

PROGETTO

DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE DENOMINATO "LOTTIZZAZIONE TONEAI" PER
L'URBANIZZAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE "C19" DI PIANO REGOLATORE GENERALE

2^ ISTANZA - 2^ INTEGRAZIONE



COMMITTENTE

LEADER COSTRUZIONI SRL
Via A. Altan 69/7
33078 San Vito al Tagliamento

UBICAZIONE DELLE OPERE

Via delle Acque – Via Fontanasso –
Via Doncal
33078 San Vito al Tagliamento

OGGETTO

- [Relazione Illustrativa](#)

DATA

23/03/2015
02/03/2016
09/02/2017

Katia Duri *Architetto*

Via Aquileia 1/A
33036 Mereto di Tomba (UD)
P.Iva 02597060306

**PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE DENOMINATO
LOTTIZZAZIONE “TONEAI” PER L’URBANIZZAZIONE DELL’AREA
EDIFICABILE “C19” DI PIANO REGOLATORE GENERALE
2^ ISTANZA -2^ INTEGRAZIONE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

resa ai sensi dell’art. 7 co.1-e) e co.3-a) del D.P.Reg. 20.03.2008 n. 086/Pres.

ESTREMI CATASTALI IMMOBILE: Foglio 10 mapp. 326(p.)-137-484-147-148-151(p.)-805-806-155(p.)-142.

COMMITTENTE: Leader Costruzioni srl - Immobiliare Amadio srl - Nonis Daniela - Zanello Enzo - Vegnaduzzo Romana.

**Criteria informativi
Obiettivi del Piano**

Il Piano Attuativo ricade in una zona cittadina ai limiti dell’edificato, circondata da aree già ampiamente sviluppate ai fini edilizi e costituisce il naturale completamento della cintura di delimitazione urbana. La presenza di insediamenti programmati di epoca recente influenza e vincola le scelte urbanistiche e tecniche per la trasformazione dell’area che, relazionandosi con il tessuto circostante, da una parte presenta delle soluzioni a temi urbanistici pregressi e contemporaneamente si deve avvalere, in una sorta di mutualità, di alcune funzioni non realizzabili al proprio interno, proprio per gli scopi cui l’area è deputata nei confronti dell’ambiente urbano circostante. Alcuni esempi fra altri: la necessità di strutturare in modo immutabile la direttrice viaria principale nella direzione Est-Ovest per gli scopi di PRG pregiudica la libera distribuzione azionativa limitando la possibilità di accessi pedonali/carrai, che in casi singoli vengono realizzati sfruttando la viabilità preesistente; analogo esempio si può illustrare per le reti tecnologiche, in taluni casi ampliate su percorsi esterni al Piano Attuativo per il servizio di utenze di lottizzazione, che costituiranno ampliamenti della rete pubblica anche verso agglomerati edilizi antecedenti e non sempre dotati di servizi a rete sistematici.

Anche da un punto di vista architettonico-urbanistico il progetto è molto “guidato”, sia dagli elementi sopra descritti, sia dai motivi ambientali ivi rintracciabili.

La presenza verso Nord del canale Fontanasso caratterizzato dall’esistenza, più a monte, di episodi di acqua risorgiva, richiede l’unione con elementi naturali di completamento quale il verde. L’area costituisce punto di incontro di zone omogenee di diversa natura: aree appartenenti a zone omogenee di Centro Storico; aree di recente formazione caratterizzate da una impostazione molto razionale e ordinata; aree con uso agricolo sporadico; piccoli agglomerati o episodi isolati di insediamenti “spontanei”.

Gli obiettivi del Piano sono quelli di dotare la zona dei servizi necessari ad un insediamento di tipo tendenzialmente, se non esclusivamente, residenziale, nel rispetto della coesistenza degli elementi sopra descritti.

Le funzioni dello sviluppo proposto si possono pertanto riassumere in:

- realizzare gli obiettivi prioritari individuati dal Piano Regolatore Generale e relativi allegati di Piano Struttura, in particolare le infrastrutture di servizio all’intero capoluogo cittadino oltre che al quartiere;
- sopperire, per quanto possibile, a carenze infrastrutturali relative ai tessuti urbani circostanti più datati;
- fungere da “cerniera” urbanistica da un punto di vista architettonico-ambientale, raccordando tra loro le vicine zone a diversa vocazione;
- individuare gli elementi di omogeneità del territorio e integrarli usufruendo di risorse infrastrutturali in parte già disponibili.

Distribuzione azzonativa urbanistica

Definito quindi l'asse viario Est-Ovest ("viabilità E-O" nelle tavole grafiche) in prolungamento di Via D'acquisto, che diventa elemento fondante della progettazione, si sono individuati i principali servizi pubblici consistenti nel verde e nei parcheggi.

