

COMUNE DI MILAZZO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN CONTRADA S.MARINA

2° VARIANTE

**Ditte Proprietarie: AZIENDA AGRICOLA SANTA MARINA S.R.L.
Massimo Bonaccorsi**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I Progettisti

Arch.Patrizia Merlino

Ing.Alberto Bonaccorsi

COMUNE DI MILAZZO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN CONTRADA S.MARINA

2° VARIANTE

**Ditte Proprietarie: AZIENDA AGRICOLA SANTA MARINA S.R.L.
Massimo Bonaccorsi**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSO

-che l'Azienda Agricola Santa Marina srl ,é proprietaria dell'area distinta nel catasto del Comune di Milazzo al foglio 16 ex particelle 250,158,12,152, 926(ex 94) oggi frazionate e quindi :

Zona B1c: fg. 16 - pc. 1255, 1256, 1262, 1237, 1145, 1146, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1135

Zona C2b: fg. 16 - pc. 1263, 1136,

Aree servizi (cedute): fg. 16 - pc. 1074, 1077

Opere di urbanizzazione primaria (da cedere): fg. 16 - pc. 1222, 1138, 1148, 1134

Viabilità realizzata: fg. 16 - pc. 666, 1067, 1069

per una superficie catastale di mq. 7309 di zona B1c, e di mq. 17.948 di C2b, per essergli pervenuta con atto di conferimento in società del 22/12/1980 Not. E. Calderone n° 67772 ;

-che le pc 1134-1135-1136 nel comparto B1c e le pc n° 666 e 1067 in zona viabilità di piano appartengono oggi a Massimo Bonaccorsi per averle ricevute giusto atto di divisione Not di Bella rep 36097 del 18/07/2013 da eredi Maurizio Bonaccorsi (Francesco Carlo, Luisa ed Alberto Bonaccorsi)

-che ricadendo tale area nel PRG in zona B1c e C2b è stata sottoposta a piano di lottizzazione d'iniziativa privata , che munito di tutti i pareri è stato approvato in Consiglio Comunale con delibera n.63 del 31 maggio 2007;

-che per il suddetto piano di lottizzazione, è stata sottoscritta convenzione il 16.05.2011 con il comune di Milazzo presso il Notaio Di Bella al rep. n 34873 raccolta 11921 registrato a Milazzo il 19.05.2011 al n. 1383serie 1 T,

- **che** la lottizzazione interessa due comparti edificatori tra loro contigui. Il primo, ricadente in zona territoriale omogenea B1c, con un'estensione di metri quadrati 7.309 (settemilatrecentonove) ; il secondo, ricadente in zona territoriale omogenea C2b, ha un'estensione di metri quadrati 17.948 (diciassettemilanovecentoquarantotto)

- **che** nel comparto ricadente in zona B1c era stata prevista ed autorizzato la realizzazione di n.18 (diciotto) edifici per un volume complessivo di metri cubi 10.960 (diecimilanovecentosessanta) ,nel comparto ricadente in zona C2b era stato previsto ed autorizzato la realizzazione di 48 (quarantotto) edifici per un volume complessivo di metri cubi 26.921 (ventiseimilanovecentoventuno);

- **che** l'az. Agricola Santa Marina s.r.l. e Massimo Bonaccorsi(in seguito indicati per brevità i Lottizzanti) come sottoscritto in convenzione , hanno realizzato ed ultimato in data 10.12.2014 (come da verbale inviato) le opere di urbanizz. Autorizzate con atto n. 189/2011 rilasciato il 22.07.2011 dal Comune di Milazzo, e si è in attesa del collaudo da parte dell'Amministrazione ; le aree da cedere sono state già frazionate con fraz. n. 405238 1/2009 del 14.12.2009 e a collaudo avvenuto saranno cedute al Comune;

Inoltre come già evidenziato nella a tav. n. 2 di variante sono stati impegnate superfici per opere urbanizzazione in piu' rispetto a quanto richiesto , a causa di difformità tra rilievo e planimetrie catastali. che saranno cedute al comune, e piu' precisamente:

-PARCHEGGIO saranno ceduti sup. 911 ,mentre era prevista superficie di mq, 825.34

-SUPERFICI VIARIE saranno ceduti mq. 980 come da previsione

-Verde ATTREZZATO saranno ceduti mq.1490 , mentre era previsto mq. 1485

-Via BASTIONE saranno ceduti mq.1.074,38 , mentre era previsto mq. 669,66

- **che** i Lottizzanti hanno già frazionato (fg 16 part. 1074-1077) e ceduto al Comune di Milazzo le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria mq.5.398,00 (cinquemilatrecentonovantotto) secondo le indicazioni contenute nel progetto di "Piano di lottizzazione", confinanti con terreno di proprietà della società "S.Marina "da tre lati e con proprietà di terzi, che sono state recintate per iniziativa dei lottizzanti .

