

INDICE

1. PREMESSA	pag.	1
2. ILLUSTRAZIONE DELL'INTERVENTO	pag.	3
3. USO DEI MATERIALI DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA	pag.	5
4. CARATTERI DISTRIBUTIVI DEL COMPLESSO EDILIZIO	pag.	7
5. DATI METRICI E PARAMERICI	pag.	9
6. VINCOLI	pag.	10
7. DATI METRICI DI PROGETTO	pag.	11
8. ASPETTI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO	pag.	11
9. FUNZIONAMENTO DEL COMPLESSO ALBERGHIERO	pag.	14
10. VERIFICA DEGLI STANDARDS DI PIANO	pag.	16
11. ILLUSTRAZIONE RIASSUNTIVA DELL'INTERVENTO	pag.	17
12. IMPIANTI TECNOLOGICI	pag.	19
13. IMPIANTO FOGNARIO	pag.	21
14. IMPIANTO IDRICO	pag.	22
15. TRATTAMENTO ACQUA SANITARIA	pag.	22
16. RISCALDAMENTO ACQUA SANITARIA	pag.	23
17. IMPIANTO ANTINCENDIO	pag.	23
18. IMPIANTO ELETTRICO	pag.	24
19. RETE TELEFONICA	pag.	25
20. RETE TV.	pag.	26
21. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	pag.	26
22. IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS	pag.	27
23. IMPIANTO TRATTAMENTO REFLUI	pag.	27
24. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	pag.	28
25. TECNOLOGIA DEI MATERIALI	pag.	28
26. ADEGUAMENTO STRADA DI ACCESSO	pag.	30

PREMESSA

Con propria nota del 11 luglio 2013, l'Impresa di Costruzioni "ALESSANDRA 77" s.r.l. – REA: PA-91290 ha incaricato i professionisti indicati in testata, della redazione del progetto di un complesso turistico-alberghiero in località San Cataldo del Comune di Trappeto, strettamente connesso con i programmi di riqualificazione ambientale dell'area attinente la foce del Fiume Nocella.

Fin dal lontano 1975 l'intendimento è stato quello della realizzazione e la gestione di una struttura polivalente, del turismo stagionale e della ricettività alberghiera.

Attività quest'ultima contemplata nello statuto societario (v. visura camerale).

Le recenti attività di pianificazione ambientale e paesaggistica adoperate dalla Soprintendenza, nell'ambito del Piano Paesistico Regionale, hanno indirizzato tale intendimento nella realizzazione un complesso alberghiero per il turismo ambientale e archeologico a supporto dell'area di San Cataldo, ricadente nei comuni di Trappeto e Terrasini.

L'area si colloca in una vasta zona che, nel tempo, è stata aggredita da interventi abusivi diffusi, fin anche all'interno della fascia di inedificabilità di ml. 150 dalla battigia.

Quel processo, testimoniato dai "frazionamenti" già intervenuti all'epoca delle prime acquisizioni, (cfr. mappa catastale TAV. 01) non ha avuto luogo all'interno dell'area, proprio per effetto della concentrazione proprietaria, che ne ha, di fatto, evitato gli effetti.

L'inesistenza di posti letto a livello comunale, la legislazione incentivante gli interventi produttivi nelle aree meridionali e

l'accelerazione procedurale instaurata dall'istituzione dello "sportello unico", hanno stimolato l'Impresa a dar corso all'iniziativa, privilegiandola rispetto ad altre tipologie di investimento.

Il Comune di Trappeto è dotato di un P.R.G., approvato con D.D. A.R.T.A. n. 485 del 05.05.2003 in corso di revisione per decorrenza dei termini temporali.

Ciò posto, a mente del D.P.R. 7.09.2010 n. 160, del D.Lgs. 23.03.2010 n. 59 e in ragione della L.R. 10/2000, l'Impresa "Alessandra Costruzioni 77", sottopone la presente proposta progettuale alla procedura dello "sportello unico".

ILLUSTRAZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

La proposizione progettuale è stata tratta avendo cura di rendere sostenibile il costruito con l'intorno urbanistico esistente e, soprattutto, con l'ambito all'interno del quale la diversa distribuzione delle funzioni potesse formulare la compatibile fruizione di un ambiente allo stato di abbandono, nel quale si trova da circa un trentennio.

Il decadimento dell'attività agraria, di cui sono ancor parzialmente visibili le vestigia di alcune colture come la canna e il sommacco, ha sottratto all'ambiente l'immagine di "verde", della quale si propone, ora, un compendio artificiale, ponderato, quale risposta allo stato di abbandono.

Il "verde", quindi, come corollario all'edificato e come compendio naturale alle funzioni del complesso alberghiero.

Il rapporto percettivo dell'ambiente costruito è stato analizzato mediante lo studio dei cosiddetti "coni ottici" e dei profili virtuali, nella considerazione che i disordinati interventi abusivi hanno definitivamente compromesso la visione virtuale, da

sud e da ovest, all'interno della quale la massa degli edifici esistenti può essere percepita come la "quinta" oltre la quale sorgerà il complesso alberghiero il cui volume risulta, complessivamente, contenuto in rapporto alla "sagoma" degli edifici esistenti.

I coni ottici della percezione complessiva dell'intervento si riferiscono alla visuale libera dal mare, come se l'osservatore ne fruisse, stando a bordo di un natante, posto alla distanza di mt. 150 e mt. 500, da nord verso sud.

Come potrà constatarsi, l'impatto risulta contenuto in entrambi i casi, potendosi sostenere che la fruizione risulta accettabile, ancorché rappresentata schematicamente e scevra dell'ammortizzatore "verde" che ne arricchirà la percezione complessiva, attenuandone ulteriormente l'impatto.

D'altra parte, il contenuto rapporto di copertura, pari al 6,82 % della superficie dell'area d'intervento scaturisce dalle scelte progettuali mirate al:

Contenimento dell'altezza:

- N. 2 elevazioni sfalsate in quota per una altezza max pari a mt. 6,00 per l'unità tipo distribuita in più settori.
- N. 2 elevazioni interamente fuori terra per una altezza max pari a mt. 8.20 al colmo e mt. 6.20 alla linea di gronda per il corpo centrale.
- N. 1 elevazione interamente fuori terra per una altezza max pari a mt. 4.60 al colmo e mt. 3.00 alla linea di gronda per il fabbricato a servizio degli impianti sportivi.
- N. 1 elevazione fuori terra di tutti i corpi servizi comuni, per una altezza max pari a mt. 3.30.