Per il verde si è ritenuto di individuare due nuclei principali. Il primo, di limitata estensione, in posizione centrale, che trova ragione in una significativa integrazione delle fasce di verde pubblico determinate da ritagli e distacchi originati dalla nuova viabilità:

- l'ubicazione, facilmente raggiungibile per tutti gli insediamenti sia nuovi che preesistenti, costituisce elemento di fruibilità ordinaria e "immediata";
- La vicinanza del parcheggio, che diverrà di servizio anche ai nuclei edificati attigui, rafforza tale ruolo del verde;
- La complementare designazione del verde connettivo/ornamentale conferma il linguaggio architettonico già adottato lungo il tratto della esistente via D'Acquisto rendendolo elemento caratterizzante della zona.

Il secondo nucleo di verde attrezzato, designato lungo via Doncal e prospettante in modo considerevole su Via Fontanasso, è giustificato da considerazioni di ispirazione ambientale:

- La preservazione, da ricorrenti accessi ai lotti, dell'alberatura di Via Doncal ed eventualmente della cortina di verde esistente;
- Il mantenimento del primo tratto pavimentato di marciapiede/pista ciclabile per un'eventuale riqualificazione ed integrazione, anch'essa salvaguardata da frequenti attraversamenti di passi carrai;
- La funzione di schermatura e naturale integrazione dell'ambiente verso Nord, ove inizia il territorio a destinazione agricola con presenza di elementi naturali quali l'acqua del canale Fontanasso e la vegetazione ripariale.

Nell'intento di dotare la zona di un servizio di "orti sociali", come richiesto dall'Amministrazione Comunale, si è dovuto rinunciare all'impiego del verde quale bacino naturale di compensazione per eventi atmosferici improvvisi ed intensi, come originariamente designato.

I parcheggi rispettano sostanzialmente le ubicazioni di massima indicate nel Piano Regolatore Generale e nel Piano Struttura. Si è teso ad una distribuzione omogenea dei stalli lungo tutta la viabilità di progetto, per ottenere molteplici vantaggi:

- di servire anche gli isolati ed i fabbricati prossimi alla lottizzazione (in particolare Via Fontanasso, Via S.Urbano e Via delle Acque), attualmente in carenza del servizio;
- di garantire maggiori spazi di rispetto tra le costruzioni aumentando l'ampiezza della sede stradale a formare uno slargo di considerevoli dimensioni.

Per differenza si è poi provveduto alla distribuzione delle aree edificabili, favorendo interventi singoli, a bassa densità, in prossimità delle aree di centro storico, e confinando interventi tipologici "plurifamiliari" in zone ben distinte contigue o comunque relazionate con tipologie similari presenti in zona. Per quanto riguarda l'area individuata con il numero "5" nel grafico azzonativo si è stralciata dalle aree destinate a Verde Privato, come da parere preventivo, includendola nelle aree edificabili ancorché si tratti di una modesta propaggine di improbabile prospettiva edificatoria che consentirà costruzioni limitate ai soli accessori residenziali, salvo convenzioni tra privati.

Sotto il profilo architettonico la soluzione è gradevole: l'asse viario est-ovest così conformato e lo schema azzonativo complessivo costituiscono armonizzazione planimetrica di raccordo tra le diverse zone urbane caratterizzate da impianti tipologici diversi: frastagliata e disordinata andando progressivamente verso il Centro Storico cittadino (che si estende fino al limite dell'area "C19" con il C.S. di Fontanis), e direzionale ed ordinata nelle nuove lottizzazioni realizzate verso est (PEEP Nord, zona Fontanis in genere) evitando fratture distinte.

Eventuali edifici plurifamiliari verrebbero previsti verso Nord-Est, in posizione simile agli analoghi fabbricati nella attigua lottizzazione PEEP.

Viabilità

Verificata la presenza verso nord-est di rallentatori stradali su Via Fontanasso, riportati nei grafici, e considerata la necessità di inserimento di un'estesa pista ciclabile, nonché lo sviluppo degli iter amministrativi per eventuali espropri nei confronti della proprietà ivi interessata e non aderente al Piano Attuativo, si è designata la soluzione di incrocio regolamentato a raso onde dimostrare l'idoneità delle opere previste per l'accessibilità alla lottizzazione.

Ad ulteriore soddisfacimento delle necessità viabilistiche si è tuttavia già ipotizzata, nella tavola grafica n° 8/9, la realizzazione di rotatoria con i relativi spazi.

Va fin d'ora osservato che la necessità di pista ciclabile a doppio senso di marcia richiede la realizzazione di un manufatto che, pur garantendo un agevole esercizio anche da parte di mezzi ingombranti (ad esempio autobus), va costituito in deroga dalle vigenti normative del Codice della Strada.

La scelta dell'opzione rotatoria è pertanto rimessa all'Amministrazione Pubblica in sede di vigenza del Piano Attuativo, in relazione all'imprescindibile acquisizione delle aree dalle proprietà interessate.

