



**C&B**  
ASSOCIATI

46, v.le Campania, 90144 Palermo  
tel. 091.522566 fax 091.528109  
E-mail girbell@tin.it

provincia di Enna

**CERAMI**  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
PRESCRIZIONI ESECUTIVE  
REGOLAMENTO EDILIZIO



IL SINDACO

IL CAPO U.T.C.

Progettista :

Girolamo Bellomo  
- architetto -

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

DDG 1016/DRU 2009

Z.T.O.

**C1**

data consegna  
p.r.g. di massima

oggetto della tavola

Tipo elaborazione

**P.E.**

data consegna  
p.r.g.

**RELAZIONE**

Tavola n.

**5.1**

Collaborazioni :

arch. A. Peri  
geom. C. Lo Galbo  
G. Bellomo  
M. Sardisco

Ricerca Storico-filologica :  
Lory Cacicia - UNI.PA

data consegna  
rielaborazione

**DDG 1016/2009**  
**16-02-2010**

data trasmissione  
A.R.T.A.

scala

pratica n.

**219**

REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE

COMUNE DI CERAMI  
PROV. DI ENNA

Z.T.O. C<sub>1</sub>

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

- ex art. 2 LRS 71/78 e s. mod. ed int. -

RELAZIONE

**SOMMARIO:**

- 1. - Premesse
- 2. - Le Prescrizioni Esecutive in Z.T.O. "C<sub>1</sub>"
- 2.1 - Strategie di progetto
- 2.2 - La configurazione
- 3. - Note sui programmi costruttivi e sulle infrastrutture
- All. n. 1 - Scheda lottizzazioni convenzionate
- All. n. 2 - Schema di riferimento - scala 1:2000
- All. n. 3 - Comparti edificatori
- All. n. 4 - Calcolo del carico urbanistico  
- Bilancio urbanistico area sottoposta a P.E.
- All. n. 5 - Viabilità
- All. n. 6 - Spazi per attrezzature
- All. n. 7 - Verde Pubblico
- All. n. 8 - Verde di consolidamento
- All. n. 9 - Parcheggi

*Nota introduttiva – chiave di lettura*

Il testo barrato deve intendersi cancellato

Il testo con carattere **Courier New** è il testo in variante

## **1. - Premesse**

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio n. 42 del 5/08/2002 di approvazione del Piano Regolatore Generale di Massima dava indicazioni integrative per la redazione del Piano Regolatore Generale, nella medesima deliberazione indicava le aree da assoggettare a Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78. Tra queste indicava la Z.T.O. "C<sub>1</sub>" specificando : " ... per la quale si indica di rendere immediatamente fruibili tutti i lotti non edificati inclusi nelle lottizzazioni convenzionate oltre ai lotti residui che possono essere resi edificabili con singole concessioni edilizie".

Il Piano Regolatore Generale nella redazione definitiva eseguita in seguito all'approvazione del Piano Regolatore Generale di massima con la Deliberazione sopra citata confermava la Z.T.O. "C<sub>1</sub>", posta a sud ed in continuità del centro abitato, come "... Zona residenziale di nuova espansione". Per una parte di essa, quella già investita, in esecuzione del P.di F., dalle lottizzazioni convenzionate e dai programmi costruttivi di iniziativa pubblica, veniva redatto il Piano Particolareggiato Esecutivo ex art. 2 L.R. 71/78.

## **2 - Le Prescrizioni Esecutive in Z.T.O. "C<sub>1</sub>"**

### **2.1 - Strategie di progetto**

La progettazione delle Prescrizioni Esecutive, Piano Particolareggiato Esecutivo ex art. 2 LRS n. 71/78, in zona "C<sub>1</sub>" affronta il tema della trasformazione interna in quanto l'area, in parte edificata anche se in modo discontinuo, ha perso le caratteristiche di verde extraurbano per assumere quelle di area periurbana margine dell'abitato consolidato. L'area in questione, per la quale si può legittimamente parlare di riordino urbanistico, è contigua al Centro Storico ed alla zona "B"; è posta a sud del Centro Storico verso valle, ha acclività est-ovest del 15% circa.

