



PROGETTISTA:
ARCHITETTO
UMBERTO
TAGLIARENI

COMMITTENTI:

PROGETTO DI VARIANTE AL N.O. BB.NN. 103794
DEL 8/8/2011 RELATIVO AD UN PIANO DI
LOTTIZZAZIONE IN Z.T.O. "Cb", DA REALIZZARSI IN
UN TERRENO SITO A PALERMO, VIA MATER
DOLOROSA.

TAVOLA

1.1

DOCUMENTO :
RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI PALERMO

PROGETTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “Cb”. C.T. Fg. 11 p.lle 1547, 1555, 1808 e 1809

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione tecnica è relativa ad un piano di lottizzazione di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Palermo, via Mater Dolorosa, località Pallavicino, identificato al N.C.T. Al foglio di mappa n.11 p.lle 1547, 1555, 1808 e 1809.

L'appezzamento in questione, accessibile dalla via Mater Dolorosa e dalla via Camarina, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Palermo, ricade per la maggiorparte in **zona territoriale omogenea “Cb”** (artt. 12-2-25-23bis delle N.T.A.) con densità territoriale di 0,75 mc/mq ed in parte in zona “V3” – spazi pubblici a verde /artt. 24-2-25-29-30-23bis-27 delle N.T.A.; nelle zone “Cb” l'edificazione è regolata attraverso la redazione di piani di lottizzazione per consentire una più organica e razionale attività edilizia, che dovrà essere dotata di adeguate infrastrutture primarie e secondarie, anche in funzione di quelle esistenti o previste dal P.R.G..

DATI CATASTALI, DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DELL'AREA

L'area in oggetto risulta identificata al N.C.T. del Comune di Palermo al fg.11 particelle 1547, 1555, 1808 e 1809 aventi una superficie catastale complessiva di

mq 14177 così distinta:

- p.lla 1547	mq	299,00
- p.lla 1555	mq	1146,00
- p.lla 1808	mq	10238,00
- p.lla 1809	mq	<u>2494,00</u>

totale mq 14177,00

L'appezzamento confina a nord con la via Mater Dolorosa, ad est con terreno della stessa proprietà ma con destinazione urbanistica a "V3", ad ovest con la via Camarina e a sud con altra proprietà interessata anch'essa da un piano di lottizzazione differente.

Secondo le previsioni urbanistiche di P.R.G. l'area ricade per la maggior estensione in **zona territoriale omogenee Cb** con i seguenti parametri (art. 12 N.A.):

- densità edilizia territoriale di mc/mq 0,75;
- lotto minimo di mq 600;
- accorpamento massimo due lotti;
- tipologia a case isolata.

L'appezzamento di terreno ricade inoltre all'interno del **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.L. 42/04 – art.136 e rientra all'interno delle aree caratterizzate da cave storiche a fossa (art.3.3.e1) ed all'interno del "sito d'attenzione" secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI).

Si è cercato pertanto, nella redazione del presente piano di lottizzazione, di fornire il maggior numero di indicazioni possibili, al fine di consentire una razionale attività edificatoria con le relative prescrizioni; individuando nel piano stesso tutte le aree da

destinare ad uso pubblico, i lotti edificabili con i relativi tipi edilizi e tutte le indicazioni necessarie a definire le altezze, la lunghezza dei fronti e quant'altro occorra per definire le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche dell'intervento.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

In virtù delle caratteristiche dell'area in esame, considerate le previsioni del P.R.G dell'area in oggetto, le caratteristiche metriche del piano risultano:

- Superficie catastale complessiva : mq 14177,00
- Superficie ricadente in zona "Cb" (da rilievo): mq 12765,00
- Volume realizzabile = mq 12765,00 x mc/mq 0,75 = mc 9573,75
- N. abitanti insediabili = $9573,75/80 = n. 119,67$ e in c.t.: n. 120

Fabbisogno Attrezzature (D.M. 2/4/1968 art. 4)

le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 2/4/1968, vengono previste nella misura di mq 18 per abitante da insediare, lasciando almeno 4,50 mq/ab. per attrezzature scolastiche, per cui si avrà:

Attrezzature primarie:

- a) verde attrezzato mq. 4,50/abit.
- b) parcheggi mq. 2,50/abit.

Attrezzature secondarie:

- c) verde pubblico mq. 4,50/abit.
- d) attrezzature scolastiche mq. 4,50/abit.
- e) attrezzature interesse comune mq. 2,00/abit.

Totale attrezzature = mq 18,00/abit.

Calcolo Fabbisogno Attrezzature

Essendo n.120 gli abitanti da insediare, le superfici minime da destinare ad attrezzature saranno:

a) verde attrezzato	mq.	540,00
b) parcheggi	mq.	300,00
c) verde pubblico	mq.	540,00
d) attrezzature scolastiche	mq.	540,00
e) attrezzature interesse comune	mq.	240,00

Totale attrezzature = mq 2160,00

DATI METRICI DI PROGETTO

Sul lotto è presente una casa a due elevazioni fuori terra più piano semi-cantinato destinato a civile abitazione, per una cubatura complessiva di circa mc 2200, che sarà demolita al fine di consentire la realizzazione del piano di lottizzazione.