Va comunque osservato che l'opera non si rende necessaria in funzione della nuova lottizzazione, poichè il flusso veicolare supplementare in dipendenza del nuovo insediamento è stimabile nell' 1,5% dei veicoli circolanti su Via Fontanasso secondo i dati di censimento del traffico (ipotesi di 60 nuovi veicoli nell'insediamento, distribuiti su intersezioni di Via Fontanasso e Via Doncal in rapporto a finanche 2'000 veicoli/giorno insistenti su Via Fontanasso). La funzione reale della rotatoria è quella di rallentare la velocità dei veicoli, rilevata in molti casi superiori ai limiti. Appare scarsamente verosimile un presunto aumento di incidentalità in ragione di detti volumi supplementari.

Come descritto nella parte introduttiva, la reciprocità del Comparto con le zone contermini richiede alcuni "scambi" urbanistici biunivoci in relazione alla realizzazione dei passi carrai.

La soluzione di una parziale viabilità complanare e di un esteso parcheggio permette di realizzare spazi interessanti anche per usi diversi (ad esempio fermata servizio scuolabus in sicurezza, fuori carreggiata, servizi di raccolta rifiuti, etc.).

L'asse viario secondario connesso con Via delle Acque rappresenta una valida alternativa viabilistica per limitare quanto più possibile il traffico su quest'ultima, caratterizzata per tutto il suo sviluppo da larghezza stradale ridotta (un tratto rilevante è infatti già percorribile solo in senso unico). La soluzione ottempera a quanto previsto negli elaborati di Piano Struttura allegati allo Strumento Urbanistico Generale.

La possibilità di godere di una viabilità dimensionata secondo criteri attuali consegna l'opportunità di affrancare ulteriormente il traffico da Via delle Acque potendo così estendere la circolazione a senso unico sulla sua intera lunghezza: in questo modo si risolve la carenza dimensionale della via, oramai non compatibile in un simile contesto.

Inoltre si risolve definitivamente il problema della sicurezza in corrispondenza della curva a gomito, completamente priva di visibilità.

Infrastrutture e reti tecnologiche

I progetti delle reti tecnologiche sono stati preliminarmente discussi e designati di concerto con i rispettivi enti eroganti, avendo riguardo al dimensionamento delle infrastrutture esistenti.

Per quanto riguarda la rete elettrica, nonostante la presenza di cabina di trasformazione a ridosso dell'area d'intervento, è stato previsto un'ulteriore analogo manufatto, onde tener conto delle mutate necessità impiantistiche in relazione all'energia conferita in rete da

parte degli impianti realizzati nei nuovi edifici, che presentano obbligatoriamente produzione di energia da pannelli fotovoltaici.

Altra opera rilevante è il tombamento della linea elettrica aerea che attualmente insiste sull'area per tratti di un centinaio di metri complessivi.

Altrettanto dicasi anche per l'estensione della linea telefonica lungo Via Fontanasso, che potrà costituire elemento di partenza per l'interramento di ricorrenti linee aeree presenti nelle zone confinanti.

L'acquedotto viene predisposto con disponibilità di molteplici punti di connessione con una rete urbana e/o per il carico da centrale esclusiva di pompaggio.

Per quanto attiene le condotte fognarie, nell'intento di evitare carichi straordinari in dipendenza del nuovo insediamento urbano, si prevede di realizzare una rete con recapito al substrato geologico mediante manufatti dispersori (pozzi perdenti). La relativa caratterizzazione è individuata nelle apposite relazioni. La soluzione consente un duplice vantaggio: la completa indipendenza rispetto ai sistemi a rete circostanti, senza ulteriore carico urbanistico alle infrastrutture preesistenti; di proporre un modello a maggiore sostenibilità ambientale evitando la canalizzazione delle acque meteoriche con conseguente accelerazione del processo di deflusso, restituendole ad un ciclo naturale perequato.

Opere di Urbanizzazione

Si elencano le opere di Urbanizzazione Primaria che si andranno ad eseguire a scomputo dei relativi oneri.

- a) viabilità Est-Ovest e Nord-Sud con relativa segnaletica.
- b) Spazi di parcheggio e manovra ad uso pubblico.
- c) Piazza pubblica a parcheggi e spazio verde disponibile.
- d) Nuclei elementari di verde (verde ornamentale con dimensioni inferiori a 400 metriquadrati).
- e) Reti di fognatura bianca e nera.
- f) Predisposizione rete idrica.
- g) Rete di illuminazione pubblica con sistema di telegestione.
- h) Rete di distribuzione energia elettrica e cabina di derivazione.
- i) Rete telefonica.
- j) Rete di distribuzione del gas.
- k) Verde pubblico e arredo urbano.

Urbanizzazione secondaria:

- l) formazione di rotonda su Via Fontanasso con parziale adeguamento delle sezioni di carreggiata per l'esercizio della stessa.
- m) opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi della zona sottoposta a Piano Attuativo.

Il contributo afferente le opere di urbanizzazione secondaria verrà corrisposto in occasione dei singoli interventi edificatori previo scomputo, in misura proporzionale, del valore delle opere già eseguite dal lottizzante.

