

(Provincia di Palermo)
Comune di Terrasini

Progetto per la nuova costruzione di un'unità ad uso residenziale con annessa piscina interrata, sita in Via Caletta Verde Traversa B.11, n.45, nel comune di Terrasini (PA), sull'area individuata in catasto terreni al foglio 11, part n° 1198 - 1199 - (in parte ex 35) -1201 (in parte ex 38) - 1203 (in parte ex 106).

DITTA:

Valentino Barbara, nata a Palermo, il 28/03/1964, cod fisc. VLN BBR 64C68 G273D;

All. 2.1

Relazione tecnica illustrativa.

Studio di Architettura

Architetto Biagio Russo

via E. De Nicola, vic.A, n.8, Terrasini, PA

e-mail: architetto.br@hotmail.com

e-mail pec: biarchitect@pec.it

Cell- 3886538107

P.IVA - 06197570820

Arch. Biagio Russo

PREMESSA

La presente relazione è di corredo al progetto per la nuova costruzione di un'unità ad uso residenziale con annessa piscina interrata e due pergolati, sita in Via Caletta Verde Traversa B.11, snc, nel comune di Terrasini (PA), sull'area individuata in catasto terreni al foglio 11, part n° 1199- (in parte ex 35) -1201 (in parte ex38) -1203 (in parte ex 106) -1198.

La Sig.ra. **Valentino Barbara**, nata a Palermo, il 28/03/1964, cod. fisc.VLNBBR64C68G273D residente a Palermo Via Caletta Verde Traversa B.11, nel comune di Terrasini (PA), la quale ha dato incarico all'Arch. Biagio Russo, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo, rispettivamente al numero 5926, per la redazione di quanto occorre all'uopo:

La Sig.ra. Valentino Barbara, risulta essere proprietaria giusto atto di compravendita stipulato, in data 29/12/2015, dal notaio Enrica Lupo, in Palermo, del lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Terrasini, in Contrada Agli Androni, catastalmente identificato al foglio di mappa 11, particelle n°13-18-37-100-129-395-513-514-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-821(sub1-2).

Il lotto sul quale insiste il progetto, ricade nella zona ubicata a sud - ovest del centro abitato ed è confinante in parte con lotti di proprietà aliena ed in parte con particelle sempre della stessa ditta proprietaria con la medesima destinazione urbanistica e/o con destinazione urbanistica diversa dalla zona "E1", infatti alcune di esse ricadono sia in zona "E1", sia in zona "C6" ed in parte su di esse vi è la presenza di strade di P.R.G non conformate.

Per una migliore comprensione si fa riferimento alla Tavola 1.2.

ZONIZZAZIONE DI P.R.G:

Zone omogenee agricole "E" Art. 38

1. Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate al successivo comma.

2. In tali zone sono consentite:

2.1. costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali.

2.2. Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all'esercizio di macchine agricole, o dirette ad utilizzare risorse naturali, purchè per tali insediamenti il numero degli addetti non sia superiore a venti unità; nonchè tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 delle legge reg. 27.12.78 n. 71;

