

# COMUNE DI PALERMO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N.7 VILLETTE BIFAMILIARI PER COMPLESSIVI N. 14 ALLOGGI PER CIVILE ABITAZIONE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PALERMO, SU UN LOTTO DI TERRENO AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA OMOGENEA "Cb" SITO IN CONTRADA SAN LORENZO, ANNOTATO AL N.C.T. Fg. 16 P.LLE 2236, 2243, 2241, 2231, 1834, 2229, 197, 234, 250, 241, 1492, 240, 1453,

## ELABORATI

- RELAZIONE TECNICA
- ② COROGRAFIE
- ③ RILIEVO PLANIMETRICO ED ALTIMETRICO CON CALCOLO SUPERFICIE D'INTERVENTO, FOTO
- ④ PLANIMERIA GENERALE PIANO D'INSEDIAMENTO E SUDDIVISIONE LOTTI
- ⑤ VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO PUBBLICO
- ⑥ PROGETTO DI MASSIMA RETE FOGNARIA
- ⑦ PROGETTO DI MASSIMA RETE IDRICA
- ⑧ PROGETTO DI MASSIMA RETE ELETTRICA E TELEFONICA
- ⑨ NORME DI ATTUAZIONE

SCALA

IL TECNICO

ING. LASCARI GIOACCHINO



- 5 GIU. 2013

LA DITTA

*Martina Gio.  
Anna in Grot  
Alfieri Umere  
Stefano  
Mazzolese  
Di Cosara Silvio  
Adrian Kufe*

*Dubcek Enay  
Patti Angela  
Mazzanti Rossella  
Coroneo Giuseppe  
Tegoni Stefano*

VISTI ED APPROVAZIONI

ALLEGATO N° 8



Allegato alla proposta di delibera  
n. 03 del 20.01.2015

Il Responsabile del Procedimento  
**Il Funzionario Tecnico**  
**Arch. Marcantonio Virgadamo**

## Oggetto: piano di lottizzazione

Il sottoscritto ing. Lascari Gioacchino iscritto all'albo dell'ordine degli ingegneri della provincia di Pa al numero 3718 è stato incaricato dai signori C██████ A██████, C██████ G██████, G██████ A██████ G██████ E██████ S██████, G██████ M██████ M██████ P██████ A██████ A██████ G██████, A██████ N██████, A██████ R██████ A██████ V██████, M██████ R██████ e M██████ R██████ nella qualità di proprietari, di redigere un piano di lottizzazione su un appezzamento di terreno sito in Palermo contrada San Lorenza annotato in catasto con la particella n° 2236, 2243, 2241, 2231, 1834, 2229, 197, 234, 250, 241, 1942, 240, 1453, del foglio di mappa 16 , ricadente secondo il vigente P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 124/DRU del 13/3/2002 e success

ivo Decreto Dirigenziale di rettifica n. 558/DRU del 29/7/2002 nonché dalla Delibera di presa d'atto del C.C. n. 7/2004, in Z.T.O. C<sub>b</sub>.

Sulla scorta della documentazione fornita dai proprietari, della documentazione acquisita presso gli uffici tecnici comunali e dopo avere preso visione dei luoghi ed avere eseguito i relativi rilievi, si è redatta la presente relazione tecnica di accompagnamento agli elaborati progettuali grafici.

L'area interessata dall'intervento progettuale che si andrà a proporre è sita in Palermo contrada San Lorenzo, all'interno dell'appezzamento di cui trattasi attualmente vi ricadono tre corpi di fabbrica, P.lle 1834 di mq. 85, p.lla 1492 di mq. 136, p.lla 1453 di mq. 203, aventi un'altezza di mt. 3,50.

Considerato che l'area di cui trattasi ricade in Z.T.O. C<sub>b</sub>, ad esclusione di una piccola porzione pari a mq. 17,00 che ricade in sede stradale (ampliamento di via Sant'Angelo) e che sarà ceduta al Comune, dove è consentito edificare i proprietari intendono demolire gli immobili esistenti per ivi realizzare un nuovo intervento edilizio composto da n. 7 corpi di fabbrica (tipologia edilizia a case isolate), per complessivi n. 14 alloggi per civile abitazione a due elevazioni fuori terra

oltre piano seminterrato, ricadenti ciascuno in un lotto di propria pertinenza.

