



## Comune di Ribera

Libero Consorzio Comunale di Agrigento  
2° Settore Infrastrutture e Urbanistica

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE

<b>Oggetto:</b>	Approvazione Piano di Lottizzazione convenzionato ricadente in zona F1 denominato "Bios De.Fra."
-----------------	--

#### Premessa

Con Decreto del Dirigente Generale D.D.G. n. 14 del 9 febbraio 2017 è stata approvata la variante urbanistica al P.R.G., su iniziativa privata della Società Bios De. Fra. s.r.l.;

Con istanza presentata il 28/03/2018 prot. 6177/Infr. 1435 il Sig. Tavormina Carmelo, nato a Ribera il 18/02/1956 ed ivi residente in via Manzone n. 179/C, nella qualità di Legale Rappresentante della Società "Bios De. Fra. s.r.l." ha richiesto, ai sensi dell'art. 110 del Regolamento Edilizio Comunale, l'autorizzazione per la realizzazione di un piano di lottizzazione a scopo edilizio del terreno compreso tra la Via Circonvallazione e la Via Brodolini, e ricadente in zona "F1" del P.R.G..

L'area è individuata in catasto al foglio di mappa 21 con le particelle 300, 302, 303 e 3877 ed ha una superficie complessiva di 8.448,00 mq.

Il progetto, redatto da Ing. Buggemi Giuseppe e Ing. Puma Francesco iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento rispettivamente al n. 1039 e al n. 1136, comprende i seguenti elaborati progettuali:

- Tav. 1 – *Relazione tecnico illustrativa;*
- Tav. 2 – *Corografia, Stralcio urbanistico, Stralcio aerofotogrammetrico, Stralcio catastale;*
- Tav. 3 – *Planimetrie generali stato di fatto con rilievo celerimetrico;*
- Tav. 4 – *Planimetrie di progetto;*
- Tav. 5 – *Profili stato di fatto e di progetto;*
- Tav. 6 – *Planimetrie degli impianti tecnologici;*
- Tav. 7 – *Particolari costruttivi;*
- *Schema di convenzione;*
- *Relazione geologico-tecnica.*

Il progetto del Piano di Lottizzazione trasmesso con nota prot. n. 7529/Infr. 1697 in data 18/04/2018, all'Ufficio del **Genio Civile** di Agrigento, per la richiesta ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, è stato esitato favorevolmente con **parere n. 1818** trasmesso con nota prot. n. 125624 del 6 giugno 2018 a condizione che:

- *Siano svolte, in fase esecutiva, e caso per caso, ulteriori indagini geognostiche e verifiche geotecniche a norma del D.M. 17/01/2018 la cui estensione dovrà essere proporzionata alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali, all'importanza delle opere in progetto, per l'acquisizione di dati e parametri geologico geotecnici utili per la scelta ed il dimensionamento delle tipologie fondazionali.*
- *Le fondazioni delle strutture da realizzare siano sempre ben ammassate nei substrati geotecnicamente affidabili previa asportazione dei terreni superficiali di scarsa consistenza*

*prediligendo quelle profonde a pali trivellati ove non sia possibile reperire, con i normali lavori di sbancamento del sito, substrati geotecnicamente affidabili.*

- *Vengano perfettamente intercettate, raccolte e regimentate le acque di precipitazione, evitando in ogni modo che le acque provenienti da pluviali, viabilità e piazzali che verranno a realizzarsi ruscellino in modo incontrollato.*
- *Particolare attenzione venga posta, durante l'esecuzione dei lavori di indagini, alla verifica della presenza o meno di eventuali falde idriche superficiali al fine di valutarne l'interferenza con le strutture fondali dei manufatti.*

Con **nota prot. 8027 del 17 maggio 2018** l'Assessorato Territorio Ambiente comunica che il Piano di Lottizzazione non è soggetta ad ulteriore **verifica di non Assoggettabilità alla VAS**, in quanto l'area su cui ricade il Piano era stata già verificata con D.A. n. 310/GAB del 6 luglio 2015.

Il Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 71/78 viene approvato dal Comune con delibera consiliare in quanto:

- *Non interessa centri storici, artistici e di interesse ambientale;*
- *Non comporta variante agli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quelle discendenti dal rispetto delle disposizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;*
- *Non costituisce attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dai comuni ma non ancora approvati dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente;*
- *Non costituisce attuazione di programmi di fabbricazione approvati dopo l'entrata in vigore della legge regionale 31 marzo 1972, n. 19.*

L'istruttoria del progetto è stata eseguita verificando l'osservanza del Piano alla normativa vigente in materia ed accertando la conformità al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottato con Delibera Commissariale n. 42 del 23.07.1999, giusta Sentenza del T.A.R. della Sicilia, n. 161/05 Reg. Sent. e n. 1967 Reg. Gen. del 18 novembre 2004, notificata il 25.02.2005 con prot. n. 3352 del 28.02.2005, Decisione del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana del 24.11.2005, n. 273/06, del Reg. Dec. e n. 488 del Reg. Ric. e depositata in data 26/05/2006 sull'annullamento del Decr. Dir. A.R.T.A. di approvazione n. 1082 del 29/11/2002.

## **Relazione**

Il Piano di Lottizzazione rispetta i contenuti delle Norme di Attuazione della zona omogenea **F1**.

