

# COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO "G"

*L.R. n.58 del 23.12.83 e successive modificazioni e integrazioni*

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ALLEGATI:

Allegato A - Relazione Generale - INTEGRAZIONE

SCALA 1:1000

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2025

*revisione luglio 2025*



PROGETTISTA  
Arch. Antonino Di Federico

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@difederico.it

**ZONA C2**  
**“Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Art. 33 delle N.T.A.)”**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO “G”**  
**nella Zona C2 in loc. San Pasquale, S.C. Palermo, del P.R.G. vigente.**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **1. INQUADRAMENTO DEL PP NEL TERRITORIO E NEL PRG VIGENTE**

Il P.R.G. vigente individua le zona C2 *“residenziale di espansione a intervento indiretto”*, in diverse località del territorio comunale di Torrevecchia Teatina, tra le quali quella di Via Palermo in località San Pasquale a monte della S.P. Fondo Valle Alento in prossimità del territorio comunale di Francavilla al Mare.

Il P.R.G. vigente prevede che nelle zone C2, *“l’edificazione [avvenga] mediante la formazione di un Piano di lottizzazione, ai sensi dell’art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell’Amministrazione Comunale e dell’Ufficio Tecnico, mediante l’attivazione di Comparti, ai sensi dell’art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore. I Comparti di intervento sono perimetrati nelle planimetrie di Piano.”*. (cfr. stralcio NTA in appendice).

Il Piano Particolareggiato (PP) della Zona C2 - Comparto “G” individua la destinazione e la dimensione delle aree interne alla suddetta zona (cfr. tav. 3.1 – “Progetto del Piano Particolareggiato” su base carta catastale) e la distribuzione della capacità edificatoria, al fine di dimostrarne la coerenza con la previsioni del P.R.G. vigente, evidenziando il contemperamento delle esigenze della collettività (Amministrazione Comunale che ha assunto l’iniziativa della sua formazione)/promotrice con quelle degli altri proprietari attuatori, delle capacità edificatorie e delle esigenze della collettività.

Il presente progetto prevede la lottizzazione a scopo residenziale di un’area sita nel Comune di Torrevecchia Teatina, in contrada San Pasquale, lungo la S.C. Palermo ed a monte della S.P. Fondo Valle Alento.

Detta area, di forma irregolare, vagamente a “ferro di cavallo”, è interamente inserita tra le maggiori estensioni della zona B1 nella medesima località: il “ferro di cavallo” ha le due estremità aderenti a via Palermo.

La situazione attuale è quella di un’area parzialmente edificata, per effetto di precedenti realizzazioni nell’ambito di quella che attualmente è classificata zona B1, con insediamenti prevalentemente residenziali.

Il Piano Particolareggiato cui la presente si riferisce, propone la completa attuazione del Comparto “G” della zona C2 in questione.

Il Piano Particolareggiato viene sotteso dalle previsioni del P.R.G. Vigente e della legislazione urbanistica regionale in vigore.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, prevedono per l'area in questione, all'articolo 33, il procedimento attuativo fondato sull'obbligatorietà del Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata (*...ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico, mediante l'attivazione di Comparti, ai sensi dell'art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore*) e sulla successiva adozione ed approvazione del medesimo.

Sui lotti individuati dal PP sono consentiti, nel rispetto del N.T.A.. richiamate e delle Norme di Attuazione allegate allo stesso PP, interventi di nuova edificazione con le seguenti destinazioni d'uso (cfr. art. 14 delle N.T.A. del PRG vigente): Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10, che di seguito si riportano pedissequamente:

Ab Uso residenziale

Ab1 di civile abitazione

Ab2 per particolari utenze (collegi, convitti, conventi, ...)

Co Uso commerciale

Co1 esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a mq 150)

Omissis

Co5 attività per la ristorazione e pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, rivendite di sali e tabacchi, ...)

Pr Uso produttivo-artigianato-industria

Pr1 botteghe per attività artigianali di servizio (acconciatore, estetista, tatuatore e simili, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, eccetera) con superficie non superiore a mq 400 e che non producano odori e rumori molesti; con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe riportate nel D.M. Sanità 05/09/1994 e di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.-R.D.27/07/1934, n. 1265;

Omissis

Se Servizi

Se1 uffici pubblici e privati

Se2 studi professionali

Se3 agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, eccetera

Se4 attività private di interesse pubblico (scuole, case di cura, palestre, ...)