2.3. Allevamenti di animali: sono considerati quei locali per allevamento di animali di una certa consistenza.

Gli allevamenti si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

- a) bovini - equini - ovini;
b) suini - polli ed animali cunicoli e da pelliccia - eventuali altre specie di animali.
- 2.4. Utilizzazione del fondo per l'impianto di parco urbano nei limiti fissati al prec. art. 17.
3. Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.
4. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente comma 2.1., si applicano:
- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
b1) Parcheggio di urbanizzazione primaria = 0,05 mq/mq di Sf.;
b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni abitative = 10 mq/100 mc. ;
c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze, e con il limite di ml. 4,50 per i volumi destinati ad abitazioni;
d) S_m . = superficie minima di intervento ai fini abitativi = 5.000 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità.
5. Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole, di cui al precedente comma 2.2, si applicano:
- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria: 0,33 mq/mq. ;
b1) Parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 mq/mq. di Sf. ;
b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni: 10 mq/100 mc. ;
c) H = altezza massima: in relazione alle esigenze;
d) S_m . = superficie minima di intervento: area di proprietà proposta per l'insediamento;
e) distanza minima dai confini = 10 ml. ;
distanza minima tra i fabbricati = 20 ml. ;
6. Per gli allevamenti di animali di cui al precedente comma 2.3, a secondo della sotto elencata tipologia dell'allevamento, si applicano:
- 6.1. Per allevamento di bovini, equini e ovini:
- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq. ;
b1) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq/mq di Sf.;
b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.;
c) H = altezza massima: in relazione alle esigenze;
d) S_m = superficie minima di intervento: mq. 5.000;
e) distanza minima dai confini a = ml. 15.
- 6.2. per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie non ricadenti nelle precedenti:
- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq. ;
b1) Parcheggi di utilizzazione primaria = 0,05 mq/mq di Sf.;
b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc. ;
c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;
d) S_m = superficie minima di intervento = 10.000 mq. ;
e) distanza minima dai confini = ml. 30.
7. L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano di cui al precedente comma 2.4., può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art. 17 e nel rispetto di quanto in esso stabilito.
8. Per tutte le costruzioni di cui ai precedenti commi. 5 e 6, la distanza degli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non devono essere inferiori a ml. 500.
9. Per gli edifici di cui ai commi 4 e 6, non sono ammessi scarichi nei canali, corsi di acqua e fognature.
10. Per gli edifici di cui al comma 5, non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Zone omogenee per insediamenti stagionali "C6" Art. 33

1. In tali zone, sono ammessi: abitazioni stagionali.
2. In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con una superficie minima di intervento S_m = 10.000 mq applicando i seguenti indici:
- a) I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 0,40 mc/mq;
b) S_f = Superficie fondiaria suddivisa in lotti minimi di intervento non inferiori cd. a 1.500 mq;

c) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

1. parcheggi = 2,50 mq/ab;

2. verde pubblico = 4,50 mq/ab;

d) H = altezza massima = 7,50 ml

e) distanza minima dai confini 5,00 ml;

f) Q = rapporto di copertura = 20%; ,

g) tipologia = case isolate, mono-bi familiari e/o pluri-familiari.

3. Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari devono cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta. Quelle relative alla urbanizzazione secondaria vanno monetizzate come previsto all'art. 28.3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione si applica il disposto del precedente articolo 8.4. Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria e indotta come definita al precedente articolo 8.

4. In sede di predisposizione di piano di lottizzazione convenzionato, le destinazioni d'uso per opere di urbanizzazione primarie devono essere concordate con l'Amministrazione comunale al fine di prevedere superfici congrue alle concordate destinazioni d'uso e coordinate con le previsioni di P.R.G.

5. I dettagli costruttivi (rivestimenti, coperture, opere In ferro, etc.) devono essere unificati, costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità del complesso previsto nell'intervento urbanistico preventivo.

CRONOLOGIA URBANISTICA

Tale cronologia temporale/urbanistica interessa le particelle limitrofe, che non vanno ad incidere sui parametri urbanistici delle particelle interessate (n°13 – ex 35 in parte – ex 38 in parte – ex 106 in parte), le quali andranno a generare i parametri relativi l'edificazione di tale manufatto. Nel caso in esame si è preferito inserirle per dare una migliore conoscenza dell'area nella sua interezza, essendo tutte proprietà della stessa ditta e non essendoci confini materializzati tra loro. Inoltre vi è da precisare che l'immobile verrà posizionato su una particella che non genera cubatura, ma che risulta essere proprietà della stessa ditta e confinante con le stesse.

Cronologia:

- Licenza edilizia n.25/72 rilasciata da Comune di Terrasini in data 17 giugno 1972;
- Licenza edilizia n.50/74 rilasciata dal detto Comune in data 3 ottobre 1974;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 29 marzo 1986, n.312;
- Concessione edilizia in sanatoria n.90/2002;
- Certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Terrasini in data 18 giugno 2007;
- N.O Compatibilità paesaggistica B.B.N.N 8455/A, prot.n. 0007085 del 06/04/2022;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/2023 del 15/09/2023, Prat. n. 9PDCS/2023;