I disegni di dettaglio delle infrastrutture rappresentano una tipizzazione esemplificativa delle modalità costruttive che si intendono adottare. La funzione di detti grafici ha carattere puramente illustrativo. In sede di progetto esecutivo tali modalità potranno essere oggetto di modifica con l'adozione di tecnologie e materiali diversi aventi comunque idonee caratteristiche prestazionali e di conformità alle normative vigenti.

Altrettanto dicasi per le intersezioni stradali: in sede di progetto definitivo-esecutivo per il rilascio del titolo abilitativo si potranno adottare soluzioni modificate ed ottimizzate valutando nel dettaglio ogni circostanza tecnica.

Strutturazione del Piano - Fasi e tempi di attuazione - Priorità

Uno dei fattori principali che influenzano le fasi ed i tempi di sviluppo dell'area è costituito dalla attuale non adesione di alcune proprietà di quota minoritaria.

Si è prevista la possibilità di intervenire per comparti separati costituenti Stralci Funzionali (o comparti) in ossequio al disposto normativo introdotto dall'art. 17 del D.L. 12.09.2014 n.133 convertito in L. 11.11.2014 n.164 e dagli artt.5 co. 2 e 7 co.1 del D.P.Reg. 086/2008 di Attuazione della L.R. 5/2007.

Si individuano i seguenti Stralci Funzionali :

SF 1: comprende la realizzazione della porzione di viabilità "E-O" in penetrazione alla lottizzazione nella direzione Est-Ovest con il raccordo alla Via D'Acquisto, completa di pista ciclabile e percorsi pedonali; il nucleo principale di Verde Pubblico con gli orti sociali e relativo parcheggio, un nucleo di parcheggi pubblici e due aree edificabili; le opere di realizzazione dei servizi a rete nonché quelle di allacciamento e raccordo alle infrastrutture già esistenti su Via Doncal.

SF 2: comprende la viabilità "N-S" con direzione Nord-Sud, completa di percorsi pedonali ed eventuale pista ciclabile; i parcheggi distribuiti lungo la strada medesima; il tratto di viabilità principale Est-Ovest con pista ciclabile e percorso pedonale; la rotatoria su Via delle Acque e parte dell'intersezione su via Fontanasso; la piazzetta pubblica a verde e parcheggio sulla viabilità prospiciente via delle Acque; le opere di realizzazione dei servizi a rete nonché quelle di allacciamento e raccordo alle infrastrutture già esistenti sia verso Via delle Acque che su Via Fontanasso; la formazione delle aree edificabili ivi incluse.

SF 3: comprende aree ed opere per l'estensione della viabilità principale Est-Ovest veicolare e ciclabile; parte del parcheggio pubblico parallelo all'asse viario; un ulteriore nucleo di Verde pubblico attrezzato lungo la medesima strada, e tre porzioni di area edificabile, oltre alla realizzazione dei servizi a rete in continuità agli stralci funzionali SF1 e SF2.

SF 4: comprende parte di aree ed opere dell'incrocio tra la viabilità di lottizzazione con Via Fontanasso, l'intersezione su Via Fontanasso (o l'eventuale rotatoria con il parziale ampliamento della carreggiata stradale); aree, opere e manufatti accessori dedicati all'uso pedonale e ciclabile; con le relative opere di raccordo e completamento, nonché il ricavo di un'area edificabile residuale.

Gli Stralci Funzionali 1 e 2 garantiscono dotazioni infrastrutturali e opere di urbanizzazione per essere funzionalmente autonomi ed insediabili, anche in attesa del compimento dell'intero Piano Attuativo con il quale mantengono un rapporto di piena coerenza realizzativa, senza costi supplementari e senza trasformazioni od opere aggiuntive di apprezzabile incidenza economica.

Per entrambi i comparti si sono definite, nell'apposito elaborato grafico, le soluzioni viabilistiche e di standard che garantiscono la piena legittimità urbanistica, l'autonomia funzionale e la reciprocità tra i diversi Stralci Funzionali.

I lotti potranno essere soggetti a variazioni di dimensioni e/o superficie e, ove eventualmente necessario, la definizione sarà effettuata in sede di richiesta del Titolo Abilitativo per le opere di urbanizzazione, senza la necessità di Varianti al Piano Attuativo stesso, a condizione che le modifiche non costituiscano stravolgimento dei criteri informativi del Piano. Nelle Norme Tecniche viene puntualmente riportato di tale facoltà.

Questo consentirà di apportare all'assetto planimetrico quelle modifiche che garantiranno, fra l'altro, l'entità minima di aree in cessione a titolo gratuito, recuperando le aliquote eventualmente in difetto nei singoli Comparti, per attribuire loro piena legittimità.

Ciascuno degli Stralci Funzionali sarà inoltre realizzato previa messa a disposizione delle necessarie garanzie economiche al momento del rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

Gli Stralci Funzionali 1 e 2 presentano fattibilità immediata e quindi potranno essere appaltate in tempi rapidi, con realizzazione delle opere in periodi compresi tra i 24 ed i 36 mesi ciascuna, da eseguirsi anche in contemporaneità.