L'area della Z.T.O. "C<sub>1</sub>" sottoposta a Prescrizioni Esecutive ha indice di densità fondiaria (If) di mc/mq 3,00, una estensione di Ha 7,097, un volume teorico di edilizia residenziale di mc 114.912,00, una capacità insediativa di circa 1.000 abitanti, 410 nuclei familiari circa. Una parte del volume di edilizia residenziale è già stato realizzato con le lottizzazioni convenzionate e con i programmi costruttivi di iniziativa pubblica.

La nuova offerta residenziale deriva dal riassetto urbanistico con una più razionale utilizzazione e densificazione delle aree edificabili in Z.T.O. "C<sub>1</sub>".

Il volume di edilizia residenziale di progetto è di mc 33.327,00; dei quali

mc 20.142,00 sono previsti per l'edilizia residenziale di iniziativa privata e mc 13.185,00 per l'edilizia residenziale di iniziativa pubblica.

I nuovi nuclei familiari da insediare saranno circa 130 di cui n. 36 in edilizia residenziale di iniziativa pubblica (30% circa).

I nuclei familiari di nuovo insediamento (n. 130) rappresentano il 40% del fabbisogno decennale che ammonta a n. 315 nuovi nuclei familiari da insediare.

La composizione del nucleo utilizzata per il calcolo proviene da un calcolo statistico che tiene conto della composizione media attuale dei nuclei familiari residenti a Cerami (componenti 3,2) e della loro "deriva" futura (componenti 2,5).

Il calcolo del numero di abitanti da insediare, inoltre, ha tenuto conto di un consolidato uso e necessità di spazi e volumi dettati dalla cultura e dalle esigenze della comunità già insediata o insedianda, da individuarsi per esempio nei vani terrani generalmente di altezza utile maggiore di quelli destinati ad abitazione e destinati a ricovero di mezzi/ garage o comunque a destinazione non residenziale, nel rispetto delle norme sulle barriere architettoniche, nel dimensionamento degli ambienti di rappresentanza. Si è tenuto conto anche della documentabile sotto utilizzazione delle aree già utilizzate per interventi di edilizia di iniziativa pubblica (economica e popolare, convenzionata, ecc...) per i quali non è ipotizzabile un futuro incremento di volumetria.

## **2.2 - La configurazione**

L'area della Z.T.O. "C1" sottoposta a P.E. è configurata dal progetto come un insieme organizzato di : comparti edificatori (n. 8), aree destinate ad attrezzature comuni, aree a verde attrezzato, area a verde di consolidamento, parcheggi, infrastrutture della viabilità.

La configurazione dell'area "C1" oggetto delle P.E. prende forma dall'integrazione della morfologia del luogo ( orografia, esposizione, dati geologici, storia) con le scelte progettuali compiute.

Il reticolo stradale principale che prende l'abbrivio dagli assi del centro abitato consolidato connette e disimpegna perfettamente i comparti edificatori, le aree per le attrezzature e quelle per il verde, i parcheggi. Il reticolo stradale costituito da due anelli che si intersecano in punti strategici si dirama all'interno dei comparti edificatori ( viabilità interna ai comparti) per disimpegnare i singoli manufatti edilizi ed i parcheggi privati interni ai comparti.

I comparti al loro interno contengono i manufatti di edilizia residenziale sia di iniziativa pubblica che privata, i parcheggi di ogni manufatto edilizia nella misura non

inferiore a mq 1 ogni 10 metri cubi di fabbricato, la viabilità di disimpegno dei manufatti edilizi, gli spazi a verde privato, spazi e volumi tecnici di servizio.

I manufatti edilizi posti all'interno dei comparti edificatori sono individuati nella tav. 5.2, elab. P.E., con sagome planimetriche; si è anche tracciata una regione di massimo ingombro per consentire la localizzazione dei manufatti edilizi che nel pieno rispetto degli standards della zona salvaguardi una plausibile duttilità progettuale.

