

**SCHEDA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI  
N.28 ALLOGGI IN VIA TOMMASO NATALE DEL COMUNE DI PALERMO.**

COMMITTENTE: **COOPERATIVA EDILE LA TIZIANA a r.l.**  
Via Trapani n.5 – Isola delle Femmine (PA)

UBICAZIONE LOTTO : Palermo via Tommaso Natale 92/A/B, identificato al  
Dipartimento del Territorio di Palermo C.U. fg 14 p.lla 3219 ;

ESTENSIONE LOTTO : MQ. 3.573;

DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.R.G.: ZONA D1 ( EDILIZIA INDUSTRIALE);

NUOVA DESTINAZIONE URBANISTICA : ZONA B-4a ( EDILIZIA RESIDENZIALE)

**ART.1 N.T.A. PREVISTE NEL P.R.G PER ZONE B-4a:**

- Nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli commi 1 e 2.

*Art.7*

1. *Ad esclusione degli edifici classificati netto storico*, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.
2. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.
3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e dell'art. 5.

*Art.5*

Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza :

- a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
  - b) ricettiva;
  - c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;
  - a) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente;
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e delle rispettive norme di settore. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.
6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.

Il legislatore ed i relativi provvedimenti attuativi hanno sancito il carattere pubblicistico dei P.U.E. (Piani Urbanistici Attuativi) prevedendo l'opportunità che le iniziative in essi previste , anche di natura privata , assumano nel loro

insieme , il carattere di interesse pubblico e, pertanto , possano essere approvate facendo ricorso a opportune varianti del P.R.G. attuale, in cui le zone "D1" in cui non si esercita più l'attività dal almeno tre anni, possano essere trasformate in zone "B4" con indice di cubatura pari a **3 mc /mq** ed indice di piantumazione maggiore del 30% della superficie del lotto.

## **ART.2**

L'indice di cubatura previsto, in funzione della delibera C.C. n.14/2009 e n. 28/2013, potrà essere aumentato del:

10% per installazione di pannelli fotovoltaici destinati al risparmio energetico;

25% per interventi di Bioedilizia di cui alle caratteristiche esplicate nel Decreto Assessoriale del 7 Luglio 2010.

Per un totale del 35%.

## **ART.3 STANDARD URBANISTICI.**

### **Superficie lorda per abitante.**

Il DM.1444/68. stabilisce all'art.4 che, ai fini della determinazione della dotazione minima di aree per servizi nelle zone residenziali, nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare, salva diversa dimostrazione, corrispondono mediamente le seguenti superfici abitabili:

Mq. 25 , corrispondenti a circa mc.80 vuoto per pieno a cui si aggiungono eventualmente non di più di  
Mq. 5 , corrispondenti a circa mc.20 vuoto per pieno per le destinazioni non specificatamente residenziali...

Nel nostro caso, essendo i mc. fuori terra edificati e relativi agli appartamenti pari a mc. 9.811,62 si ha un numero di abitanti da insediare pari a

$$\text{mc. } 9.811,62 : 80 = \text{n. } 123 \text{ abitanti ;}$$

### **ART.4 Dotazione minima di aree per servizi .**

Nel caso in esame, si è previsto una dotazione minima inderogabile di aree per verde e servizi , per ogni abitante insediato o da insediare , è di **mq. 9,00** ;

### **Calcolo e verifica delle superfici per parcheggi e opere di urbanizzazione secondaria :**

#### **Densità Edilizia :**

La cubatura degli appartamenti fuori terra è data da :

$$\text{mq. } 233,61 \times 2 \times 21 = \text{mc. } 9.811,62;$$

La cubatura ammissibile è pari a :

$$\text{Lotto edificabile : mq. } 3.573 - 9 \times 123 = \text{mq. } 2.466,00$$

$$\text{Cubatura ammissibile : Mq. } 2.466,00 \times 3 = \text{mc } \mathbf{7.398,00}$$

A tale cubatura si aggiunge la premialità del 10% in quanto saranno realizzati i Pannelli Fotovoltaici per il risparmio di energia, oltre al 25% per tecniche di bioedilizia , per cui si avrà:

$$\mathbf{Mc. } 7.398,00 + 35\% \times 7.398,00 = \mathbf{Mc. } 9.987,30. (\text{Cubatura ammissibile})$$

La cubatura ammissibile risulta maggiore della cubatura di progetto pari a mc. 9.811,62 < mc. 9.987,30.

#### **Aree per parcheggio ad uso privato :**

Le aree destinate a parcheggio privato , previste in progetto, devono avere una superficie eguale o maggiore della maggiore superficie derivante dalle seguenti incidenze :

1/10 della cubatura f.t. ( Legge Tonioli )

Mq.25 per ogni 100mq. di superficie ( Art.33 R.E.)

La superficie delle aree destinate a parcheggio privato è pari a **mq. 1.003,32** .

Verifica punto 1. :

$$\text{Mc. } 9.811,62 / 10 = \text{Mq. } 981,16 < \text{Mq. } 1.003,32$$

Verifica punto 2. :

$$\text{Mq. } 25 \times 3.543 / 100 = \text{Mq. } 885,75 < \text{Mq. } 1.003,32$$

#### **Aree per parcheggi ad uso pubblico :**

Le aree per parcheggi ad uso pubblico sono estese per **mq. 324,21** > mq. 2,5 x 123 abitanti = mq. 307,50.

#### **Aree a verde pubblico :**

La superficie a verde pubblico , prevista in progetto è pari a **mq. 932,02** > **mq. 7,5 x 123 ab. = mq. 922,500** ;

#### **ART.5**

##### **Limiti di altezza :**

Per le zone B non esistono in generale prescrizioni, e nel caso in esame si ha : **H = ml. 21,00**

##### **Limiti di distanza fra fabbricati:**

Per le zone B è prescritta la distanza minima assoluta tra parete finestrata e parete di edifici antistanti di ml.10,00;

##### **Limite di distanza dalla strada .**

Gli edifici sono stati progettati alla distanza di m.5,00 dal ciglio stradale e di conseguenza si sono rispettate le distanze dalla strada previste dal regolamento edilizio.

#### **NUMERO PIANI F.T.**

Il numero di piani f.t. è di n.7 piani.

Il Progettista

Ing. Raffaele Coppola