

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.

RELAZIONE

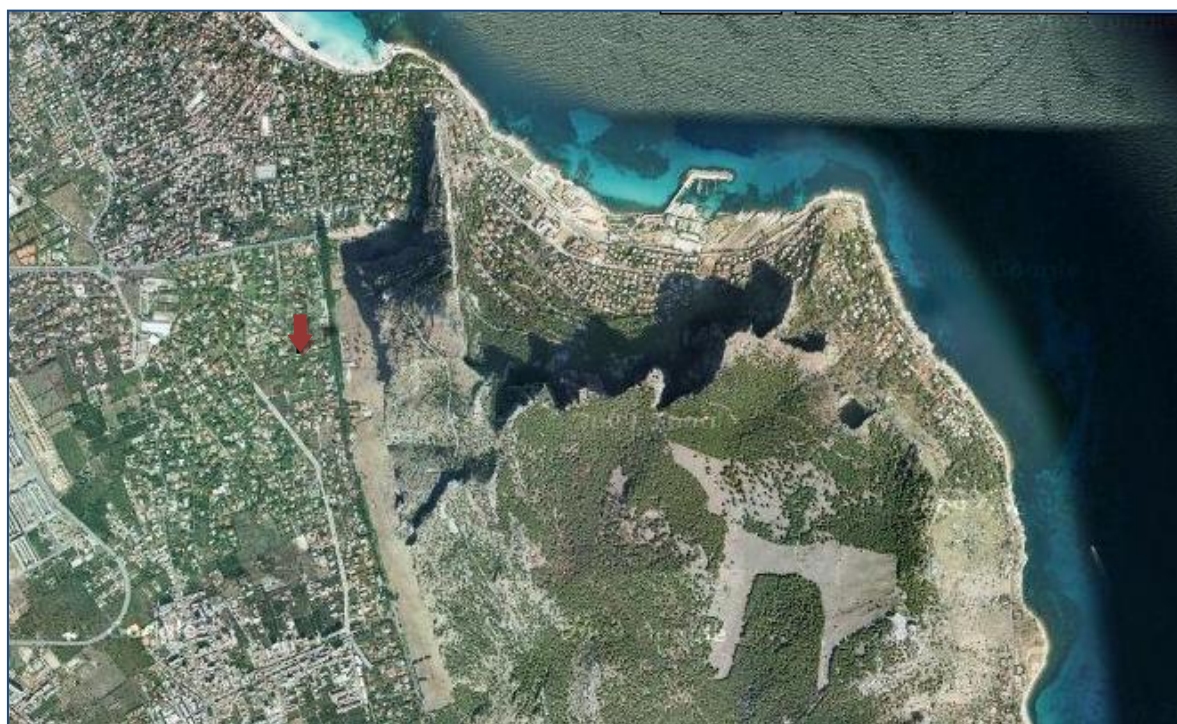
Proprietario: Sig. Maria Carolina Castellucci

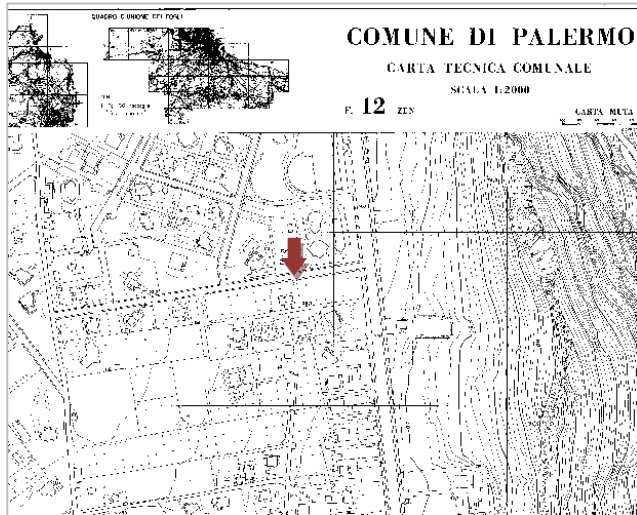
Progettista: Arch. Maria Grazia Barraco

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO. L'area interessata dall'intervento si trova tra Mondello e Palermo al limite della RNO di Monte Pellegrino, in una zona di completamento tra la città e la borgata di Mondello, quasi interamente urbanizzata da un'edilizia a case isolate.