In base al vigente PRG approvato con decreto dirigenziale n. 124/DRU del 13/03/2002 e successivo decreto dirigenziale di rettifica n. 558/DRU del 29/07/2002 e di cui alla delibera di presa d'atto del consiglio comunale n. 7/2004 nonché della delibera di consiglio comunale n. 125 del 14/06/2006 di rettifica alla delibera n. 7/2004, l'area di cui trattasi ricade per la sua interezza in Z.T.O. C<sub>b</sub> e non è interessata dai vincoli del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004, in materia di beni culturali e ambientali e non è inoltre interessata dai vincoli di cui al D.A.R.T.A. 4/07/2000 relativo al "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario" o dai vincoli derivanti dal parere reso dall'ufficio del genio civile in data 22/09/2000.

La nuova edificazione nelle zone C<sub>b</sub> è normata dall'art. 12 delle N.T.A. adeguate al Decreto dirigenziale n° 558/DRU del 29/07/2002, di rettifica del Decreto dirigenziale n° 124/DRU del 13/03/2002 di approvazione nonché dalla delibera di presa d'atto del consiglio comunale n° 7/2004 e dalla delibera di consiglio comunale n. 125 del 14/06/2006, di rettifica della delibera n. 7/2004 di presa d'atto, che all'errore n. 28 rimodula l'art. 12, per le zone C, che ad ogni buon fine si riporta di seguito per intero.

- 1. Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e privata.*

*Le zone C si distinguono in zone C<sub>a</sub>, quelle già previste dal piano adottato, e C<sub>b</sub>, quelle che discendono dalla riclassificazione delle zone B, con tipologia a casa isolata.*

2. *Nelle zone C<sub>a</sub> e C<sub>b</sub> sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4,5,6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).*
3. *La densità territoriale delle zone C<sub>a</sub> è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone C<sub>b</sub> è fissata in 0,75 mc/mq.*
4. *Per le zone C l'estensione minima dei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000 mq, tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Per estensioni inferiori fino a mq 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza.*

*Per le zone C<sub>b</sub> l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di 600 mq, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate.*

*L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.*

*Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.*

Al fine di operare in conformità a quanto riportato dalla citata norma, si è proceduto al rilievo dell'area interessata, individuata in catasto p.lle n° 2236, 2243, 2241, 2231, 1834, 2229, 197, 234, 250, 241, 1942, 240, 1453, del foglio di mappa 16 per una superficie catastale di mq. 7.618 .

Dal rilievo effettuato si è evidenziata una differenza tra la superficie reale e la superficie catastale, da cui si evince che, a fronte di una superficie catastale di 7.618 mq, da rilievo si misura una superficie di 7.163 mq.

Avendo l'area d'intervento (zona omogenea Cb.) un'estensione pari a mq 7.146 (7.163 – 17,00) quindi compresa nella fascia tra i 5000 e i 10.000 mq è richiesta la redazione del piano di lottizzazione, raggugliando le aree da cedere al Comune a mq. 10.000.

Nel caso di redazione di un piano di lottizzazione è prevista la cessione di aree a servizi per una quantità pari a mq 18 per abitante insediato , (art. 3 del Decreto Interministeriale n° 1444 del 2/04/1968) così suddivisa;

mq.  $10.000 \times 0,75 = 7.500,00$  mc. (Superficie raggugliata)

mc.  $7.500,00 : 80$  mc/ab = 94 abitanti.

**U. S.;** 11 mq./ab. X 94 ab. = 1.034,00 mq. (di progetto mq. 1.034,86).

**V.P.;** 4,5 mq./ab. X 94 ab. = 423,00 mq. (di progetto mq. 423,79).

**P.P.;** 2,5 mq./ab. X 94 ab. = 235,00 mq. (di progetto mq. 236,34).

Inoltre sarà ceduta la porzione di terreno ricadente in sede stradale per l'ampliamento (via Sant'Angelo) come da P.R.G. pari a mq. 17,00.

Dette aree da cedere al Comune, come si evince dalle tavole progettuali, sono state ubicate prospicienti la strada pubblica esistente.

L'area circostante nella quale si propone l'intervento edilizio, è caratterizzata in modo prevalente da insediamenti residenziali con tipologia di casa unifamiliari a due elevazioni fuori terra, che si alternano con insediamenti edilizi plurifamiliari a tre elevazioni fuori terra e sporadicamente anche a quattro elevazioni fuori terra.

