

## **VARIANTE PARZIALE AL PRG DI MUSSOMELI**

**AREA INDIVIDUATE AL FG 28 PAR.LLE 91, 2376, 2377, 2378, 2383, 2384, 2386, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2836, 2768, 2834**

### **Premesse generali**

L'area oggetto della presente Variante parziale allo strumento urbanistico vigente ricade nel territorio del comune di Mussomeli (CL).

Il PRG di Mussomeli è stato approvato con decreto a.r.t.a.|d.r.u.|d.d.g.n.167| 6 aprile 2010. Le Norme tecniche d'Attuazione dello stesso in data 5 gennaio 2012.

Con Delibera di Giunta del comune di Mussomeli n. 57 del 15/04/2025 è stato fornito atto d'indirizzo finalizzato ad avviare il procedimento di variante al vigente P.R.G. per le particelle 91, 2376, 2377, 2378, 2383, 2384, 2386, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2836, 2768, 2834 del foglio 28 finalizzata alla esclusiva realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare.

Di seguito, secondo quanto prescritto dall'art. 26 della L.R. 19/2020, il responsabile del procedimento, all'uopo nominato, ha pubblicato nell'albo pretorio e sul sito web del comune un avviso di avvio del procedimento. Nei successivi trenta giorni nessuno ha avanzato proposte e formulato suggerimenti secondo i criteri e le modalità fissate nell'avviso.

Inoltre, il responsabile del procedimento, nello stesso termine di trenta giorni, ha individuato le modalità con le quali consultare e coinvolgere soggetti pubblici e privati ed i rappresentanti degli ordini e collegi dei professionisti.

Il presente documento descrive le caratteristiche dell'area su cui si vuole operare una variante parziale.

L'area ricade in "ZONA BIANCA" dal febbraio 2022 quando il comune di Mussomeli non reiterò i vincoli preordinati all'esproprio.

Quindi tale zona attualmente non è normata dall'attuale P.R.G.

La presente variante parziale viene redatta per riclassificare l'area in esame e normarla secondo le vigenti Norme Tecniche di attuazioni.

### **Variante parziale allo strumento urbanistico vigente**

L'area di cui si propone la riclassificazione è ritenuta idonea a essere classificata come zona territoriale omogena denominata "C" secondo le prescrizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente nel comune di Mussomeli. Il sito è ubicato nella periferia nord del comune di Mussomeli. L'area è già urbanizzata e vede la presenza di elevato

numero insediamenti abitativi sorti all'inizio degli anni duemila. La tipologia edilizia adottata è sia quella del fabbricato plurifamiliari su più piani che quelle della case unifamiliari a schiera su due piani, oltre il piano cantinato. Inoltre, tale zona dell'abitato è caratterizzata dalla presenza di due importanti impianti sportivi: lo stadio e una palestra comunale.

Il sito confina a nord con viale Olimpia e a sud con via Tazio Nuvolari ed è censito in catasto al foglio di mappa 28 particelle 91, 2376, 2377, 2378, 2383, 2384, 2386, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2836, 2768, 2834 ed ha caratteristiche di contiguità con insediamenti abitativi preesistenti, ovvero una zona di P.R.G. già urbanizzata e pertanto suscettibile, anche detto sito, di immediata urbanizzazione. Si potrà accedere a tale area direttamente sia da viale Olimpia che da Via Tazio Nuvolari. La suddetta area presenta globalmente una estensione, misurata catastalmente di mq 11446.00 evidenzia un andamento altimetrico con e declivio in direzione N/S.

Il terreno è in declivio nord-sud. L'area risulta essere urbanizzata e recenti sono le costruzioni di edilizia residenziale pubblica che sono state realizzate ai margini del sito stesso. La natura di quel terreno, da come si evince dalla carta litotecnica è simile a quella dell'area in esame. In particolare si può notare come la presenza di terreni di riporto costituiti da abbondante materiale detritico di natura calcarea in matrice limo-sabbiosa occupi circa 1/3 dell'intera superficie. Tale terreno ha uno spessore variabile da pochi decimetri a circa 5.50 metri. Il terreno della restante superficie ha una coltre detritico colluviale costituita da materiale limo-sabbioso alterato. Come si evince dallo studio geologico tecnico supportato dai saggi n. 229, n. 232 e n. 232, che furono fatti in occasione della redazione dello strumento urbanistico vigente, la natura dei terreni è piuttosto cedevole e quindi già in fase di studio urbanistico di localizzazione si prevedono l'utilizzo di fondazioni di tipo indirette (pali) per futuri insediamenti residenziali.