Nel frattempo le procedure di attuazione del Piano nei confronti di soggetti che rappresentino inerzia potranno concludersi rendendo disponibili gli Stralci Funzionali 3 e 4 o individuando eventuali varianti correttive.

Le procedure di approvazione del Piano nei confronti di soggetti che rappresentino inerzia devono tenere debitamente conto della necessità di informativa agli interessati almeno 20 giorni prima della Adozione del Piano, con conseguente apposizione di vincolo urbanistico sulle rispettive aree, indipendentemente da eventuali modifiche che si decidesse di apportare in futuro alla previsioni dello Strumento Urbanistico Generale ed alla Attuazione del Piano di Lottizzazione, stante che, alla data odierna, la documentazione tecnica del Piano Regolatore rappresenta una situazione che presuppone tale provvedimento. Ciò anche per sollevare l'Amministrazione Pubblica da responsabilità in merito a condotte amministrative non conformi.

Inoltre sarà necessario comunicare ai soggetti che non hanno manifestato adesione al Piano Attuativo, il termine per la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica che la legge prevede in 180 giorni.

I tempi di realizzazione del Piano Attuativo, una volta efficace la Convenzione sottoscritta dalle parti, devono essere contenuti in dieci anni, secondo le disposizioni normative vigenti in materia.

La priorità è rappresentata dalla realizzazione della viabilità e dei parcheggi.

Previsione di spesa

L'impegno economico si può così riassumere:

Pavimentazioni stradali e pedonali - parcheggi - piazzetta	E. 331'000
Reti fognarie	E. 198'000
Rete elettrica e cabina di derivazione e rete telefonica	E. 109'000
Rete di Illuminazione Pubblica	E. 61'000
Rete idrica	E. 29'000
Rete gas	E. 35'000
Verde Pubblico, arredo urbano, segnaletica	E. 54'000
Opere di collegamento a infrastrutture esistenti	E. 68'000
Spese Tecniche	E. 78'000
Acquisto terreni (od eventuale esproprio ed oneri legali connessi)	E. 165'000
Oneri fiscali	E. 10'000
(Oneri finanziari)	
TOTALE	E. 1'238'000

In sede di progetto definitivo si procederà alla quantificazione di dettaglio delle opere da destinare ad uso pubblico con la determinazione delle conseguenti garanzie economiche, che dovranno essere presentate al momento del ritiro dei Titoli Abilitativi relativi alle opere di Urbanizzazione, secondo gli Stralci Funzionali interessati.

Immobili compresi nel Piano Attuativo

Le particelle catastali interessate, totalmente o parzialmente, sono quelle elencate a titolo:

(* = i soggetti proprietari non hanno sottoscritto la richiesta di PAC)

Foglio 10 n. 326 *	Ente Urbano	(Ha. 0.36.10)	Rd.	-	Ra.	-
	porzione di mq 1'025					
Foglio 10 n. 137	Seminativo cl. 2 [^]	Ha. 1.05.00	Rd.	119,30	Ra.	75,92
Foglio 10 n. 484 *	AA Seminativo cl. 1 [^]	Ha. 0.22.00	Rd.	27,27	Ra.	17,04
	AB Semin.Arbor. cl. 1 [^]	Ha. 0.08.60	Rd.	10,66	Ra.	6,66
Foglio 10 n. 147 *	Semin.Arbor. cl. 1 [^]	Ha. 0.03.50	Rd.	4,34	Ra.	2,71
Foglio 10 n. 148	Semin.Arbor. cl. 1 [^]	Ha. 0.03.00	Rd.	3,72	Ra.	2,32
Foglio 10 n. 805	Semin.Arbor. cl. 2 [^]	Ha. 0.07.50	Rd.	8,52	Ra.	5,42
Foglio 10 n. 806	Semin.Arbor. cl. 2 [^]	Ha. 0.04.20	Rd.	4,77	Ra.	3,04
	porzione di mq 390					
Foglio 10 n. 151 *	Seminativo cl. 1 [^]	Ha. 0.02.80	Rd.	3,47	Ra.	2,17
	porzione di mq 256					
Foglio 10 n. 155 *	Ente Urbano	(Ha. 0.34.20)	Rd.	-	Ra.	-
	porzione di mq 1'858					
Foglio 10 n. 142	Seminativo cl. 2 [^]	Ha. 1.57.80	Rd.	179,29	Ra.	114,10

Ai fini del calcolo di verifica delle quote di proprietà rappresentate si redige la seguente tabella di calcolo