Contenimento della massa:

- Dotazioni accessorie quali cucine e spogliatoi, centro benessere (S.P.A.), magazzini servizi manutentivi, etc., falsate,

parzialmente entro terra, in ogni caso al di sotto della linea di campagna preesistente.

- Allocazione completamente interrata di servizi generali quale riserva idrica, impianto di depurazione e vasche di accumulo, riserva antincendio, serbatoio G.P.L., etc.

Distribuzione funzionale:

- Le unità alberghiere si propongono del tipo sparse a grappolo, distribuiti su n. 10 blocchi funzionali capaci di interrompere le parti piene con "vuoti", aventi funzione visiva e distributiva e, soprattutto "percettiva" della funzionalità del complesso.

Collegamenti aperti:

- La sistemazione degli spazi aperti, in parte in portico, persegue lo scopo di integrare il costruito in un "unicum ponderato" e, soprattutto, pensato in ragione del rapporto Area-Progetto.

USO DEI MATERIALI DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA

Piazzali e parcheggi esterni in mattoni di cemento autobloccanti di colore grigio antracite;

Viabilità carrabile e pedonale interna a fondo naturale in terra stabilizzata, ottenuta miscelando la terra vegetale mista a "tufina" con cemento additivato con glorit;

Marciapiedi e Camminamenti in cotto e/o in klinker trafileto nella gamma dei colori delle terre naturali;

Zone aperte per attività collettive in cotto con inserti e decori in maioliche o pietra in lastre di arenaria del luogo;

Spallette e muretti di contenimento eseguiti con materiale lapideo cavato da trovanti del luogo, collocato, ove possibile, a secco;

Arginelli e gradini in pietrame di arenaria del luogo intasato con calcestruzzo;

Muri di paramento in calcestruzzo con parti a vista in materiale lapideo cavato da trovanti del luogo;

Gabbionate di difesa del tipo metallico zincate con pietra arenaria da spacco del luogo;

Arredi esterni per punti di sosta e parco gioco per bambini quali altalene, scivoli, giostre e dondoli, interamente in legno secondo norma SN EN 1176-7/2008;

Scelta della Vegetazione secondo criteri improntati alla resistenza alla salsedine; ovvero per essere prevalentemente essenze di tipo o in uso in ambiente mediterraneo;

Distribuzione della differente vegetazione secondo criteri compositivi fondati sulla riconoscibilità di particolari luoghi, funzionali agli spazi aperti del complesso; ovvero per l'effetto d'ombra o, ancora, per conferire, in parte, l'aspetto dell'antica "Partenia" (l'area del partinicese, così denominata fin dall'800).

L'aspetto esterno degli edifici, i cui materiali rispettano le principali disposizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA., è improntato alla riconoscibilità delle funzioni da parte dell'utenza.

I principali materiali costitutivi del rapporto percettivo – immediato –, sono:

- **Intonaco** ai silicati a grana media, colore bianco sporco;
- **Infissi esterni** a persiane in p.v.c., essenza castagno;
- **Trabeazione frangisole**, in legno lamellare, colore miele;
- **Davanzali e opere lapidee**, in pietra serena o similare;

- **Archi a faccia vista**, in conci di arenaria del luogo;
- **Scale esterne tip. trapanese**, pedata in pietra serena o simile;
- **Coperture piane** delle unita abitative e dei fabbricati servizi in cotto siciliano;
- **Coperture a falde** in coppi siciliani di colore cotto chiaro fiammato;
- **Gronde e pluviali** con elementi cilindrici di cotto siciliano staffati a parete;

La complessità dell'opera, la particolarità del contesto urbanistico - territoriale e la configurazione ambientale dei luoghi ha, di fatto, stimolato l'approfondimento continuo del processo compositivo, anche attraverso successive verifiche planivolumetriche dei luoghi del progetto.

CARATTERI DISTRIBUTIVI DEL COMPLESSO EDILIZIO

Con riferimento alla TAV. n. 03 (Planimetria Generale dell'intervento) i luoghi, coperti o scoperti, nei quali o attraverso i quali si articolano le funzioni del complesso, si possono sinteticamente illustrare attraverso i percorsi e le attività che svolgerà un ipotetico ospite in periodo feriale.

Il prelievo dell'ospite all'aeroporto sarà svolto dai mezzi in servizio presso la struttura; partenza e arrivo dagli appositi parcheggi esterni al complesso.

Negli stessi parcheggi sosterranno gli autobus che accompagneranno i turisti delle compagnie di viaggio e delle vacanze organizzate, nonché le navette di collegamento con gli abitati di Trappeto e Terrasini.

L'ospite accederà al complesso e si presenterà alla ricezione, al P.T. del Corpo Centrale, dalla quale il proprio

bagaglio verrà trasferito nella camera o nella residenza assegnata all'interno delle unità abitative.

Analogamente dovrà comportarsi l'utente in possesso del proprio mezzo di locomozione, dopo che lo avrà sistemato nel parcheggio.

Il primo trasferimento e relativi bagagli sarà gestito esclusivamente da veicoli a trazione elettrica, senza esclusione dell'accesso a veicoli particolari per le emergenze (VV.FF., ambulanza, etc.)

Utilizzando, in questo senso, i percorsi esterni accederà, mediante opportune scale o per mezzo dei gradini della cavea, all'area attrezzata per la ristorazione e per la sosta e il godimento del panorama offerto dal mare a nord e dalla costa di Capo Rama a est.

Lo spazio di monte, delimitato da trabeazioni in legno lamellare svolge la duplice funzione di percorso e interconnessione tra le unità abitative, nonché di supporto all'impianto fotovoltaico in dotazione al complesso.

Analogamente, provenendo dagli spazi esterni, prima descritti e ubicati a nord, potrà accedere alla stradella interna occidentale e fruire della caffetteria (con funzione serale di pizzeria), del corrispettivo blocco Servizi-Hall e del "minimarket" o, optare, per l'accesso alle camere di tipo tradizionale dell'albergo, all'uopo allocati nell'ala ovest del corpo centrale.

