COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona
- 8 FEB. 2018
Prot. N. .....
Cat. ..... Classe ..... Fasc. .....

GIANLUCA BELLIGOLI STUDIO s.a.s.

Via Bengasi n.5
37134 - Verona

tel. 324 8025907
studiobelligoli@gmail.com

comune
VALEGGIO SUL MINCIO

provincia
VERONA

ALL. C

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

---

oggetto

P.U.A. SANTA LUCIA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO SANTA LUCIA, IN COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
LOCALITÀ SANTA LUCIA AI MONTI, VIA MAIOTTA-OLIOSI

---

richiedenti/proprietari
FERRARI GRAZIANO

firma

progettazione
ARCH. MASSIMO FORNALÈ

timbro e firma

direzione lavori
GEOM. GIANLUCA BELLIGOLI

timbro e firma

scala disegno
---

data
22/01/2018

Oggetto: PUA Santa Lucia, piano di lottizzazione denominato Santa Lucia, in comune di Valeggio sul Mincio, località Santa Lucia ai Monti, via Maiotta-Oliosi.

Richiedente: Ferrari Graziano.

RELAZIONE

Premessa

Il progetto prevede l'attuazione di un piano di lottizzazione denominato PUA Santa Lucia nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/2004. Il progetto propone quindi la realizzazione delle opere di urbanizzazione che consistono in un tratto di strada pubblica e i relativi standard a parcheggio e verde oltre alle reti tecnologiche dei servizi primari.
Il terreno oggetto di intervento è individuato al C.T. del comune di Valeggio sul Mincio, foglio 12, mappali 105, 282, 347, 640, 832 e parte dei mappali 36, 67, 831, di proprietà del signor Ferrari Graziano.

La zona oggetto di intervento è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico D. Lgs 146/2004 zone boscate;
- vincolo paesaggistico D. Lgs 146/2004 art. 142, corsi d'acqua;
- ambito naturalistico di livello Regionale art. 19 NdA PTRC.

L'intervento si colloca nella parte meridionale dell'Ambito n. 25 "Riviera Gardesana" e più precisamente in comune di Valeggio sul Mincio, nella frazione di Santa Lucia ai Monti.
La frazione sorge sulla sommità del monte Cocolo ai margini dell'anfiteatro morenico e dell'ansa del fiume Tione. L'area oggetto di intervento si trova a nord della frazione di Santa Lucia ai margini del centro abitato, attraversato dalla via Maiotta-Oliosi.
La zona è caratterizzata da una edificazione consolidata di tipo isolato monofamiliare destinata ad abitazioni e fabbricati accessori all'attività agricola.
Di fatto la nuova urbanizzazione amplia integrando nel nuovo tessuto urbano l'edificato esistente all'interno dell'ambito del PUA.

L'impianto della frazione è costituito da edifici antichi a schiera edificati lungo la via pubblica in prossimità del santuario di Santa Lucia, ancora oggi facilmente individuabili. Negli anni 60/70, con l'espansione residenziale, vengono adottate nuove tipologie insediative con interventi puntuali isolati di tipo mono e bifamiliare, che di fatto snaturano l'impianto urbanistico storico della frazione. Tendenza confermata anche dai recenti

interventi urbanistici, con espansione a pettine a partire dalla via principale, che hanno generato un tessuto edilizio espansivo di tipo puntuale isolato.
La zona oggetto di intervento rappresenta questa tendenza e l'ambito comprende due fabbricati realizzati negli anni 70 e 90, sviluppatasi a lato della via principale della frazione di Santa Lucia dei Monti e contigua ad una edificazione di vecchia data.
La strada principale che attraversa la frazione da nord a sud di fatto mantiene ancora oggi le caratteristiche di strada vicinale e collega la frazione a Custoza e al capoluogo, Valeggio sul Mincio.
Il carattere isolato che riveste la frazione e l'esodo delle famiglie verso zone meglio accessibili ai sevizi ha fatto si che la frazione non fosse sottoposta a grandi espansioni edilizie e ha mantenuto nel tempo il carattere di borgo anche se con tipologie edilizie diverse dalle caratteristiche storico-culturali della zona.