N°	Foglio	Particella	Superficie Catastale	Superficie catastale o da rilievo inclusa in PAC **	Valore imponibile di riferimento delle aree edificabili ("imponibile catastale" L.R.12/08) unità di misura -1/mq- *	Valore di riferimento proprietà non richiedenti	Valore di riferimento proprietà richiedenti
	10	326	0.36.10	Mq. 1'025	2,99	2,99	
	10	137	1.05.00	Ha.1.05.00	30,62		30,62
	10	484AA	0.22.00	0.22.00	6,41	6,41	
	10	484AB	0.08.60	0.08.60	2,51	2,51	
	10	147	0.03.50	0.03.50	1,02	1,02	
	10	148	0.03.00	0.03.00	0,87		0,87
	10	805	0.07.50	0.07.50	2,19		2,19
	10	806	0.04.20	0.03.90	1,14		1,14
	10	151	0.02.80	0.02.80	0,82	0,82	
	10	155	0.34.20	Mq. 1'858	5,42	5,42	
	10	142	1.57.80	1.57.80	46,01		46,01
TOTALI				Ha. 3.42.93	100,00	19,17	80,83

* **Valore di riferimento 1/mq** : è il valore attribuito a tutte le aree incluse nel Piano Attuativo. Gli immobili sono infatti caratterizzati da omogeneità di destinazione, edificabilità e caratteristiche, per cui qualsiasi valorizzazione economica di mercato possa venire attribuita non modifica i rapporti di peso urbanistico all'interno della lottizzazione. Per le aree edificabili non è infatti disponibile il valore imponibile catastale.

** La superficie complessiva differisce da quella di rilievo assoggettata a Piano Attuativo in quanto i riferimenti assunti sono in taluni casi di superficie catastale (vedi appresso).

Si tratta di terreni attualmente incolti, a destinazione agricola locale o, in massima parte, orti privati di fabbricati residenziali spesso non contigui alla proprietà principale, e comunque privi di edifici sovrastanti nè in prossimità tale da individuarne un rapporto di pertinenzialità primaria od essenziale.

La Rendita Catastale imponibile relativa alle superfici dei soggetti non richiedenti corrisponde al 19,17% del totale complessivo afferente tutte le aree incluse nel Piano, mentre la Rendita Catastale riferita ai proponenti ammonta all' 80,83% dell'area complessiva interessata, quantità pertanto superiore al limite previsto dall'art.9 co.1 del D.P.Reg. 20.03.2008 n°086/Pres. come modificato dall'art.4 co.1 della L.R. 21.10.2008 n.12, per la presentazione di un Piano Attuativo ($2/3 = 66,67\%$).

Nei casi di mappali interessati solo parzialmente dal Piano le superfici indicate sono quelle da rilievo; per le altre si tratta delle superfici catastali, stante il riferimento al relativo imponibile ancorchè non definito, e verificata l'impossibilità di accertamento dei confini tra le diverse proprietà non aderenti al Piano Attuativo. La verifica della legittimità della proposta del Piano Attuativo è comunque garantita in qualsiasi ipotesi di criteri di tolleranza che si volessero adottare, data l'esuberanza delle superfici rispetto al limite normativo minimo.

Superfici - Aree di Urbanizzazione - Parametri Urbanistici

L'area assoggettata a Piano Attuativo si estende, secondo rilievo, ad Ha. 3.41.86.

La superficie minima richiesta in cessione gratuita al Comune ammonta pertanto, secondo la vigente normativa di Piano Regolatore, a mq. 13'674, pari al 40% della superficie territoriale assoggettata a PAC. Tale entità, come si può desumere dagli allegati grafici, è costituita in parte preponderante dall'asse viario Est-Ovest, che costituisce l'opera infrastrutturale fondamentale dell'intervento.

TABELLE

SVILUPPO UNITARIO INTEGRALE DEL PIANO ATTUATIVO

Tabella di verifica degli standard Urbanistici per l'intero intervento

Superficie rilevata dell'ambito "C19"		Ha. 3.41.86
Volume edificabile ammesso	Ha. 3.41.86 x 0,80 mc/ha	Mc. 27'349
Parcheggi richiesti	mc. 27'349 x 1/10 mq/mc	Mq. 2'735
Verde attrezzato richiesto	mc. 27'349 x 1/10 mq/mc	Mq. 2'735
Rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale		0,60
Superficie minima in cessione		Ha. 1.36.74
Superfici fondiarie massime	Ha. 3.41.86 x 0,60	Ha. 2.05.12

Con la seguente ripartizione delle aree destinate ad uso pubblico:

Tabella riassuntiva delle aree di occupazione

identificativo	Destinazione suolo		Superficie	Superficie	Incidenza percentuale
01	Area edificabile in lotti		4'554		
02	Area edificabile in lotti		3'580		
03	Area edificabile in lotti		7'431		
04	Area edificabile in lotti		4'367		
05	Area edificabile in lotti		307		
	Asse viario principale est-ovest e accessi carrai interni al parcheggio			3'569	10.44%
	Viabilità secondaria nord-sud			1'786	5.23 %
	Parcheggio viabilità secondaria			335	0.98 %
	Parcheggio viabilità principale			1'563	4.57 %
	Parcheggio nord verde pubblico			556	1.63 %
	Verde attrezzato a nord			3'492	10.22 %
	Verde attrezzato centrale			829	2.43 %
	Verde connettivo e di arredo			847	2.48 %
	Parcheggio piazza pubblica sud *			297	0.87 %
	Verde piazza pubblica sud *			659	1.93 %
	* (totale piazza pubblica a sud)	955			(2.79%)
	TOTALI		20'243	13'943	
TOTALI				34'186	40.78 %

