



Arch. Baldassare ANGELO
 Via salita Marconi n° 4
 91018 - SALEMI (TP)
 Cell. 368 3607518

ARCHISTUDIO

e-mail: baldassare.angelo@tin.it

COMUNE DI SALEMI

Provincia di Trapani

**P
r
o
g
e
t
t
o**

“PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO”

(ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78)

LOTTO UBICATO IN “AREA ARTIGIANALE”
 IN C/DA VIGNAGRANDE A SALEMI.

F.M. 101- Part. l. 471, 498 – 531 – 60 – 500
 – 499 – 533 e 473.

DITTA: MARCHESE Ignazio

Ignazio Marchese

Tavola n° 1

Relazione Tecnica
 illustrativa

Il Tecnico



VISTO PER I PARERI:

CITTA' DI SALEMI

Provincia Regionale di Trapani
 V° Settore

Urbanistica Territoriale e Tutela Ambiente

VISTO: Si esprime parere favorevole ai fini urbanistici



Salemi, 12.11.2015
 PROT. 2672

IL DIRIGENTE

IL CAPO SETTORE

(Arch. Paola D'Aguanno)

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4

P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



RELAZIONE TECNICA DI LOTTIZZAZIONE

OGGETTO: "PIANO DI LOTTIZZAZIONE" IN C/DA VIGNAGRANDE A SALEMI, DA ATTUARSI SU LOTTO PROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN "CORPO DI FABBRICA ARTIGIANALE".

DITTA PROPRIETARIA: MARCHESE Ignazio nato a Salemi il 03/09/1955 -

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' E SUOI DATI CATASTALI

Oggetto del presente "PIANO DI LOTTIZZAZIONE" riguarda la trasformazione urbanistica di un lotto edificatorio sito nel territorio Comunale di Salemi ubicato in C/da Vignagrande, posta a Valle (Sud/Est) del centro abitato, ricadente all'interno di un'area, avanti meglio descritta, identificata dallo strumento urbanistico vigente esclusivamente a destinazione "artigianale" (Z.T.O. D/art.); il lotto interessato risulta accessibile direttamente dalla strada comunale (ove si attesta lungo un suo lato) ad oggi priva di denominazione, che si innesta dalla via Vignagrande, che a sua volta si dirama dalla principale S.S. 188 Salemi-Santa Ninfa.

In Catasto l'intera area ove ricade l'intervento, risulta identificata al Foglio di Mappa 101, con le seguenti part.lla: n° 471, 498 - 531 - 60 - 500 - 499 - 533 e 473 (*Capannone artigianale esistente*), avente una estensione catastale complessiva pari a mq 2.645,00, risultante da una originaria e maggiore superficie di mq 3.540,00 (come descritta nel rogito), la quale si è stata ridotta a seguito di procedura di esproprio per pubblica utilità a servizio e per la costituzione della strada Comunale senza denominazione, che attualmente lambisce il lotto e ne consente l'accesso.

La proprietà del lotto si appartiene a MARCHESE Ignazio nato a Salemi il 03/09/1955 (c.f. MRCGNZ55P03H7000), in virtù dell'atto di compravendita rogato a cura del Notaio Antonio Marino in Salemi, in data 30/12/1990 con Repertorio nn. 86992/86993 e registrato a Castelvetro il 14/01/1991 ai nn. 8/9.

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4

P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



Nello specifico il "Piano di Lottizzazione convenzionato" che la presente accompagna, riguarda lo studio e la fattibilità per l'esercizio dell'attività edificatoria, relativa alla costruzione di corpi edilizi con tipologia ed utilizzo specifico per "attività artigianale" per il quale si dovrà preventivamente ottenere l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 a cura dell'Ufficio del G.C. di Trapani e successivamente quella Comunale attraverso il parere tecnico dell'Ufficio per poi essere sottoposto all'esame del Consiglio Comunale, quale organo competente all'approvazione definitiva.

Il lotto di terreno ha una forma regolare geometrica pressoché trapezoidale, ed esso confina: a Nord con terreno di proprietà Comunale (area P.I.P.), ad Ovest con LIUZZA Giuseppe, a Sud con TERRANOVA Pietro e ad Est con la predetta strada Comunale di accesso e priva di denominazione.