Se5 attività per lo spettacolo ed il tempo libero, palestre privateii

Se6 attività associative e culturali (teatri, cinema, sale da ballo, ...)

Omissis

Se9 autorimessa di uso pubblico

Se10 sedi di mezzi di informazione (stampa, radio, televisione)

ecnici urbani, terziario diffuso, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

|       |                                                                                         |          |                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| It    | Indice di fabbricabilità territoriale                                                   | mc/mq    | 0,60             |
| Se    | Superficie edificabile                                                                  | mq/mq    | 0,188            |
| Rc    | Rapporto di copertura                                                                   | %        | 30               |
| Io    | Indice di occupazione del suolo                                                         | %        | 40               |
| Ip    | Indice di permeabilità                                                                  | %        | 30               |
| H     | Altezza massima                                                                         | ml       | 8,00             |
| p     | Numero dei piani fuori terra                                                            | n        | 2                |
| ds    | Distacco minimo dal ciglio stradale<br>- viabilità di progetto<br>- viabilità esistente | ml<br>ml | 5,00<br>10,00    |
| dc    | Distacco minimo dal confine                                                             | ml       | 5,00             |
| df    | Distacco minimo tra i fabbricati                                                        | ml       | 10,00            |
| P     | Parcheggio minimo                                                                       | mq       | D.M. n°1444/1968 |
| L min | Lotto minimo                                                                            | mq       | 800              |
| L max | Lotto massimo                                                                           | mq       | 2.000            |

## 2. PROGETTO

Per tali finalità il Piano Particolareggiato della zona C2 – Comparto “G” articola il territorio compreso nel comparto in sedici lotti. Alcuni di questi lotti, a loro volta sono suddivisi in sub lotti per favorirne l’attuabilità e la destinazione a standards.

Le caratteristiche dimensionali dei lotti formati sono riportate nel Dimensionamento del Piano (nella tavola n. 3.x e nell’Allegato E).

Il P.P. fornisce una ipotesi di possibile lottizzazione finalizzata - come detto - alla dimostrazione del rispetto delle pari opportunità per i suddetti singoli proprietari, contemperandole con l’esigenza della collettività di infrastrutturazione non onerosa del territorio di riferimento e, quindi, di arricchimento del patrimonio comunale.

La finalità di conseguire pari opportunità per tutti i singoli proprietari viene perseguita e garantita attraverso l’equa distribuzione delle risorse edificatorie e dei relativi oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le suddette aree (Superficie Territoriale), per ogni lotto, saranno destinate all’edificazione (Superficie Fondiaria), alla viabilità di accesso e distribuzione, ai parcheggi ed al verde (standards urbanistici).

Non sono state previste aree per l’istruzione e per le attrezzature commerciali o generali, in quanto le aree per l’istruzione (servite da scuolabus) sono ormai da molti anni concentrate nel centro urbano e quelle per le attrezzature commerciali sono regolate da tempo da logiche insediative di altra natura, mentre esistono a margine edifici per il culto. La dotazione delle suddette aree per standards urbanistici, nel rispetto delle prescrizioni di legge e di Piano, sono state ampiamente rispettate nel progetto di Piano Particolareggiato.

Il Dimensionamento del PP precisa per ogni porzione del comparto “G”, la consistenza della Superficie Territoriale, della Superficie Fondiaria, il Volume massimo/Superficie edificabile massima realizzabile, la densità residenziale, la superficie degli standards previsti (verde e parcheggi che assorbono interamente lo **standard di 18 mq/ab**) e, infine, la superficie per strade e marciapiedi.

Per alcune aree sono state previste destinazioni qualificanti sovrapponibili (verde/marciapiede ovvero verde/parcheggi, nel caso di marciapiedi o parcheggi arredati con alberi ornamentali di alto fusto).