Tabella riassuntiva delle aree elementari oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, (riferimento elaborato grafico tav. 9)

La suddivisione per appartenenza a Stralci Funzionali in questa tabella ha il solo scopo di agevolare l'individuazione grafica. La verifica degli Standard urbanistici relativa all'attuazione per Stralci Funzionali è riportata nel paragrafo successivo con le relative tabelle.

stralcio funzionale	identif.	Destinazione suolo	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
4	s1	viabilità veicolare-pedonale-ciclabile	303			
2	s2	viabilità veicolare-pedonale-ciclabile	1'032			
2	s3	viabilità veicolare-pedonale-ciclabile	1'786			
3	s4	viabilità veicolare-pedonale-ciclabile	37			
3	s5	viabilità veicolare-pedonale-ciclabile	1'220			
1	s6	viabilità veicolare-pedonale-ciclabile	927			
3	s7	viabilità veicolare - accessi carrai	24			
3	s8	viabilità veicolare - accessi carrai	26			
1	Pp1	Parcheeggio e spazi di manovra		556		
3	Pp2	Parcheeggio e spazi di manovra		1'248		
1	Pp3	Parcheeggio e spazi di manovra		315		
2	Pp4	Parcheeggio e spazi di manovra		150		
2	Pp5	Parcheeggio e spazi di manovra		185		
2	Pp6	Parcheeggio e spazi di manovra		297		
1	Vp1	Verde Pubblico			3'492	
3	Vp2	Verde Pubblico			829	
1	v1	Verde elementare				45
3	v4	Verde elementare				77
3	v7	Verde elementare				38
3	v8	Verde elementare				109
3	v9	Verde elementare				46
1	v10	Verde elementare				498
2	v11	Verde elementare				11
2	v12	Verde elementare				5
4	v13	Verde elementare				9
4	v14	Verde elementare				19
2	v15	Verde elementare				659
		Totali parziali	5'355	2'751	4'321	1'516
		TOTALE AREE IN CESSIONE	13'943			

SVILUPPO DEL PIANO ATTUATIVO PER STRALCI FUNZIONALI

Tabelle per la verifica separata degli Standard Urbanistici dei singoli stralci

Tabella Superfici degli Stralci Funzionali

	DENOMINAZIONE STRALCIO FUNZIONALE	SUPERFICIE
SF 1	STRALCIO FUNZIONALE 1	mq 15'756
SF 2	STRALCIO FUNZIONALE 2	mq 10'494
SF 3	STRALCIO FUNZIONALE 3	mq 6'911
SF 4	STRALCIO FUNZIONALE 4	mq 1'025

Verifica Standard Urbanistici Stralcio Funzionale 1 (Rif. Tav. SF1-SF3 - vedi Nota paragrafo successivo)

PARAMETRI URBANISTICI		dimensione da PRGC	dimensione di progetto
Superficie Stralcio Funzionale 1	Ha. 1.57.56		
Volume edificabile	Ha. 1.57.56 x 0,80 mc/ha	Mc. 12'605	Mc. 12'605
Volume da SF2 (vedi NOTA)	Ha. 1.04.94 x 0,20 mc/ha		Mc. 2'099
Parcheggi	mc. (12'605+2'099) x 1/10 mq/mc	Mq. 1'470	Mq. 1'652
Verde attrezzato	mc. (12'605+2'099) x 1/10 mq/mc	Mq. 1'470	Mq. 4'130

Il comparto è autonomo ed indipendente ai fini dello sviluppo urbanistico

Verifica Standard Urbanistici Stralcio Funzionale 2 (Rif. Tav. SF1-SF3 - vedi Nota paragrafo successivo)

PARAMETRI URBANISTICI		dimensione da PRGC	dimensione di progetto
Superficie Stralcio Funzionale 2	Ha.1.04.94		
Volume edificabile (vedi NOTA)	Ha.1.04.94 x (0,80 mc/ha) – adottati 0,60	Mc. 8'395	Mc. 6'296
Parcheggi	mc.6'296 x 1/10 mq/mc	Mq. 630	Mq. 748
Verde attrezzato	mc.6'296 x 1/10 mq/mc	Mq. 630	Mq. 682

Il comparto è autonomo ed indipendente ai fini dello sviluppo urbanistico

Verifica Standard Urbanistici Stralcio Funzionale 3 (Rif. Tav. 3/9-9/9)

PARAMETRI URBANISTICI		dimensione da PRGC	dimensione di progetto
Superficie Stralcio Funzionale 3	Ha.0.69.11		
Volume edificabile	Ha.0.69.11 x 0,80 mc/ha	Mc. 5'529	Mc. 5'529
Parcheggi	mc.5'529 x 1/10 mq/mc	Mq. 553	Mq. 1'248
Verde attrezzato	mc.5'529 x 1/10 mq/mc	Mq. 553	Mq. 829