Il valore naturalistico della zona è espresso dalla presenza del bosco di Santa Lucia e l'ansa del fiume Tione, ambiente tipico dell'anfiteatro morenico del Garda, dove il fiume forma un'ansa attorno al monte Cornone e le colture si alternano a boschetti, siepi e piccole zone umide. La zona manifesta buone potenzialità di valorizzazione paesaggistico-ambientale considerato il corridoio ecologico secondario in prossimità della zona oggetto d'intervento.
Dal punto di vista storico-culturale, la zona riveste importanza in quanto nel periodo del Risorgimento è stata sede di battaglie tra Piemontesi e Austriaci; a pochi chilometri di distanza sorge Custoza luogo di battaglie del risorgimento e sede di un ossario dove sono raccolti i resti dei soldati.
Da ricordare il santuario di Santa Lucia.

La zona vede realizzata la propria identità paesaggistica nello stretto rapporto tra elementi naturali ed agrari (vigneti e altro). l'intervento dell'uomo ha modificato il paesaggio adattando il terreno alle esigenze delle coltivazioni, prima con il disboscamento poi con la realizzazione di terrazzamenti e muretti a secco. L'intervento antropico dell'uomo è visibile sul territorio anche per la realizzazione di opifici destinati alla trasformazione dei prodotti della terra, mi riferisco in particolare agli edifici destinati a cantine vino, spesso con risultati eccellenti che non hanno minato l'integrità naturalistica, ben rappresentata da risorse quali il monte Mamaor, i meandri del fiume Tione e i rilievi boscati dell'anfiteatro morenico.
Il sito oggetto dell'intervento è caratterizzato da una edificazione risalente agli anni '70 con edifici destinati a residenza, di tipo mono e bifamiliare, e accessori all'attività agricola, con caratteristiche architettoniche spesso non riconducibili alla tradizione locale.
Infatti percorrendo le vie della frazione sono nettamente distinguibili gli edifici storici da quelli più recenti che si differenziano per caratteristiche architettoniche e per l'uso dei materiali.
Gli edifici antichi, spesso contigui alla via pubblica, sono di forma semplice e regolare, costituiti da murature di pietrame e intonaco, solai di legno ed elementi architettonici di

pietra, come contorni finestra o elementi marcapiano e modiglioni; i tipi edilizi recenti hanno forme irregolari caratterizzati da materiali moderni come il calcestruzzo utilizzato anche nelle gronde di copertura.

Pianificazione territoriale

Piano Territoriale di Coordinamento Regionale

Tav. 9, sistema del territorio rurale e della rete ecologica, n. 25 riviera gardesana.

- Il PTRC individua per l'area d'intervento una destinazione di area ad elevata utilizzazione agricola, contigua a corridoi ecologici.

Atlante dei Paesaggi del Veneto, adottato con DGR n. 372 del 17/02/2009.

- L'Atlante dei Paesaggi del Veneto individua l'intervento nell'Ambito 25, valori naturalistico ambientale si rileva la presenza marginale del bosco planiziale; obiettivi e indirizzi di qualità Paesaggistica, n. 1a.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Tav. 1 b, carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- vincolo corsi d'acqua NTA art. 5, 6, 7;
- area soggetta a vincolo forestale NTA art. 5, 6, 7.

Tav. 2 b, Carta delle fragilità

- nessuna indicazione.

Tav. 3 b, Sistema ambiente

- corridoio ecologico NTA art. 46, 47, 48, 49.

Tav. 4 b, Sistema insediativo-infrastrutturale

- nessuna indicazione.

Tav. 5 b, Sistema del paesaggio

- iconema NTA art. 94, 95, 96;
- ambito boscato NTA art. 5, 6, 7, 94, 95, 96.

Piano di Area "Garda-Baldo"

Tav. 2.9, Sistema delle Fragilità

- nessuna indicazione;

Tav. 4.9, Sistema Ambientale

- area di rilevante interesse paesaggistico-ambientale.

Comune di Valeggio sul Mincio

Piano di Assetto del Territorio

Tav. 1, Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 corsi d'acqua art. 21;
- ambito naturalistico di livello regionale art. 2.20.

Tav. 2, Carta delle invarianti

- area boschiva o destinata al rimboschimento.

Tav. 3, Carta delle fragilità

- aree idonee art. 2.24.

Tav. 4 b, Carta delle trasformabilità

- corridoio ecologico secondario art. 3.21
- aree di urbanizzazione consolidata residenziale e altro art. 3.10.

Piano Interventi:

Tav. 2e, Zonizzazione

- zona C2 espansione residenziale
- vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 142 corsi d'acqua;
- vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 zone boscate;
- ambito naturalistico di livello regionale.

