

COMUNE DI AGRIGENTO  
Provincia di Agrigento

Oggetto: Piano di lottizzazione "REGINA" per la realizzazione di "case unifamiliari con orto" in c/da Cannatello tra la via Cavalieri Magazzeni, via Universo e la via Magellano, ricadente nella sottozona C/4 di cui al comparto 5.9b del P.R.G. vigente.

Dati urbanistici: sottozona C/4 del P.R.G. del Comune di Agrigento

Dati catastali: Foglio n. 173 particelle nn. 1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950

TAV. 18

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Firmato digitalmente da  
GERLANDO NOTO CAMPANELLA

C = IT

I TECNICI



LE DITTE

Firmato digitalmente da  
PECORARO FABIO  
C = IT

Antonio Pecoraro

Antonio Pecoraro

Di Sica Giovanna

Di Sica Massimo

Marino Grazia

Di Sica Massimo

Di Sica Massimo

Vincenzo Ferraro

Uscio Simona Bonardi

Piccolo Paolo

Patti Antonia

Mario Pella

Zellera Maria

Di Sica Massimo

Severino Serefo

Di Sica Massimo

Zellera Antonia

Mario Pella

Di Sica Massimo

Di Sica Massimo

## COMUNE DI AGRIGENTO

**Oggetto:** Piano di lottizzazione “REGINA” per la realizzazione di case unifamiliari con orto in contrada Cannatello fra la via Cavalieri Magazzeni, via Universo e la via Magellano, ricadente nella sottozona C4 di cui al comparto 5.9b del P.R.G. vigente.

### =====

### 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 tra la via Cavalieri Magazzeni, via Universo e la via Magellano, 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 si compone dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Relazione tecnica
- Tav. 2 Inquadramento territoriale
- Tav. 3.1 Planimetria stato di fatto con piano quotato e indicazione dei profili
- Tav. 3.2 Stato di fatto Profili del terreno prima dell’intervento
- Tav. 4 Planimetria stato di fatto calcolo della superficie territoriale del P. di L.
- Tav. 5 Planimetria stato di fatto documentazione fotografica e planimetria con indicazione punti di vista
- Tav. 6 Planimetria di Progetto Individuazione dei lotti edificabili e degli Standard urbanistici
- Tav. 7.1 Planimetria di Progetto con indicazione dei profili di progetto con tipologia edilizia
- Tav. 7.2 Elaborato di Progetto: profili di progetto con tipologie edilizie
- Tav. 8 Planimetria di progetto con zonizzazione su base aerofotogrammetria
- Tav. 9 Planimetria di progetto con zonizzazione su base catastale
- Tav. 10 Planimetria di progetto con individuazione dei lotti su mappa catastale
- Tav. 11 Planimetria di progetto: Reti tecnologiche – rete fognante acque nere-
- Tav. 12 Planimetria di progetto: Reti tecnologiche – rete fognante acque bianche-
- Tav. 13 Planimetria di progetto: Reti tecnologiche – rete idrica-
- Tav. 14 Planimetria di progetto: Reti tecnologiche – rete elettrica-
- Tav. 15 Planimetria di progetto: Reti tecnologiche – rete illuminazione pubblica-
- Tav. 16 Planimetria di progetto: Reti tecnologiche – rete telefonica-
- Tav. 17 Elaborato di progetto: Schema della tipologia edilizia
- Tav. 18 Norme tecniche di Attuazione
- Tav. 19 Schema di convenzione
- Tav. 20 Titoli di proprietà
- Tav. 21 Relazione geologica

### **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 norme tecniche di attuazione art. 29, nonché in relazione al D.P.R.S. n. 1179 del 14 giugno 2012, pubblicato nella GURS n. 47 del 02.11.2012.

