRG, così come definito con l'apposita variante, e del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Ragusa li 15/01/2015

I progettisti  
arch. pianif. Fabio Bellaera

ing. Silvia Poidomani