

COMUNE DI AGRIGENTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI CASE UNIFAMILIARI CON ORTO, IN AGRIGENTO FRA LA VIA FARAG E VIA PORTO RECANATI IN C.DA CANNATELLO, RICADENTE NELLA SOTTOZONA C4 DI CUI AL COMPARTO 5.12 DEL P.R.G. VIGENTE DI CUI AL D.D.G. N. 1106 DEL 28/10/2009.

=====

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

=====

Art. 1 Ambito di applicazione delle Norme di Attuazione

Le presenti norme si applicano nell'ambito delle aree individuate nel Piano di Lottizzazione di che trattasi, da realizzarsi in c/da Cannatello fra la via Farag e la via Porto Recanati, in conformità al PRG vigente di cui al D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009;

Art. 2 Allegati costituenti al Piano di Lottizzazione

Il presente Piano di Lottizzazione dai seguenti elaborati:

- 1) RELAZIONE TECNICA;
- 2) TITOLO DI PROPRIETA';
- 3) RELAZIONE GEOLOGICA;
- 4) ELABORATI GRAFICI:
 - a) **Tav. 1** Inquadramento territoriale con indicazione dell'area interessata;
 - b) **Tav. 2** Planimetria e profili stato di fatto con documentazione fotografica;
 - c) **Tav. 3** Planimetria con computo della superficie territoriale della lottizzazione;
 - d) **Tav. 4** Planimetria con indicazione dei lotti edificabili e aree da cedere;
 - e) **Tav. 5** Planimetria e profili di progetto con tipologia edilizia;
 - f) **Tav. 6** Planimetria dei sottoservizi con allineamento prescrittivo.
- 5) SCHEMA DI CONVENZIONE
- 6) NORME DI ATTUAZIONE

Art. 3 Relazione con gli strumenti Urbanistici

Le presenti norme sono state formulate nel rispetto del Regolamento Edilizio e del PRG vigente e in conformità a quanto previsto dal PRG di cui al D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009, dalle N.T.A. di Attuazione art. 29;

Art. 4 Zonizzazione

La zonizzazione dell'area interessata al Piano di Lottizzazione è specificatamente visualizzata negli elaborati Tav 4 Planimetria con indicazione dei lotti edificabili e aree da cedere e Tav. 5 *Planimetria e profili di progetto con tipologia edilizia*, con riferimento alle seguenti destinazioni d'uso:

- a) lotti edificabili residenziali;
- b) lotti per attrezzature di interesse collettivo e istruzione;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

- d) aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 8 della legge 765/1967 e succ. mod. e int.);
- e) sede stradale carrabile principale e sede carrabile secondaria interna;

Art. 5 Lotti residenziali ed edilizia residenziale

Gli spazi destinati alla residenza sono costituiti da “lotti” individuati negli elaborati tavv. 4 e 5) con numerazione progressiva dal lotto n. 1 al lotto n. 13 per complessive n. 13 unità abitative casa con orto unifamiliari;

Ogni “lotto” è costituito da aree private destinate all’edificazione con spazi di pertinenza delle unità abitative che si compongono da piano terra e piano primo.

Gli spazi di pertinenza sono destinati a giardino privato e area a parcheggio privato con dotazione non inferiore a 1,00 mq/mc di costruzione.

La tipologia edilizia è unica per tutti i lotti edificabili tale tipologia ha valore di indirizzo e non prescrittiva, (rif. tavola planimetria e profili di progetto con tipologia edilizia – tavola n. 5), l’unica imposizione a livello progettuale è rappresentata dall’allineamento dei fabbricati fronte strada che da come è evidenziato nella tav. 6 dovranno essere posizionati a 18,00 m. rispetto al confine dei lotti sulle vie principali, (via Farag e via Porto Recanati).

Art. 7 Spazi per attrezzature pubbliche.

Gli spazi per le attrezzature pubbliche sono costituiti da un lotto libero individuati nelle tavole 4 e 5 a cui si accede tramite la viabilità principale, (via Porto Recanati), inoltre si è voluto dare un input anche ai futuri interventi progettuali tramite la cessione di un area utile alla realizzazione di una strada che permetta il collegamento fra la via Porto Recanati e l’area interna al comparto stesso, e che quindi faciliti pure la fruizione del lotto destinato alle attrezzature pubbliche.

Art. 8 Rispetto della planivolumetria.

Per tutti gli edifici residenziali monofamiliari previsti nel Piano di Lottizzazione, devono essere osservate le prescrizioni di dettaglio e planivolumetriche previste nella tavola 5 e relative tabelle metriche allegate.

Inoltre devono essere osservate tutte le indicazioni inerenti gli standard urbanistici riportati nella relazione tecnica e che di seguito si elencano.

Superficie lotto edificabile	Indice fondiario	Volume fondiario
Lotto n. 01 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 02 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 03 mq 2.500	mc/mq 0,20	mc 500,00
Lotto n. 04 mq 2.500	mc/mq 0,20	mc 500,00
Lotto n. 05 mq 2.500	mc/mq 0,20	mc 500,00
Lotto n. 06 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 07 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 08 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00

Lotto n. 09 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 10 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 11 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 12 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 13 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Tot. Lotti mq 27.500		Tot mc 6.200,00 < 6.218,20 (volume territoriale)

E' consentita l'unificazione di due edifici ricadenti in lotti distinti, nel rispetto degli allineamenti prescrittivi.