-**che** è stata presentata ed approvata **una 1° Variante al piano di Lottizzazione** , che riguardava solo la modifica della zona B, giusta delibera del Commissario straordinario n. 3 del 12.06.2014; La variante proposta proponeva una disposizione delle unità immobiliari non più a schiera multipla, bensì soltanto due unità abitative unite con terreno libero intorno su 3 lati, ed in alcuni casi (lotti 4- 5-6) sul terzo lato con un volume accessorio per servizi con h 3,70 che potrà essere garage, deposito o altro. In molte di queste bifamiliari è stato previsto il cantinato, come il piano approvato.

Premesso quanto sopra :

i lottizzanti , considerato la richiesta immobiliare del periodo in cui si sta costruendo , la crisi del settore edile che comporta mutamenti, valutazioni ed adeguamenti a nuovi parametri edilizi , certamente diversi rispetto al periodo in cui è stato approvato il piano di lottizzazione in Consiglio Comunale (anno 2007)

chiedono

anche per la **zona C2b una variante planimetrica**, mantenendo pressoché eguale (leggermente inferiore) la cubatura rispetto a quanto previsto ed autorizzato.

2° VARIANTE

I dati urbanistici della Variante non modificano molto rispetto al Piano ed alla 1° Variante già approvata.

La zona B non è stata modificata rispetto a quanto approvato in 1° Variante.

Nella **zona C2b** è stata ripresa la stessa impostazione che per la zona B e cioè di rendere le unità immobiliari il più possibile indipendenti l'una dall'altra ; infatti troviamo anziché n. 11 lotti , adesso n.44 lotti , al massimo due unità con terreno libero intorno su 2 o 3 lati , ed in alcuni casi sul terzo lato si è previsto un volume accessorio per servizi con h 3,70 che potrà essere garage, deposito o altro, con una struttura leggera sormontata da una copertura a tegole.

In molte di queste bifamiliari sarà previsto il cantinato, come il piano approvato.

Nel piano di lottizzazione approvato nel 2007 avevamo una cubatura complessiva in zona C2b di mc. 26.921.

Nella 1° Variante approvata avevamo eguale cubatura, non avendo modificato la zona C2b.

In questa 2 Variante la cubatura prevista in zona C2b è mc.26.415.

La viabilità interna è stata modificata e le sezione stradale hanno un larghezza non inferiore a m. 9,00 di larghezza, per ciò che attiene alle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione , ultimate, in fase di collaudo, si ribadisce che le stesse non hanno subito modifiche e sono state eseguite per la cubatura iniziale di mc. 26.921.

TIPI EDILIZI

I tipi edilizi sono quelli previsti nella 1° Variante oltre ad ulteriori 5 tipologie , ma con le caratteristiche architettoniche del lotto 2 (zona B) su via Bastione già ultimato ed in fase di rilascio di abitabilità, sia per la tipologia degli ingressi con pilastrini su via Bastione , sia per i terrazzi su entrambi i fronti ,sia nei particolari dei prospetti .

Nel lotto sulla via Badessa (ex A) si è modificata la tipologia da fabbricato con più appartamenti in tipologia di villa unifamiliare , mantenendo come previsto originariamente l'accesso dalla via Badessa.

I fabbricati saranno a due piani fuori terra di altezza contenuta nel limite di ml. 7,50 previsto per la zona. I fabbricati sono arretrati rispetto alla strada di accesso e dispongono ciascuno di aree di pertinenza privata .Il tetto sarà a doppia falda, e potranno essere realizzate rampe carrabili per i cantinati .

La delimitazione con gli spazi esterni sarà realizzata con muretti in calcestruzzo ,rivestiti in pietrame a vista di altezza non superiore a cm.100 sormontati da ringhiere metallica a semplice disegno geometrico, come già eseguito nel lotto 2.

Sono state lasciate delle fasce di terreno a servizio di eventuali impianti da eseguire, che non faranno parte dei lotti previsti ma resteranno alla Soc. S. Marina, così come una zona di servizio per l'azienda agricola , in adiacenza al cancello d'ingresso carrabile dei mezzi agricoli e grandi automezzi su via Badessa.

VIABILITA-IMPIANTI

La viabilità interna viene ridimensionata mantenendo sez. stradale di 9,00 ml., al fine di dare la possibilità alle nuove tipologie di maggior spazi di pertinenza privati, come richiesto dall'attuale mercato immobiliare.