Il tessuto del progetto delle P.E. è tale da assicurare un valore di soglia basso, tenuto conto delle condizioni orografiche del luogo; inoltre la definizione degli standards edificatori, delle previsioni e la sussunzione delle opere e degli spazi (parcheggi, verde attrezzato, strade, ecc....) pervenuti dalle lottizzazioni convenzionate e dai programmi costruttivi ha consentito un notevole risparmio di territorio.

### **3. - Note sui programmi costruttivi e sulle infrastrutture**

Le aree da destinare a programmi costruttivi di edilizia di iniziativa pubblica sono state scelte a ridosso di programmi già realizzati in modo da avere, con l'utilizzo delle porzioni residue una maggiore eventuale disponibilità di superficie fondiaria.

La viabilità interna all'area oggetto delle P.E. è stata migliorata nella sezione trasversale ed adeguata secondo il D.M. Infrastr. e Trasp. del 5/11/2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*".

In particolare per le strade esistenti è stato previsto, ove possibile, il riassetto della sezione trasversale per tenere conto delle nuove dimensioni di carreggiata, di marciapiede, ecc..

Le strade di progetto, di prosecuzione e sviluppo di quelle esistenti sono state dimensionate secondo il D.M. Infrastr. e Trasp. del 5/11/2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" (vedi tav. 5.2).

Le aree per attrezzature comuni, per verde attrezzato e per parcheggi, sono state reperite tra quelle derivanti dalle cessioni delle lottizzazioni convenzionate. Sono state utilizzate per le medesime destinazioni anche piccole porzioni di aree residuali.

**La piccola area di parcheggio "posto tra i comparti "Co3" e "Co4"" esclusa, così come prescritto dal parere del Genio Civile di Enna prot. n. 7821 del 2/09/2005, è stata destinata a verde (vedi allegato n. 2).**

La rete fognante acque nere è stata tracciata seguendo la planimetria PARF

fornita dal Comune con le integrazioni necessarie per i nuovi insediamenti edilizi. Sono stati indicati anche i pozzetti di ispezione e controllo della rete.

La rete acque bianche (regimazione acque piovane) è stata tracciata tenendo conto della planimetria generale rete acque bianche fornita dal Comune con le integrazioni necessarie per le nuove strade e spazi pubblici.

Sono state indicate anche le possibili posizioni delle caditoie e dei pozzetti.

La rete idrica è stata tracciata tenendo conto della maglia stradale e di una possibile razionalizzazione dell'intera area a seguito delle opere di urbanizzazione previste nelle P.E..









La rete Enel e quella del gas metano sono state tracciate tenendo conto della distribuzione dei comparti nonché delle esigenze della pubblica illuminazione che segue principalmente la maglia della rete viaria e dei parcheggi.

IL PROGETTISTA  
Girolamo Bellomo  
- architetto -

## ALLEGATO N. 1

Z.T.O.	AREE DI LOTTIZZAZIONI APPROVATE RICADENTE IN Z.T.O. "C <sub>1</sub> "	CARICO URBANISTICO DELLE LOTTIZZAZIONI					
		ab. di progetto (n.)	SUPERFICIE DELLA LOTTIZZAZIONE (mq)	VIABILITA' (mq)	URBANIZZAZIONI - ATTREZZATURE		
					PARCHEGGI (mq)	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)
C <sub>1</sub> - densità territorio di P. di F = 1,54 mc/mq - densità fondiaria 2,00 mc/mq	CARCIA (Bernanasca) -	245	15.394,00	3.600,00	668,00		1.846,00
	BERNANASCA (ex Ridolfo)	120	7.800,00	870,00	204,00		360,00
	ALBERTI	97	6.315,00		202,00		368,00
	LAVINA	158	10.245,00	1.395,00	480,00	910,00	490,00
	EDILIZIA RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA	92	5.955,00				

## LEGENDA

-  confine Z.T.O. C: soggetta a P.E. ex art. 2 LRS 71/78
-  identificativo dei comparti
-  verde di consolidamento
-  verde pubblico attrezzato
-  attrezzature di interesse comune
-  parcheggi
-  viabilità principale esistente e di progetto
-  identificativo aree allegati N. di A.