Il comparto dipende dallo sviluppo dello Stralcio Funzionale SF1 (oppure SF2) per l'accessibilità

Verifica Standard Urbanistici Stralcio Funzionale 4 (Rif. Tav. 3/9-9/9)

PARAMETRI URBANISTICI		dimensione da PRGC	dimensione di progetto
Superficie Stralcio Funzionale 4	Ha.0.10.25		
Volume edificabile	Ha. 0.10.25 x 0,80 mc/ha	Mc. 820	Mc. 820
Parcheggi	mc. 820 x 1/10 mq/mc	Mq. 82	Mq. 0
Verde attrezzato	mc. 820 x 1/10 mq/mc	Mq. 82	Mq. 0

Il comparto dipende dallo sviluppo di altri Stralci Funzionali per il reperimento delle rispettive quote competenti di Parcheggi e Verde Attrezzato, salvo conferimento di edificabilità nulla.

Verifica Aree in cessione Stralci Funzionali

		dimensione di riferimento PRG	dimensione di progetto	scarto/ esubero
Rapporto fondiario/ territoriale		max. 0,60		/
Superficie in cessione SF1	Ha.1.57.56x(1-0,60)x10'000	mq. 6'302	mq. 6'375	mq. +73
Superficie in cessione SF2	Ha.1.04.94x(1-0,60)x10'000	mq. 4'198	mq. 4'126	mq. -72
Superficie in cessione SF3	Ha.0.69.11x(1-0,60)x10'000	mq. 2'764	mq. 3'657	mq.+893
Superficie in cessione SF4	Ha.0.10.25x(1-0,60)x10'000	mq. 410	mq. 331	mq. -79

NOTA: *ai fini della verifica degli Standard Urbanistici relativi allo Stralcio Funzionale 2, si è optato di prescrivere, per l'eventualità, un indice territoriale pari a 6'000 mc/Ha. La quantità residua di volume disponibile è stato trasferito allo Stralcio Funzionale 1, la cui verifica dei rispettivi parametri è stata eseguita tenendo conto della quantità suppletiva di volume disponibile.*

La superficie a Parcheggio dello Stralcio Funzionale 1 verrà convertita parzialmente a Viabilità non appena compiuto lo Stralcio Funzionale 3. In tal caso troveranno applicazione le verifiche per lo "Sviluppo Integrato del Piano Attuativo" di cui al precedente paragrafo.

Tipologie edilizie e destinazione d'uso delle aree

Entro il perimetro dell'ambito assoggettato a PAC sono liberamente ammesse tutte le destinazioni previste da Piano Regolatore e conseguentemente dalle specifiche Norme Attuative di riferimento.

Lo schema planivolumetrico di massima riveste carattere esemplificativo, mentre l'azione prescrittiva del medesimo è limitata all'individuazione delle tipologie edilizie realizzabili nelle singole aree. Così la costruzione di edifici plurialloggio di tipo condominiale è riservata all'area 03 (rif. tavola destinazione d'uso del suolo), ove l'eventuale prospicienza con la piazza di progetto consente la realizzazione di edifici aventi altezza fino a mt. 9,0. Le restanti aree sono deputate a costruzioni con altezza di mt. 6,50 che nel caso di destinazione residenziale consentono tipologie mono-bifamiliari, in linea, anche duplex, od a schiera.

Eventuali attività artigianali e/o commerciali di servizio alla residenza e comunque secondo le destinazioni ammesse, potranno essere realizzate anche con singoli edifici o con unità ivi inserite, purchè compatibili con la residenza.

Ai fini di un corretto sviluppo delle tipologie edilizie, ed in particolare di quelle condominiali, viene lasciata libera la localizzazione dei volumi, che all'interno del Piano Attuativo potranno "circolare" liberamente, restando soggetto a verifica solo l'indice volumetrico territoriale.

Il volume dei lotti è pertanto indipendente dalla superficie dei medesimi.

Anche il frazionamento dei lotti, all'interno delle aree perimetrate come edificabili, viene postergato ad una esatta individuazione in relazione alle richieste di mercato, e potrà pertanto essere variato in qualsiasi momento senza necessità di atti formali, fermi restando i servizi da rendere disponibili a ciascuna unità elementare insediativa.

L'individuazione delle zone edificabili può essere oggetto di rettifiche in relazione a sopravvenute esigenze distributive e atteso che la contabilizzazione delle aree oggetto di cessione per l'uso pubblico corrisponda comunque alle prescrizioni delle norme urbanistiche.

Le singole aree od i fondi si intendono edificabili a tutti gli effetti una volta verificata l'esistenza delle garanzie di legge per il compimento delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di agibilità potrà avvenire ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza degli immobili edificati o, in via subordinata, dell'accertamento tecnico reso dalla Direzione Lavori interessata, della loro esistenza e idoneità a tal fine.

S.Vito al Tagl.to li 23.03.2015.=

li 02.03.2016.=

li 09.02.2017.=

il tecnico