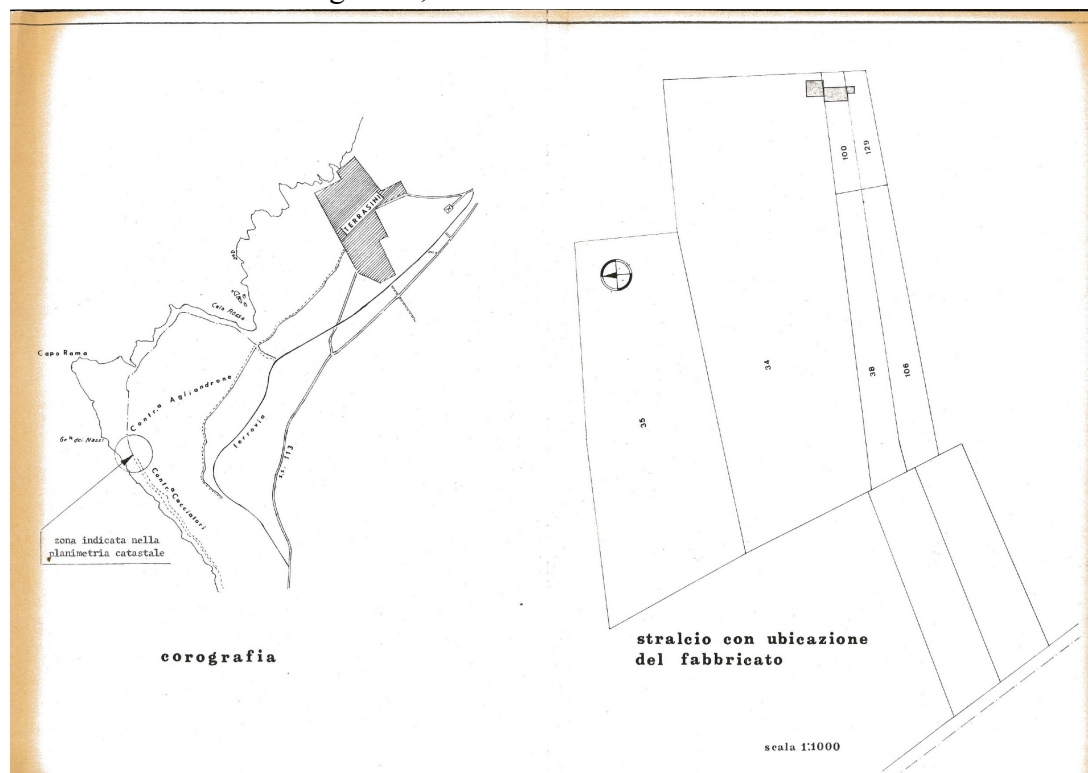
DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO PER IL FRAZIONAMENTO DELLE PARTICELLE INTERESSATE CON CUBATURA RESIDUA

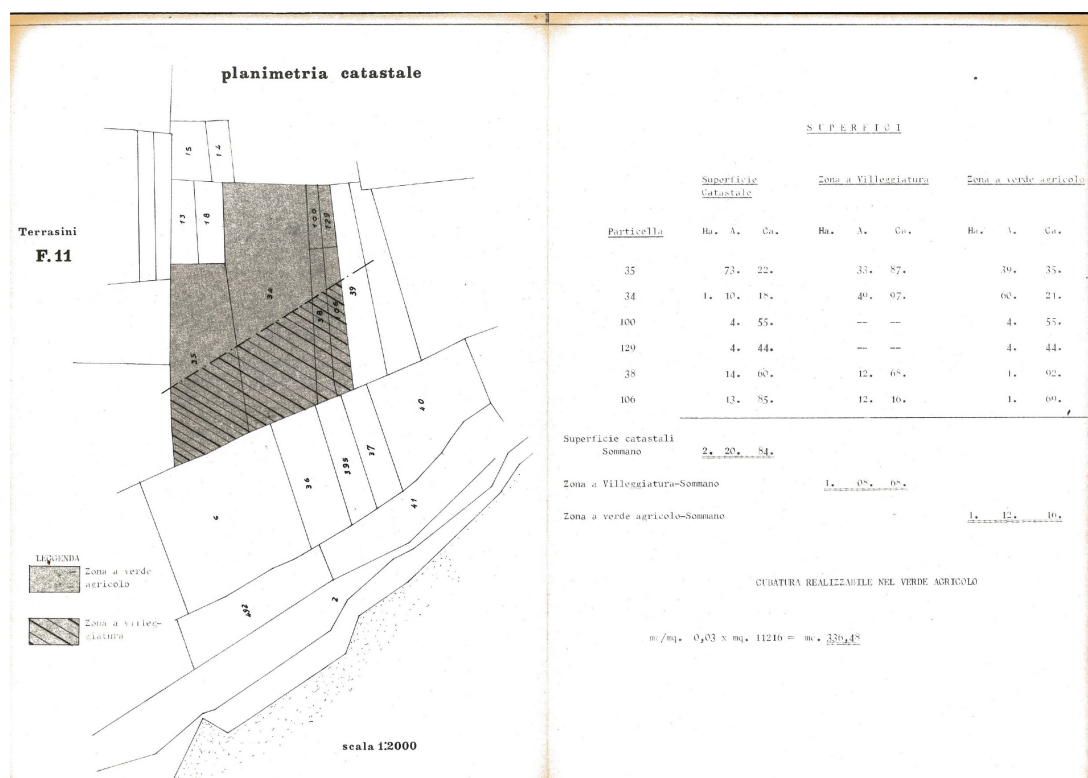
La cubatura residua in oggetto, proviene dalla cubatura residua sulle particelle dal frazionamento delle particelle 35-38-106. Vi è da precisare che urbanisticamente il lotto era suddiviso in due zone;