Il terreno in oggetto ha una superficie di mq 6835,00; ha forma rettangolare con un rapporto di circa 1 a 5 tra i lati ed è posto tra le vie Regina Margherita, sulla quale prospetta con un lato corto, e la via privata Deianira.

Presenta un andamento altimetrico in leggera pendenza verso ovest e il suo lato maggiore occupa per oltre 1/2 il lato sud di via Deianira. Attualmente sul terreno insiste un solo edificio: una abitazione monofamiliare a due piani, costruita nel 1980 circa.





Carta tecnica comunale
Stralcio del foglio aerofotogrammetrico

Nella zona a monte del terreno in oggetto si estende la Riserva Naturale Regionale Orientata Monte Pellegrino istituita nel 1995. La visuale verso ovest, è costituita dal versante del massiccio del Monte Pellegrino e dal verde delle propaggini verso mare della Real Tenuta della Favorita; verso nord, dalla borgata di Mondello e dal mare, ad una distanza di circa 3 km.

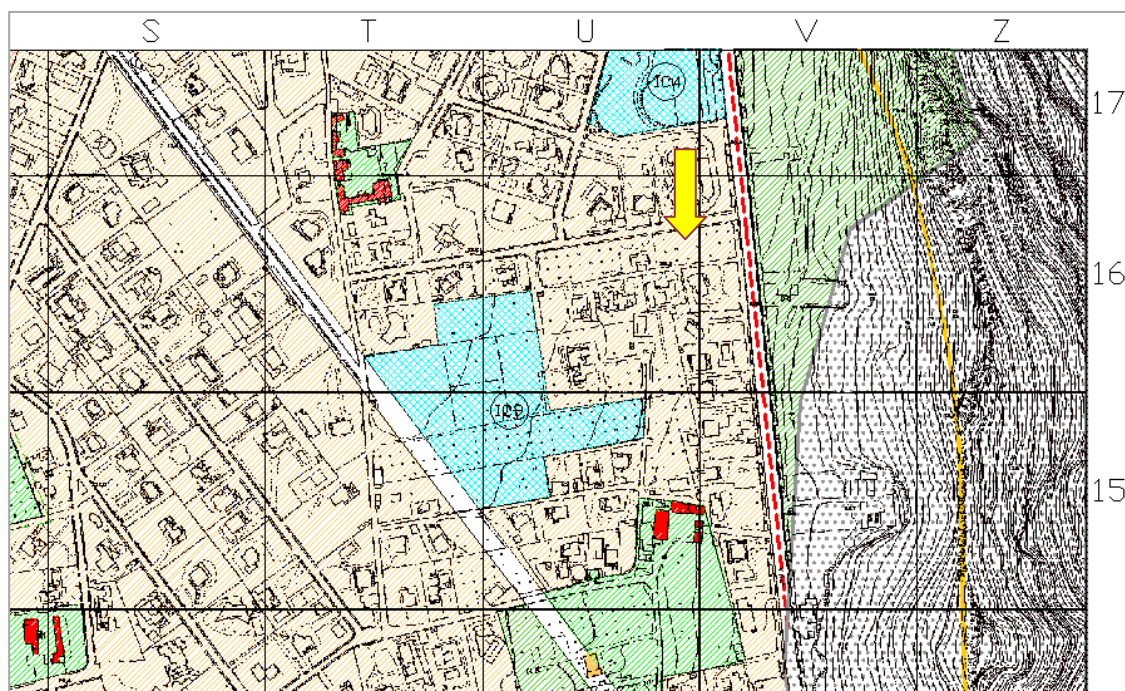


L'area d'intervento con
l'edificio esistente

STRUMENTI URBANISTICI. Questo progetto di lottizzazione fa parte degli interventi consentiti e previsti dal Piano Regolatore di Palermo nella Zona CB per le quali "è consentita la realizzazione di Piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata con estensione minima di terreno di 10.000 mq o, con estensione compresa tra mq 5.000 e 10.000, con aree da cedere al Comune ragguagliate a mq 10.000. L'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, con accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate".