Tav. elab. agr. C3 Rete ecologica

- aree nucleo NTA art. 46, 47, 48, 49;
- corridoi ecologici NTA art. 46, 47, 48, 49;
- aree di connessione ecologica NTA art. 46, 47, 48, 49.

Come si evince dalla pianificazione locale, l'area ha una destinazione di zona C2e di espansione residenziale, impropriamente attribuita in quanto si tratta di una zona di completamento vista la presenza nell'ambito di intervento di vari edifici con destinazione residenziale.

Va sottolineato che la zona ha valenza naturalistico ambientale e la pianificazione territoriale ai vari livelli pone vincoli di salvaguardia e valorizzazione del territorio prossimo alla zona di intervento.

I vincoli non pregiudicano l'attuazione del PUA ma sensibilizzano l'utente affinchè l'intervento sia pensato in funzione della valorizzazione delle valenze naturalistico ambientali del territorio che, anche se antropizzato per l'intervento dell'uomo, conserva ancora integri i valori naturalistici rilevabili nei meandri dell'ansa del Tione e delle zone boscate.

Descrizione dell'intervento

Come già ampiamente detto, l'intervento prevede l'attuazione di un piano di lottizzazione e la realizzazione delle opere primarie che consistono in:

- porzione di un tratto di strada pubblica;
- standard primari, parcheggi e verde;
- servizi primari, rete idrica e fognatura, rete gas, rete enel e telecom, smaltimento delle acque meteoriche.

L'intervento si colloca a nord dell'abitato lungo la via pubblica denominata Maiotta-Oliosi, che taglia da est ad ovest la frazione di Santa Lucia ai Monti.

La zona ha una destinazione C2e espansione residenziale e l'ambito di intervento comprende due edifici esistenti per complessivi 2053,00 mc di cui uno con destinazione residenziale e l'altro destinato ad annesso rustico.
Con manifestazione di interessi n. 2 (vedi allegato A) l'amministrazione comunale concede l'utilizzo di 2397,00 mc di nuovo volume residenziale che, sommato all'esistente, porta a mc. 4450,00 la capacità edificatoria dell'intero comparto, la cui superficie d'ambito è di 8.763,43 mq e l'indice fondiario medio di 0,53 mc/mq.
L'obiettivo dell'intervento è di inserire le urbanizzazioni nel contesto preservando le caratteristiche paesaggistico-ambientali e storico-culturale della zona.
L'impostazione del PUA prevede tipologie edilizie rilevabili dagli insediamenti più antichi della frazione, proponendo una edificazione a schiera di tipo bifamiliare di cortina alla via pubblica, intervallata da un tratto di strada di penetrazione a servizio degli edifici esistenti che rimangono dietro alla nuova edificazione. A lato della strada di penetrazione sono collocati i parcheggi pubblici e i marciapiedi che consentono ai pedoni di accedere in tutta sicurezza alle proprie abitazioni. Gli accessi carrai alle abitazioni sono collocati all'interno del PUA su strada privata.
Le soluzioni di progetto adottate, oltre a perseguire gli obiettivi di cui sopra, prevedono un impatto idrogeologico tollerabile per la zona e consentono un naturale smaltimento delle acque meteoriche.
I materiali di finitura adottati per strade e parcheggi non alterano in maniera sensibile la permeabilità dell'ambito.
La nuova strada di penetrazione di 128,78 mq, sarà pavimentata con asfalto drenante, mentre i parcheggi saranno pavimentati con autobloccante di tipo grigliato bordato da un profilo di cemento, completi di manto erboso. La pavimentazione della strada interna di mq 842,19 mq, in parte esistente, rimarrà con finitura in terra stabilizzata.
Il contenuto del prontuario di mitigazione, allegato al PUA, detta le regole di riferimento per l'edificazione a supporto del R. E. e delle N.D.A. del Piano degli Interventi, prevedendo indicazioni per il risparmio energetico, incoraggiando iniziative rivolte all'utilizzo di sistemi che prevedano lo sfruttamento dell'energia solare e tecnologie a bassa emissione in atmosfera di CO_2.