Coerentemente con la proposta articolazione in Lotti, sono stati individuati i tracciati delle strade di accesso e di servizio, in parte sovrapposti a strade interpoderali esistenti, e delle opere di urbanizzazione interne alla zona C2 – Comparto “G”, in modo tale da prefigurare una distribuzione equa tra le diverse proprietà dell’onere relativo alla loro realizzazione in relazione ed in conseguenza delle singole – differite o contestuali – attuazioni dei sub comparti.

Il Piano Particolareggiato che qui viene illustrato non dispone attualmente di una strada di accesso esistente che dovrà quindi essere realizzata progressivamente a cura dei lottizzanti/attuatori a partire dal primo e da Via Palermo.

Le opere infrastrutturali (parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, parcheggi pubblici connessi alle aree destinate all’edificazione, strade, impianti tecnologici, ecc. ), nessuna esclusa, necessarie per il regolare funzionamento di tutto l’insediamento, limitatamente al comparto in questione, saranno eseguite a cura e spese degli attuatori (proprietari e non), nel rispetto di tutti gli impegni ed obblighi che saranno assunti con la sottoscrizione della presente convenzione (cfr. schema allegato) che regolerà i rapporti patrimoniali con l’amministrazione comunale.

### 3. VALUTAZIONE AMBIENTALE

In merito alla “...*valutazione ambientale strategica* [che] *riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*”, come dichiarato dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 (Testo Unico sull'Ambiente) - successivamente modificato dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive e integrative del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*" - nel riprendere i contenuti della Direttiva Comunitaria, occorre preliminarmente richiamare espressamente e integralmente tutti gli atti, elaborati e documenti, comunque denominati, prodotti nel corso del procedimento della Valutazione Ambientale Strategica avviato e completato in combinazione con la formazione della Revisione Generale del P.R.G. Vigente del Comune di Torvecchia Teatina ed in relazione all’approvazione definitiva del Piano medesimo, nonché i riferimenti normativi in materia di V.A.S.

Tra questi la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e in particolare il disposto dell’art. 16 (*Approvazione dei piani particolareggiati*), comma 12, che detta regole puntuali in ordine alla suddetta approvazione e così recita testualmente:

“12. Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità

*sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma.*  
(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8, legge n. 106 del 2011).

Tali atti, elaborati e documenti del richiamato procedimento di VAS della Revisione del P.R.G. vigente, risultano esaustivi di ogni argomentazione e considerazione in merito agli “impatti sull’ambiente” che le previsioni attuative del Piano Particolareggiato comunque non inducono, né sottendono.

Più particolarmente, il Piano Particolareggiato del Comparto edificatorio “G” di via Palermo cui la presente si riferisce è “attuativo” delle previsioni generali e particolari della revisione Generale del P.R.G. vigente, (approvata definitivamente ed ora vigente dal 4.5.2022 - Delibera del Commissario ad Acta n. 3 del 26.4.2022), che è stata già sottoposta all’intero procedimento della Valutazione Ambientale Strategica.

L’intero territorio comunale, compresa la piccola porzione costituita dal Comparto “G”, è stato quindi sottoposto a specifica ed approfondita Valutazione Ambientale Strategica.

Il Piano Particolareggiato del Comparto edificatorio “G” di via Palermo che qui ci occupa, non introduce alcuna variazione delle previsioni pianificatorie e normative stabilite dal P.R.G. vigente di cui risulta “linearmente” attuativo.

A mero titolo illustrativo si precisa che il territorio del Comparto “G” è una piccola parte residuale centrale del più vasto ambito territoriale della località “San Pasquale” già urbanizzato.

È caratterizzato dall’essere completamente circondato da zone di “completamento” già densamente edificate e residua dalla precedente espansione demografica e dalla conseguente edificazione degli anni ‘80/90’.

Tale porzione ricade peraltro massimamente in “Zona ad idoneità elevata .....” e per una piccola parte residuale in “Zona ad idoneità media .....”, come definite e descritte dalla relazione Geologica – Tav. 4.13.1 - Carta dell'idoneità territoriale, allegata al Piano.

Inoltre, ai fini della preliminare verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per il Piano Particolareggiato del Comparto edificatorio “G” del P.R.G. vigente, in via Palermo, sono stati ri-considerati tutti gli aspetti già esplorati nel corso della VAS generale della Revisione del PRG Vigente.