L'utente, potrà invece optare per la fruizione di un percorso alternativo che, attraverso la pineta, sorgerà sul pendio orientale dell'area, conducendo alla sottostante via Calaiò e da lì al mare o al sito fluviale e archeologico della foce del Fiume Nocella.

L'utente tipo, oltre al godimento dei servizi, direttamente connessi alla vacanza o al periodo del relax, svolgerà le sue funzioni primarie, del riposo, igienico-sanitarie, legate alla propria privacy, nelle camere assegnate oppure nelle cosiddette

residenze, composte da due camere matrimoniali con servizi annessi e da un bilocale composto da una camera matrimoniale, soggiorno con angolo cottura e bagno.

Una quantità superiore al 5% delle n. 44 unità abitative, poste a livello terreno, saranno configurate ed arredate in modo tale da renderle usufruibili anche da parte di utenza con ridotta capacità motoria, secondo gli standard di cui al D.M. 236/89.

Tutti i settori disporranno di piscina comune interrata a pianta rettangolare, strutturata con vasca natatoria delle dimensioni di mt. 3.50 x 14,00, h= mt. 1.50, servizio igienico-doccia e solarium in listoni di c.a.p. limitato a soli due lati.

Disporrà del servizio ristorante, all'aperto o al coperto, dove consumerà la prima colazione, il pranzo e la cena o, se ospitato nella struttura, fruire della pizzeria o cucinare direttamente potendo rifornirsi al Minimarket.

L'area dedicata alle attività sportive e di gruppo (tennis, pallavolo e calcetto) servita da un fabbricato spogliatoio con annessi servizi igienici, è quella posta a monte della Via Saline con accesso dalla stessa, speculare all'ingresso principale del complesso.

DATI METRICI E PARAMETRICI.

Con riferimento alle tabelle riportate nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione, si rilevano i principali dati metrici e parametrici osservati nella stesura del presente progetto definitivo.

Dati parametrici:

- Indice di densità territoriale = mc./mq. 0,75 (L.R. n. 78/76)
- Distanza dalla battigia > ml. 150,00 (L.R. n. 78/76)
- Distanza dall'asse fluviale ≥ ml. 30,00 (fiume Nocella)

- Distanza dalla viabilità \geq ml. 7,50
- Distanza dai confini \geq ml. 5,00
- Altezza massima \leq ml. 11,00
- Rapporto di copertura \leq 15 % area
- Superficie parcheggi \geq 1/10 volume realizzato

PRESCRIZIONI

- Sistemazione viabilità interna (carrabile e pedonale) a fondo naturale (conglomerato di terra vegetale stabilizzata, tufina, cemento e glorit);
- Prospetti di colore bianco sporco; intonaco ai silicati a grana media;
- Pietra Arenaria al P.T., casuale, in alcune facciate delle unità;
- Infissi in p.v.c., essenza castagno;
- Muretti, Muri e "Zaffine" in pietra naturale del luogo "a secco";
- Pavimentazione Esterna in cotto, klinker trafilato,
- Rampe portatori di handicap;
- Eventuali ascensori abilitati al trasporto di portatori di handicap.

VINCOLI:

- Vincolo paesaggistico ex L. 1497/39;
- Vincolo paesaggistico ex L. 431/85 (Galasso);
- Vincolo geologico = distacco ml. 30,00 dall'asse fluviale.

DATI METRICI DI PROGETTO

- Superficie dell' area (netta) = mq. 49.593
- Superficie coperta (netta) = mq. 3.382

□ Volume ammissibile	(mq. 49.593 x mc. 0,75) =	mc. 37.195
□ Volume di progetto		mc. 18.800
□ Rapporto di copertura	mq. 3.382 / 49.593 =	% 6,82
□ Altezza massima (gronda corpo centrale)	=	mt. 8,20
□ Altezza massima (unità Tipo) =		mt. 6,00
□ Distacchi viabilità e confini	= vari ≥	mt. 5,00
□ Distacco dalla battigia (min.)	= ml. 165,00 >	mt. 150,00
□ Distacco dall'asse fluviale (min.)	= ml. 170,00 >	mt. 30,00
□ Parcheggio (ex L. 122/1989)	= mq.1.880 / 10 <	mq. 2.363
□ Verde attrezzato (DM. 1444/68)	= mq. 24 x 188 ab. <	mq. 38.860

ASPETTI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

La classificazione per schemi evidenzia i seguenti parametri di progetto: N. 44 unità abitative distribuite su tre locali indipendenti, corpo centrale albergo, alloggi personale, Bar, Ristorante-Pizzeria e S.P.A. (*sanus per aquam*).

Zona Giorno Uso Collettivo

— Hall/Bureau	mq.	274
— Solarium corpo centrale	mq.	130
— Ristorante-pizzeria	mq.	198
— Complesso cucine	mq.	213
— Spogliatoi ristorante-cucine	mq.	67
— Locali lavanderia e officina	mq.	69
— Centro benessere SPA	mq.	286
— Servizi igienici	mq.	33
— Bar anfiteatro	mq.	28
— Bar centrale e Mini market, w.c.	mq.	215
— Piscine	mq.	626
— Locale impianti tecnologici	mq.	32

— Magazzino	mq.	30
— Spogliatoi impianti sportivi	mq.	156
— Cabina di trasformazione e gruppo elettrogeno	mq.	28
Tot. Mq.		2.315

Zona Giorno Uso Privato

— N. 5 soggiorni personale dipendente	mq.	155
— N. 1 soggiorni dirigenti	mq.	62
Tot. Mq.		217

Zona Notte Corpo Centrale

— N. 4 camere doppie a piano terra (D.M. 236/89)	mq.	106
— N. 4 camere doppie a piano primo	mq.	106
— N. 1 alloggio direttore a piano primo	mq.	62
— N. 5 camere doppie a piano primo per i dipendenti	mq.	156
Tot. Mq.		430

Zona Notte unità Tipo

— N. 88 camere doppie, oltre w.c. e ingresso	mq.	4.092
— N. 44 bilocali, oltre w.c. e ingresso	mq.	1.478
Tot. Mq.		5.570

Servizio Spogliatoi Attività Sport

— Servizi spogliatoi	Tot. mq.	156
----------------------	-----------------	------------

Le superfici delle singole funzioni possono parametrarsi in ragione dell'affluenza massima degli utenti e, alcune, in base all'utilizzo da parte degli addetti e degli inservienti, tenuto conto che, almeno il 50% di questi è in possesso di alloggio nei Comuni limitrofi o vicini.