**AREE DA CEDERE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE
(ai sensi del D.M. n° 1444/68 art. 3) integrate con l'art. 9 comma 1 delle N.T.A.**

Destinazione area	Dimensione minima area	Dimensione effettiva area
P1 parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq per abitante	mq 195,00	mq 195,99
V1 verde attrezzato nella misura di 9 mq per abitante	mq 702,00	mq 703,20
Istruzione per l'infanzia nella misura di 4,5 mq per abitante	mq 351,00	mq 351,16
Attrezzature di interesse comune nella misura di 2 mq per abitante	mq 156,00	mq 156,00
P1 parcheggi pubblici nella misura di 0,5 mq per abitante (art. 9.1 N.T.A.)	mq 39,00	mq 39,00
P1 parcheggi pubblici nella misura di 1 mq ogni 40 mc per nuove costruzioni in caso di lottizzazione (mc 6.218,20 / mc	mq 155,46	mq 155,46

40)		
-----	--	--

Da come si evince quindi dalla superiore tabella e dal calcolo allegato alle tavole nn. 4 e 5, l'area da cedere gratuitamente al comune di Agrigento per destinarla al fabbisogno degli standard urbanistici è pari a mq 1.600,81 e risulta così suddivisa :

- I) Area da destinare a parcheggi pubblici P1 mq 390,45;
- II) Area da destinare a verde pubblico attrezzato mq 703,20;
- III) Area da destinare a istruzione per l'infanzia e attrezzature di interesse comune mq 507,16;
- IV) Gli abitanti da insediare risultano n. 78.

Per quanto concerne l'altimetria dovranno essere osservate le quote altimetriche della sistemazione di tutte le aree pubbliche e private riportate nella tavola -5.

Art. 9 Dimensionamento degli edifici.

Per quanto concerne il volume e l'allineamento dei fabbricati fronte strada che da come è evidenziato nella tav. 6 dovranno essere posizionati a 18,00 m. rispetto al confine dei lotti sulle vie principali, di ogni singola unità abitativa ricadente all'interno dei lotti edificabili, così come specificati nelle tavole 5 e 6 devono essere rispettate, la tipologia edilizia invece ha valore di indirizzo e non è prescrittiva .

Art. 10 Progetti degli edifici – Variazioni delle prescrizioni planovolumetriche.

La realizzazione di ogni intervento previsto nel Piano di Lottizzazione è subordinato al rilascio di ogni singola Concessione Edilizia che deve avvenire almeno per ogni "lotto" edificabile individuato nella planimetria con i numeri da 1 a 13, e nel rispetto delle indicazioni stabilite dalla convenzione. I progetti devono rispettare le indicazioni del R.E.C. e quanto previsto nelle presenti norme di attuazione.

Il volume, la superficie coperta e l'altezza di ogni singolo edificio deve essere conforme a quanto previsto al superiore art. 9.

Art. 11 Opere di Urbanizzazione primaria.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Lottizzazione, saranno redatti in base alle indicazioni della tavola 6 del presente progetto, redatti da tecnici specializzati e preventivamente approvati dagli organi tecnici comunali e dagli enti esterni preposti alla fornitura dei Servizi (ENEL – TELECOM -) .

Considerando che la rete fognaria comunale è presente lungo la via F. Magellano, mentre invece risulta assente in via Farag , i lottizzanti si propongono di realizzare, una rete fognaria a due condotte di cui una per caduta naturale verrà realizzata con previsioni dimensionali concordate con l'amministrazione comunale al fine di essere ceduta a scomputo degli oneri per rimanere come urbanizzazione primaria al servizio della collettività. La seconda condotta di risalita con pompa di sollevamento sarà realizzata sempre dai proponenti al solo scopo di convogliare temporaneamente i liquami dal punto più basso prospiciente il lotto n. 13 al primo pozzetto utile della condotta comunale posto sulla via Magellano.

Gli impianti devono essere realizzati a perfetta regola d'arte e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 12 Interventi consentiti negli spazi pubblici.

Nelle aree da cedere al comune identificate negli elaborati di piano, sono consentite opere di contenimento e modellamento del terreno e di sistemazione superficiale, nonché la realizzazione di quelle attrezzature e servizi di interesse pubblico da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale la quale, potrà operare anche in deroga a quanto previsto dalle presenti norme, in sede di progettazione esecutiva, limitatamente al volume da realizzare e all'altezza degli edifici, fermo restando gli altri parametri di riferimento.

Art. 13 Recinzioni.

Sono ammesse solo le recinzioni individuate nella tavola 6, costituite da muretto di cm 80, sormontato da inferriate a semplice disegno geometrico di altezza non superiore a mt. 1,20

Art. 14 Convenzione – Oneri del Lottizzante.

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765 e successive modifiche ed integrazioni, sarà stipulata fra il lottizzante e l'Amministrazione Comunale, la convenzione contenente le ulteriori modalità esecutive del Piano di Lottizzazione e gli oneri a carico dello stesso Lottizzante.