

COMUNE DI AGRIGENTO

(Provincia di Agrigento)

OGGETTO: Integrazione Piano di Lottizzazione per la realizzazione di case unifamiliari con orto, in Agrigento tra la via Farag e via Porto Recanati in c/da "Cannatello" ricadente nella sottozona C/4 di cui al comparto 5.12 del P.R.G. vigente.

COMUNE: AGRIGENTO

DITTA: AGNELLO SALVATORE - BONANNO CALOGERO - DI FRANCESCO OLINDO - PALUMBO PICCIONELLO MARCO - PECORARO ANTONIO - PIAZZA GIUSEPPINA - POMPEO SALVATORE - VULLO GAETANO - ZARCONE ANTONIO - ZARCONE CALOGERO

DATI URBANISTICI: Sottozona "C/4" - case unifamiliari con orto. (Art. 29 N.T.A.)

DATI CATASTALI: Foglio n° 173 partt. 2894-2896-2897-2899.

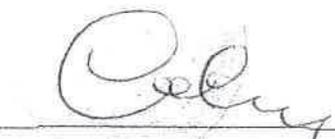
ELABORATO: 1

Relazione Tecnica

II DELEGATO



I PROGETTISTI


(Geom. Paolo Moncada)
(Arch. Concetta Campione)

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Piano di lottizzazione per la realizzazione di case unifamiliari con orto, in Agrigento fra la via Farag e via Porto Recanati c.da Cannatello, ricadente nella sottozona C4 di cui al comparto 5.12 del P.R.G. vigente.

Relazione integrativa in riferimento alle previsioni del PRG nella parte in cui interessa l'attuazione dei P.di L. all'interno delle sottozone C/4.

Premesso che:

- 1) In data 20/02/2014 con istanza prot. n.10805, i Signori:
 - a) Agnello Salvatore nato a
 - b) Bonanno Calogero nato a
 - c) Di Francesco Olindo nato a
 - d) Pecoraro Antonio nato in
 - e) Pompeo Salvatore nato a
 - f) Zarcone Antonio nato in
 - g) Zarcone Calogero nato in
 - h) Palumbo Piccionello Marco nato a
 - i) Vullo Gaetano nato a

Piazza Giuseppina nata

a

proprietari, per quota-parte, di alcuni terreni ricadenti all'interno della sottozona C/4 del P.R.G. vigente, hanno presentato un Piano di Lottizzazione inerente la realizzazione di *case unifamiliari*, allegando un progetto architettonico, redatto dai sottoscritti Arch. Campione Concetta e Geom. Moncada Paolo;

- 2) In data 08.10.2014, con istanza prot. n. 54742, il Dirigente, pro-tempore, del Settore, richiede documentazione integrativa e specificatamente: Integrazione degli elaborati architettonici per come previsto dall'art. 39 del R.E.C., e n. 3 copie del progetto completo al fine di richiedere il parere obbligatorio dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 L. 64/74 e circolare ARTA n. 3 del 20.06.2014;
- 3) Tale integrazione viene tempestivamente inoltrata con istanza prot. n.59067 del 27/10/2014;
- 4) Successivamente, il Settore V, con nota prot. n. 61528 del 07.11.2014, trasmette tutta la documentazione al predetto Ufficio del Genio Civile per l'acquisizione del parere previsto;
- 5) Dopo la relativa istruttoria, il Genio Civile con istanza prot. n. 194987 del 01.12.2014, rilascia Parere Favorevole a condizione, n. 1762;

- 6) Acquisito il predetto parere favorevole del Genio Civile, i signori proprietari ritenevano che il loro progetto, (ormai completo di tutta la documentazione richiesta) fosse istruito definitivamente per l'esame del Consiglio Comunale previa redazione della relativa proposta;
- 7) Purtroppo, si deve riscontrare che tale istruttoria, nonostante reiterate richieste, non viene avviata da parte del predetto Settore, nonostante siano passati oltre tre anni dall'acquisizione del parere del Genio Civile.
- 8) Recentemente, a seguito di incontri avviati con il Dirigente attuale del Settore V, si è condivisa la fattibilità dell'intervento proposto e si è addivenuti ad una ulteriore richiesta verbale di integrazione del progetto, che tenga conto di quanto previsto dall'art. 29 delle N. di A. nella parte in cui recita che:

Nello stesso ambito di UMI, l'attuazione del comparto di maggiore estensione potrà avvenire attraverso sottocomparti caratterizzati da continuità spaziale e coerenza morfologica, ciascuno dei quali dovrà interessare una superficie non inferiore a 15.000 mq.

Nel caso di realizzazione attraverso sub-comparti, o lotti di 15.000 mq, deve essere (dimostrato) verificata dall'Ufficio Tecnico, con apposite planimetrie preventivamente redatte ed approvate dal c. c., la conseguente congruità dell'assetto viario previsto e della cessione di aree per urbanizzazione secondaria, in relazione all'intero comparto.

verifica chiaramente limitata al comparto di appartenenza del P. di L. proposto ed esattamente al Comparto n. 5.12 del PRG vigente per come, definitivamente adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n.18 del 01 febbraio 2012;

Premesso e rilevato tutto quanto evidenziato sopra, i Signori proprietari dei lotti interessati al P. di L., in data 24.02.2018 hanno dato incarico ai sottoscritti tecnici, al fine di redigere la presente relazione integrativa e le relative tavole di riferimento, che possano, in qualche modo, integrare in maniera definitiva il progetto per essere sottoposto all'esame del C.C.

