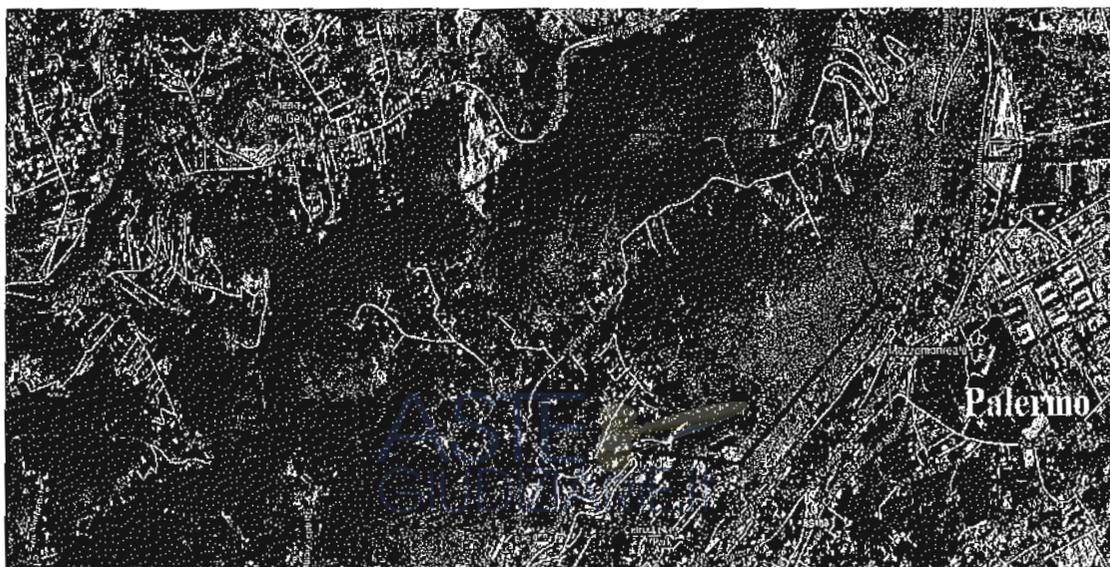




Piano di lottizzazione in località Caputo Chiusetta

Lochi Vecchi nel Comune di Monreale (Pa)



Gruppo di progettazione:

Arch
Arch
Ing.





Indice:

1. Inquadramento del contesto territoriale	pag. 3
2. Inquadramento morfologico	pag. 4
3. Vincoli e Prescrizioni urbanistiche	pag. 5
4. Criteri metodologici di intervento	pag. 6
5. Inquadramento progettuale	pag. 8
• 5.1. Dati dimensionali e caratteristiche del Piano di Lottizzazione	
• 5.2. Aree edificabili e Tipologie edilizie	
• 5.3. Manufatti esistenti da recuperare	
• 5.4. Viabilità e percorsi pedonali	
• 5.5. Aree di uso pubblico e parcheggi	
6. Norme Tecniche di realizzazione degli interventi	pag. 14

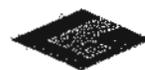
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- Planimetria lottizzazione
- Planimetria schemi tipologici uni e bifamiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO TERRITORIALE

La Società "Società Immobiliare S.p.A." ha promosso una iniziativa urbanistica mirata alla fruizione ed alla riqualificazione territoriale ed ambientale di alcune aree di proprietà comprese nell'ambito dei limiti amministrativi del Comune di Monreale, definendo le procedure di approvazione di un Piano di Lottizzazione per il quale:

- l'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste – Ispettorato Agricoltura e Foreste con provvedimento prot. n°9542 del 06.09.2006 ha rilasciato Nulla Osta nei soli riguardi del vincolo idrogeologico;
- l'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. Area Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali con provvedimento prot. n°869/TUP del 17.03.2006 ha espresso parere di approvazione con prescrizioni;
- l'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. Area Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali ha nuovamente espresso parere favorevole con provvedimento prot. n°10206/P del 27.12.2007, in esito al successivo "adeguamento" del progetto alle suddette prescrizioni;
- l'A.S.P. di Palermo – Dipartimento di Prevenzione Medico – U.O. Territoriale n.11, ha espresso parere Igienico Sanitario favorevole prot. n. 170/PED del 18.07.2011;
- l'Ufficio del Genio Civile di Palermo con provvedimento prot. n° 004888 del 09.01.2012 ha rilasciato il nulla osta ai sensi dell'art. 13 della Legge 02.02.1974 n°64.