## ALLEGATO N. 3

COMPARTI EDIFICATORI

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	COMPARTI	SUPERFICIE COMPARTO (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
				foglio di mappa	particelle
C <sub>1</sub> 3MC/10Q	140 - 150 ab/ha	Co <sub>1</sub>	3.991,00	31	271, 691, 573, 441, 440, 438, 681, 299, 699, 701, 689, dem. comunale
		Co <sub>2</sub>	10.854,00	31	273, 274, 404, 394, 395, 393, 425, 416, 422, 497, 433, 496, 871, 872, 873, 417, 868, 867, 624, 481, 417, 637, 480, 773, 652, 650, 621, 622, 651, 653, 774, 329, 493, 492, 491, 541, 544, 413, 547, 412, 545, 546, 550, 414, 548, 551, 415, 636, 637, 635, 632, 627, 633, 589, 631
		Co <sub>3</sub>	3.303,00	31	563, 542, 591, 782, 779, 630, 628, 777, 629, 682, 693
		Co <sub>4</sub>	6.571,00	31	538, 578, 576, 539, 581, 540, 783, 784, 620, 575, 577, 580, 585, 583, 776, 775, 687, 479, 478, 587
		Co <sub>5</sub>	6.936,00	43	617, 618, 635, 630, 629, 574, 575, 728, 625, 626, 627, 628, 727
		Co <sub>6</sub>	1.044,00	43	621, 622, 620, 623
		Co <sub>7</sub>	922,00	43	657, 416, 727
		Co <sub>8</sub>	4.683,00	43	727, 657, 594, 587, 695, 585, 579, 573, 577, 578, 593

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	COMPARTI	CALCOLO DEL CARICO URBANISTICO						VOLUME TOTALE (Mc) V.ed.cato+V.diprog.	NOTE
			NUMERO TEORICO DI ABITANTI (n.)	SUPERFICIE FONDIARIA (ha)	VOLUME					
					EDIFICABILE (mc)	EDIFICATO (mc)	RESIDUO (mc)	DI PROGETTO (mc)		
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140 -150 ab/ha	Co <sub>1</sub>	106	0,3990	11.970,00	7.247,00	4.723,00	3.235,00	<b>10.482,00</b>	(modif. DDG-DRU n. 1016/2009) (modif. DDG-DRU n. 1016/2009)  (modif. DDG-DRU n. 1016/2009)
		Co <sub>2</sub>	288	1,0850	32.550,00	29.755,00	2.795,00	1.571,00	<b>31.326,00</b>	
		Co <sub>3</sub>	88	0,3300	9.900,00	9.642,00	258,00	0,00	<b>9.642,00</b>	
		Co <sub>4</sub>	174	0,6570	19.710,00	9.144,00	10.566,00	6.552,00	<b>15.696,00</b>	
		Co <sub>5</sub>	184	0,6940	20.820,00	7.865,00	12.955,00	12.614,00	<b>20.479,00</b>	
		Co <sub>6</sub>	28	0,1040	3.120,00	1.322,00	1.798,00	1.795,00	<b>3.117,00</b>	
		Co <sub>7</sub>	24	0,0920	2.760,00	2.749,00	11,00	0,00	<b>2.749,00</b>	
		Co <sub>8</sub>	124	0,4680	14.040,00	11.481,00	2.559,00	2.560,00	<b>14.041,00</b>	
		<b>totale 8 Comparti</b>	<b>1016</b>	<b>3,829</b>	<b>114.870,00</b>	<b>79.205,00</b>	<b>35.665,00</b>	<b>28.327,00</b>	<b>107.532,00</b>	