Per l'eventuale ubicazione di fabbricati si dovranno operare dei terrazzamenti che saranno ottenuti mediante operazioni di scavo e di riporto.

Il sito è attraversato da un modestissimo canale collegato a monte ad un tombino di viale Olimpia e a sud ad un collettore di diametro di 80 cm posto sotto la sede viaria di via Tazio Nuvolari.

#### **N.TA. comune di Mussomeli**

*Art. 23. - Zone territoriali omogenee destinate a nuovi complessi insediativi "C"*

23.1.- Tali zone riguardano parti della fascia urbana, situate nella parte a nord, nord-ovest del nucleo urbano, a ridosso del centro urbano.

23.2.- Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo (piano

particolareggiato di esecuzione e/o piano di lottizzazione convenzionata), da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi urbanistici preventivi e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti. Si applicano i seguenti indici:

Sm = superficie minima d'intervento = 6.000,00 mq., fatte salve superfici minori se predeterminate graficamente nelle tavole di P.R.G.;

Sf = superficie fondiaria = suddivisione in lotti minimi d'intervento non inferiori ciascuno a mq. 500,00;

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,75 mc./mq.;

Parcheggi inerenti alle costruzioni = mq. 10,00/100,00 mc.;

S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria =:

Parcheggi = mq. 1,70/100,00 mc., per le abitazioni; per edifici o parti di essi diverse dalle abitazione, vedi art. 14.;

Verde attrezzato = 3,00 mq./100,00 mc.;

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = 7,30 mq./100,00 mc..

23.3.- Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria ed indotta, e monetizzare quelle relative all'urbanizzazione secondaria. Per quanto attiene le opere d'urbanizzazione si applica il disposto al precedente art. 8.4.. Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate d'urbanizzazione primaria ed indotta come definite al precedente art. 8.1. e 8.3..

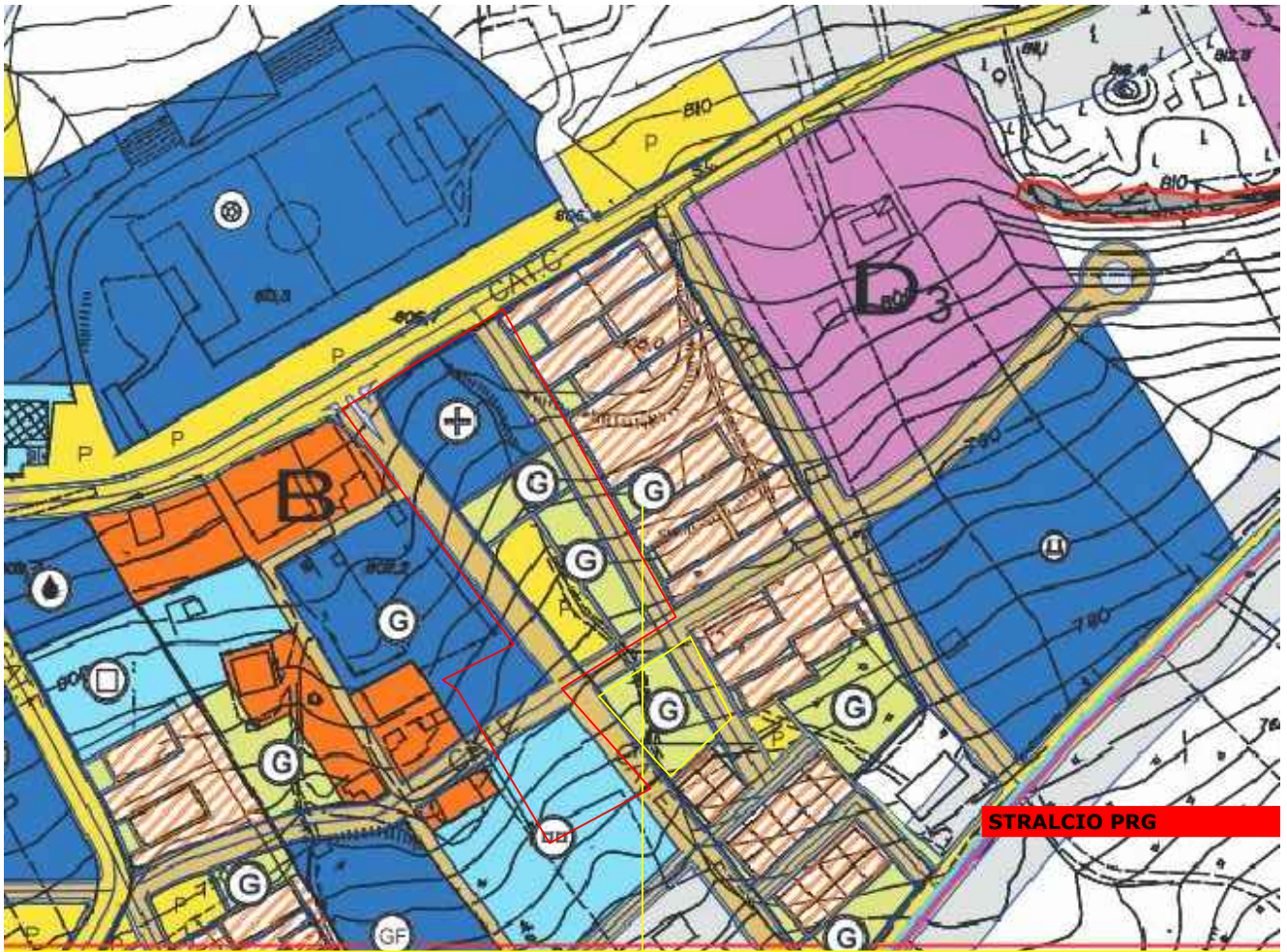
*Art. 23.bis. - Zone normate da piani di lottizzazione convenzionati esecutivi*