Estratto tavola PRG.

Variante Generale al PRG adeguata ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione **Palermo**
Luglio 2003 - Presa D'atto Delibera 7/2004 **Foglio 5004**



LEGENDA ZONIZZAZIONE



Il terreno in oggetto ha una superficie totale di mq. 6835,00 suddivisi in n.6 particelle contigue e appartenenti ad un'unica proprietà.

Dati catastali	Foglio 11		mq	Superficie
	Part.			
1)	283		mq	2.660,00
2)	392		mq	3.020,00
3)	447		mq	820,00
4)	295		mq	45,00
5)	890		mq	0,00
6)	326		mq	290,00
	Superficie totale		mq	6.835,00

La superficie da cedere al comune, ragguagliata a mq.10.000, come previsto dalle Norme di attuazione, è stata calcolata in mq 1692,00.

Superficie da cedere al Comune ragguagliata a mq 10.000				Standard urbanistici D.M.1444/68 mq	n.abitanti x mq 10.000
per istruzione		mq	423,00	4,5	94
per spazi pubblici attrezzati		mq	846,00	9	94
per attrezzature di interesse comune		mq	188,00	2	94
per parcheggi		mq	235,00	2,5	94
	totale	mq	1692,00		

Sul terreno esiste un fabbricato realizzato nel 1980, pertanto al fine del calcolo della volumetria realizzabile è stato detratto il volume preesistente.

Superficie totale terreno		mq	6.835,00		
a detrarre aree da cedere al Comune		mq	1.692,00		
Superficie rimanente			5.143,00		
Indice edificabilità	0,75				
6835,00 x 0,75		mc	5.126,25		
Volume edificabile		mc	5.126,25		
Volume preesistente		mc	781,00		
Ve - Vp			4.345,25		
VOLUME REALIZZABILE AMMESSO DA P.R.G.				4.345,25	

DESCRIZIONE DEL PROGETTO. Il progetto di piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 4 edifici con tipologia a "casa isolata" Dei quattro edifici tre saranno abitazioni monofamiliari (su lotti 2,6,7) ed una bifamiliare (su lotto 4-5).

Così come previsto dalle Norme di attuazione il lotto minimo non sarà inferiore a mq 600,00 per ogni casa isolata.

Parametri edilizi		lotto da cedere al Comune	lotto con edificio esistente	lotto con bifamiliare				
								1
Lotti								
Superficie lotto	mq	1692,00	1200,00	1253,00	1490,00	600,00	600,00	6835,00
Superficie coperta max	mq	-	237,50	-	272,00	120,00	120,00	-
Volume complessivo	mc	-	1193,65	781,00	1627,00	762,30	762,30	5126,25
Distanze da confini di proprietà	m	-	>= 5,00	-	>= 5,00	>= 5,00	>= 5,00	-
Distanze da strade	m	-	>= 5,00	-	>= 5,00	>= 5,00	>= 5,00	-
Distanze da altri edifici	m	-	>= 10,00	-	>= 10,00	>= 10,00	>= 10,00	-
Altezza massima linea di gronda	m	-	6,60	-	6,60	6,60	6,60	-
Altezza minima interna	m	-	2,70	-	2,70	2,70	2,70	-
Parcheggio pertinenziale	mq	-	120,00	-	120,00 x 1	50,00	50,00	-