Ricettività in periodo di massima affluenza:

— Albergo	n. 8 camere	ospiti	16
-----------	-------------	--------	----

— Residence n. 44 camere con soggiorno-cucina	<u>ospiti 264</u>
Tot.	Ospiti 280

Ospitalità Dirigenti e Inservienti:

— addetti cucina e servizi connessi	n. 6
— inservienti pulizie e servizi in camera	n. 6
— giardinieri e manutenzioni	n. 3
— operatori macchine-depuratore e piscine	n. 2
— addetti alla ricezione	n. 2
— addetti bureau	n. 2
— addetti bar etc.	n. 3
— uomini di fatica e facchini	n. 2
— autisti a servizio del complesso	n. 2
— direttore e vicedirettore	<u>n. 2</u>
Totale addetti	n. 30

Ospitalità anche notturna:

33% di 30 = n. 10

Ne discende che le principali funzioni ossono essere parametrate come segue:

1. Funzione di ristoro

Colazione-Pranzo e Cena

— Utenti (50% di 280)	n. 140
— Addetti - Cucina e servizi connessi	n. 8

Superficie impegnata

Bureau, Ristorante, Complesso cucine, 20% Spogliatoi, 50% Servizi igienici, 30% Magazzini Totale mq. 600

Fattore di utilizzo o di contemporaneità

(Sup.: utenti e addetti) = 600 / 184 = mq./p.c. 3.26

Rapporti spazi specifici-utenza

— Cucine: utenza 213 / 140 = mq./p.c. 1.52
— Ristorante: utenza 198 / 140 = mq./p.c. 1.41
— Servizi igienici: utenza 33 / 140 = mq./p.c. 0.24

2. Funzione di svago o del tempo libero al coperto

Centro benessere, Bar, 50% servizi igienici uomini e donne: mq. 456

— Utenti (50% di 280) n. 140

— Addetti interni ed esterni n. 6

Fattore di utilizzo o di contemporaneità

(Sup.: utenti e addetti) = 456 / 140 = mq./p.c. 3.25

Rapporti spazi specifici-utenza

— Centro benessere: 286 / 20 = mq./p.c. 14.30

— Bar: 92 / 40 = mq./p.c. 2.30

FUNZIONAMENTO DEL COMPLESSO VILLAGGIO-ALBERGO.

A seguito di precise scelte progettuali concordate con la committenza, la flessibilità della struttura consentirà di attivare in periodo feriale (giugno-settembre), tutte le sue funzioni e nel periodo di bassissima stagione (ottobre-maggio), quelle necessarie a svolgere le seguenti attività:

1 — CONVIVIALI

Per banchetti e cene organizzate dal Club o Società, ricorrenze senza pernottamento, con utilizzo del parcheggio interno a della Hall;

2 — FINE SETTIMANA

con possibilità di pernottamento in tutte le unità abitative per spettacoli nell'anfiteatro adibito anche a pista da ballo;

3 — STAGES SPORTIVI

per ciclisti, per l'atletica leggera e per quegli sport per i quali il soggiorno è inibito per mancanza di adeguate strutture ricettive nel periodo della preparazione alla stagione agonistica;

4 — VACANZE NATURALISTICHE

per amanti della natura a carattere escursionistica via mare nella costa compresa tra le numerose grotte e insenature di Terrasini e le calette dello Zingaro. Senza escludere escursioni a cavallo lungo il versante del Fiume Nocella che dalla spiaggia di San Cataldo conduce nell'entroterra del Partinicese;

5 — VACANZE PONTE

supportate dalla facilità di trasferimento con il mezzo aereo dall'esterno del paese, con scalo nel vicino aeroporto di Palermo. Con escursioni programmate, mirate alla visita dei siti archeologici e alle città d'arte, di durata giornaliera;

6 — OFFERTA AL TURISMO NORDICO

Costituito, soprattutto, da anziani pensionati, per i quali l'uso degli spazi aperti alla guisa di "solarium" con possibilità d'uso delle piscine, è possibile anche a temperature medio basse;

La capacità ricettiva, full-time, con sistemazione di due ospiti in ogni camera, sarà pari a n. 280 presenze.

La fondatezza e i presupposti che hanno governato le scelte si riferiscono, ai vari livelli: alla carenza di strutture ricettive

regionali rispetto alla domanda; alla qualità dell'offerta e la specificità delle funzioni, anche di supporto locale; alla dislocazione logistica del sito, sia in rapporto alla distanza dai giacimenti archeologici (Segesta-Selinunte-Mothia etc.) che dalle città d'arte e museali (Palermo-Monreale-Trapani-Erice-Marsala etc.), senza escludere il sito adiacente di prossima riqualificazione ambientale e storico-culturale (vecchio mulino ad acqua, chiesetta bizantina e resti delle antiche fornaci di epoca romana).

Da ultimo il godimento del mare con trasferimenti organizzati: la costa di Capo Rama, Cala Rossa di Terrasini, ad est, e ad ovest la spiaggia di Balestrate, fino a Castellammare del Golfo, con escursioni alle zone protette di Uzzo, Marinella, Zingaro e Scopello.

VERIFICA DEGLI STANDARD DI PIANO

L.R. 71/78 – Art. 15 Insediamenti ad uso collettivo in ambito chiuso

Normativa di riferimento

Requisiti per la classifica delle aziende turistico-ricettive:

— Art. 3 L.R. 6.04.96 n. 27

Parcheggi pertinenziali:

— Art. 18 - Legge 765/67, Legge 122/89

Standard urbanistici per abitanti insediati:

— Art. 3 D.M. 1444/68

ILLUSTRAZIONE RIASSUNTIVA DELL'INTERVENTO

La proposta progettuale tratta la realizzazione di un complesso turistico alberghiero in ambito chiuso, mirato all'esercizio di un'attività ricettiva di tipo misto per la produzione di servizi per l'ospitalità:

Albergo (art. 3 comma 3) per una aliquota pari al 6%

— Esercizio ricettivo aperti al pubblico che fornisce alloggio, eventualmente vitto, ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile;

Residenza turistico-alberghiera (art. 3 comma 6) per una aliquota pari al 94%

— Esercizio ricettivo aperto al pubblico, a gestione unitaria, che fornisce alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.

insediamento in progetto si articola in una *Zona Giorno* ad uso collettivo di superficie complessiva pari a mq. 2.315; di una zona giorno ad uso privato convertibile al 50% pari a mq. 217; di una cavea teatro pari a mq. 307; di una zona notte di superficie pari a mq. 6.000 distribuita su n. 10 blocchi e su un corpo centrale; di locali per l'alloggio del personale dipendente e per il direttore pari a mq. 217; di spogliatoi per le attività sportive pari a mq. 156.