Queste zone, individuate graficamente nella tavola di P.R.G., e riservate alla attuazione di interventi di edilizia residenziale ad iniziativa privata, sono normate con piani di lottizzazioni convenzionati esecutivi già approvati dall'Amministrazione Comunale. In tali zone s'intendono confermate le specifiche destinazioni d'uso nonché le norme di attuazione di cui ai relativi Piani di lottizzazione e gli oneri previsti nelle relative convenzioni.

ALLEGATI:

- ELABORATI GRAFICI
- DELIBERA DI GIUNTA N. 57 del 15/04/2025

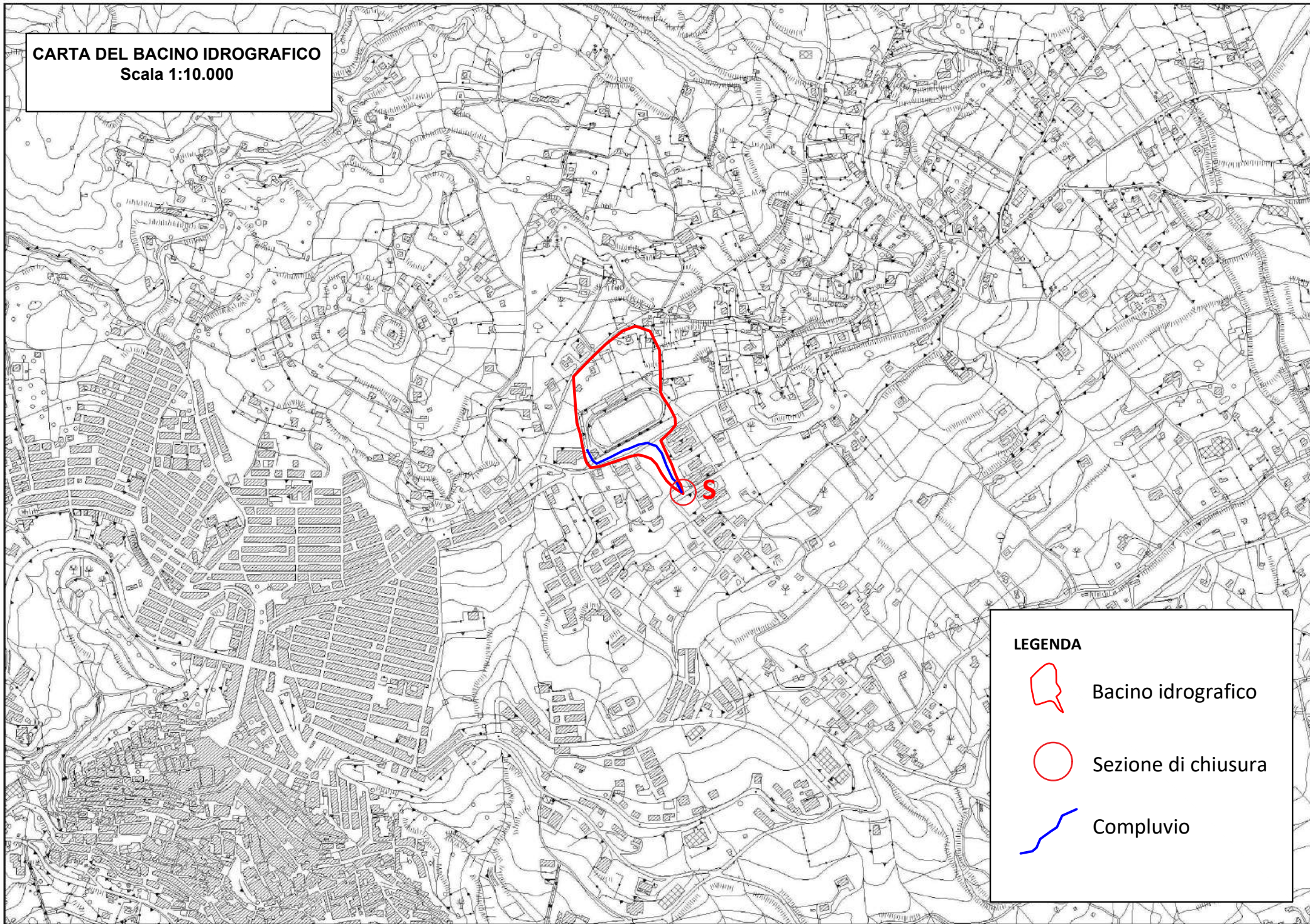