DESCRIZIONE STATO ATTUALE DEL LOTTO E PREVISIONE DI SISTEMAZIONE

Per quanto attiene alla valutazione orografica dell'area da lottizzare, preliminarmente, è stato effettuato il suo rilevamento plano-altimetrico con l'ausilio di idoneo strumento celerimetrico satellitare, il che ha permesso di evidenziare, nello specifico, che il lotto in oggetto presenta un andamento oro-planimetrico pressoché pianeggiante, mentre la strada comunale di accesso presenta un profilo con pendenza quasi costante del 5% circa.

All'interno del lotto insistono un corpo di fabbrica "Capannone" destinato ad attività artigianale del proprietario ove esercita l'attività di meccanico, mentre nella parte retrostante ed ortogonalmente ad esso (a confine con la proprietà LIUZZA Giuseppe), è posizionata una tettoia a struttura metallica leggera, legata anch'essa all'attività artigianale principale, utilizzata per la revisione degli autoveicoli.

I due corpi edilizi sopra descritti sono stati edificati con regolare titolo abilitativo, ivi compreso della recinzione perimetrale del lotto nella sua totalità:

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4

P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



- C.E. n. 86/91 ed A.E. (in variante) n. 149/92 relativo al Capannone Artigianale per il quale è stato rilasciato rispettivo Certificato d'Uso n° 38 del 06/07/1998 con destinazione "officina meccanica";
- A.E. Comunale n. 184 del 09/12/1998 relativa alla costruzione di "tettoia prefabbricata" in struttura metallica per la "revisione" di autoveicoli;
- A.E. Comunale n. 94 del 21/04/1994 per la realizzazione di una recinzione dell'intero lotto di proprietà, con cancello metallico di ingresso.

Esternamente al lotto non vi sono grossi sfalsamenti altimetrici, ad esclusione della parte Ovest, ove la proprietà confinante di Liuzza Giuseppe si trova ad una quota maggiore del nostro lotto, che va da una media di mt. 1,40 circa a mt. 2,50, contenuta da un muro continuo in c.a. esistente di proprietà dello stesso, mentre sul lato Sud a confine con TERRANOVA Pietro, il lotto di quest'ultimo presenta una quota più bassa di circa mt 2,00 nella parte più alta fino a degradare a circa mt. 1,00 verso il fronte strada (vedi disegni profili e planimetria P. quotato).

La trasformazione urbanistica del lotto, con il predetto Piano di Lottizzazione, avviene attraverso l'identificazione e la perimetrazione di una superficie, dimensionalmente schematizzata nelle planimetrie allegate, ove al suo interno, nelle previsioni progettuali future, saranno ubicati insediamenti a carattere artigianali tipici della Z.T.O. "D art.", con corpi di fabbrica che non modificheranno la quota esterna attuale del piano sistemato, sia in pianta che nello schema plani volumetrico (vedi planimetria redatta).

L'identificazione dell'area da lottizzare si attesta in parallelo ed in adiacenza al vecchio capannone artigianale, rispetto al quale, nelle previsioni progettuali il piano di calpestio dei nuovi corpi edilizi di futura progettazione, dovranno essere posto allo stesso livello, evitando di ricorrere a particolari interventi di movimento terre tale da modificare per quanto possibile l'attuale status, per non comportare l'adozione di particolari opere di contenimento, mantenendo l'andamento plano-altimetrico attuale.

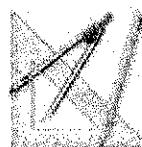
L'accesso al lotto sarà garantito dall'ingresso carraio esistente, arretrato dal filo strada di circa mt 3,00, costituito da un ampio cancello in ferro scatolare semplice di mt 1,60 di

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4
P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



altezza e di circa ml 6,00 di larghezza utile, scorrevole su binario e sostenuto agli estremi da due pilastri scatolari in ferro.