### **Art. 4 Zonizzazione**

La zonizzazione dell'area interessata al Piano di Lottizzazione è specificatamente visualizzata negli elaborati Tav. 4 *Planimetria stato di fatto con calcolo della Superficie territoriale del P. di L.* e Tav. 6 *Planimetria di Progetto: Indicazione dei lotti edificabili e degli Standard urbanistici*, con riferimento alle seguenti destinazioni d'uso:

- a) lotti edificabili residenziali;
- b) lotti per attrezzature di interesse collettivo e istruzione;
- c) aree per parcheggi pubblici ( in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 8 della legge 765/1967 e succ. mod. e int.);
- d) sedi stradali carrabili principali interne alla lottizzazione;

### **Art. 5 Lotti residenziali ed edilizia residenziale**

Gli spazi destinati alla residenza sono costituiti da "lotti" individuati negli elaborati tavv. 8 , 9 e 10 con numerazione progressiva dal lotto n. 1 al lotto n. 14 per complessive n. 33 unità abitative unifamiliari;

Ogni "lotto" è costituito da aree private destinate all'edificazione con spazi di pertinenza delle unità abitative che possono essere realizzate secondo le modalità di cui agli artt. 9 e 10.

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 variabile per tutti i lotti edificabili, la tipologia proposta nel presente progetto, ha valore di indirizzo e non prescrittivo (Schema della tipologia edilizia tavola n. 17). In sede esecutiva, l'unica imposizione a livello progettuale è il volume massimo realizzabile attribuito ad ogni lotto. I fabbricati dovranno rispettare i distacchi dai confini e dalla strada di mt. 7,50 , per come evidenziato nelle tavv. 8 e 9, e mt. 15,00 fra fabbricati, nonché l'altezza massima di mt. 7,50.

### **Art. 7 Spazi per attrezzature pubbliche.**

Gli spazi per le attrezzature pubbliche sono previsti in ragione di mq. 18,00 per abitante da insediare e per una superficie complessiva di mq. 2.428,00, costituiti da un lotto unico libero individuato nelle tavole 6 – 8 – 9 -10 a cui si accede direttamente dalla via Magellano.

### **Art. 8 Rispetto della planovolumetria.**

Per tutti gli edifici residenziali monofamiliari previsti nel Piano di Lottizzazione, devono essere osservate le previsioni di dettaglio e planovolumetriche evidenziate nella tavola 8 (Planimetria di progetto: zonizzazione su base aerofotogrammetria) e relative tabelle metriche di riferimento allegata alla Tav. 1 (Relazione tecnica).

Inoltre devono essere osservate tutte le indicazioni inerenti i calcoli volumetrici riportati nella relazione tecnica e che di seguito si elencano.

SCHEDA LOTTI - PIANO DI LOTTIZZAZIONE					
LOTTO		SUPERFICIE LOTTO	Zona Territoriale	INDICE FONDIARIO LOTTO	volume max edificabile
a		b	c	d	e
		mq.		mc./mq.	mc.
Lotto 1	A	2.062	C4	0,218	450,00
	B		C4		
Lotto 2	A	2.067	C4	0,253	522,96
	B		C4		
Lotto 3	A	2.037	C4	0,257	522,96
	B		C4		
Lotto 4	A	8.340	C4	0,205	1.712,00
	B		C4		
	C		C4		
	D		C4		
	E		C4		
Lotto 5	A	4.519	C4	0,221	1.000,00
	B		C4		
	C		C4		
Lotto 6	A	2.011	C4	0,199	400,05
Lotto 7	A	2.383	C4	0,222	528,00
	B		C4		
Lotto 8	A	3.462	C4	0,229	792,00
	B		C4		
	C		C4		
Lotto 9	A	3.342	C4	0,226	756,00
	B		C4		
	C		C4		
Lotto 10	A	2.080	C4	0,242	504,00
	B		C4		
Lotto 11	A	3.018	C4	0,241	726,00
	B		C4		
	C		C4		
Lotto 12	A	3.598	C4	0,252	906,64
	B		C4		
	C		C4		
Lotto 13	A	2.120	C4	0,214	453,36
	B		C4		
<b>TOTALE</b>		<b>41.039,00</b>			<b>9.273,97</b>

E' consentita:

- la realizzazione di edifici unifamiliari all'interno dei singoli lotti nel rispetto dei superiori parametri e di quanto evidenziato nella tav. n. 8;
- l'unificazione degli edifici ricadenti all'interno del singolo lotto, nel rispetto degli distacchi previsti.

#### 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 e art. 10 delle N.T.A.

Previsione progettuale di 18 mq per abitante + indicazioni artt. 9 e 10 delle N.di A.