Il volume consentito di mq 4.345,35 è stato suddiviso secondo lo schema di seguito riportato:

edificio 2		Superfici lorde	h		volume edificabile		
pt	mq	120,00	3,70	mc	444,00		
pt	mq	96,90	3,70	mc	358,53		
porticato	mq	25,00	2,90	mc	0,00		
p1°	mq	135,00	2,90	mc	391,50		
totale	mq	366,90		mc	1194,03		1194,03
edificio 4 (metà bifamiliare)							
pt	mq	136,00	3,70	mc	503,20		
p1°	mq	107,00	2,90	mc	310,30		
totale	mq	243,00			813,50		813,50
edificio 5 (metà bifamiliare)							
pt	mq	136,00	3,70	mc	503,20		
p1°	mq	107,00	2,90	mc	310,30		
totale	mq	243,00			813,50		813,50
edificio 6							
pt	mq	126,00	3,70	mc	466,20		
p1°	mq	102,00	2,90	mc	295,80		
totale	mq	228,00			762,00		762,00
edificio 7							
pt	mq	126,00	3,70	mc	466,20		
p1°	mq	102,00	2,90	mc	295,80		
totale	mq	228,00			762,00		762,00
VOLUME DI PROGETTO						mc	4345,03

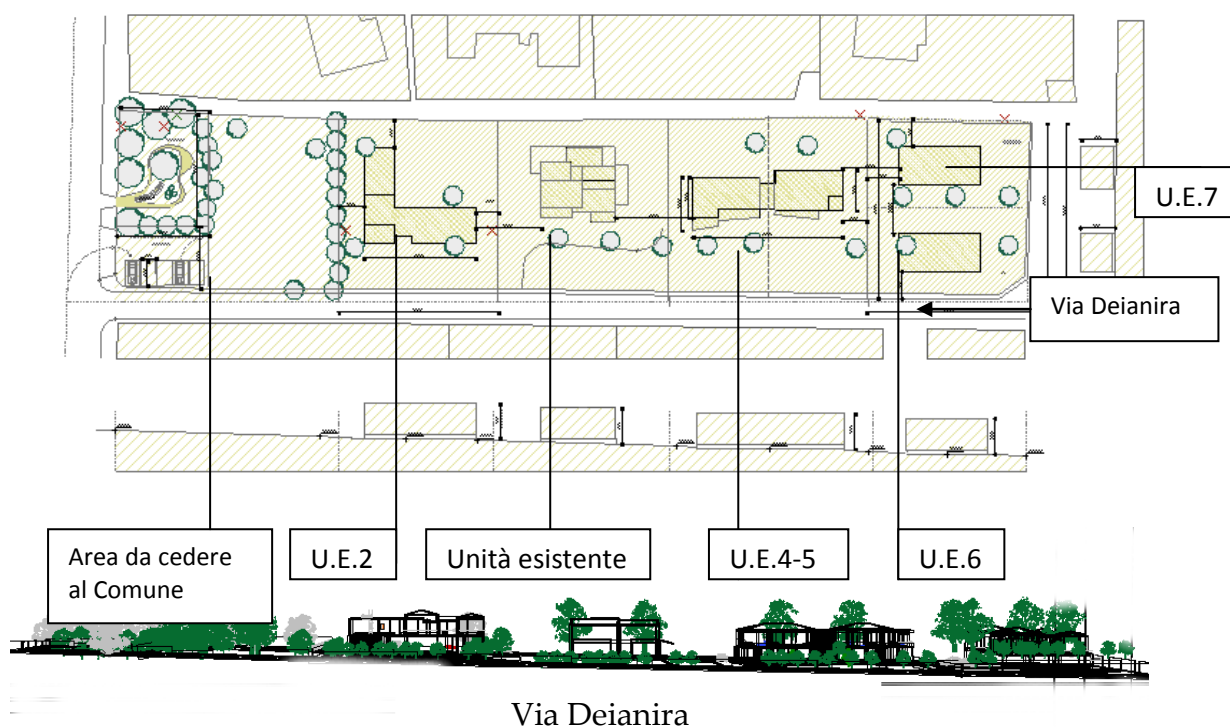
Il calcolo dei volumi è stato effettuato tenendo in considerazione l'intera superficie della particella che comprende anche una parte della via privata Deianira, realizzata per conto e su aree di privati.