In particolare i lotti interessati, ubicati in località Caputo Chiusetta Lochi Vecchi, sono compresi all'interno di una porzione del territorio comunale estesa a nord dell'antico centro abitato, appoggiata sulle pendici dei rilievi che si innalzano a ridosso della sede viaria della Strada di collegamento Monreale - San Martino delle Scale e che si allungano, verso nord est, sino al limite amministrativo della città di Palermo.

Questa zona collinare, lungo il confine settentrionale del Comune di Monreale, è servita dalla Via Esterna Monte Caputo che, innestandosi sulla Strada di Collegamento Monreale - San Martino delle Scale, consente di raggiungere le diverse strade, Via Ficiligni, Via M.15, Via M.16, Via M.17, incise sui versanti calcarei sino alle numerose unità residenziali già esistenti nelle località individuate con i toponimi di Case Giordano e Timpone di Scirocco.

Sotto il profilo strettamente urbanistico l'originaria connotazione dell'ambito in esame, contiguo a zone di espansione dei centri abitati, sia sul versante del capoluogo palermitano sia su quello di Monreale, si presenta condizionata da diffusi fenomeni di antropizzazione che determinano sul territorio una crescita edilizia disorganica.

L'appetibilità paesistica dei luoghi ha di certo favorito nel tempo l'insediamento residenziale generando una urbanizzazione frastagliata e discontinua con interventi che appaiono più informati alla singola iniziativa privata che inseriti nel contesto di una

pianificazione programmata.

Infatti in tale porzione del territorio sono tuttora in fase di ultimazione o di ristrutturazione, oltre a quelli completati nel corso dell'ultimo ventennio, numerosi manufatti a destinazione d'uso abitativa con tipologia uni e bi-familiare a schiera o a stecca.

Tali costruzioni, a tratti distribuite e sparse, laddove i lotti occupati hanno maggiori estensioni, a tratti concentrate in nuclei, con edifici completati saturando quasi interamente le aree disponibili, presentano connotazioni architettoniche fra loro sensibilmente differenziate e sono ormai servite da una rete di collegamenti viari per lo più a forte pendenza e di sezione dimensionalmente inadeguata, costituita da tratti asfaltati e da tracciati ancora sterrati.

In merito a tali fenomeni di urbanizzazione non controllata appare peraltro necessario sottolineare, come si evince con chiarezza dalla restituzione del rilievo aerofotogrammetrico, come questi abbiano interessato anche la fascia di rispetto del bosco con l'edificazione di diverse unità edilizie in palese contrasto con le prescrizioni vigenti relative alla destinazione urbanistica dell'area.

2. INQUADRAMENTO MORFOLOGICO

La porzione di territorio collinare che comprende le aree edificabili di proprietà della Società si estende a nord e a nord est del nucleo urbano di Monreale su alture che, a grande scala appartengono morfologicamente all'ampia cinta di rilievi comunemente nota con il termine di Monti di Palermo, catena di alti morfologici che, insieme alla linea di costa, a nord e a nord est, delimita a sud, a sud ovest e ad ovest, la piana sulla quale è impostato il capoluogo siciliano.

Tali rilievi, ad eccezione dell'alto di Monte Cuccio che raggiunge la quota di 1.050 m s.m., presentano generalmente in sommità quote mediamente comprese fra 600 ed 800 m. s.l.m., mentre, in corrispondenza della pianura sulla quale è insediato il capoluogo siciliano, la superficie topografica degrada verso il mare con andamento sub-pianeggiante e si attesta a quote mediamente comprese fra 30 e 50 m. s.l.m. con aree più elevate, a quote dell'ordine di 100 m. s.l.m., lungo le pendici dei rilievi circostanti la città di Palermo.

La morfologia dei Monti di Palermo, è dunque caratterizzata, da un lato, dal brusco e repentino cambiamento di pendenza della superficie topografica laddove i rilievi si distaccano dalla Piana e, dall'altro dalla relativa regolarità dei versanti, quasi sempre alquanto acclivi. Di conseguenza, lungo le pendici, il reticolo idrografico risulta costituito, essenzialmente, da fossi o valloni alquanto incisi, con percorsi brevi e pendenti e con andamento generalmente lineare.

