

ALLEGATO N. 10

Allegato alla proposta di delibera  
n. 02 del 22 GEN 2014



Il Responsabile del Procedimento

IL FUNZIONARIO  
arch. Ignazio Rizzo

## COMUNE DI PALERMO

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE. MONDELLO VIA DEIANIRA  
REDATTO AI SENSI DEL COMMA A ART.12 DELLE N.D.A. DEL P.R.G., RICADENTE IN Z.T.O. CB.

### NORME TECNICHE

**Proprietario:** Sig. Maria Carolina Castellucci

**Progettista:** Arch. Maria Grazia Barraco

Il lotto appartiene alla zona Cb – completamento edilizio – del PRG del comune di Palermo e non è compreso in zona con vincolo paesaggistico.

Il terreno appartiene ad un unico proprietario, confina a nord con la via privata Deianira, a est con viale Margherita di Savoia e sugli altri lati con altre proprietà.

L'intero terreno è già attualmente recintato ed al suo interno, nella zona centrale, è presente una casa di civile abitazione, unifamiliare con tipologia a casa isolata.

Si è destinata la superficie per le opere di urbanizzazione nella fascia limitrofa a viale Margherita di Savoia, così da avere l'accesso dalla via pubblica e principale. Benché il terreno abbia una superficie complessiva di mq 6835,00, la superficie da cedere al Comune è stata calcolata in mq 1692,00 complessivi poiché, come previsto dalla normativa, l'area è stata ragguagliata a mq 10.000. Dalla superficie di mq 1692,00 è stata poi detratta la parte relativa all'edificio esistente, corrispondente a mq 175,53 (come specificato nella tabella riportata nella Tav. 4. Pertanto la superficie per le opere di urbanizzazione è stata calcolata in mq 1516,28. Questa superficie comprende le zone destinate a: istruzione (mq 423,00); parcheggi (mq 235,00). La parte rimanente fino a raggiungere i mq 1516,28 previsti sarà destinata a spazi pubblici attrezzati e attrezzature di interesse comune. Il parcheggio avrà un comodo accesso da Via Margherita di Savoia con posti macchina e spazi adeguati di manovra ed ingresso separato dall'area pubblica rimanente.

Il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di cinque unità abitative, di cui tre monofamiliari ed una bifamiliare, tutte con tipologia a casa isolata. Il lotto minimo è di mq. 600,00. Per la costruzione esistente (di circa 700,00 mc) è stata lasciata una superficie di oltre 1400,00 mq.

L'intero terreno ha una superficie pressoché rettangolare di circa m 180,00 x 36,00. Il progetto prevede la suddivisione in sei lotti di superfici regolari derivanti da quattro tagli perpendicolari a via Deianira (lato lungo), così che ogni unità avrà il proprio accesso dalla via e non saranno necessari percorsi interni comuni. Fa eccezione l'ultimo lotto verso valle che è ulteriormente suddiviso, ma anche in questo caso le unità avranno accesso individuale da strada.

Come previsto dal Regolamento Edilizio ai punti 22 e 24 dell'art.3 si sono mantenuti per ogni casa isolata i distacchi minimi di m 10 fra due costruzioni e di m 5 dai confini o dal ciglio della strada, benché i prospetti principali siano su strada privata.

Tutte le unità di progetto sono a due livelli fuori terra con scala interna; non sono previsti piani interrati. Come previsto dal regolamento edilizio per le nuove costruzioni le unità abitative saranno ad una quota superiore di m 0,80 rispetto alla sistemazione esterna. Fa eccezione il locale destinato a sala giochi che sarà sopraelevato di m 0,20 ed avrà una coibentazione adeguata.

### **Struttura**

Le fondazioni saranno in c.a. a sezione continua od a plinti a seconda delle esigenze tecniche secondo quanto risultante dai calcoli statici.

La struttura portante sarà costituita da pilastri e travi in c.a. e da muratura in laterizio. Le travi saranno in spessore o fuori spessore, secondo quanto previsto nel progetto e nei calcoli.

I solai saranno misti in laterizio e c.a., dell'altezza risultante dal calcolo e con conglomerato di cemento R'bK come richiesto dagli esecutivi dei c.a.

### **Progetto architettonico**

Lo sviluppo degli edifici è su due piani fuori terra con sottotetto non abitabile e non hanno piano interrato. I piani sono collegati da una scala interna. Non è prevista l'installazione di alcun ascensore.

Ogni unità comprende una cucina abitabile, soggiorno, due o più camere, servizi igienici e ripostiglio. Per l'unità 6 è previsto un ampio locale destinato a sala giochi e palestra ad uso personale.

Per tutte le unità sono rispettati i minimi dimensionali per tipologia di locale, ed i locali abitabili rispettano i rapporti minimi di apertura finestrata pari ad 1/8 della superficie del locale.

Per ogni unità immobiliare è prevista un'area parcheggio con accesso da via Deianira, dimensionata in funzione della volumetria degli edifici.

### **Impianti**

Per ogni unità sarà predisposto l'allacciamento alla rete di fognature comunale, con pozzetto esterno come previsto da normative vigenti. Verrà realizzato un impianto di recupero acque piovane collegato ai pluviali della copertura. Su Via Deianira sono già esistenti i tracciati per le linee elettriche, idriche in quanto già servono gli edifici che si affacciano sulla via; le nuove costruzioni si allacceranno alle linee esistenti.

### **Finiture e materiali esterni**

Il fabbricato sarà finito con intonaco con colori chiari adeguati all'ambiente e al paesaggio. Le coperture saranno a falde in coppi siciliani.

Le gronde del tetto e i pluviali saranno in rame. Sono previste parapetti in muratura o con ringhiere metalliche dal disegno semplice con tondini orizzontali. Sono previsti infissi in legno con vetri - camera per migliorare le condizioni termiche e acustiche degli edifici.

### **Sistemazione aree esterne**

Le aree esterne di pertinenza dell'edificio saranno adibite totalmente a giardino ad esclusione di un marciapiede largo in media 1,2 metri che corre attorno agli edifici e di percorsi interni ai lotti per i collegamenti agli ingressi. Si manterranno tutte le essenze arboree autoctone esistenti, compatibilmente con l'edificazione. Poiché il terreno è quasi pianeggiante non sono previste sistemazioni che possano alterare l'andamento altimetrico del terreno, in ogni caso, per la realizzazione della viabilità e delle aree di pertinenza degli edifici, le opere sul terreno, saranno a basso impatto ambientale. Le aree di pertinenza degli edifici saranno pavimentate con materiali permeabili. Le stesse

indicazioni saranno adottate per le aree a destinazione pubblica di "Verde attrezzato" e "Parcheggi".

Per le sistemazioni dei giardini esterni (eventuali fioriere basse, muretti divisorii di proprietà) saranno adottate tecnologie a secco e saranno utilizzate essenze vegetali appropriate uguali a quelle già esistenti.

Il muro di confine tra le unità sarà simile a quello già esistente sul fronte di via Deianira, con un muro alto circa m 0,90 sormontato da una ringhiera metallica a tondini di ferro alto non più di m 1,50.



*Maria Grazia Barraco*