*Vengono classificate zone F1 quelle aree campite nelle planimetrie con il relativo simbolo, individuate a sud del centro abitato che, nell'area antistante l'ospedale esistente, formano cuscinetto con la zona residenziale B4.*

*L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo III delle presenti Norme. Sono consentite le demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:*

- *Destinazione d'uso: residenze sanitarie assistite, poliambulatori, ospitalità alberghiera per familiari ed affini d'assistenza ai pazienti, bar ristorante, asilo nido e strutture scolastiche o ludiche, farmacia o parafarmacia, ed ogni altra attività compatibile con l'esercizio di pubblica utilità ad iniziativa privata, spazi attrezzati e servizi sia pubblici che privati, attività direzionali; sono vietate tutte le attività nocive alla residenza.*
- *Indice di densità edilizia territoriale (It) 1,5 mc/mq, da applicare all'ambito di intervento interessato dai piani attuativi privati.*
- *Altezza max: l'altezza massima degli edifici dovrà rispettare le prescrizioni della normativa per le zone sismichee, in ogni caso, non dovrà superare l'altezza degli edifici residenziali circostanti.*
- *Distanze:*
  - 1) *Distanza dei fabbricati dal filo stradale: minimo mt. 5,00;*
  - 2) *Distanza tra fabbricati minimo mt. 10 oppure, in alternativa, in aderenza, in caso di distacco dal confine dei lotti, i fabbricati dovranno rispettare la misura minima di mt. 5,00;*
- *Il parcheggio privato potrà essere ubicato negli spazi di pertinenza dei singoli lotti non impegnati dalla costruzione dei fabbricati.*

- L'attività edilizia si attua attraverso i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Prescrizioni particolari: la determinazione della tipologia edilizia, del lotto minimo e del rapporto di copertura (Rc), in base alla destinazione d'uso degli insediamenti da realizzare, viene rimandata ai piani attuativi. Gli spazi da destinare a verde e a parcheggio dovranno rispettare le eventuali prescrizioni imposte dalle norme vigenti per la tipologia d'insediamento da realizzare.

Verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 5, comma 2, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 che recita testualmente: "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967)".

#### Previsioni di progetto:

- Area del Piano di Lottizzazione 8.448 mq;
- Indice di Densità territoriale (It) 1,50 mc/mq;
- Volume massimo edificabile (8.448 \* 1,50) 12.672 mc;
- Superficie pavimentata massima (12.672 / 3,20) 3.960 mq;
- Area lotti 4.320 mq;
- Indice fondiario If (12.672 / 4.320) 2,933 mc/mq;

Dotazione minima spazi pubblici	Superficie Standard	Superficie Piano
superficie a parcheggio	almeno $3.168 / 2 = 1.584$ mq	<b>1.603</b> mq
superficie a verde	<b>3.168 / 2 = 1.584</b> mq	<b>1.601</b> mq

Il Piano di lottizzazione sarà dotato di tutti i servizi ed impianti tecnologici necessari per l'urbanizzazione e l'edificabilità. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno dettagliate nel progetto esecutivo che verrà presentato successivamente. Tali opere di urbanizzazione, definite dall'art. 114 del Regolamento Edilizio e normate dall'art. 4 della Legge 847/1964 e dall'art. 10 della Legge 765/67, sono:

- a) Strade residenziali;
- b) Spazi pubblici di sosta e parcheggio;
- c) Verde pubblico;
- d) Rete fognaria;
- e) Rete idrica;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Rete di distribuzione energia elettrica;
- h) Rete telefonica;
- i) Rete gas.

La superficie totale delle **aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria** è di **mq. 4.128**, mentre l'area destinata a **lotti edificabili** è di **mq. 4.320**.

I lotti previsti, di forma rettangolare e trapezoidale, sono 8 ed hanno una superficie compresa tra 384 e 1.035 mq..

Il rapporto tra il volume massimo ammissibile mc. 12.672,00 e la superficie dei lotti mq. 4.320, ha definito un **indice fondiario** pari a **2,933 mc/mq**.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula della **Convenzione di Lottizzazione** tra il Comune e i proprietari interessati, da trascrivere a cura e spese degli stessi proprietari, secondo lo

schema allegato al progetto, redatto in conformità dell'art. 111 del Regolamento Edilizio e delle norme vigenti in materia.

**Considerato** che nella formazione del Piano di lottizzazione sono stati rispettati i limiti di densità edilizia territoriale, di distanza fra i fabbricati, dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico e parcheggi.

**Visto** il Regolamento Edilizio Comunale;

**Visto** il parere favorevole n. **1818** dell'Ufficio del **Genio Civile** di Agrigento, rilasciato ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74 del 2 febbraio 1974, alle condizioni suddette;

**Vista** la nota prot. 8027 del 17 maggio 2018 dell'**Assessorato Territorio Ambiente** riguardante la verifica di non **Assoggettabilità alla VAS**;

**Vista** la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71;

**Si esprime parere favorevole** all'approvazione del Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78;

Fanno parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione i seguenti allegati:

- Istanza prot. 6177/Infr. 1435 del 28 marzo 2018;
- Progetto di piano composto da n. 9 elaborati;
- Parere del Genio Civile n. 1818;
- Nota dell'Assessorato Territorio Ambiente prot. 8027 del 17 maggio 2018.

F.to Il Responsabile Servizio Urbanistica  
(*Ing. Giovanni Colletti*)



**Comune di Ribera**  
**Libero Consorzio Comunale di Agrigento**

Proposta di deliberazione ad oggetto: *Approvazione Piano di Lottizzazione convenzionato ricadente in zona F1 denominato "Bios De. Fra."*

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

In relazione al disposto di cui all' art. 53, comma 1, della legge 8 giugno 1990, n. 142, come modificato dall'art. 12 della L.R. 23 dicembre 2000, n. 30 e recepito dall'art. 1, comma 1, lett. i), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48 e degli artt. 49 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 (TUEL)

**IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE**

esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Ribera , \_\_\_\_\_

F.to **IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE**  
*Ing. Gaspare Tortorici*