Dalle suddette verifiche è emerso che tali aspetti sono ricompresi nell’ambito normativo richiamato della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e in particolare nel disposto dell’art. 16 (*Approvazione dei piani particolareggiati*), comma 12, poiché il Piano Particolareggiato, come fissato da tale testo normativo;

- a) è strumento attuativo di un piano urbanistico generale già sottoposto (di recente) a valutazione ambientale strategica;
- b) non comporta varianti del P.R.G. che ne ha definito [in sede di valutazione ambientale strategica] l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

#### **4. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTO CONVENZIONALE**

La convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona C2 – Comparto “G”, viene stipulata tra i proprietari privati ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torrevecchia Teatina.

I soggetti attuatori lottizzanti, al fine di permettere l'attuazione del P.P., si impegnano a trasferire al Comune di Torrevecchia Teatina parte delle loro proprietà, per la realizzazione della viabilità principale e delle opere di urbanizzazione, come indicato nelle tavole del medesimo P.P.

Le opere relative alla viabilità interna devono essere iniziate entro dodici mesi dalla stipula della convenzione, ed ultimate entro il termine massimo di anni cinque dalla stessa data.

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di cinque anni.

In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate contestualmente al rilascio del corrispondente permesso di costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso di costruire medesimo/titolo abilitativo occorrente.

Nessun permesso di costruire può essere rilasciato qualora non sia iniziata la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte e previste dalla Convenzione edificatoria in fregio al lotto interessato dall'edificazione.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. La cessione gratuita della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nelle tavole di PP deve avvenire su richiesta del comune dopo l'ultimazione delle opere e comunque non oltre dodici mesi dalla stessa.

Tali aree saranno cedute in proporzione alla superficie fondiaria di ciascuna ditta.

In ogni caso, fermi restando i termini citati, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della presente.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti/attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 45 giorni dalla stipula della convenzione.

Verificandosi l'attuazione del progetto edilizio-urbanistico in tempi e fasi successivi, la costruzione di opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però di assicurare sempre i servizi ad i fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere dovrà avvenire previa autorizzazione del Comune.

Le opere di urbanizzazione primarie previste all'interno del PP sono: strade veicolari, percorsi pedonali e marciapiedi, spazi di sosta e di parcheggio, fognature per acque nere, fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali, allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente, rete idrica per l'acqua potabile, rete di pubblica illuminazione, rete per l'energia elettrica e telefonica/dati. Quelle secondarie: piazzole

per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi, verde di quartiere.

I lottizzanti si obbligano ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria con la corresponsione del contributo di cui all'art. 16 della DPR 380/2001 stabilito dalle tabelle parametriche regionali e recepito dal Comune oppure ad eseguire direttamente le opere di allacciamento ai pubblici servizi in quota parte e nei limiti indicati dalle vigenti LL.RR..

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, saranno eseguite contemporaneamente all'edificio principale e collaudate comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Ai sensi delle vigenti leggi le aree necessarie per l'attuazione del Comparto da cedere gratuitamente al Comune sono quantificate come segue:

- a) Aree per la viabilità primaria e secondaria (comprehensive di mq. 120,00 di parcheggio in linea): mq. **4.680,00** (quattromilaseicentoottanta/00);
- b) Aree per la viabilità primaria (raccordo alla viabilità comunale esistente): mq. **565,62** (cinquecentosessantacinque/62);
- c) Aree destinate a standards urbanistici (Verde pubblico e parcheggi):mq. **1.638,00** (milleseicentotrentotto)/00.