La 2° Variante non interviene sulle opere di urbanizz. (fognatura-idrico-gas) già eseguite ed ultimate su via Bastione, via Badessa e strada di PRG, da queste si allaccerà anche la zona d'intervento. Lo schema impianti segue quello precedentemente approvato , e gli allacci saranno predisposti singolarmente alle unità immobiliari.

Per le volumetrie si rinvia alle tabelle che seguono sulle indicazioni relative alle modifiche dei parametri dei lotti oggetto della 2° Variante , per quant'altro non rappresentato si rinvia gli elaborati grafici allegati

I Progettisti:

Arch. Patrizia Merino

Ing. Alberto Bonaccorsi

Tabella Lotti I° Variante

COMPARTO B1c					
TABELLA LOTTI DI VARIANTE					
LOTTO	SUP. LOTTO (mq)	IND. FABB. FOND. (mc/mq)	CUBATURA (mc)	ALTEZZA (ml)	TIPOLOGIA
1	1.827	1,188	2.171	7,16	residenziale
2	1.712	2,187	3.744	7,20	residenziale
3	1.071	1,467	1.571	5,91	residenziale
4	509	2,149	1.094	7,16	residenziale
5	455	2,611	1.188	7,16	residenziale
6	414	2,819	1.167	7,16	residenziale
CUBATURA PREVISTA TOTALE: 10.935					
COMPARTO C2b					
TABELLA LOTTI					
LOTTO	SUP. LOTTO (mq)	IND. FABB. FOND. (mc/mq)	CUBATURA (mc)	ALTEZZA (ml)	TIPOLOGIA
A	2.321	2,044	4.744	7,50	residenziale
B	1.676	2,282	3.824	7,00	residenziale
C	804	1,764	1.418	7,00	residenziale
D	817	1,736	1.418	7,00	residenziale
E	987	1,930	1.905	7,00	residenziale
F	1.060	1,800	1.908	7,00	residenziale
G	1.067	1,791	1.911	7,00	residenziale
H	960	1,946	1.868	7,00	residenziale
I	1.117	1,711	1.911	7,00	residenziale
L	978	2,427	2.374	7,00	residenziale
M	1.827	1,992	3.640	7,00	residenziale
CUBATURA PREVISTA TOTALE: 26.921					

Tabella Lotti II° Variante

COMPARTO C2b					
TABELLA LOTTI					
LOTTO	SUP. LOTTO (mq)	IND. FABB. FOND. (mc/mq)	CUBATURA (mc)	ALTEZZA (ml)	TIPOLOGIA
A1	305	1,875	572	7,39	residenziale
A2	250	2,136	534	6,94	residenziale
A3	262	2,038	534	6,94	residenziale
A4	442	1,301	575	7,39	residenziale
B1	308	1,857	572	7,16	residenziale
B2	305	1,875	572	7,16	residenziale
B3	310	1,845	572	7,16	residenziale
B4	310	1,845	572	7,16	residenziale
B5	330	1,879	620	7,16	residenziale
B6	329	1,884	620	7,16	residenziale
B7	329	1,884	620	7,16	residenziale
B8	328	1,890	620	7,16	residenziale
B9	464	1,336	620	7,16	residenziale
C1	309	2,006	620	7,16	residenziale
C2	327	1,896	620	7,16	residenziale
C3	327	1,896	620	7,16	residenziale
C4	327	1,896	620	7,16	residenziale
C5	327	1,896	620	7,16	residenziale
C6	326	1,902	620	7,16	residenziale
C7	303	2,046	620	7,16	residenziale
C8	420	1,293	543	7,16	residenziale

D1	335	1,573	527	6,94	residenziale
D2	274	2,201	603	6,94	residenziale
D3	273	2,209	603	6,94	residenziale
D4	270	2,233	603	6,94	residenziale
D5	263	2,293	603	6,94	residenziale
D6	441	1,195	527	6,94	residenziale
E1	437	1,419	620	7,16	residenziale
E2	290	2,138	620	7,16	residenziale
E3	287	2,160	620	7,16	residenziale
E4	284	2,183	620	7,16	residenziale
E5	281	2,206	620	7,16	residenziale
E6	265	2,340	620	7,16	residenziale
E7	426	1,455	620	7,16	residenziale
F1	360	1,722	620	7,16	residenziale
F2	332	1,867	620	7,16	residenziale
F3	311	1,993	620	7,16	residenziale
F4	325	1,908	620	7,16	residenziale
F5	328	1,890	620	7,16	residenziale
F6	332	1,867	620	7,16	residenziale
F7	335	1,851	620	7,16	residenziale
F8	337	1,840	620	7,16	residenziale
F9	334	1,856	620	7,16	residenziale
F10	394	1,378	543	7,16	residenziale
CUBATURA PREVISTA TOTALE: 26.415					