Come si desume dalla cartografia aerofotogrammetrica, in corrispondenza delle pendici meridionali dei rilievi che si innalzano a nord ed a nord est dell'abitato di Monreale, si



riconoscono aree caratterizzate da pendenze elevate ed anche zone connotate da modesta acclività.

In particolare, lungo i versanti più frastagliati la pendenza della superficie topografica è mediamente dell'ordine del 50% circa, sebbene non manchino, a tratti, zone profondamente incise, puntuali balze e fronti isolate quasi verticali o subverticali. A questi valori medi delle pendenze corrisponde un'inclinazione del piano di campagna rispetto all'orizzontale compresa, in media, fra 25° e 30°.

Lungo le zone meno scoscese, le pendenze della superficie topografica si abbassano sino a valori del 25% ed anche del 20% circa con una riduzione dell'inclinazione rispetto all'orizzontale a valori dell'ordine di 13°-10°.

Per effetto di tale morfologia che può essere sfruttata sotto il profilo edilizio, il territorio si presenta diffusamente antropizzato e, come esposto, già dotato di strade a servizio delle unità abitative esistenti. Ovviamente, in dipendenza della puntuale morfologia, la viabilità locale si caratterizza per tratti a forte pendenza, caratterizzati da sagome strette e fuori norma, e per tratti pressoché orizzontali con nastro asfaltato mediamente poco più largo di 4-5 m.

L'area di proprietà della Società comprende superfici pressoché pianeggianti, ovvero a debole pendenza, superfici da poco a mediamente acclivi ed anche aree caratterizzate da una inclinazione del piano di campagna intermedia fra le precedenti.

In particolare, le aree meno acclivi si rintracciano nelle zone già ampiamente edificate che si distinguono mediante i toponimi di Case Giordano e, verso nord, di Timpone di Scirocco. Tale rilievo, che raggiunge in sommità la quota di 572 m. s.l.m., rappresenta, insieme al più modesto alto morfologico che si innalza verso est, a modesta distanza dal Timpone di Scirocco, sino alla quota di 550 m. s.l.m., il limite ideale della fascia di rispetto del bosco.

In questa porzione di territorio inedificabile, allungata verso ovest a circoscrivere la base di tali alture, esistono, nonostante il vincolo urbanistico, diversi fabbricati a destinazione d'uso residenziale ben evidenti anche per l'assenza della vegetazione.

In particolare, il piano di campagna è attualmente punteggiato da locali cespugli e si presenta, quasi ovunque, alquanto frastagliato per la presenza di grossi blocchi di roccia calcarea, rintracciando le aree più acclivi verso sud est, lungo il versante settentrionale della Strada Provinciale N°186, che, verso valle, circonda il nucleo più antico del Comune di Monreale.

3. VINCOLI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le proprietà della Società ricadono in zona soggetta a "Vincolo Idrogeologico" apposto con Delibera del Consiglio Provinciale delle Corporazioni n°23 dell'8 ottobre 1953, in vigore dal

3 gennaio 1954.

Esse sono ricomprese anche nella perimetrazione relativa all' "Area di notevole interesse pubblico" ai sensi del Decreto dell'Assessorato ai Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione n°2386 del 26 settembre 1990, rimanendo comunque aliene, perché distanti circa 1.500 metri in linea d'aria, alla porzione di territorio inserita nell'elenco dei "Siti di importanza comunitaria" di cui alla Direttiva CEE 92/43.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monreale individua le proprietà in oggetto con il simbolo grafico VL1 che riguarda "(...) le parti di territorio destinate a villeggiatura ed attrezzature turistico - alberghiere. In esse l'attività edilizia è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.

Nella redazione dei singoli piani di lottizzazione dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (...).

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni possono essere del tipo isolato o a schiera continua (...);
- 2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq (...);
- 3) le altezze non potranno superare ml 7,00 (...);
- 4) rapporto di copertura non superiore a 10% (...).

(...) Le aree per attrezzature turistico - alberghiere non possono superare il 10% della zone destinate a VL1. l'altezza massima consentita per tali attrezzature è di ml. 10,50".