II RUP







**CARTA DEL BACINO IDROGRAFICO**  
Scala 1:10.000



**LEGENDA**



Bacino idrografico

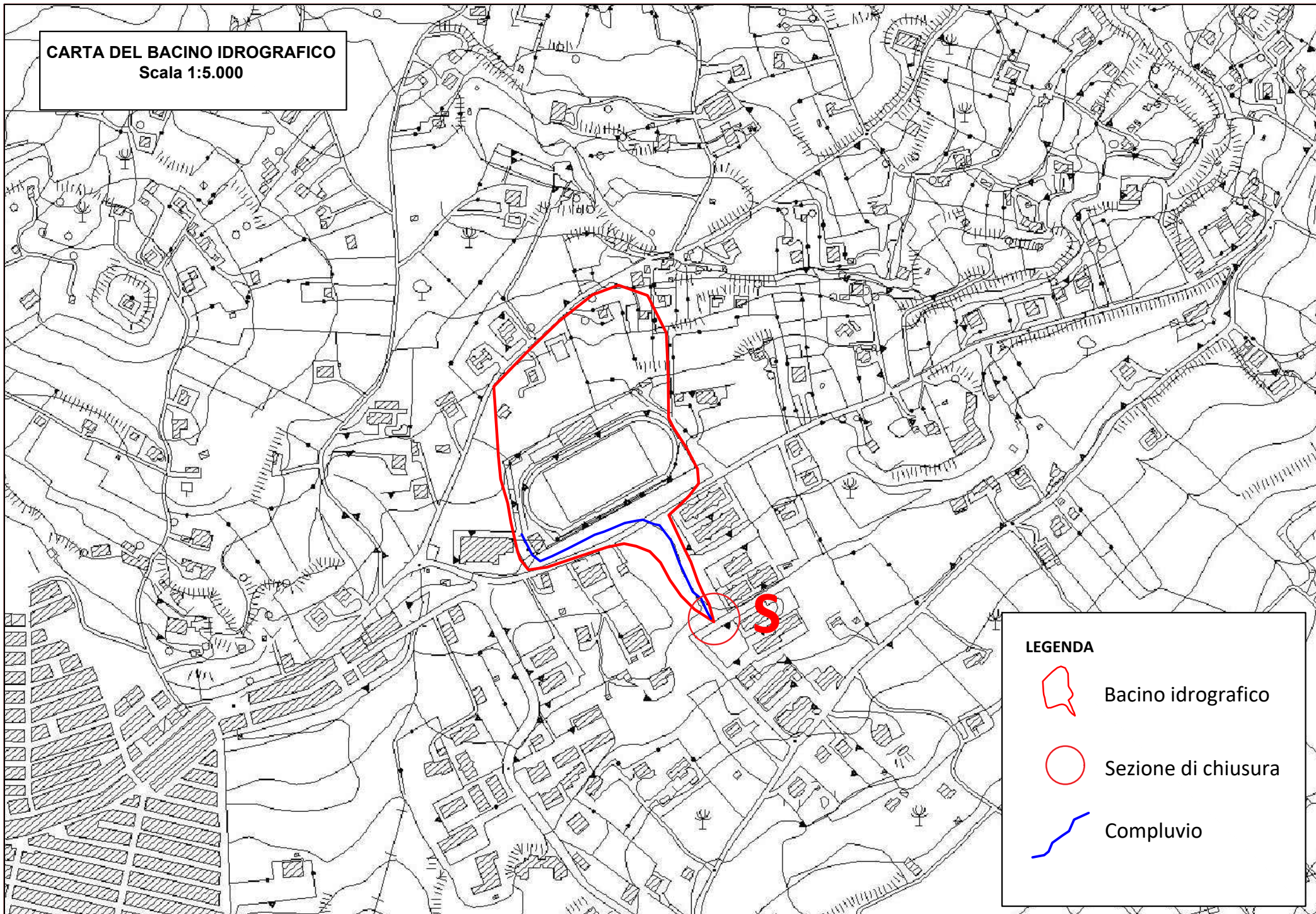


Sezione di chiusura



Compluvio

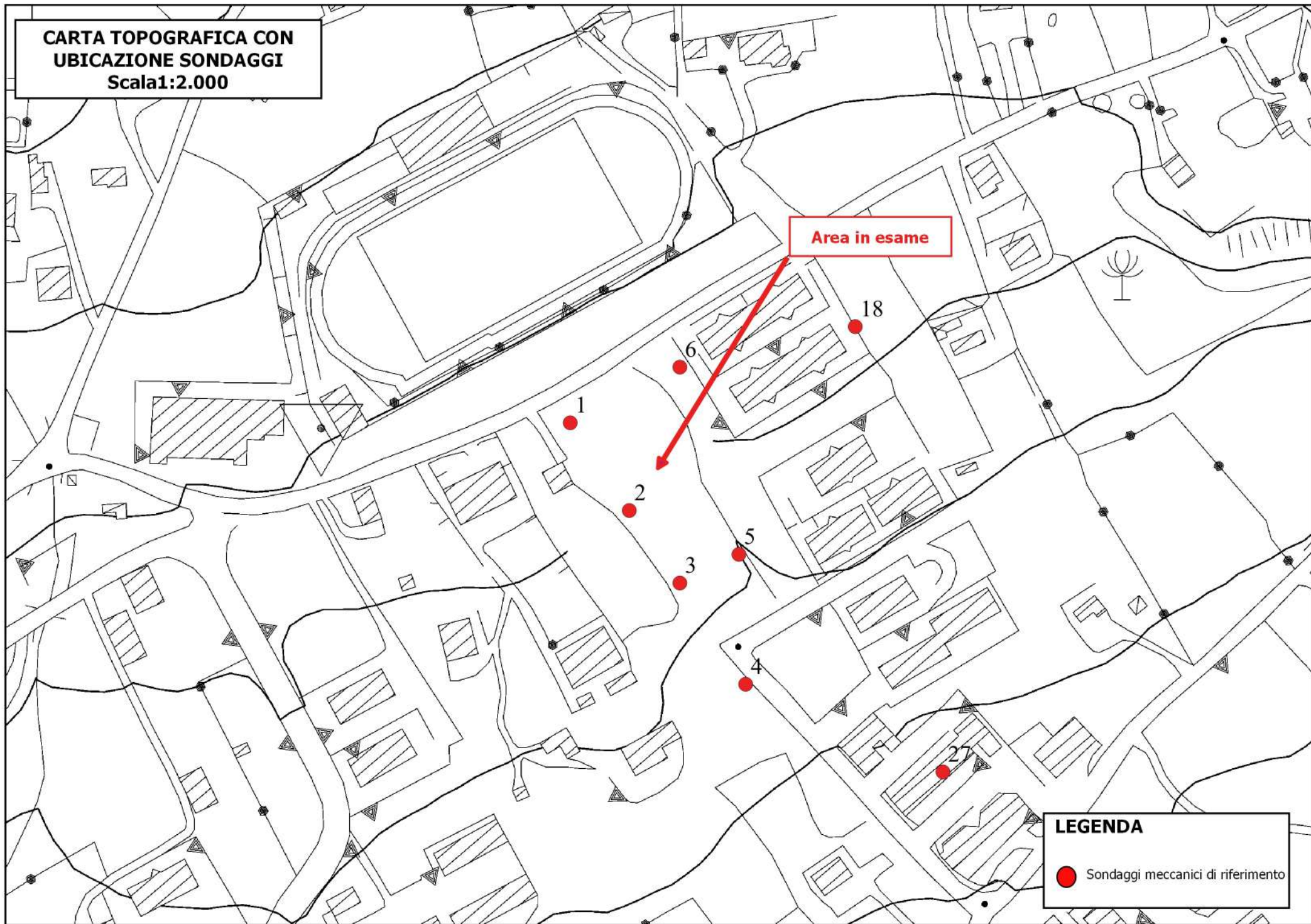
**CARTA DEL BACINO IDROGRAFICO**  
Scala 1:5.000