Reti e servizi

rete acquedotto:

- la rete esistente su via Maiotta-Oliosi è insufficiente per soddisfare la fornitura delle nuove utenze in quanto la tubazione è in ACC DN 20 (3/4").
- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto di acquedotto di circa 120,00 mt fuori ambito su via Longaretta fino al bivio con via Maiotta-Oliosi e prosegue fino all'imbocco della nuova urbanizzazione; da qui si prevede uno stacco al vano contatori, in nicchia verticale, da cui partono le tubazioni private interrate sulla strada privata.

rete fognatura acque nere:

- la rete fognaria esistente è costituita da un tubo di gres diametro 250 collegato ad un pozzetto di sollevamento posto al bivio tra via Maiotta-Oliosi e via Longaretta; dal pozzetto parte un tubo in pressione che rimanda le acque nere al depuratore.
- Il progetto prevede il prolungamento della rete fognaria a caduta lungo la via Maiotta-Oliosi fino all'imbocco con la nuova urbanizzazione utilizzando un tubo in gres diametro cm 25, il posizionamento di un pozzetto di raccordo e da qui la posa di un tubo di PVC diametro 200 fino al limite della proprietà pubblica dove verranno realizzati gli allacci alle utenze previo il posizionamento di un pozzetto con ispezione tipo Firenze.

rete Enel:

- necessita lo spostamento e interramento della linea aerea che attraversa l'ambito di intervento della lottizzazione parellelamente alla via pubblica, che attualmente porta alimentazione alla cabina Zona VR sud n. 12143751, cabina M/B in funzione dal 8/1986;
- l'intervento prevede la realizzazione di n. 7 unità residenziali per una potenza singola di 3,00 kw;
- una unità residenziale esistente è già alimentata dalla rete Enel;
- il nuovo allaccio verrà predisposto in una nicchia accessibile da suolo pubblico, dalla nicchia partiranno tutte le diramazioni alle varie unità da interrare su strada interna privata.

rete Gas:

- l'intervento prevede la realizzazione di n. 7 unità residenziali per una potenza singola minore di 25.000 KCal;
- una unità residenziale esistente è già alimentata dalla rete gas;
- il nuovo allaccio verrà predisposto in una nicchia accessibile da suolo pubblico, dalla nicchia partiranno tutte le diramazioni alle varie unità da interrare su strada interna privata.

rete Telecom:

- necessita lo spostamento della colonnina Telecom esistente posta all'interno dell'ambito di intervento;
- l'intervento prevede la realizzazione di n. 7 unità residenziali oltre ad una esistente;
- il nuovo allaccio verrà predisposto dalla linea principale, su via Maiotta-Oliosi, in una nicchia accessibile da suolo pubblico; dalla nicchia partiranno tutte le diramazioni alle varie unità da interrare su strada interna privata.

rete acque meteoriche:

Ogni progetto di trasformazione dell'uso del territorio che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il regime idraulico secondo il principio dell'invarianza idraulica.

L'indagine svolta con la valutazione di compatibilità idraulica a firma del geologo Paolo De Rossi ha accertato che è possibile, ma con poca efficacia, disperdere le acque nel sottosuolo con opere di filtrazione; inoltre è opportuno riflettere sul fatto che negli ultimi

anni gli eventi piovosi intensi sono talora estremi e superiori a quanto si può desumere dalle tabelle statistiche; per questo motivo è consigliato sovradimensionare le opere di governo delle acque per ridurre i rischi e inconvenienti idraulici.
Nelle considerazioni che seguono si è tenuto conto dell'intera portata e volume d'acqua dell'area pari a mc. 85,00, senza detrarre il volume della situazione preesistente.
Considerando che le urbanizzazioni previste nel progetto di lottizzazione sono sia di natura pubblica, sia di natura privata, anche l'intero volume d'acqua viene ripartito in volume che chiameremo pubblico e privato; per cui avremmo:

- volume d'acqua complessivo mc. 85,00;
- volume d'acqua che grava su suolo pubblico mc. 28,00;
- volume d'acqua che grava su suolo privato mc. 57,00.

Una considerazione specifica va fatta sulla rete esistente che da sempre garantisce il normale deflusso delle acque meteoriche e costituita da alcune caditoie posizionate nei punti di criticità lungo la via pubblica, collegate ad una tubazione completamente interrata confluente in un pozzetto frangi acqua posizionato a valle della strada.
In base alle considerazioni espresse e con riferimento alla valutazione di compatibilità idraulica di cui sopra, si prevedono le seguenti opere per lo smaltimento delle acque meteoriche.
Urbanizzazione pubblica:

- La realizzazione del dosso rallentatore lungo la strada pubblica, di fatto costituisce una barriera al normale deflusso delle acque meteoriche; il progetto prevede il posizionamento di caditoie in prossimità del dosso per consentire lo smaltimento delle acque raccolte attraverso il collegamento alla rete esistente.
- Per garantire un veloce deflusso delle acque meteoriche sulla strada in progetto, in aggiunta al drenaggio della zona parcheggio per 14,00 mc, si prevede il posizionamento di due caditoie collegate a due pozzi perdenti con capacità complessiva di 14,00 mc.