Dati di progetto:

- Superficie lottizzazione	mq	12765,00
- Verde attrezzato	mq	540,00
- Parcheggi	mq	300,00
- Verde pubblico	mq	540,00
- Attrezzature scolastiche e int. comune	mq	780,00

elettroverniciato.

CARATTERISTICHE DEI LOTTI

La conformazione dei lotti di progetto, in funzione della loro superficie fondiaria e della cubatura a loro assegnata dal piano, viene riportata nella tabella sotto indicata:

LOTTO n.	SUP. LOTTI mq	TIPOLOGIA	SUP. INGOMBRO EDIFICI mq	VOLUME DI PROGETTO mc	H MAX ml
1	785,00	A ¹	190,00	940,00	7,20
2	630,00	A ²	140,00	640,00	7,20
3	625,00	A ³	170,00	780,00	7,20
4	735,00	A ³	170,00	780,00	7,20
5	700,00	A ³	170,00	780,00	7,20
6	620,00	A ³	170,00	780,00	7,20
7	610,00	A ³	170,00	780,00	7,20
8	660,00	B	75,00	420,00	7,20
9	600,00	C	60,00	360,00	7,20
10	848,00	A ²	140,00	640,00	7,20
11	822,00	A ⁴	150,00	800,00	7,20
12	610,00	A ⁵	130,00	473,00	7,20
13	610,00	A ⁶	150,00	700,00	7,20
14	610,00	A ⁶	150,00	700,00	7,20
Totali	9465,00	---	-----	9573,00 < 9573,75	-----

Come si evince dalla tabella la cubatura di progetto risulta complessivamente mc 9573,00 minore della cubatura massima realizzabile di mc 9573,75.

LE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Per quanto riguarda le aree per le urbanizzazioni primarie, che saranno realizzate dai proprietari e cedute successivamente al comune, esse saranno costituite da un'area a parcheggio pubblico di mq 300,00 ed una area destinata a verde

attrezzato di mq 540,00 per una superficie complessiva di mq 840,00. Le alberature esistenti saranno quasi interamente mantenute e verranno piantumate, a completamento, nuove essenze e l'area a verde attrezzato sarà sistemato con percorsi pedonali, illuminazione pubblica e panchine.

Le aree per le urbanizzazioni secondarie saranno costituite da verde pubblico, attrezzature scolastiche e attrezzature di interesse comune per una superficie totale di mq 1320,00 e verranno interamente cedute al Comune.

La viabilità pubblica di lottizzazione sarà costituita da una sede stradale complessiva di larghezza ml 5,50 comprendente una banchina di ml 0,50, un marciapiede di ml 1,50 e una carreggiata di ml 3,50, e sarà interamente urbanizzata con rete elettrica e di illuminazione pubblica, rete idrica e fognaria, rete telefonica e rete gas.

IMPIANTI TECNOLOGICI

- Rete idrica

La rete idrica sarà realizzata con una tubazione principale sottotraccia, dalla quale si dirameranno gli allacci alle singole unità abitative, con allaccio alla rete comunale presente su via Camarina.

- Rete fognante

Poiché la zona è dotata di rete fognante di tipo dinamico, presente su via Camarina, si è previsto una rete composta da una condotta principale in caduta posta lungo la viabilità pubblica, dalla quale si dirameranno gli allacci alle singole unità abitative, che sarà allacciata attraverso pozzetto di pre-allaccio alla fognatura dinamica comunale presente su via Camarina.

- Rete di smaltimento acque bianche e meteoriche

La rete di smaltimento delle acque bianche e meteoriche sarà realizzata sottotraccia lungo la via pubblica con una tubazione principale in caduta verso la via Camarina. Alla rete di smaltimento afferiranno le caditoie che saranno poste nel parcheggio pubblico e lunga la via pubblica ad una distanza non superiore ai ml. 30,00.

La rete sarà allacciata alla condotta fognaria comunale presente su via Camarina.

Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai pluviali delle coperture degli edifici, sarà garantito dall'assorbimento naturale del terreno dei singoli lotti.r5

- Rete elettrica e illuminazione pubblica

Saranno realizzate due linee elettriche separate, una per l'illuminazione pubblica e l'altra per l'alimentazione elettrica delle abitazioni. Entrambe le linee elettriche saranno realizzate sottotraccia e dotate di pozzetti d'ispezione posti a distanze costanti. Esse si dipartiranno da una cabina elettrica che sarà ubicata a confine con le aree pubbliche, dalla quale si diramerà la rete a media tensione. La cabina elettrica sarà allacciata invece alla rete di alta tensione ENEL presente nella zona.

L'illuminazione pubblica sarà costituita da pali sormontati da corpi illuminanti idoneamente calcolati in base alla loro funzione, con lampade a vapori di sodio, posti lungo la viabilità pubblica e i parcheggi e all'interno dell'area a verde attrezzato. Si avrà cura, inoltre, di realizzare un'adeguata rete di messa a terra.

- Rete telefonica

La linea telefonica, posta lungo la viabilità pubblica e privata, sarà realizzata anch'essa sottotraccia e dotata di pozzetti d'ispezione.

Palermo, Ottobre 2011

IL PROGETTISTA