

**REGIONE SICILIANA PROV. REG. DI PALERMO  
COMUNE DI MISILMERI  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE PORTELLE DI MARE**

**QUADRO PROGETTUALE**

**Localizzazione del progetto**

Il Piano di Lottizzazione convenzionato di cui al presente progetto, interessa un'area di 7.973,93 mq ubicata in località Portella di Mare, nel Comune di Misilmeri (PA) lungo la statale 121, che da Palermo porta ad Agrigento, il cui accesso al lotto avviene da una stradella parallela ad essa.

**Il piano di lottizzazione**

L'intervento urbanistico è proposto dai signori:

I quali nella qualità di proprietari, nominano e costituiscono loro procuratore speciale e, per quanto infra, con poteri generali il

L'area del piano di lottizzazione si inquadra, nel N.C.T. di Misilmeri, interamente nel Foglio di mappa n. 2, p.lle 411-410-803-409, e ricade in una vasta porzione del territorio comunale, che il Piano Regolatore di cui è dotato il Comune ha destinato a zona "Cerp" (Edilizia residenziale pubblica) e a zona "C3" (edilizia residenziale privata).

Così suddiviso:

### **NOMINANO E COSTITUISCONO**

loro procuratore speciale e, per quanto infra, con poteri generali il signor

L'area del piano di lottizzazione si inquadra, nel N.C.T. di Misilmeri, interamente nel Foglio di mappa n.2 e ricade in una vasta porzione del territorio comunale, che il Piano Regolatore di cui è dotato il comune, destina a zona "C3" (residenziale) ed "Cerp" (edilizia residenziale pubblica).

Il P.R.G. di cui è dotato il Comune di Misilmeri, con Decreto del Dirigente della Regione Sicilia – Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Reg.le Urbanistica, D. Dir. N. 1216/D.R.U. del 18.10.2006 con il quale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. N. 71 DEL 27.12.1978, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, classifica l'area del Piano di Lottizzazione in parte come "Zona omogenea per insediamenti di edilizia residenziale privata C3" ed in parte come "Zona per insediamento di edilizia residenziale pubblica Cerp".

Il progetto prevede la pianificazione urbanistica dell'area in oggetto, mediante Piano di Lottizzazione convenzionato, tenendo in considerazione le caratteristiche orografiche e

altimetriche dell'area di intervento, nonché tutti i vincoli e le disposizioni di natura urbanistica.

L'impostazione generale della pianificazione urbanistica dell'area, è scaturita dalla conformazione della superficie di intervento che ha forma pressoché rettangolare con il lato più lungo perpendicolare alla scorrimento veloce PA-AG.

Tale conformazione planimetrica ha condotto a prevedere l'asse della viabilità di piano -parallelamente alla suddetta direttrice.

Questa scelta oltre a consentire la suddivisione della superficie di intervento in lotti pressoché - regolari, garantisce sia la possibilità di accesso alla scorrimento veloce che alla via L/13 che porta alla via Nazionale, collegamento diretto con la strada comunale esistente.

La sede stradale occuperà interamente la parte di area ricadente in zona di viabilità urbana.

Nella parte di area ricadente in zona Cerp, ed esclusivamente in, questa, verranno ubicati i lotti edificabili con i relativi corpi di fabbrica per edilizia residenziale pubblica mentre in quella ricadente in zona C3 verranno realizzati n. 8 villette unifamiliari a due elevazioni fuori terra ed i parcheggi da standards urbanistici che verranno ceduti.

Si prevede che l'insediamento sarà composto da n. 6 edifici plurifamiliari ubicati a formare un sistema ad "L", oltre che da tutte le attrezzature ad esso connesse.

Considerato che attualmente la zona è servita dall'acquedotto e dalla rete fognaria comunali, basterà realizzare la dove è prevista la nuova viabilità interna al lotto al fine

di garantire la piena e corretta funzionalità dell'insediamento, è stato necessario prevedere, a complemento dei normali servizi a rete, la realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno collegate a quelle comunali già esistenti.

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **1. Descrizione del progetto**

Il Piano di Lottizzazione di cui al presente progetto, interessa una superficie territoriale di 7.973,93 mq ubicata in località Portella di Mare, nel Comune di Misilmeri (PA) lungo la PA-AG. 121, che da Palermo porta ad Agrigento, il cui accesso al lotto avviene da una stradella parallela ad essa.