4. CRITERI METODOLOGICI DI INTERVENTO

Tenuto conto dello specifico contesto ambientale, oramai in avanzata fase di urbanizzazione paesaggisticamente non controllata, del regime vincolistico vigente sulle aree in esame oltreché dei condizionamenti dettati dalla giacitura irregolare delle proprietà e delle limitazioni imposte dalla particolare morfologia e dalla conformazione orografica del sito, l'analisi delle potenzialità d'uso e della suscettività territoriale hanno costituito i criteri metodologici per l'individuazione dello specifico modello insediativo che è alla base del piano di lottizzazione proposto.

In particolare, la soluzione progettuale prevista è stata definita con il presupposto basilare di coniugare la protezione paesaggistica con gli effetti indotti dall'attività antropica, assicurando il soddisfacimento di alcuni obiettivi che si configurano come linee guida del piano.



Da un lato l'esigenza di garantire il recupero funzionale e residenziale delle diverse proprietà in un contesto unitario, a scapito della possibilità di enucleare singoli lotti in forma disorganica; dall'altro, la volontà di proporre soluzioni di minimo impatto ed immediato inserimento nel contesto morfologico ed ambientale caratterizzante i luoghi in esame; dall'altro ancora, la necessità di assicurare i servizi indispensabili per un adeguato insediamento della complessiva ricettività prevista ed, infine, l'opportunità di riordinare l'attuale assetto insediativo proponendo un nucleo residenziale organico ed organizzato con volumi distribuiti e fortemente diluiti sul territorio.

Il rispetto delle valenze del sito e della sua configurazione morfologica in fase preliminare ha determinato l'opportunità di vagliare le opzioni progettuali in grado di meglio corrispondere agli obiettivi prefissati nonché di tenere conto anche dei condizionamenti esistenti.

Le possibili ipotesi di progetto sono state infatti verificate in relazione alla fattibilità altimetrica, all'inserimento ambientale, alla capacità di riordino urbanistico del contesto, alla modifica del paesaggio visuale e percettivo ed, infine, all'occupazione di suolo dei nuovi tracciati stradali, con una attenta analisi che, esprimendo valutazioni di merito in ordine ai diversi aspetti e componenti, ha permesso di effettuare uno screening fra le differenti alternative.

Tali analisi hanno reso possibile la definizione sulla base di criteri oggettivi della soluzione progettuale maggiormente compatibile con l'ambito territoriale circostante in relazione alla fruizione proposta.

Conseguentemente ciò ha determinato la scelta di adottare per il posizionamento dei manufatti e per i tracciati viari soluzioni plano-altimetriche indirizzate ad assecondare la morfologia collinare ed a diluire sensibilmente i volumi complessivi, nonché la definizione di schemi tipologici che fossero in grado di connotare di un preciso carattere architettonico le aree non ancora insediate, riconsegnando al contempo all'attuale assetto territoriale un'immagine di inserimento ordinato e di minimo impatto.

Tale soluzione presenta, ovviamente, una rilevante valenza urbanistica, architettonica, paesistica ed ambientale, rispetto all'alternativa, di certo meno onerosa e più vantaggiosa sotto il profilo finanziario, basata sullo svincolo incondizionato dei singoli lotti edificabili, liberi alla realizzazione dei massimi volumi che possono essere costruiti ed al pieno sfruttamento della morfologia dei luoghi, senza alcun condizionamento di forma, posizione, ambiente circostante esistente.

Muovendo da queste considerazioni di base alle quali sono ispirate l'organizzazione ed il generale assetto del piano di lottizzazione nel seguito si descrive in dettaglio la soluzione progettuale proposta focalizzando l'attenzione, in particolare, sugli aspetti inerenti le prescrizioni dello strumento urbanistico, l'osservanza agli standards, le superfici disponibili, le aree che si prevede di edificare, i volumi realizzabili, l'entità degli insediamenti previsti ed i relativi servizi asserviti.