La prima lato monte come zona a verde agricolo, mentre la seconda lato mare come zona a Villeggiatura.

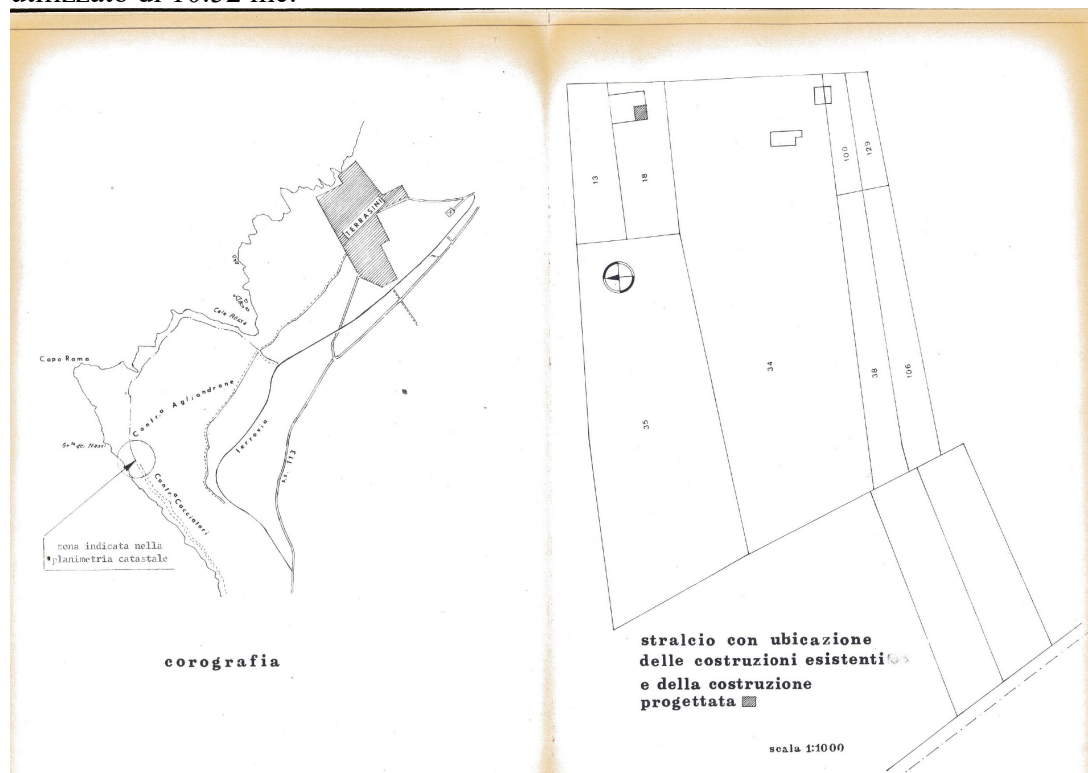
Come descritto antecedentemente gli immobili che insistono su tale proprietà provengono da vari procedimenti urbanistici che si sono susseguiti nel tempo.