L'area del piano di lottizzazione si inquadra, nel N.C.T. di Misilmeri, interamente nel Foglio di mappa n. 2, le particelle con le corrispettive superficie sono:

p.lla <b>410</b>	superficie catastale mq 2.430,00	parte ricadente in "Cerp" mq	2.066,00
p.lla <b>411</b>	superficie catastale mq 2425,00	parte ricadente in "Cerp" mq	1.840,00
p.lla <b>803</b>	superficie catastale mq 2873,00	parte ricadente in "Cerp" mq	517,00
p.lla <b>803</b>	superficie catastale mq 2873,00	parte ricadente in "C3" mq	388,00
p.lla <b>409</b>	superficie catastale mq 2891,00	parte ricadente in "C3" mq	1.679,00

-----  
**SUPERFICIE TOTALE mq 6.490,00**

La superficie del lotto **Cerp** è di **mq 4.518,00**, con un volume edilizio (**Ve**) realizzabile pari a **mc 9.036,00**, ( **vedi Tab. 2** ), con un numero di abitanti "**N**" pari a **90** ( **vedi Tab.**

**3** ), ed una superficie per gli standards urbanistici (**Sv**) di **mq 1.620,00**, pari al **18 mq** per abitante da insediare, mentre la superficie del lotto **C3** è di **mq 1.972,00**, con un volume edilizio (**Ve**) realizzabile pari a **mc 2.958,00**, ( **vedi Tab. 2** ), con un numero di abitanti "**N**" pari a **29** ( **vedi Tab. 3** ), ed una superficie per gli standards urbanistici (**Sv**) di **mq 522,00**, pari al **18 mq** per abitante da insediare, per un totale (**Sv**) di **mq 2.142,00** così suddivisi:

**Istruzione** 535,50 mq pari a 4,5 mq per abitante;

**Interesse comune** 238,00 mq pari a 2,0 mq per abitante;

**Verde** 1.071,00 mq pari a 9,0 mq per abitante;

**Parcheggi** 297,50 mq pari a 2,5 mq per abitante. ( **vedi Tab. 4** ).

Progettualmente le superficie degli standards risultano poco superiori a quelli minimi previsti, e cioè:

**Istruzione** 536,05 mq > 535,50 mq;

**Interesse comune** 238,05 mq > 238,00 mq;

**Verde** 1.073,74 mq > 1.071,00 mq;

**Parcheggi** 297,92 mq > 297,50.

Totale superficie di progetto per standards 2.145,76 mq > 2.142,00 mq.

Il progetto si sviluppa con due sistemi edilizi, quello inerente l'edilizia residenziale pubblica, zona "Cerp", e quello di edilizia residenziale privata zona "C3".

La zona "Cerp" è stata interessata da due edifici a formare una "L", con tre elevazioni fuori terra oltre il piano interrato.

I due edifici sono costituiti da un corpo scala ogni sei appartamenti, questo corpo scala è posto al centro di ogni blocco dei sei appartamenti, e serve due appartamenti a piano. Si tratta di due edificio di 30 alloggi su tre piani oltre piano cantinato destinato alle autorimesse.

Il lato più lungo della “L”, è composto da tre blocchi di sei appartamenti per un totale di 18 alloggi, mentre nel lato più corto sono disposti due blocchi da sei alloggi, per un totale di 12, ed in più una palazzina di due piani con scala esterna, con 2 alloggi.

I tre piani sono assolutamente identici per cui è stato disegnato solamente il piano tipo. Ad ogni piano sono previsti 2 alloggi disposti simmetricamente rispetto alla mezzeria del vano scala, due alloggi per due/tre persone.

I tre piani sono serviti attraverso cinque gruppi scale e ascensore (ognuno a comune dei sei alloggi ai quali danno accesso).

Per una migliore comprensione si veda lo schema grafico di cui all'allegato grafico.

Nella zona “C3” sono previste otto villette unifamiliari su due piani ed una con quattro alloggi con scala centrale sempre su due piani, per un totale di 12 unità abitative, a schiera.

Per una migliore comprensione si vedano le tavole grafiche di cui all'allegato grafico.

## **2. Riferimenti normativi**

NORME TECNICHE:

TITOLO I,CAPO I, Art. 18 – 22: Zona Cerp – Zone per l'edilizia residenziale pubblica.

Gli interventi di pianificazione attuativa devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Densità territoriale massima è stabilita in 2 mc/mq.

Nelle zone non sottoposte a Prescrizioni Esecutive il PRG si attua a mezzo di piani di lottizzazione convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 7.500 metri quadrati.

Nell'ambito dei Piani di lottizzazione l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo: metri quadrati 700;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2.0;
- Rapporto di copertura massimo: 0.70;
- Altezza massima metri 11 e non più di 3 elevazioni fuori terra;
- Distacchi dai confini mt 5.00.

TITOLO I, CAPO I, Art. 19 - 20: Zona C3 – Zone di completamento dell'edilizia esistente.

Gli interventi di pianificazione attuativa devono rispettare le seguenti prescrizioni:

La densità territoriale massima è stabilita in 1,5 mc/mq.

Nell'ambito dei Piani di lottizzazione l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo metri quadrati 750;
- Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- L'altezza massima delle nuove costruzioni è fissata in m 10,50 con non più di 3 elevazioni fuori terra;

- L'indice di densità territoriale massimo è fissato in 1,5 mc/mq;
- È consentita l'edificazione sul fronte stradale;
- Vanno reperite aree per parcheggi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito.

Il Tecnico