5. INQUADRAMENTO PROGETTUALE

5.1. Dati dimensionali e caratteristiche del Piano di Lottizzazione

L'area di intervento, distinta al N.C.T. del Comune di Monreale al foglio di mappa n°15 interessa le particelle: 6 - 13 - 14 - 15 - 34 - 36 - 40 - 41 - 42 - 46 - 47 - 52 - 54 - 55 - 61 - 62 - 63 - 64 - 117 - 118 - 123 - 133 - 134 - 138 - 139 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 151 - 152 - 160 - 169 - 170 - 171 - 184 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 198 - 201 - 203 - 204 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 217 - 218 - 222 - 223 - 224 - 225 - 227 - 229 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 242 - 243 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 262 - 264 - 265 - 266 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 277 - 280 - 361 - 363 - 366 - 367 - 372 - 391 - 403 - 404 - 405 - 407 - 409 - 410 - 411 - 417 - 418 - 422 - 429 - 431 - 433 - 472 - 473 - 477 - 479 - 481 - 483 - 484 - 487/a - 487/b - 489/a - 489/b - 494 - 497 - 498 - 499 - 506 - 529 - 531 - 533 - 534 - 535 - 538 - 539 - 540 - 541 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 563 - 564 - 565 - 566 - 580 - 583 - 594 - 595 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 615 - 617 - 625 - 626 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 900 - 901.

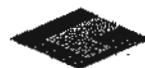
Essa si estende, con giacitura irregolare fortemente articolata ed a tratti discontinua, su una superficie territoriale pari a circa 42,72 ettari.

Di questa, circa 130.968,00 mq sono destinati per aree di uso pubblico con uno standard previsto che, pari a poco più di 106 mq per abitante, è per più di 5 (cinque) volte superiore al minimo di 18 mq prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

La superficie residenziale fondiaria complessiva di mq 256.526, ricavata al netto della viabilità e delle aree pubbliche, risulta impegnata per circa 246.205 mq da aree edificabili ad uso residenziale e per la restante parte di 10.320 mq dalle aree di pertinenza dei manufatti esistenti da recuperare e da integrare nel piano.

A maggior chiarimento, nel seguente prospetto riepilogativo si riportano le principali caratteristiche metriche:

Superficie territoriale	mq	427.184,65
Superficie fondiaria delle aree di nuova edificazione	mq	246.205,37
Superficie fondiaria di pertinenza dei manufatti da recuperare	mq	10.320,84
Superficie viabilità	mq	38.733,45
Aree a servizio delle reti	mq	956,21
Aree di uso pubblico - verde attrezzato	mq	125.957,53



Aree di uso pubblico - parcheggi	mq	5.011,25
Cubatura realizzabile 0,40 mc/mq		
(mq 246.205,37 + mq 10.320,84) = mq 256.526,21 x 0,40	mc	102.610,48
Cubatura realizzata	mc	98.482,15
Abitanti insediabili		
mc 98.482,15 / 80 mq		1.231,02 (1.231)
Aree necessarie di cui al D.M. 2/4/68 n°1444 = 18 mq x ab.		
18 mq x 1.231 abitanti	mq	22.158,00
di cui: per verde attrezzato 15,5 mq x ab.	mq	19.080,50
per parcheggi 2,5 mq x ab.	mq	3.077,50
Aree destinate per uso pubblico	mq	130.968,78 > mq 22.158,00
di cui: per verde attrezzato	mq	125.957,53 > mq 19.080,50
per parcheggi	mq	5.011,25 > mq 3.077,50
Aree destinate di cui al D.M. 2/4/68 n°1444		
mq 130.968,78 / 1.231 ab.	mq	106,39
		per abitante insediabile

5.2. Aree edificabili e Tipologie edilizie

Il Piano di lottizzazione prevede un insediamento a carattere prevalentemente residenziale con l'utilizzazione dell'area in 134 lotti di superficie variabile tra 1.005 mq e 2.654 mq, al cui interno trovano collocazione unità edilizie con tipologia unifamiliare, 42 in forma singola e 92 in forma binata.

La tipologia prescelta, ai cui schemi esemplificativi si rimanda, viene contraddistinta dall'adozione di elementi compositivi di estrema semplicità che, completati dall'uso di materiali e finiture di tipo tradizionale delineano caratteri formali ed un linguaggio architettonico informato al migliore inserimento ed al minore impatto visuale nel contesto territoriale.