Partendo dalle indicazioni fornite dall'UTC e secondo quanto previsto dal predetto art.29 delle N. di A. sopra evidenziate ed in particolare la parte in grassetto, si è proceduto alla redazione sia della presente relazione sia delle

tavole - a carattere generale - che interessano l'intero comparto 5.12 della sottozona C/4.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA UNITARIA

Il comparto 5.12, risulta interamente interessato dalla sottozona C/4, ricade in c.da Cannatello e precisamente (con andamento orario) fra la via Farag, la via Porto Recanati, la via Rocco Serafino, la via Ferdinando Magellano e a nord con la rotonda di Viale Cannatello.

L'andamento altimetrico è leggermente in pendenza a degradare da Nord verso Sud, declinando dolcemente sia verso la zona delle Dune sia verso la zona balneare di Fiume Naro.

L'ambito interessato dall'area d'intervento è caratterizzato da un uso promiscuo del territorio nel quale si contraddistinguono tre situazioni d'uso del suolo:

- aree non edificate;
- nuclei edilizi abusivi;
- edilizia abusiva sparsa.

La destinazione d'uso prevalente negli edifici esistenti è del tipo residenziale per lo più a carattere stagionale, con tipologie edilizie che variano dalla casa in linea alle villette.

Al fine di procedere alla verifica richiesta relativamente alla **".....conseguente congruità dell'assetto viario previsto e della cessione di aree per urbanizzazione secondaria, in relazione all'intero comparto....."**, si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione del comparto con le planimetrie catastali, individuando le particelle interessate e i relativi proprietari, la superficie complessiva del comparto, il calcolo sia della volumetria edificabile in termini di indice fondiario, sia degli abitanti da insediare nel rispetto del D.M. 1444/68.

Inoltre in relazione al predetto D.M. n. 1444/68 si è proceduto al computo delle superfici complessive da cedere al comune per attrezzature pubbliche e alla proposta per un congruo assetto viario del comparto e una individuazione condivisa ed unitaria delle attrezzature pubbliche da cedere.

Le aree così individuate, vengono cedute gratuitamente al comune e le ditte interessate, per come previsto dalle linee generali del PRG, verranno compartecipate e perequate all'interno delle aree edificabili non interessate dalla cessione.

A vantaggio dei conteggi per gli standard si è ritenuto utile che per ogni P. di L. che verrà presentato, all'interno della singola progettazione, dovranno essere reperite le aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi pubblici a servizio del P. di L. sempre nel rispetto del D.M. 1444/68.

Nell'individuazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche si è proceduto tenendo presente che le stesse siano da localizzare in prossimità alla viabilità principale, siano di facile accesso e siano in posizione baricentrica in relazione anche all'edificato esistente nella zona.

Partendo da tale principio, si è ritenuto utile individuare le aree per le attrezzature pubbliche in zona prossima alla via Serafino e la via Magellano lungo il confine ad Ovest, per mq. 12.000,00.

In merito alla viabilità, considerato che il comparto risulta di fatto circondato da una vasta rete viaria esistente, si è ritenuto opportuno proporre soltanto una strada di collegamento tra la zona ad est partendo dalla via Farag e la zona ad ovest con incrocio nel congiungimento tra la via Serafino e la Via Magellano per come si evince dalla planimetria allegata.

I dati inerenti le aree per le urbanizzazioni primarie, si desumono dalla seguente tabella.

Tabella n. 1 - Dati tecnici di riferimento -

Superficie Comparto 5.12 mq. $332.219,00 \times 0,20$ (indice territoriale di piano) = mc. 66.443,80 (volume territoriale massimo edificabile)
mc. 66.443,80 / 100 mc/abitante = 664 abitanti da insediare all'interno del comparto.

Considerato che il D.M. 1444/68 prevede una dotazione minima di 18 mq * abitante, otteniamo una superficie minima da destinare ad attrezzature di: n. 664 abitanti * 18 mq/abt. = mq. 11.952 e in c.t. mq. 12.000 (superf. da destinare ad attrezzature)

Inoltre, al fine di individuare tutte le proprietà immobiliari ricadenti all'interno del comparto ed interessati all'edificazione per le sottozona C/4, si è proceduto ad un'elencazione dettagliata - con apposita scheda che si allega all' istanza- di tutte le particelle catastali interessate e le relative ditte intestatarie, le quali, ognuno per la propria parte, saranno interessate al processo di lottizzazione dell'intero comparto e per accettazione sottoscrivo la presente relazione che unitamente alla cartografia redatta, verranno inoltrate ad integrazione del piano di lottizzazione di che trattasi.

Si allega scheda con particelle dei lotti interessati e firma del rappresentante.

Agrigento, li

I progettisti