Il tutto per una superficie coperta pari a mq. 3.382 per un volume f.t. di mc. 18.800, dotato delle seguenti attrezzature all'aperto:

- Hall e solarium corpo centrale;
- Cavea-Anfiteatro;
- Piscine e Solarium;
- Spazio ristorante e bar;
- Aree attrezzate parco giochi bambini;
- Campi sportivi-Gradinate;
- Parcheggio ospiti, visitatori e servizi di M.O.;
- Parcheggio pullman e bus navetta;

La struttura, nel suo complesso rispetta i requisiti generali di cui al Decreto Ass.to Reg.le al Turismo del 11.06.2011, i requisiti minimi, le prestazioni di servizi e le dotazioni per la classifica in stelle proposta (n. 4).

DATI DI PROGETTO

CLASSIFICAZIONE DI PROGETTO	N.	4 stelle
VOLUMETRIA F.T. DI PROGETTO	Mc.	18.800
POPOLAZIONE DI RIFERIMENTO	Ab.	188
CAPACITA' RICETTIVA	N.	280
PERSONALE DI SERVIZIO	N.	30

STANDARD MINIMI DI LEGGE

PARCHEGGIO PERTINENZIALE	1/10 x mc. 18.800 =	Mq.	1.880
VERDE ATTREZZATO (art. 4. p. 3 D.M. 1444/68)	Mq. 24 x 188 ab. =	Mq.	4.512

STANDARD DI PROGETTO

AREE A PARCHEGGIO

- N. 50 posti auto ospiti	Mq.	826
- N. 13 posti auto visitatori	Mq.	274
- N. 6 posti autobus	Mq.	650
- N. 3 posti navette	Mq.	50
- N. 2 posti mezzi di trasporto in genere	Mq.	200
	Totale Mq.	2.435

VERDE ATTREZZATO

- Parco attrezzato	Mq.	19.950
- Verde pertinenziale	Mq.	8.800
- Aree attrezzate		
• Cavea-anfiteatro	Mq.	307

• Area giochi bambini	Mq.	690	
• Piazza attrezzata	Mq.	663	
	Sommano		<u>Mq. 1.660</u>
	Totale Mq.		30.410

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti previsti, in base alle potenzialità del complesso sono suddivisi in:

- Impianto idro-potabile;
- Impianto fognario;
- Impianto trattamento acque reflue;
- Impianto Elettrico;
- Impianto rete telefonica e TV, videosorveglianza, WI-Fi;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto antincendio;
- Impianto di irrigazione;

L'area è servita dall'acqua della Società irrigua Jato, dalla rete di distribuzione della corrente elettrica di proprietà dell'E.N.E.L., mentre l'intera zona è sprovvista delle fognature dinamiche.

L'Amministrazione comunale, ha avuto finanziato (Decreto D.A. LL.PP. Reg. Siciliana n. 193 del 17.03.2000) un progetto preliminare capace di servire di acqua potabile, in un futuro, l'intera zona e il comprensorio alberghiero.

L'autonomia idrica, è comunque garantita dall'acqua della Diga Jato che, sottoposta ad opportuno trattamento, sarà potabilizzata e/o depurata per i fabbisogni primari: potabile della distribuzione nella rete idrica di servizio nelle camere, nella cucina, nel bar-pizzeria, nei servizi igienici e nelle piscine; trattata e depurata per le reti dell'irrigazione e del servizio antincendio.

All'interno di due diversi locali, destinati ai sistemi di potabilizzazione, depurazione e trattamento, sono allocate le

vasche di accumulo dell'acqua, di cospicua capacità, differenziate per l'uso e allocate a Sud del complesso.

La grande disponibilità d'acqua pone la struttura al riparo da eventuali carenze idriche, potendo disporre di sufficiente quantitativo di acqua potabile per un periodo di 6÷8 giorni.

L'eventuale rifornimento con autobotti d'emergenza, avverrebbe comunque senza disagio per gli ospiti, essendo la riserva stessa ubicata in adiacente al parcheggio. La capacità della riserva idrica, suddivisa nelle diverse attribuzioni, è la seguente:

- potabile mc. 100
- depurata mc. 200
- antincendio mc. 30

Servizio cito-telefonico e Wi-Fi sarà garantito in ogni camera o residenza e in ogni spazio pubblico precipuo, come la ricezione, la hall, il bureau, le cucine, i negozi, il bar e il minimarket.

Il servizio televisivo sarà esteso ad ogni camera o residenza, oltre che garantito negli spazi pubblici di precipua destinazione.

IMPIANTO FOGNARIO

Per collegare tutte le acque nere all'impianto di depurazione, sarà necessario arrivare da due lati diversi per le differenti quote del terreno ed evitare, quindi, l'utilizzo di pompe da rilancio.

Una linea raccoglierà gli scarichi degli spogliatoi dei campi sportivi, delle cellule abitative che compongono i n. 10 settori, dell'albergo, del ristorante e del bar, delle n. 6 piscine e relativi servizi igienici, dei rimanenti scarichi degli ambienti di uso comune del complesso alberghiero.

Le acque bianche verranno invece convogliate tramite arginelli delimitanti i percorsi e le stradelle, in apposite briglie drenanti ubicate nelle zone a verde del versante che volge verso il fiume Nocella.

IMPIANTO IDRICO

Dall'ingresso da Via Saline, l'acqua, verrà portata nel locale centrale idrica dove, una volta depurata, sarà accumulata nell'adiacente serbatoio interrato posto in fregio al piazzale principale.

Il serbatoio, opportunamente isolato dal terreno circostante mediante apposita indiana ispezionabile, consentirà l'uso dell'acqua potabile di tutte le n. 44 unità abitative, delle piscine di pertinenza e di tutte le altre strutture del complesso.

La stessa garantirà, inoltre l'autonomia dell'impianto antincendio e l'eventuale integrazione idrica per uso irriguo.

IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUA SANITARIA

Allo scopo di migliorare le caratteristiche organolettiche dell'acqua sanitaria e di garantire la potabilità lungo i circuiti interni, si sono previste le seguenti fasi:

- accumulo, in vasca di volume utile di 100 mc;
- clorazione tramite pompa dosatrice;
- rilancio a mezzo di n. 2 elettropompe centrifughe in cascata;
- filtrazione su filtro a letti selettivi;
- filtrazione, su filtro a carbone attivo;

- postclorazione, tramite pompa dosatrice controllata da clororesiduometro;

L'eventuale addolcimento sarà limitato alla sola acqua di alimentazione della cucina e della lavanderia, mediante l'utilizzo di un addolcitore automatico a resine scambiatrici di cationi, in ciclo sodico, ubicato negli stessi locali di utilizzo.

RISCALDAMENTO ACQUA SANITARIA

La produzione di acqua sanitaria sarà incentivata da impianto solare con tecnologia Drain Back a svuotamento, con circolazione naturale e bollitore da 150 lt. per ogni gruppo di unità abitative, da 1000 lt. con circolazione forzata rispettivamente per il corpo centrale, per le cucine e per la SPA.

Il sistema proposto offre una elevata efficienza basata su una evoluzione logica della termoregolazione integrata ed un elevato grado di protezione sul rischio surriscaldamento del liquido solare, grazie alla tecnologia a svuotamento.

Il sistema è in grado di offrire una quantità media di acqua sanitaria pari al 50% di quella richiesta nel periodo primavera-inverno e del 100% nel periodo estate-autunno.

La struttura è composta da pannelli collettori a serpentina del tipo "integrato" delle dimensioni di mm. 1200 x 2000 con vetro antiriflesso, collocati nei lastrici solari dei vari corpi edilizi ed in modo tale da non superare l'altezza dei muretti d'attico.

IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio sarà del tipo ad idranti DN 45 e tubazione flessibile di almeno 30 mt. disposti in più punti del

complesso e collegati ad una rete interrata ad anello protetta dal gelo, da urti e qualora non metallica, dal fuoco.

Avrà una caratteristica idraulica tale da garantire una portata minima di 360 l/min. e sarà in grado di erogare 120 l/min. con una pressione al bocchello di 2 bar a tre idranti nella posizione più sfavorevole.

Una riserva idrica pari a mc. 30, direttamente alimentata dall'acquedotto, garantirà l'erogazione dell'impianto per un tempo superiore ai 60 min. previsto dalla norma.

Il gruppo di pompaggio sarà costituito da una coppia di elettropompe in cascata alimentate da una linea elettrica preferenziale con la cabina elettrica di trasformazione MT/BT, con alimentazione di riserva da gruppo elettrogeno ad azionamento automatico.

Un idrante DN. 70 da utilizzare per il rifornimento dei mezzi dei VV.FF. sarà ubicato all'esterno del complesso in prossimità dell'ingresso principale.

La struttura ricettiva, inoltre, sarà munita di impianto fisso di rilevazione e segnalazione automatica degli incendi, in grado di rilevare e segnalare a distanza un principio di incendio.

Estintori portatili di capacità estinguente non inferiore a 13 A - 89 B saranno utilizzati nei locali ad uso comune e nel corpo centrale, mentre altri, di tipo idoneo, saranno previsti a protezione di aree ed impianti a rischio specifico.

Il tutto come da Regola Tecnica di prevenzione Incendi per la costruzione e l'esercizio della attività ricettive-alberghiere del 9.04.1994, con le integrazioni di cui al D.M. 6.10.2003.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico prevede l'installazione di una cabina di trasformazione MT/BT delle dimensioni di circa 14 mq., mediante la

posa di un box prefabbricato in c.a.v. omologato secondo le specifiche Enel, comprendente:

- scomparto di risalita cavi;
- scomparto di protezione generale con sezionatore rotativo simultaneo;
- n. 2 scomparti di protezione del trasformatore;
- n. 2 terne di cavi M.T.;
- n. 2 trasformatori;
- armadio metallico;
- interruttori e sezionatori tetrapolari;

Dalla cabina di trasformazione viene portata, con cavi entro cavidotti interrati, l'energia elettrica al quadro elettrico generale posto nella reception; dal quadro elettrico generale partono le n. 14 linee per alimentare tutti i settori che compongono le residenze alberghiere, il corpo centrale, i corpi accessori comuni, le piscine, gli impianti ausiliari, l'impianto di illuminazione degli impianti sportivi e di luce esterna.

Ogni linea elettrica termina in quadri e, in alcuni casi (piscine, parco gioco bambini, etc.), sono previsti dei sottoquadri;

Un gruppo elettrogeno ad alimentazione diesel posto in un box prefabbricato in c.a.v., di adeguata potenza, garantirà i servizi essenziali della struttura alberghiera nei casi di interruzione della fornitura Enel, nonché la continuità dei sistemi di sicurezza attiva.

Il complesso sarà dotato di impianto per la produzione di energia elettrica rinnovabile del tipo fotovoltaico, all'uopo posizionato sul pergolato a servizio del blocco che volge a Est..

Lo stesso avrà una potenza nominale di picco pari a 50 kW con una resa di 4.500 kWh/anno.

RETE TELEFONICA

La distribuzione della linea telefonica sarà prevista per ogni ambiente dei singoli corpi che compongono il complesso turistico-alberghiero.

La "hall" del corpo centrale - albergo - sarà deputata allo smistamento dell'intera rete, per cui, in apposito armadio, vi sarà collocata idonea centralina per il collegamento con i restanti corpi.

RETE TV

La rete televisiva sarà realizzata attraverso impianto centralizzato con parabola posta sul tetto del corpo centrale e, seguendo gli stessi percorsi della rete telefonica, servirà tutti le unità residenziali, la camere dell'albergo e i locali servizi accessori.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Impianto di climatizzazione del tipo aria-aria in versione pompa di calore ad espansione diretta, compressore comandato da inverter, a portata variabile di refrigerante ecologico R407C, secondo il sistema VRF, dotato di circuito a due tubi che garantisce simultaneamente il riscaldamento ed il raffrescamento in singole zone, avente massimo 4 unità interne derivabili per ogni unità esterna, con la possibilità di accoppiare più unità interne, anche di diversa tipologia.