L'organizzazione funzionale di ciascuna unità può prevedere la realizzazione di due livelli fuori terra collegati da un corpo scala interno secondo uno schema architettonico che, attraverso lo sfalsamento relativo dei piani di calpestio e lo scalettamento dei volumi, consente di impostare i corpi edilizi a mezza costa con differenti articolazioni dettate dalla locale giacitura evitando eccessive opere di sbancamento e movimenti di terra onerosi soprattutto sotto il profilo ambientale.

Ciò permette, nel pieno rispetto della conformazione orografica del sito che gli edifici si adattino alla naturale morfologia del terreno scegliendo, con ampi gradi di libertà nell'ambito della sagoma di massimo inviluppo, l'assetto planimetrico ottimale, in conformità con le prescrizioni relative alle altezze consentite ed alle volumetrie realizzabili.

DATI RIEPILOGATIVI	
UNIFAMILIARI	N° 42
BIFAMILIARI	N° 92
TOTALE	N° 134
SUPERFICIE TOTALE	246.205,37 mq.
CUBATURA TOTALE	98.482,15 mc.



5.3. Manufatti esistenti da recuperare

Il complesso degli studi e delle indagini svolte sul campo ha indotto a considerare l'esistenza di edifici isolati e sparsi, variamente dislocati all'interno dell'ambito territoriale interessato dal piano di lottizzazione.

Tali costruzioni sono costituite da vecchi fabbricati rurali originariamente nati con funzioni di ricovero o di deposito a supporto di un attività pastorizia ed agricola ormai non più praticata ed oggi per lo più in disuso ed in stato di abbandono, oppure pesantemente rimaneggiati.

Le caratteristiche tipiche prevalenti si rifanno alla tradizione dell'architettura povera e sono contraddistinte da murature in pietra incerta e tufo e da coperture spioventi a falde con coppi, con strutture che, considerato il generalizzato cattivo stato di conservazione, si presentano nella maggior parte dei casi in buona parte dirute.

Dei 15 edifici esistenti si è proceduto ad una accurata documentazione fotografica e ad una conseguente schedatura che ne riporta per ciascuno i dati relativi allo schema tipologico ed alle caratteristiche del sistema costruttivo, alle finiture, alla probabile originaria destinazione d'uso nonché all'attuale stato conservativo.

Questa puntuale catalogazione ha costituito la base sulla quale sono stati individuati soltanto 10 manufatti che, in relazione alle caratteristiche architettoniche ed alle peculiarità costitutive, si configurano come elementi testimoniali del paesaggio agrario, della cultura e della tradizione locale e pertanto da salvaguardare come non trascurabili componenti del sistema territoriale.

Per queste emergenze, considerate come parte organica del piano, la soluzione progettuale propone il recupero e/o la ristrutturazione secondo le modalità indicate dalle Note Tecniche di Realizzazione degli Interventi relative al piano di lottizzazione nonché dal vigente Regolamento Edilizio, prevedendone l'integrazione funzionale alle residenze con flessibilità di destinazione d'uso ed interventi di tipo pubblico o privato.

5.4. Viabilità e percorsi pedonali

Nel rispetto della configurazione orografica dei luoghi oltreché nell'intento di ridurre al minimo la realizzazione di nuovi tracciati stradali, la soluzione progettuale propone uno schema infrastrutturale che, basato sull'utilizzazione e sul miglioramento funzionale della viabilità già esistente, si integra organicamente a questa garantendo un agevole collegamento con l'abitato di Monreale, lungo il cui versante viene previsto l'accesso principale al nuovo insediamento avvalendosi della via Esterna Monte Caputo

Tale strada si innesta sulla Strada di collegamento Monreale - San Martino delle Scale, denominata Via Regione Siciliana nel tratto in corrispondenza del centro urbano, e si inerpica lungo la pendice calcarea che sovrasta l'originario nucleo di Monreale dividendosi in due rami;



il primo si estende sul territorio ad est della località Case Giordano, il secondo si sviluppa invece verso nord in località denominata Timpone di Scirocco, proseguendo poi in direzione orientale fino al limite amministrativo con il comune di Palermo, sul cui versante il piano di lottizzazione ha un ulteriore accesso.