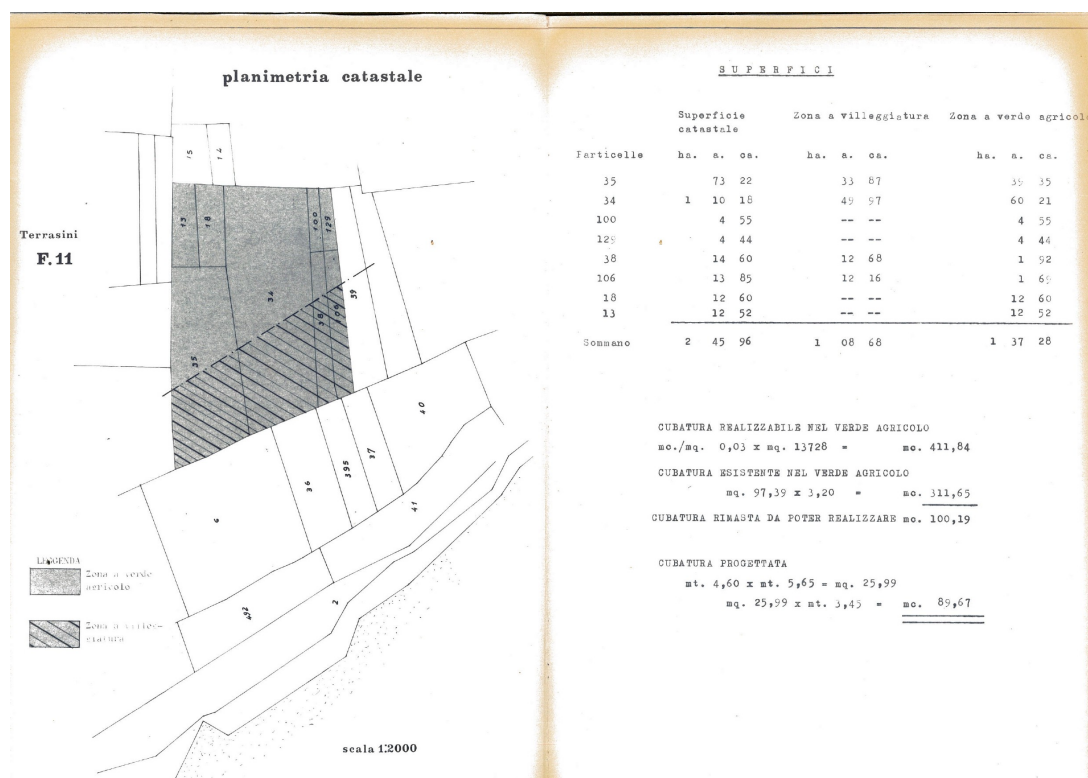
- Nella prima Licenza edilizia n.25/72 veniva edificato il primo immobile residenziale con annesso magazzino, insistente sulle particelle 100-129-34, ricadente in zona verde agricolo,





1. Successivamente veniva presentata la Licenza Edilizia n.50/74, dove veniva edificati un locale per il contadino ed un ricovero per animali. Ricadenti sulle particelle 100-129-34-18. Su questa Licenza vi è un residuo di cubatura non utilizzato di 10.52 mc.





- Viene presentata domanda di sanatoria quale: Concessione edilizia in sanatoria in data 29 marzo 1986, n.312, rilasciata con n.90/2002, per l'ampliamento del fabbricato residenziale insistente nelle particelle 34-100-129 e la chiusura del magazzino, insistente nella particella 18.

Verrà poi rilasciata l'agibilità degli immobili in data 18 giugno 2007 e successivamente verrà edificata abusivamente una piscina interrata prefabbricata con annessa pergola, per la quale verrà rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/2023 del 15/09/2023, per la quale è stata frazionata la particella 34 ed assegnare la piscina come pertinenza dei fabbricati esistenti nella particella 821 (ex part 34)

In data odierna il lotto nella sua interezza, ricade in parte in zona agricola E1, in parte su strada di P.R.G ed in parte da zona C6.