La perimetrazione del lotto, come prima detto è garantita da una semplice recinzione metallica alternata a tratti su dei muretti di appoggio, così sul fronte Nord a confine con la proprietà comunale (are P.I.P.) è composta da un basso muretto in c.a. debolmente armato di circa cm 90, con soprastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro zincato di altezza mt 1,50, che si innesta nella parte retrostante sopra al muro in c.a. di confine in proprietà LIUZZA Giuseppe alto circa mt 2,50, per un tratto per proseguire poi per un'altezza costante di circa mt 1,50 fino ad angolo (fronte Sud) con proprietà TERRANOVA, voe lungo tutto il suo confinevi è una delimitazione composta dalla sola rete metallica romboidale su cordolo in calcestruzzo a livello di suolo; la chiusura del fronte prospiciente la strada (lato Est) è anch'esso in larga parte costituita dalla sola rete metallica romboidale ad altezza di mt 1,50 su sottostante cordolo di cm 20 e, per un breve tratto di circa mt. 9,00 fino ad arrivare al cancello, la rete è impostata su un basso muretto di circa 60 cm in arretramento dal filo strada di circa mt 1,50, tutto imposto sul limite interno del marciapiedi che costeggia ambedue i lati della carreggiata.

In merito alle infrastrutture esistenti in zona, si precisa che l'intera area risulta interamente urbanizzata e provvista delle infrastrutture primarie e secondarie e servizi vari, essendo servita da rete elettrica aerea a media tensione e rete telefonica proveniente dalla parte EST lungo la SS.188 Salemi-S. Ninfa; mentre sia la pubblica rete idrica che la rete fognante principale, ambedue attraversano la via Comunale senza denominazione costeggiante il lotto; a tale proposito si specifica che nelle previsioni del presente Piano di Lottizzazione, non si prevede alcun collegamento alla pubblica condotta fognante, in quanto la ditta proprietaria, in atto non ritiene necessario alcun utilizzo di tale servizi per la futura destinazione delle future opere di progetto, le quali saranno poste in relazione e come supporto logistico al corpo edilizio esistente (officina meccanica), che risulta essere dotato di tutti i necessari servizi pubblici.

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4
P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DA LOTTIZZARE

Le opere di urbanizzazione ed edilizie da realizzare nel territorio Comunale di Salemi sono regolate dalle Norme di Attuazione del Piano Comprensoriale n.1/77, approvato con D.P.R.S. n. 139/A del 29/11/1977.

L'intera superficie del lotto pari catastalmente a mq 2.645,00, ai sensi del predetto strumento urbanistico vigente, ricade all'interno di una Z.T.O. definita come "D art" che prevede insediamenti di attività produttive ad uso artigianali, da attuarsi a mezzo di piani di Lottizzazioni come previsto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78, nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- Indice di fabbricabilità dato dal Rapporto di Copertura (r.c.) che è pari al 40% della s.f.;
- Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- Distanza minima dal filo strada ml. 6,00;
- Altezza max consentita ml. 10,00;
- Area da vincolare a parcheggio: 1/10 sup. lotto (min);
- Inoltre sono consentite costruzioni a scopo di uffici o abitazioni del custode necessari ad assicurare la continuità del processo produttivo e nell'ambito del 50% del volume totale max realizzabile.

DATI DI PIANO E VERIFICA STANDARDS

- Area totale oggetto di lottizzazione (Z.T.O. D art.) mq. 2.645,00
- Superficie Coperta (s.c.) complessiva corpi artigianali esistenti:
 - 1) corpo "a" Capannone: mt (25,00*15,00) = mq 375,00
 - 2) corpo "b" tettoria metallica: mt (6,95 * 29,30) = mq 203,64
- Totale: mq 578,64 mq ~~578,64~~
- Superficie Coperta (s.c.) perimetro area di Lottizzazione:
mt 13,45 * 25,00 + 10,90 * 13,00 = mq 477,95
- TOTALE AREA COPERTA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE: MQ 1.056,89**

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4

P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



- Altezza max fabbricato di progetto: ml. 10,00
- Volumetria max realizzabile: mq 477,95 * ml. 10,00 = MC 4.779,50
- Verifica Rapporto di Copertura: mq 2.645,00 * 40% = mq 1.058,00 > mq 1.056,89 (verificato)

SOLUZIONE ARCHITETTONICA e SISTEMA COSTRUTTIVO

Le tipologia architettonica dei nuovi corpi edilizi saranno improntate all'essenzialità, con caratteristiche architettoniche tipiche delle attività artigianali, in considerazione della destinazione che si andrà a svolgere in relazione all'attività esistente di officina meccanica.