Le unità esterne trovano allocazione sui lastrici solari della rispettive unità abitative e nell'apposito vano ricavato sulla copertura del corpo centrale.

Il sistema offre un'eccellente flessibilità e risparmio dei costi sia di installazione, vista la possibilità di collegare le unità interne con il

collettore attraverso l'utilizzo di sole due tubazioni liquido/gas di diametro ridotto rispetto agli standard, e di gestione dell'impianto, vista la presenza del sistema ad inverter.

Inoltre, gli innovativi circuiti frigoriferi consentono l'utilizzo di diametri delle tubazioni notevolmente inferiori agli standard applicativi, riducendo in tal modo anche la quantità di refrigerante necessario, offrendo così anche un importante contributo alla difesa del patrimonio ambientale.

Adottando le medesime caratteristiche di scomponibilità e di modularità proprie dei sistemi di climatizzazione a flusso di refrigerante variabile VRF, è stato concepito un sistema di controllo a tecnologia evoluta che permette lo scambio di informazioni fra le unità in campo ed una stazione di controllo e gestione Tali controlli, da installare ad incasso, sono a con display a cristalli liquidi.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

È previsto l'interramento di un serbatoio di 3000 litri per l'alimentazione, soltanto, delle cucine del ristorante perché, per motivi di sicurezza, l'alimentazione dei cucinini, delle unità residenziali e degli alloggi del personale sarà effettuato elettricamente con apparecchi ad induzione.

L'impianto è conforme alla vigente normativa UNI-CIG 9165, in materia di impiantistica e distribuzione G.P.L., trasformata in legge con D.M. 14.05.2004 e successiva integrazione di cui al D.M. 4.03.2014.

IMPIANTO TRATTAMENTO REFLUI

E' previsto un impianto di trattamento liquami a fanghi attivi con ossidazione totale.

Per far fronte alle variazioni stagionali di presenze, l'impianto verrà realizzato con n. 2 linee di ossidazione e sedimentazione, monoblocco, in parallelo più una linea di trattamento terziario.

Lo schema d'impianto, prevede, pertanto la:

- grigliatura;
- accumulo ed equalizzazione;
- rilancio;
- ossidazione totale a fanghi attivi
- accumulo effluente depurato;
- pressurizzazione filtri;
- doppia filtrazione;
- sterilizzazione;
- accumulo in vasca interrata in c.a. di capacità pari a 200 mc. destinata all'uso irriguo.
- conferimento nel fiume delle acque in eccedenza.

IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

L'impianto di irrigazione sarà alimentato dalle acque reflue trattate mediante impianto di trattamento a fanghi attivi con ossidazione totale, composto da n. 2 linee di ossidazione e sedimentazione, monoblocco, in parallelo più una linea di trattamento terziario ed accumulate in un vasca interrata in calcestruzzo armato di capacità pari a 200 mc. posta sul versante a ridosso del confine lato Est.

Sarà dotato di rubinetti per attacco gomma e da un impianto di irrigazione per potere autonomamente, a settore, provvedere a bagnare tutte le zone a verde, per l'irrigazione di soccorso, per la bagnatura delle aree in battuto naturale e per i lavaggio di piazzali e similari.

TECNOLOGIA DELLE COSTRUZIONI.

La tecnica e della tecnologia proposta per le costruzioni, è funzione del rapporto di vicinanza con l'ecosistema marino, ovvero di quello del rapporto di "modificazione" del suolo e della sua ricostruzione e adattabilità ambientale.

Lo studio dei materiali meno aggredibili è fondamentale ed è stata condotta in ragione delle condizioni e delle scelte possibili in presenza di vincoli sovraordinati, come quelli dovuti all'applicazione di leggi di tutela come la L. 1497/39 e L. 431/85.

Il rifugio nella tradizione locale ha suggerito l'uso di materiali naturali come la pietra, il legno ed il cotto.

In sede esecutiva le strutture intelaiate in c.a., costituite da fondazioni, ritti e orizzontamenti, completate da solai in latero-cemento, saranno analisi di varianti quali la muratura armata in laterizio alveolare (poroton) o altro sistema tendente all'innovativa bio-edilizia e di produzione regionale (Kilometro zero).

L'intonaco finale, del tipo ai silicati, potrà, se ritenuto necessario, nelle parti più esposte, sostituite con rivestimenti di pietra arenaria a faccia vista del luogo.

Soglie, davanzali e copertine saranno in arenaria siciliana, degli opportuni spessori.

La pavimentazione interna, del tipo ceramico: dalla maiolica alla ceramica maiolicata, dal cotto siciliano (campigiane) o toscano al klinker trafilato, smaltato o naturale, sarà scelta e per colorazione e decorazione e per tipologia, con lo scopo di costituire precisi "segni", la cui veicolazione individui inequivocabili messaggi attraverso i quali l'utente-ospite percepisca le diverse funzioni del complesso turistico-alberghiero, ivi comprese quelle strettamente private.

Riepilogativamente il sistema costruttivo lo si propone:

- Strutture Intelaiate e/o muratura portante armata;
- Murature Esterne in blocchi di argilla espansa;

- Tramezzature in tavelle di tufo;
- Isolamento Acustico orizzontale e verticale;
- Isolamento Termico con impiego di poliuretano estruso;
- Impermeabilizzazione delle fondazioni e delle murature;
- Intonaci Esterni fino alle stesura finale di intonaco ai silicati;
- Intonaci Interni tradizionali finiti a tonachino;
- Pavimentazione Interna unità: in ceramica a fondo unito;
- Pavimentazione Interna uso pubblico: in klinker trafilato;
- Pavimentazione esterna in klinker trafilato colore cotto;
- Pavimenti terrazze-coperture: campigiane e/o pietrini in cemento;
- Lavori in marmo: soglie, davanzali ecc. in pietra serena;
- Rivestimento scale: pedate in pietra serena;
- Rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- Infissi esterni in p.v.c. a persiane tipo castagno con vetro camera;
- Infissi interni in tamburato di abete nobilitati colore pastello;
- Inferriate in ferro quadro battuto a spartiti semplici, colore canna di fucile;
- Dipinture a base di acqua;
- Impianti tecnologici sotto traccia.
- Recinzioni aree pertinenziale e staccionate di protezione in pali di castagno;
- Pergolati in legno lamellare color miele;

ADEGUAMENTO STRADA DI ACCESSO

L'accesso ai due appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione del complesso turistico-alberghiero, avviene tramite la strada vicinale "Saline" che si dirama al Km. 64+000 della Strada Statale n. 187, in prossimità del bivio per Alcamo-Partinico.