La viabilità prevista a servizio della lottizzazione si connette ad entrambi i suddetti tracciati viari dei quali, in contiguità con le proprietà interessate dal piano si propone l'adeguamento delle sedi carrabili con il relativo ampliamento delle sezioni esistenti, attualmente comprese tra i 4 ed i 5 metri.

Innestato su questi due principali assi di penetrazione e percorrenza, lo schema della mobilità risulta costituito da una rete di tratti carrabili a *cul de sac* in grado di assicurare la distribuzione interna a ciascuna delle singole unità immobiliari ed alle aree di pertinenza dei manufatti da recuperare, supportata anche dall'ausilio di comodi percorsi di tipo pedonale.

Tutte le nuove percorrenze stradali, preventivamente verificate nel posizionamento del tracciato e nelle caratteristiche dimensionali con adeguati profili e numerose sezioni, si adattano generalmente alla conformazione morfologica del terreno limitando i movimenti di terra e sono suscettibili di ulteriori interventi di minimizzazione che, in fase esecutiva ne possano favorire l'inserimento nel locale contesto paesaggistico.

Nella fattispecie, occorre evidenziare che l'intera progettazione sia per quanto attiene al sistema viario interno che in relazione agli assi principali di collegamento con la viabilità comunale è stata sviluppata nel rispetto della vigente normativa del Nuovo codice della strada di cui al D.L. 30 aprile 1992 n°285 e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495.

In particolare, è stata considerata congrua all'insediamento in oggetto la classificazione di tipo "F – Strada locale" con l'adozione di una sezione di 10,00 metri per i percorsi stradali esistenti soggetti ad ampliamento e di una sezione di m. 8,50 per i nuovi tratti previsti, con geometrie entrambe definite in conformità ai parametri ed ai dati dimensionali delle norme funzionali prescritte dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 5 novembre 2001.

La previsione relativa alla mobilità interna viene ulteriormente supportata dall'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, dotati anche di aree di sosta attrezzate, variamente articolati all'interno dello schema distributivo, per i quali il piano propone una definizione progettuale di tipo naturalistico rivolta al miglior inserimento nel contesto paesaggistico, con una adeguata pavimentazione ed, ove occorrenti, recinzioni con basse staccionate di legno.

5.5. Aree di uso pubblico e parcheggi

Come meglio specificato precedentemente, la soluzione progettuale prevede di incrementare notevolmente le dotazioni minime fissate dalla normativa in materia di determinazione degli spazi di uso pubblico al fine di ottimizzare l'inserimento del complesso



nel contesto ambientale e di assicurare le migliori condizioni di vivibilità in esso.

Tali dotazioni previste, oltre che riguardare le superfici a parcheggio contemplano di cumulare la restante quota di ripartizione degli standards interamente nell'ambito della destinazione per "Aree di verde attrezzato per il gioco e lo sport", non ritenendo urbanisticamente giustificata, considerata la tipologia dell'insediamento, la localizzazione di aree per attrezzature scolastiche e di interesse comune.

Intesi come completamento del sistema distributivo precedentemente delineato, gli spazi destinati a parcheggio vengono strategicamente dislocati all'interno del comprensorio in prossimità degli assi viari in modo da favorire la massima accessibilità; essi trovano generalmente collocazione in posizione contigua alle aree di verde nonché ai percorsi pedonali che ne costituiscono ideale prosecuzione e con i quali condividono la stessa definizione progettuale di tipo naturalistico con uniformità di pavimentazioni, finiture ed arredi urbani.

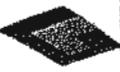
Analogamente, le superfici pubbliche attrezzate a verde per il gioco e lo sport, considerate come naturale estensione dei giardini ad uso privato e degli spazi di pertinenza assegnati ai manufatti esistenti da recuperare, nel disegno di piano si integrano organicamente alle residenze con una uniforme distribuzione mirata a garantirne la migliore fruibilità ed a diluire sensibilmente i rapporti visuali con le porzioni edificate.

Sotto tale aspetto, gli studi preliminari effettuati hanno efficacemente supportato le scelte allocative evidenziando, in particolar modo, l'importanza paesaggistica e percettiva della dorsale che a sud est individua il costone roccioso in località Lochi Vecchi che la soluzione progettuale prevede di preservare da qualsiasi intervento con la destinazione a verde di un'area estesa oltre 10 ettari.