	<b>Destinazione area</b>	<b>Dimensione minima area di previsione</b>	<b>Dimensione effettiva area di progetto</b>
D.M. 1444/68	P1 parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq per abitante= 2,5 x 116	mq 290,00	
	V1 verde attrezzato nella misura di 9 mq per abitante x 116 =	mq 1.044,00	
	Istruzione per l'infanzia nella misura di 4,5 mq per abitante x116	mq 522,00	
	Attrezzature di interesse comune nella misura di 2 mq per abitante x116	mq 232,00	
	<b>Sommano</b>	<b>Mq. 2.080,00</b>	<b>Mq. 2080,00</b>
Art. 9 e 10 delle N. di A.	P1 parcheggi pubblici nella misura di 0,5 mq per abitante (art. 9 N. di A.) 116 x 0,5	mq 58,00	Mq 58,00
	P1 parcheggi pubblici nella misura di 1 mq ogni 40 mc per nuove costruzioni in caso di lottizzazione (mc 9.274,00 / 40)	mq 231,85	mq 231,85
	<b>Sommano</b>	<b>Mq. 2.369,85</b>	<b>Mq. 2.369,85</b>

Da come si evince dalla superiore tabella e dal calcolo allegato alla relazione tecnica, l'area da cedere gratuitamente al comune per destinarla al fabbisogno degli standard urbanistici è pari a mq 2.428,00 con un massimo di abitanti da insediare pari a n. 116.

Per quanto concerne l'altimetria dovranno essere osservate le quote altimetriche della sistemazione di tutte le aree pubbliche e private riportate nella tavola 7.1-7.2.

#### **Art. 9 Dimensionamento degli edifici.**

Per quanto concerne il volume e l'allineamento dei fabbricati e per come risulta evidenziato nella tav. 8 gli stessi, dovranno essere posizionati a mt.7,50 rispetto al confine dei lotti e dalle strade e a

mt. 15.00 fra di loro per ogni singola unità abitativa ricadente all'interno dei lotti edificabili, così come specificati nelle predetta tavola 8.

L'altezza massima consentita risulta di mt.7,50 alla linea di gronda;

La tipologia edilizia ha valore di indirizzo e non è prescrittiva

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,20 mq/mq.

Il volume edificabile per ogni lotto deve essere inferiore o uguale a quanto evidenziato al superiore art. 8, specificando che è possibile realizzare edifici monofamiliari, all'interno dei lotti per come evidenziato nella Tav. 8.

#### **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 singolo Permesso a costruire o di Denuncia di Inizio Attività per come previsto dalla l.r. n. 16/2016 di recepimento, con modifiche, del DPR 380/01 per ogni "lotto" edificabile individuato nella planimetria con i numeri da 1 a 14 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 artt. 8 e 9.

Il rilascio del permesso di costruire può essere richiesto singolarmente per ogni edificio, anche se questo fa parte di un lotto unico con più edifici previsti nello stesso lotto, esso dovrà rispettare la volumetria massima assegnata, l'altezza massima e il distacco dai fabbricati e dal confine.

#### **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 delle Tavv. 11 - 12 -13- 14- 15 – 16 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 – Ente Gestore Servizio Idrico Integrato) .

Considerando che la rete fognaria comunale è presente lungo la via Universo e la via Magellano, i lottizzanti si propongono di realizzare una rete fognaria per caduta, con previsioni dimensionali concordate con l'amministrazione comunale al fine di essere ceduta (La parte di utilizzo pubblico) a scomputo degli oneri per rimanere come urbanizzazione primaria al servizio della collettività.

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 costituite da muretto alto mt. 0,80, sormontato da inferriate a semplice disegno geometrico di altezza non superiore a mt. 1,20, cancelli pedonali e carrabili.

**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 i lottizzanti e l'Amministrazione Comunale, la convenzione contenente le ulteriori modalità esecutive del Piano di Lottizzazione e il pagamento degli oneri a carico degli stessi Lottizzanti, nel rispetto della normativa vigente in materia.

**Art. 15 – Casi particolari.**

Qualora, per esigenze e motivazioni diverse, alcuni proprietari dei lotti individuati anche in quota-parte non sono interessati al progetto di lottizzazione e le loro quote non hanno percentuali significative tali da potere compromettere l'assetto generale del P. di L. le stesse quote vengono inserite nei conteggi generali sia in termini di volumetria edificabile sia in termini di standard urbanistici per la concorrenza alla cessione delle aree necessarie.