Le superfici effettive saranno in ogni caso quelle che risulteranno dai frazionamenti catastali di tutte le aree (strade, lotti e standards) da depositare prima dell'attuazione del comparto e, comunque, contestualmente alla stipula delle convenzioni edificatorie.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione edificatoria, i lottizzanti/attuatori presteranno adeguata garanzia finanziaria con polizza fideiussoria a prima richiesta, senza l'escussione del debitore principale, che sarà estinta solo dopo il favorevole collaudo tecnico e l'accertamento della regolare esecuzione da parte del Comune.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti potranno presentare domanda per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Particolareggiato, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

Il rilascio dei permessi di costruire o l'accettazione delle D.I.A. è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 16 della DPR 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

Ai sensi delle vigenti leggi, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un lotto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità precedentemente descritte, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

Le opere di urbanizzazione e gli allacci della zona ai pubblici servizi dovranno essere eseguiti secondo i progetti autorizzati dall'U.T.C. o da un tecnico a tale scopo delegato e approvati dagli organi competenti nelle forme di legge, sotto la sorveglianza dell'U.T.C. o da un tecnico all'uopo delegato che ne curerà il collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di mesi tre dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere.

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Il Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati elencati nella tabella allegata in appendice.

Torrevecchia, 31 luglio 2025

IL PROGETTISTA  
Arch. Antonino Di Federico

## ELENCO DEGLI ELABORATI

---

### PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA C2 – COMPARTO “G” Località “San Pasquale” (S.C. Palermo)

---

| PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO "G" |      |                        |                                                                                |        |
|------------------------------------------|------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| N.                                       | Tav. | Elaborati              | Descrizione                                                                    | Scala  |
| 1.                                       |      | <b>Allegato A</b>      | <b>Relazione Generale</b>                                                      |        |
| 2.                                       |      | <b>Tavole grafiche</b> | <b>Rilievo dello stato di fatto</b>                                            |        |
|                                          |      | <b>PP1</b>             | <b>Rilievo dello stato di fatto</b>                                            |        |
|                                          | 1    | PP 1.1                 | Stralcio del PRG                                                               | 1:1000 |
|                                          | 2    | PP 1.2                 | Stralcio vista aerea da GOOGLE                                                 | 1:1000 |
|                                          | 3    | PP 1.3                 | Stralcio planimetria catastale della zona                                      | 1:1000 |
|                                          |      | <b>PP2</b>             | <b>Analisi del sistema insediativo</b>                                         |        |
|                                          |      | PP 2.1                 | Infrastrutture e reti di urbanizzazione esistenti                              | 1:1000 |
|                                          | 4    | PP 2.1.1               | Rete viaria                                                                    | 1:1000 |
|                                          | 5    | PP 2.1.2               | Rete metanifera                                                                | 1:1000 |
|                                          | 6    | PP 2.1.3               | Rete elettrica e di illuminazione pubblica                                     | 1:1000 |
|                                          | 7    | PP 2.1.4               | Rete acque reflue (bianche e nere)                                             | 1:1000 |
| 3.                                       |      | <b>Tavole grafiche</b> | <b>Tavole del progetto urbanistico:</b>                                        |        |
|                                          |      | <b>PP3</b>             | <b>Progetto del Piano Particolareggiato</b>                                    |        |
|                                          | 8    | PP 3.1                 | Progetto del Piano Particolareggiato su base catastale                         | 1:1000 |
|                                          | 9    | PP 3.2                 | Viabilità principale e parcheggi                                               | 1:1000 |
|                                          | 10   | PP 3.3                 | Parcheggi                                                                      | 1:1000 |
|                                          | 11   | PP 3.4                 | Suddivisione in lotti                                                          | 1:1000 |
|                                          | 12   | PP 3.5                 | Schema planivolumetrico                                                        | 1:1000 |
|                                          | 13   | PP 3.6                 | Aree a Verde Pubblico                                                          | 1:1000 |
|                                          | 14   | PP 3.7                 | Aree a Verde Privato                                                           | 1:1000 |
|                                          |      | <b>PP 4</b>            | <b>Opere di urbanizzazione:</b>                                                |        |
|                                          | 15   | PP 4.1                 | Reti acque reflue bianche e rete idrica                                        | 1:1000 |
|                                          | 16   | PP 4.2                 | Reti acque reflue nere                                                         | 1:1000 |
|                                          | 17   | PP 4.3                 | Rete energia elettrica                                                         | 1:1000 |
|                                          | 18   | PP 4.4                 | Rete di illuminazione pubblica                                                 | 1:1000 |
|                                          | 19   | PP 4.5                 | Rete telefonica                                                                | 1:1000 |
|                                          | 20   | PP 4.6                 | Rete metanifera                                                                | 1:1000 |
|                                          | 21   | PP 4.7                 | Particolari costruttivi e sezioni tipo                                         | Varie  |
| 4.                                       |      | <b>Allegato B</b>      | <b>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</b>                                      |        |
| 5.                                       |      | <b>Allegato C</b>      | <b>Schema della convenzione</b>                                                |        |
| 6.                                       |      | <b>Allegato D</b>      | <b>Elenchi catastali delle proprietà</b>                                       |        |
| 7.                                       |      | <b>Allegato E</b>      | <b>Dimensionamento del Piano di Lottizzazione.</b>                             |        |
| 8.                                       |      | <b>Allegato F</b>      | <b>Previsione di massima delle spese necessarie per l’attuazione del Piano</b> |        |