Si considereranno tipologie strutturali flessibili e leggere, come l'uso dell'acciaio laminati a caldo per la struttura principale, mista a soluzioni in c.a. per le parti in fondazione;

Le tamponature saranno eseguite con elementi prefabbricati in laterizio; le pareti esterne saranno rivestite con intonaco cementizio e mano di rasatura con finitura prospettica del tipo "Li-Vigni" di colore bianco, mentre le pareti interne saranno intonacate e rifinite con tonachino liscio del tipo civile; gli infissi saranno in ferro zincato a vista, con saracinesche del tipo a fasce, e la pavimentazione interna sarà eseguita in cemento industriale con quarzite.

IMPIANTI TECNICI

Data la natura dell'utilizzo del nuovo manufatto artigianale, a servizio ed ampliamento dell'attività esistente, non necessita in atto un collegamento alla pubblica condotta fognante, e nemmeno alla rete pubblica dell'acqua; per quanto attiene il servizio della pubblica rete elettrica, questo sarà garantito attraverso il punto di prelievo esistente ove attualmente è collegato il capannone; non sarà previsto alcun allaccio alla rete telefonica.

RECINZIONE DEL LOTTO

Per le trasformazioni urbanistiche dell'area di cui al presente Piano di Lottizzazione, non si prevedono opere di recinzione, in quanto il lotto attualmente risulta recintato in ogni sua parte, e per il quale ha ottenuto la rispettiva autorizzazione prima citata nel paragrafo precedente "stato attuale del lotto", quindi il futuro l'intervento progettuale che si andrà a

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4

P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



proporre si collocherà all'interno del lotto senza interferire con tale assetto, utilizzando lo stesso ingresso, ove è collocato il cancello in ferro scorrevole.

DETERMINAZIONE ONERI A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE

Superficie catastale lotto: mq 2.645,00

La determinazione dell'Aliquota complessiva relativa alla quantificazione degli oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata definita e quantificata nella citata Delib. C.C. n° 125/2014 alla lett. G), nella misura di € 8.232,70 * mq 1.000,00 (superficie min. utilizzata nel PDL) a cui applicare la riduzione finale al 15%, che qui di seguito si conferma:

1) € 8.232,70/1.000 * mq 2.645,00 (sup. Lotto) = € 21.775,49

2) ~~Coefficiente di riduzione 15% di € 21.775,49 = € 3.266,32~~

Le correzioni sono state portate dall'Ufficio.

[Firma] Dirigente

CONCLUSIONI

Come in premessa descritto, il lotto ove al suo interno sarà oggetto di previsione per un intervento di trasformazione urbanistica, e per il quale si richiede la lottizzazione convenzionata ai fini edificatori, von la quale si procederà alla futura attuazione di un insediamento artigianale, previa apposita richiesta di C.E. a cura della ditta richiedente MARCHESE Ignazio, proprietaria del lotto sito in Salemi nella c/da Vignagrande, esteso catastalmente mq 2.645,00.

Lo studio del presente Piano di Lottizzazione, rispetta e verifica gli standard minimi richiesti dal vigente strumento urbanistico PC. N. 1/77, ove l'indice di fabbricabilità è rappresentato essenzialmente dal rapporto di copertura (r.c.) max 40% dell'intera superficie fondiaria, che nel nostro caso di Lottizzazione proposto, rispetta ampiamente tali parametri risultando inferiore al limite max consentito dalle norme, per cui si ritiene che la proposta di cui alla presente, possa soddisfare in toto le caratteristiche di standard urbanistici e volumetrici richiesti, e che la lottizzazione sull'area possa essere attuata in conformità alla Z.T.O. "D art."

Arch. ANGELO Baldassare

Servizi per l'Architettura e Sicurezza nei luoghi di Lavoro

Studio: 91018 Salemi (TP) - Via Salita Marconi, 4

P.iva 01595640812 - c.f. NGL BDS 60T05 H700T

Cell. 368.3607581 - e-mail: architetto1960@libero.it - PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it



Per quanto attiene alle aree d'urbanizzazione "primaria" e "secondaria", essendo quest'ultime interamente realizzate, per come in precedenza descritto, si ritiene che le stesse possano essere monetizzate, applicando l'aliquota degli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione (art. 5 e 6 L. 10/77) stabiliti nella Delib. C.C. n° 125/2014.

Salemi, lì 01/12/2015

IL TECNICO

Arch.
Baldassare
Angelo
n. 569

Arch. Baldassare ANGELO