Urbanizzazione interna:

- Il parere preventivo della società AGS spa condiziona lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno dell'ambito; il progetto prevede il deflusso delle acque meteoriche attraverso il drenaggio delle zone destinate a parcheggio, attraverso il posizionamento di caditoie collegate a pozzi perdenti con capacità complessiva pari a mc.27, a sua volta collegati ad un'area verde ribassata ad est dell'ambito di intervento con capacità di contenimento pari a 30 mc.

Tutti i collegamenti sono realizzati con tubazioni in PVC 200 con pendenza prossima al 2% tale da garantire il deflusso della portata massima delle acque meteoriche prevista nella relazione di valutazione di compatibilità idraulica già citata.
Complessivamente il progettato intervento prevede opere di invariante idraulica tali da contenere il fabbisogno di circa mc. 85,00 all'interno dell'ambito.

Dati di PUA

La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano attuativo così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi vigente e dagli elaborati di progetto sono i seguenti (vedi allegato B):

- superficie territoriale interessata (reale) mq. 8.763,43

- volume consentito, manifestazione di interessi n. 2	mc. 4.450,00
- superficie fondiaria in ZTO. C2e	mq. 7.293,67
- superficie strade, marciapiedi ad uso pubblico	mq. 187,96 (in cessione)
- superficie verde pubblico	mq. 20,54 (in cessione)
- superficie parcheggi pubblici	mq. 225,60 (in cessione)
- totale superficie aree in cessione	mq. 434,10 (in cessione)

Ferma restando la delimitazione esterna della superficie fondiaria costituita dalla viabilità e dalle aree a verde e parcheggio, sarà sempre possibile una ripartizione della superficie fondiaria stessa, mediante accorpamenti o divisioni dei lotti, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, purché ciò avvenga nel rispetto, su ciascun lotto risultante, dei parametri indicati nella normativa del Piano medesimo riportata sulla tav. 3/5. In particolare per il lotto F con superficie di 4.210,74 caratterizzato da una edificazione esistente a cui è stato assegnato un nuovo volume di mc 425,00; questo nuovo volume potrà essere collocato all'interno del lotto in posizione da definire con possibilità di alienazione a terzi.

Dimensionamento del Piano:

• volumetria prevista dal P.U.A.		mc.	4.450,00
• abitanti teorici insediabili (150 mc/ab.)		ab.	29,67
• standard da prevedere (L.R. 61/85, L.R. 11/04 e P.I.)			
- parcheggio:	ab. 29,67X12 mq./ab.	mq.	356,04
- verde:	ab. 29,67X5 mq./ab.	mq.	148,33
- aree di urbanizzazione secondaria:	ab. 29,67X13,5 mq./ab.	mq.	400,50
- standard totale		mq.	904,87
• standard reperiti nel P.U.A.			
- parcheggio pubblico		mq.	225,60
- parcheggio interno a servizio del volume esistente		mq.	193,47
- verde pubblico		mq.	20,54
- totale standard		mq.	439,61
- standard da monetizzare (mq. 904,87- 439,61)		mq.	465,26

Le aree a standard urbanistico sono individuate nella Tav. 3/5 allegata al piano attuativo.
La ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree da destinare a:

- strade e marciapiedi	mq. 187,96
- verde	mq. 20,54
- parcheggio	mq. 225,60
totali	mq. 434,10

Per quanto riguarda le aree per urbanizzazioni secondarie la ditta lottizzante, non disponendo la ditta lottizzante di ulteriori aree da cedere al Comune, chiede la monetizzazione (tabella standard allegato C).

Il progettista

allegati:

- allegato A, manifestazione di interessi n. 2;
- allegato B, superfici lotti, standard e aree da cedere;
- allegato C, tabella standard.

Allegato A

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 2

INTESTATARIO RICHIESTA: FERRARI GRAZIANO

PROT.: 19839 27/12/2013 RESIDENTE IN: Valeggio S.M.

LOCALITA': Santa Lucia VIA: Santa Lucia

SINTESI DEI CONTENUTI DELLA RICHIESTA DEL PRIVATO

TIPO DI RICHIESTA: inserimento nuova area edificabile/edificio non più funzionale al fondo

Fg.12, mapp. 105-832-282-831-347-640
Attribuire ad area indicata un indice di edificabilità di 1 mc/mq; edificio esistente da classificare come non più funzionale alla conduzione del fondo.