BILANCIO URBANISTICO AREA SOTTOPOSTA A P.E.												
Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	superficie territoriale (ha)	viabilità (mq)	Spazi per attrezzature (mq)	Spazi destinati a verde (mq)	parcheggi (mq)	superficie fondiaria (ha)	abitanti (n.)	vol. teorico realizzabile (mc)	viabil. e parch./ab mq/ab	Spazi per attrezzature x ab. mq/ab	Spazi a verde x ab. mq/ab
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140-150 ab/ha	7,097	17.010,00	6.530,00	8.298,00	825,00	3,830	1016	114.903,00	18,00	6,00	8,00

(modif.DDG-DRU n. 1016/2009)

VIABILITA'

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	VIABILITA' PRINCIPALE ESISTENTE E DI PROGETTO	SUPERFICIE (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
				area	foglio di mappa
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140 - 150 ab/ha	1	16.866,00	31/43	
		2	140,00	43	percorso pedonale
TOTALE mq			17.006,00		

## ALLEGATO N. 6

SPAZI PER ATTREZZATURE

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	SUPERFICIE (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
		area		foglio di mappa	particelle
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140 - 150 ab/ha	1 <i>(centro di servizio per gli anziani)</i>	5.242,00	31	330, 746, 477, 478, 587, 604
		2 <i>(attività polivalenti)</i>	995,00	31	781, 528, 783, 575, 577, 580, 539, 585, 528, 599, 419, dem. comunale
		3 <i>(attrezzature scolastiche)</i>	292,00	31	730 - (parte ricadente nell'area sottoposta a P.E., sup. totale dell'area mq 1896,00)
		<b>TOTALE mq</b>	<b>6.529,00</b>		

## ALLEGATO N. 7

VERDE PUBBLICO

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	VERDE PUBBLICO	SUPERFICIE (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
		area		foglio di mappa	particelle
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140 - 150 ab/ha	1	756,00	31	407, dem. Comunale - (parte ricadente nell'area sottoposta a P.E., sup. totale del verde mq 83,61)
		2	135,00	31	638, 415, 552
		3	271,00	31	631, 480, 624, 867, 873, 481
		4	599,00	31	743, 890, 880, dem. comunale
		5 5+	313,00	43	584, 585, 781, 538
		6	278,00	31	680, 772, 621, 599, 419
		7	592,00	31	744
				43	623, 620, 622
		8	91,00	43	629, 620
		9	1.563,00	43	727, 620, 334
		10	898,00	43	727
11	244,00	43	727 - (parte ricadente nell'area sottoposta a P.E., sup. totale del verde mq 508,00)		
		<b>TOTALE mq</b>	<b>5.740,00</b>		

**VERDE DI CONSOLIDAMENTO**

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	VERDE DI CONSOLIDAMENTO	SUPERFICIE (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
		area		foglio di mappa	particelle
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140 - 150 ab/ha	1	2.197,00	31	689, 690, 692, 714, 691, 593, 712, 713, 694, 701, 702, 699, 700, 299, 275, dem. comunale
		2	93,00		superficie occupata dal canale di regimazione acque
		3	270,00		superficie occupata dal canale di regimazione acque
		<b>TOTALE mq</b>	<b>2.560,00</b>		

**PARCHEGGI**

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	PARCHEGGI	SUPERFICIE (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
		area		foglio di mappa	particelle
C <sub>1</sub> 3MC/MQ	140 - 150 ab/ha	1	187,00	31	543, 545
		2	166,00	31	628, 630, 779, 782, 602, 781
		3	225,00	31	775, 776 (modif. DDG-DRU n. 1016/2009)
		4	184,00	31	687,729
		5	248,00	43	620
		6	37,00	31	727 - (parte ricadente nell'area sottoposta a P.E., sup. totale del parcheggio mq 576,00)
		<b>TOTALE mq</b>	<b>822,00</b>		