Il progetto del nuovo edificio residenziale assorbe la cubatura residua dalle particelle 1199-1201-1203 frazionate con tipo mappale depositato al Comune di Terrasini Prat. 132/2025 del 08/04/2025 e registrato in catasto terreni con protocollo di accettazione PA0138541, data di accettazione 08/05/2025 le quali sono porzioni delle ex 35- ex 38 - ex 106, dove, su tali particelle tra le Licenze del 1972 e del 1974, insisteva la zona a villeggiatura generante cubatura che non veniva utilizzata per l'uso di cubatura sui fabbricati esistenti. Inoltre nella presentazione della Concessione in sanatoria

n.90/2002, non venivano citate ne tantomeno utilizzate. Vi è da precisare che l'immobile verrà posizionato sulla particella 1198 (ex part.34), e che tale lotto di terreno risulta essere della stessa ditta proprietaria. Per una migliore descrizione grafica si fa riferimento alla Tav 1.2.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE (Immobile residenziale)

Il progetto prevede la nuova costruzione di un immobile ad uso residenziale con annessa piscina in vetroresina e due pergolati per il ricovero dei mezzi.

L'immobile avrà una forma regolare, suddivisa da un blocco centrale destinato a residenza mentre alle estremità si avranno da un lato un porticato con annessa pergola in ferro o in legno a discrezione della ditta proprietaria, comunicante con la zona ed il volume abitabile, inoltre nella zona opposta dove insiste il blocco scala che permette l'accesso alla terrazza, vi sarà adiacente, un ulteriore pergolato per l'ombreggiamento.

I pergolati come descritto saranno tre:

Il primo porticato nella zona d'ingresso, il secondo prospiciente la zona giorno sarà aperto su tre lati ed il terzo su adiacente al blocco scala che porta alla terrazza calpestabile;

I pergolati dell'ingresso e il secondo limitrofo alla zona scala saranno delimitati dai muri di tompagnatura della casa stessa i quali seguiranno la conformazione architettonica dell'immobile con al di sopra travi in legno.

I prospetti sono dettati da bucatore con archi, che si susseguono con larghezze diverse ma con le stesse altezze, scanditi da bucatore vuote per il solo passaggio tra gli ambienti esterni e bucatore con infissi che delimitano la zona esterna da quella interna. All'interno, troviamo la zona giorno composta da soggiorno/cucina, wc e camera da letto, disimpegnati tra loro. Tutti gli ambienti sono illuminati e areati essendo direttamente prospicienti le zone esterne, quindi verrà garantito un rapporto di aereo illuminazione adeguato ai fini di salubrità ed agibilità degli ambienti.

La struttura dell'immobile sarà in cls con solai in latero cemento, tompagnature in blocchi di poroton con spessore 0.25 cm, tramezzatura interna in blocchi di tufo con spessore di 0.10 cm. I solai saranno in latero cemento, sia in copertura piana che in copertura a falda. Tutti gli ambienti interni saranno rivestiti con materiali adeguati alla salubrità degli stessi. All'esterno l'immobile avrà un rivestimento a cappotto sia nelle superfici verticali che orizzontali. Gli intonaci esterni saranno a base di silicati mentre all'interno verranno usati intonaci del tipo cementizi.

Si useranno colori in prospetto, prevalentemente chiari/bianchi. Gli infissi saranno con telaio in legno o in pvc a discrezione della ditta proprietaria, di colore chiaro con vetrocamera a bassa emissione. Inoltre l'immobile sarà dotato di impianto solare termico e fotovoltaico, i quali verranno posizionati sul tetto piano in modo da non essere visibili da terra e quindi avere un basso impatto paesaggistico e un alto livello di efficientamento energetico.

Nella zona retrostante verrà installata una piccola piscina prefabbricata in vetroresina con dimensioni pari a 3.00 ml x 6.00 ml e profondità di circa 1.20 h.

Il solarium della piscina e gran parte della pavimentazione tra essa e l'immobile stesso verrà realizzato con pavimentazione del tipo teak con struttura sottostante in legno e supporti in pvc o similari per mantenere la permeabilità del suolo, mentre i restanti passaggi pedonali che permettono di raggiungere l'immobile stesso, saranno realizzati con autobloccanti posizionati su uno staro di pietrisco, anch'essi per mantenere la permeabilità del suolo.