L'impianto fognario di tutti i nuovi edifici seguirà un percorso di collegamento con via Deianira e da lì sarà raccordato con la fognatura pubblica comunale di via Regina Margherita.

Gli allacciamenti alle rete idrica ed elettrica esistono già lungo la via e dovranno essere potenziati per collegare le nuove utenze.

Le altezze di tutti edifici come riportato negli elaborati grafici non supererà l'altezza di m. 7,20 misurata dalla linea di gronda.

Gli accessi ad ogni unità immobiliare avverranno da via Deianira per le unità 2,4,5,6. L'unità 7 avrà accesso dalla traversa perpendicolare a via Deianira che conclude il lotto in oggetto. Non sono previsti percorsi interni comuni; ogni unità avrà accesso pedonale e carrabile da via Deianira, direttamente all'interno della propria area di pertinenza.



In sintesi le linee principali del progetto sono:

- *Parcheggio pubblico e area a verde pubblico, da destinare al Comune per un totale di mq 1692, ubicate in adiacenza a via Regina Margherita.*
- *Mantenimento della viabilità perpendicolare a via Deianira con percorsi di ingresso alle singole unità diretti.*
- *Edifici residenziali di progetto a doppia altezza con terrazze, rialzati di circa m 0,80 come da normativa. L'Unità Edilizia 2 comprende una parte adibita a playground e palestra ad uso privato; rientra nella categoria A2 con una altezza minima di m 3,50 ed avrà una quota di m 0,20 superiore alla quota 0,00 del piano della sistemazione esterna. Questa zona è collegata con un portico aperto alla residenza.*
- *Mantenimento delle quote del piano di campagna digradanti dall'asse di via Regina Margherita verso ovest.*
- *Skyline che privilegia la vista verso il golfo e il paese di Mondello*
- *Utilizzo di materiali trasparenti e leggeri (compatibilmente con la destinazione d'uso) per mantenere il collegamento visivo tra nord e sud (mare - interno)*
- *Attenzione alla illuminazione naturale e al risparmio energetico privilegiando le aperture verso sud, sud ovest (il lato verso est corrispondente al sorgere del sole è coperto dal massiccio di monte Pellegrino) con sviluppo in orizzontale delle planimetrie e aerazione sui due fronti.*
- *Sistemazione giardini interni con mantenimento e reintegrazione delle specie esistenti (giardino dei mandarini, dei melograni, palme).*
- *Percorsi interni ridotti con sedi stradali limitate al solo uso pedonale e percorsi carrabili per il parcheggio interno con sezioni e lunghezze minime necessarie.*
- *Inclinazione minima delle falde e altezze contenute Si è prevista una inclinazione al di sotto dei 30° per le falde per mitigare l'impatto volumetrico.*

Sono allegati alla presente relazione:

- Tav.1.** Stralcio del foglio aerofotogrammetrico scala 1:2.000
Estratto PRG (Tav. 5004) 1:5.000
Stralcio mappa catastale scala 1:4.000
- Tav.2.** Rilievo
- Tav.3.** Superficie dei lotti
- Tav.4.** Impronta a terra degli edifici
Quotature dei distacchi dalle strade e dagli altri edifici
Sezioni
Quote altimetriche
- Tav.5.** Impianti di collegamento alle reti comunali.
Percorsi interni carrabili e parcheggi pertinenziali.
- Tav. 6 -7- 8-9.** Progetti delle Unità edilizie.

Arch. Maria Grazia Barraco