**LEGENDA**


-  Bacino idrografico
-  Sezione di chiusura
-  Compluvio

**CARTA TOPOGRAFICA CON  
UBICAZIONE SONDAGGI  
Scala 1:2.000**

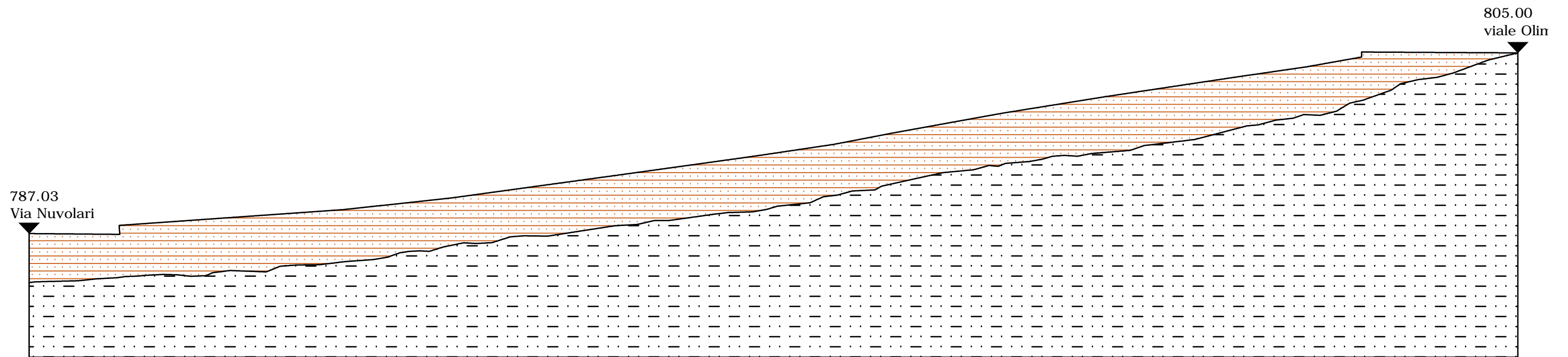


**Area in esame**

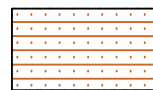
**LEGENDA**

 Sondaggi meccanici di riferimento

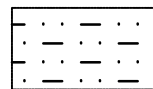
# SEZIONE GEOLITICA SCALA 1/400



## LEGENDA



Terreni eluvio - colluviali  
Limo argillosi, alterati, variamente sabbiosi, umidi a consistenza plastica e talora detritici



Complesso argilloso basale:  
Limi argillosi debolmente sabbiosi, poco umidi e plastici negli strati superiori. Asciutte, integre e compatte in profondità