## STRALCIO N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE – Art.33

### Art. 33 - Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)

Nel sotto ambito di intervento destinato alla “Zona residenziale di espansione a intervento indiretto” (Zona C2) il P.R.G. si attua secondo le disposizioni di cui all’art. 19 o all’art.26 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

|       |                                                                                         |          |                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| It    | Indice di fabbricabilità territoriale                                                   | mc/mq    | 0,60             |
| Se    | Superficie edificabile                                                                  | mq/mq    | 0,188            |
| Rc    | Rapporto di copertura                                                                   | %        | 30               |
| Io    | Indice di occupazione del suolo                                                         | %        | 40               |
| Ip    | Indice di permeabilità                                                                  | %        | 30               |
| H     | Altezza massima                                                                         | ml       | 8,00             |
| p     | Numero dei piani fuori terra                                                            | n        | 2                |
| ds    | Distacco minimo dal ciglio stradale<br>- viabilità di progetto<br>- viabilità esistente | ml<br>ml | 5,00<br>10,00    |
| dc    | Distacco minimo dal confine                                                             | ml       | 5,00             |
| df    | Distacco minimo tra i fabbricati                                                        | ml       | 10,00            |
| P     | Parcheggio minimo                                                                       | mq       | D.M. n°1444/1968 |
| L min | Lotto minimo                                                                            | mq       | 800              |
| L max | Lotto massimo                                                                           | mq       | 2.000            |

Dotazione minima dei servizi: 18 mq/ab.

All’interno di tale zona di Piano, l’edificazione avviene mediante la formazione di un Piano di lottizzazione, ai sensi dell’art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell’Amministrazione Comunale e dell’Ufficio Tecnico, mediante l’attivazione di Comparti, ai sensi dell’art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore. I Comparti di intervento sono perimetrati nelle planimetrie di Piano.

È consentita inoltre la formazione di sub-comparti con unità minima di intervento pari a mq 5.000 (con la tolleranza del +/-5%).

È consentita la presentazione di un sub comparto in deroga alla superficie minima di mq. 5.000 nel caso in cui la parte residua dell’intera zona di espansione, a seguito della formazione di precedenti sub comparti, non raggiunga la superficie minima di intervento.

Per il Comparto “M”, localizzato tra via Torremontanara e Via Palermo in località San Pasquale, l’Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 2.7.2010, ha autorizzato la divisione in sub comparti e successivamente, prima con delibera della Giunta Comunale n. 40 del 2.7.2010 ha approvato il *“progetto per la realizzazione del sub-comparto n°1 in zona residenziale di espansione a intervento indiretto (C2) sito in frazione San Pasquale”* e poi con delibera della Giunta Comunale n. 46 del 30.6.2018 ha approvato il *“la perizia di variante del progetto per la realizzazione del sub-comparto n°1 in zona residenziale di espansione a intervento indiretto (C2) sito in frazione San Pasquale”*.

Nel sub-comparto 1, autorizzato come sopra, il Piano è stato attuato in parte con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto; la restante attuazione del suddetto sub-comparto dovrà avvenire in conformità del progetto approvato.

L’attuazione dei restanti sub-comparti dovrà avvenire con le modalità di cui al precedente comma 2.

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocumento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10*.

La costruzione delle attività commerciali è sottoposta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 62/99.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.