L'appezzamento di terreno confina a nord con la strada privata ad uso pubblico denominata via Savioli, a est con la via Lanza di Scalea, a sud con strada pubblica da denominare a ovest con la strada pubblica denominata via Sant'Angelo ed altri lotti di terreno.

Nell'elaborato allegato, così come si evince dalla Tavola 4, l'appezzamento di terreno preso in esame viene suddiviso in sette lotti denominati **lotto 1** di mq. 612,00, **lotto 2** di mq. 605,00, **lotto 3** di mq. 605,00, **lotto 4** di mq. 751,00, **lotto 5** di mq. 688,00, **lotto 6** di mq. 617,00, **lotto 7** di mq. 617,00.

La superficie rimanente viene così utilizzata;  
939,01 per strada privata di accesso ai lotti;  
1.034,86 mq. per Urbanizzazione secondaria;  
423,79 mq. per verde pubblico;  
236,34 mq. per parcheggio pubblico;  
17,00 mq. porzione ricadente in sede stradale (via sant'Angelo)  
per una superficie complessiva di 7.163,00 mq

La capacità edificatoria dell'appezzamento di terreno oggetto del P. di L. ricadente in zona C<sub>b</sub>, pari a mq. 7.146,00 ( 7.163,00-17,00) e di 5.359,50 mc (7.146,00 mq x 0,75 mc/mq), viene divisa in eguale quantità nei sette lotti  $mc\ 5.359,50 : 7 = \mathbf{765,64\ mc.}$

Nella tavola 4 in ogni singolo lotto è stata rappresentata l'area di massimo ingombro, cioè l'area all'interno della quale, dopo l'approvazione del P.di L. in sede di progettazione architettonica sarà definita la sagoma delle villette bifamiliari a due elevazioni fuori terra, oltre un piano cantinato o seminterrato nel rispetto del P. di L. approvato e dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalla normativa vigente per la Z.T.O. C<sub>b</sub>.

### **Impianto fognario**

Nel P.di L. è stata prevista la realizzazione di una rete fognaria dinamica per la raccolta e l'allontanamento delle acque nere e acque bianche. Il recapito finale è costituito dal collettore fognario comunale esistente ( fognatura dinamica ) mentre il suo corso è intercettato da pozzetti d'ispezione posti in corrispondenza degli allacci degli edifici previsti nel lotto edificabile.

Il collettore fognario sarà realizzato, ad adeguata profondità (minimo mt. 1,90 sotto il livello stradale), con tubi in pvc rigido con anello elastico DN 200 mm.

I pozzetti saranno dotati di chiusini in ghisa sferoidale di tipo carrabile.

Il progetto di massima è riportato sulla tavola di progetto rete fognaria e rete idrica di massima con esecutivi che saranno presentati nel progetto architettonico.

### **Impianto idrico**

Le previsioni progettuali prevedono, di realizzare lungo la carreggiata della strade interna una rete interrata costituita da tubazione in polietilene ad alta densità per pressioni di esercizio sino a 16 atm del diametro di 2" (due pollici). Essa dovrà collegarsi alla rete comunale posta lungo la via pubblica esistente all'altezza dell'innesto della strada di piano e raggiungere l'ultimo degli edifici. Lungo tale percorso si prevede di realizzare dei pozzetti entro cui la tubazione potrà essere intercettata tramite crociere e saracinesche all'altezza degli allacci dei singoli lotti.

### **Impianto di illuminazione**

Il progetto di massima dell'illuminazione è riportato, in uno ai particolari costruttivi, nelle tavole di massima rete illuminazione.

È stato previsto un sistema di illuminazione pubblica relativa al verde pubblico e parcheggio pubblico con apparecchi di illuminazione su pali a stelo dritto con altezza fuori terra pari a mt 6,00. I pali saranno disposti su un lato delle strade private, ad un interasse di mt. 25,00. Gli apparecchi di illuminazione saranno dotati di reattore rifasato, accenditore e lampada a vapori di mercurio da 150W. Tale scelta progettuale di massima dovrà ovviamente essere confortata, in sede di progettazione esecutiva, da apposito calcolo illuminotecnica : i valori assunti in sede di massima potranno essere modificati (altezza palo, distanza tra i punti luce, potenza lampada) fermo restando la disposizione generale data all'impianto. L'alimentazione sarà costituita da una linea elettrica posta entro cavidotto sotterraneo intercettato, all'altezza di ogni palo, da un pozzetto per l'esecuzione delle derivazioni e per la messa a terra di ogni singolo palo.

*Il Tecnico*