Nel posizionamento dell'immobile e dei corpi accessori sul lotto, si è cercato di mutare e trasformare il terreno in maniera minima. Infatti essendo un lotto con una vasta piantumazione di ulivi e comunque su un'area paesaggisticamente e naturalmente protetta si è ricercata un'area sulla quale insistevano il minor numero di piante (ulivi). Gli ulivi in numero 4 (quattro), non essendo secolari e ricadenti all'interno della sagoma verranno infatti espianati e ripiantati sempre nella stessa proprietà, come meglio indicato nella tavola 1.2.

Tale procedura verrà inoltrata agli enti preposti con una richiesta motivata, contenente il numero preciso delle piante da spostare, con allegata la planimetria catastale del terreno in cui le stesse sono radicate.

DATI CATASTALI E PARAMETRI URBANISTICI.

Particelle interessate con cubatura residua

- part 1199 - mq totali 3974
zona E1 con cubatura
residua 2798.25 mq
ricadenti in strada da prg 493.35
ricadenti in zona C6 da prg 682.52
- part 1201 - mq totali 1180
zona E1 con cubatura
residua 753.79 mq
ricadenti in strada da prg

117.00

ricadenti in zona C6 da

prg 309.21

- part 1203 - mq totali 1175
zona E1 con cubatura
residua 560.57 mq
ricadenti in strada da prg
241.41
ricadenti in zona C6 da
prg 373.02

DATI METRICI DELL'UNITA E MISURE DEI VANI

Porzioni di particelle
generanti cubatura

2. Rimanenti 10.52 cub da LICENZA EDILIZIA N.50/74
rimanenti 10.52 MC

3. PART 1199
 $2798.25 \times 0.03 = 83.94$ MC

4. PART 1201
 $753.79 \times 0.03 = 22.61$ MC

5. PART 1203
 $560.57 \times 0.03 = 16.81$ MC

$83.94 + 22.61 + 16.81 + 10.52 =$
 $133.89 \text{mc} / 2.9 = 46.16 \text{mq}$

Cubatura realizzabile

Tot = **133.89mc**

Cubatura realizzata

Tot = **130,50 mc**

Cubatura residua

Tot = **3,39 mc**

Mq realizzabili

Tot = **46.16mc**

Cubatura realizzata

Tot = **45,00 mc**

Cubatura residua

Tot = **1,16 mc**

Superficie Coperta

$45.00 \text{mq (casa)} + 31.24 \text{mq (portico)} = 76.24 \text{mq}$

Superficie Lorda realizzata casaTot = **96.44mq**Altezza fabbricato**4.00mq****SU**

Caratteristiche		Geometria	
N.	Nome	Sup. [m²]	Alt. [m]
01	letto	9.95	2.900
02	disimpegno	4.64	2.900
03	wc	5.18	2.900
05	k/sogg	15.89	2.900
TOT		35.66	

SNR

Caratteristiche		Geometria
N.	Nome	Sup. [m²]
10	Terrazza calpestabile	45.47
06	Pergola 1	31.01
07	Pergola 2	22.17
08	Vano scala	9.31
09	pergola d'ingresso	8.87
TOT		116.83

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO REFLUI.

Rete di adduzione

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante rifornimento da autocisterna privata, vista la mancanza di rete idrica comunale. L'unità sarà dotata di cisterna prefabbricata in PVC, di adeguata grandezza da soddisfare l'esigenza idrica sanitaria, posizionata sul terrazzo, dalla quale a mezzo autoclave tramite rete interna sottotraccia verrà distribuita nella zona cucina e servizi della casa. Le condutture di adduzione avranno diametro pari a \varnothing 12 mm e saranno in rame rivestito con guaina in plastica.

Rete fognaria

Lo smaltimento delle acque reflue avverrà a mezzo di tubazione in P.V.C. incassata sottotraccia. I liquami saranno convogliati in un pozzetto sifonati prefabbricato adiacente l'edificio, delle dimensioni di cm.30x30x30 con coperchio ispezionabile, dalla quale confluiranno, in fossa imhoff e successivamente da questa ad una fossa a tenuta stagna, la quale verrà svuotata periodicamente da ditta autorizzata

TAVOLE ESECUTIVE

Per quanto non espressamente sopra riportato si rimanda alle allegate "TAVOLE ESECUTIVE" costituenti parte integrante della presente relazione.

Terrasini, 12/05/2025

IL PROGETTISTA
Arch. Russo Biagio