Detta strada si sviluppa per mt. 526 attraversando e servendo l'area agricola di "Piano Inferno" fino alla spiaggia di San Cataldo.

L'andamento plano-altimetrico si rileva regolare quasi del tutto pianeggiante, con una carreggiata variabile tra i mt. 5.40 e i mt. 4.30 a decrescere verso monte.

L'intero tronco ricade nel territorio comunale di Trappeto ed è munito di recinzione a protezione dei fondi agricoli che vi si affacciano ed alle numerose costruzioni sparse ad uso residenziale stagionale che vi insistono.

E' intendimento della Società committente dell'insediamento produttivo adeguare la sagoma stradale del primo tratto (mt. 450) che collega il presidio di accesso e l'area parcheggio pullman, alla viabilità statale, nonché la relativa intersezione a raso con quest'ultima.

L'intervento, nel suo complesso, produrrà oltre al miglioramento funzionale della circolazione di previsione, anche un innalzamento del livello di sicurezza, fermo restando la continuità di esercizio della infrastruttura viaria.

A tale scopo si propongono interventi di allargamento della carreggiata stradale previo demolizione e rifacimento dei muretti di recinzione e la sistemazione dell'intersezione con la S.S. 187, nel pieno rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle condizioni locali.

L'intervento comporta l'occupazione di modeste quantità di aree da parte dei fondi agricoli che vi si affacciano, nonché nella riconfigurazione della livelletta di arrivo in corrispondenza dello sbocco sulla strada statale.

La proposta progettuale è stata elaborata in modo da garantire una sezione stradale di mt. 7.00 uguale a quella della S.S. 187 ad essa connessa, mediante doppia carreggiata di mt. 2.75 ciascuna e banchine di mt. 0.75.

I muretti di recinzione saranno in calcestruzzo delle dimensioni di cm. 70 x 30 sormontati da rete a maglia plastificata e paletti in ferro di colore verde scuro (RAL 6002) con una altezza complessiva di mt. 2.00.

Detti muretti di recinzione, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 13 della L.R. 37/85, avranno la faccia esterna lato strada rivestita con scapoloni di pietra calcarea del luogo ed assemblati unitamente con il corpo in calcestruzzo, in modo da far apparire gli stessi in pietrame a secco.

La pavimentazione stradale sarà riproposta nella medesima tipologia esistente in conglomerato bituminoso mediante l'integrazione dello strato di collegamento (binder cm. 7) su fondazione stradale in tout-venant di cava e il rifacimento dell'intero tappetino di usura (cm. 3)

Le banchine saranno costituite dalle due cunette in calcestruzzo a sezione triangolare.

Il tutto in ottemperanza al normato di cui ai D.M. 5.11.2001 n. 6792 e successivo del 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali".

Di seguito viene riportata la tabella riassuntiva dell'organizzazione della piattaforma stradale secondo i criteri compositivi previsti dal Codice della Strada (D.vo 30.04.1992 N. 285) e con le deroghe di cui all'art. 13 comma 2 in esso contenute.

CLASSIFICAZIONE DELLA STRADA – D.M. 5.11.2001 N. 6792

- Tipologia F.2 – locale a traffico limitato
- Ambito territoriale extraurbano
- Limite di velocità km/h 90
- Corsia per senso di marcia n. 2
- Intervallo di velocità di progetto km/h 40-100
- Lunghezza della corsia di marcia mt. 3,25
- Larghezza minima della banchina destra mt. 1,00

- Regolarizzazione della sosta su piazzola
- Regolarizzazione del traffico pedonale in banchina
- Accessi ammessi

La configurazione che assume tuttavia la struttura viaria, con le deroghe proposte, è contemplata nella Cat. B della vecchia Norma Tecnica edita dal C.N.R. in data 28.03.1973 (Bollettino anno VII n. 31) con il contenimento della velocità di esercizio a 40 Km/h.

L'intervento di adeguamento del tronco viario in parola, è da ritenersi opera di urbanizzazione primaria connessa all'attività produttiva da intraprendere e, pertanto, subordinata alla procedura di cui all'art. 2 del D.P.R. 447/98.

In mancanza di uno specifico piano per gli insediamenti produttivi, l'Amm.ne Comunale resta obbligata alla stipula di apposita convenzione urbanistica al fine di regolamentare la puntuale osservanza dei tempi di realizzazione e delle competenze per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie necessarie, con particolare attenzione circa la contemporaneità con la realizzazione dell'insediamento proposto.

A supporto dello schema di convenzione predisposto dall'Alessandra Costruzioni 77 s.r.l., è stato redatto l'allegato piano particellare di esproprio interessante n. 20 Ditte catastali, aggiornato al Settembre 2014.

L'opera prevede l'occupazione di aree private destinate a verde agricolo pari a mq. 2.335 ed esigue porzioni di pertinenze di alcuni fabbricati di civile abitazione che insistono sul fronte della strada medesima, pari a mq. 138 ca, per la maggior parte gravati da diritti di enfiteusi concessi in tempi remoti dal Demanio Statale.

La relativa indennità, determinata in via provvisoria ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. ammonta a €. 14.128,97 al netto delle eventuali maggiorazioni previste dall'art. 45 del Decreto stesso.

Per le aree a "verde agricolo" l'indennità è stata assunta pari al V.A.M. (valore agricolo medio) della coltura più redditizia compresa nella Regione Agraria n. 12, fissata in €/ha 42.700.

Per le porzioni di aree facenti parte di lotti edificati, l'indennità è stata assunta quella del suo valore venale, stimato in €/mq. 30,00.

Il tutto, in osservanza alle vigenti norme igienico-sanitarie, di buona tecnica, delle disposizioni di cui alla Legge 13/89 e successive D.M. 236/89 in materia di fruibilità delle costruzioni da parte di disabili, di risparmio energetico di cui alla Legge 10/91 e ss.mm.ii., dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5.12.1997, di prevenzione e protezione da rischi di caduta dall'alto di cui al Decreto Ass.to Reg.le alla Salute n. 1754 del 5.09.2012, nonché alle prescrizioni per le zone sismiche di 2^a categoria.