Va aggiunto inoltre che, in relazione alle caratteristiche ed alle valenze ambientali dei luoghi, non può non costituire ragione di completamento della progettazione anche la proposta di sistemazioni di tipo paesaggistico da estendere all'intera superficie interessata dal piano.

Tali operazioni sono sostanzialmente rivolte alla migliore integrazione tra costruito e contesto circostante attraverso l'adozione di opportune misure mitigative o di compensazione degli eventuali effetti indotti sul territorio, localmente da controllare con soluzioni di dettaglio che saranno meglio approfondite preliminarmente alla fase esecutiva.

Per ultima ma non ultima fra le operazioni progettuali è, infine, la previsione di un diffuso intervento di rinaturazione con il quale si configura il generale riassetto naturalistico di tutte le aree, sia di uso pubblico che privato, attraverso il ripristino dell'impianto vegetazionale rimosso con arbusti tipici della macchia mediterranea nonché la messa a dimora di specie autoctone di leccio, lentisco, corbezzolo, carrubo ed olivo.



6. NORME TECNICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'edificazione, subordinata al pieno rispetto del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente, è soggetta alle prescrizioni degli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione ed alla seguente normativa:

- a) possono essere realizzate costruzioni del tipo isolate oppure binate;
- b) i volumi realizzabili in ogni singolo lotto sono quelli indicati negli elaborati grafici;
- c) altezza massima ml 7,00
- d) numero massimo dei piani fuori terra n° 2
- e) rapporto di copertura 10%
- f) distanza minima dai confini ml 5,00
- g) distanza minima fra pareti finestrate ml 10,00
- h) distanza minima dall'allineamento stradale ml 5,00
- i) copertura degli edifici a falde inclinate. Potranno essere realizzate, ma limitatamente ad una porzione del piano terra, coperture piane per terrazze praticabili. Per i tetti a falde è prescritto l'uso del manto in coppi siciliani. Le coperture piane a terrazzo ed i lastrici solari dovranno altresì essere pavimentate con mattoni di cotto. Tutte le gronde ed i pluviali dovranno essere in rame;
- l) gli infissi dovranno essere in legno anche verniciato del tipo a persiana;
- m) le recinzioni saranno eseguite con altezza costante di mt. 2,00 rispetto alla quota del terreno, con muretto alto cm 60, rivestito con pietra locale posta a filari pressoché regolari e rete metallica. Nell'aiuola attigua alla recinzione dovrà essere sistemata la piantumazione di essenze arboree di tipo rampicante;
- n) nel limite globale della porzione di sottosuolo che corrisponde alla sagoma di massimo ingombro planimetrico è permessa l'utilizzazione parziale per parcheggio privato, ovvero la sistemazione di pertinenze tecnologiche;
- o) negli elaborati grafici sono fissate le sagome di massimo inviluppo piano-altimetrico entro le quali debbono essere contenuti la giacitura ed il volume dell'edificio da realizzare, al di fuori di detta sagoma d'ingombro dovrà essere salvaguardata la conservazione dell'orografia esistente;
- p) dovranno essere mantenute tutte le essenze arboree esistenti ed eventualmente integrate con altre di tipo autoctono ed in particolare leccio ed olivo;



- q) per quanto riguarda i **“manufatti esistenti da recuperare”** sono consentiti gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell’art. 20 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Tutti gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono effettuarsi con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali e con la riqualificazione dei prospetti. Sono esclusi interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Le aree libere devono essere destinate a giardino del tipo tradizionale locale.

Le attività e le destinazioni d’uso ammesse sono la residenza e le attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato”.

- r) la viabilità carrabile caratterizzata dalla Sezione Stradale – Tipo 2, dovrà essere realizzata con ulteriori, limitrofe e libere fasce di pertinenza, definite con terreno vegetale. Pertanto la sezione minima “dello spazio stradale” complessivamente dovrà essere non inferiore a mt. 10,00;
- s) relativamente ai lotti serviti esclusivamente da viabilità pedonale, gli spazi che debbono essere riservati a parcheggio per le singole unità immobiliari, ai sensi dell’art. 18 della Legge n°765 del 1967, possono essere ubicati nelle aree pertinenziali dei lotti limitrofi.