SUPERFICIE AREA INTERESSATA MQ: 7417 VOLUME ESISTENTE MC: 2053

NUOVO VOLUME RICHIESTO VOLUME RESID MC: 5364 VOLUME NON RESIDENZIALE:

VOLUME ESISTENTE DA TRASFORMARE IN RESIDENZIALE: 2053 IN ALTRA DESTINAZIONE:

ESAME TECNICO

PARERE TECNICO: *PARZIALMENTE FAVOREVOLE*

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO ☐
- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ☑
- ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO ☐
- AMMESSO RUSTICO NON FUNZIONALE ☐
- MODIFICA SCHEDA ESISTENTE ☐
- MODIFICA NORMATIVA ☐

Inserita come C2c. Sono ammesse tipologie uni-bifamiliari di tipo estensivo.

RICHIESTA IN FASCIA DI RISPETTO ALLEVAMENTO INTENSIVO: ☐

INTERVENTO CONSENTITO

PIANO INTERVENTI FASE N°: 1

VOLUME RESIDENZIALE MC: 4450 INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO PREVISTO MC/MQ: 0,6

INDICE DERIVANTE DA ACQUISIZIONE DI CREDITO EDILIZIO mc/m

SUP. COMMERCIALE MQ: SUP. TURISTICO RICETTIVA MQ: SUP. PRODUTTIVA MQ:

VOLUME PER IL QUALE E' CONSENTITO IL CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE MC.

ABITANTI TEORICI (VOL/150): 29,67 FABBISOGNO STANDARD (30 MQ/AB): 890

CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE

VOLUME NUOVO mc: 2397

PEREQUAZIONE =30€/mc ☑ € 71.910,00

INTERVENTO NON SOGGETTO A PEREQUAZIONE ☐

VOLUME CAMBIO D'USO, CREDITO EDILIZIO, CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE mc: 2053

PEREQUAZIONE =20€/mc ☑ € 41.060,00

Allegato B

Superficie lotti			
lotto	superficie mq	Vol. nuovo mc	Vol. esistente mc
A	861,96	850,00	
B	406,86	425,00	
C	481,10	425,00	
D	579,96	272,00	
E	753,05		1.253,00
F	4.210,74	425,00	800,00
totale	**7.293,67**	**2.397,00**	**2.053,00**

Superficie standard		Aree da cedere
parcheggio	mq	mq
P1	112,80	112,80
P2	112,80	112,80
P3	149,50	
P4	43,97	
verde		
V1	10,27	10,27
V2	10,27	10,27
strada interna	842,19	
strada esterna	128,78	128,78
marciapiedi	59,18	59,18
totale	**1.469,76**	**434,10**

totale ambito	**8.763,43**

Allegato C

tabella standard

		dati P.U.A.	dati P.I.
superficie ambito P.U.A.	mq.	8.763,43	7.417,00
lunghezza perimetro ambito	mt.		355,67
lunghezza perimetro ambito P.U.A. (1)	mt.	381,48	
volume nuovo	mc.		2.397,00
volume esistente	mc.		2.053,00
volume totale	mc.		**4.450,00**
abitanti teorici volume nuovo 2.397,00 mc/150 ab/mc	n.		15,98
abitanti teorici volume esistente 2.397,00 mc/150 ab/mc	n.		13,69
totale abitanti teorici	n.		**29,67**
standard P.I.			
Parcheggio (2)			
- volume nuovo: 12 mq/ab x (15,98 + 4)	mq.		239,76
- volume esistente: 12 mq/ab x (13,69- 4)	mq.		116,28
standard parcheggio totale P.I.	mq.		**356,04**
verde			
- volume nuovo: 5 mq/ab x 15,98	mq.		79,90
- volume esistente: 5 mq/ab x 13,69	mq.		68,43
standard verde totale	mq.		**148,33**
standard aggiuntivi: 13,5 mq/ab x 29,67 ab	mq.		**400,50**
totale standard P.I.	mq.		**904,87**
standard P.U.A.			
parcheggio			
- volume nuovo: 112,80 x 2	mq.	225,60	
- volume esistente: 149,50 + 43,97	mq.	193,47	
standard parcheggio totale P.U.A.	mq.	**419,07**	
verde			
standard verde P.U.A. 10,27 x 2	mq.	**20,54**	
totale standard P.U.A.	mq.	**439,61**	
standard da monetizzare: 904,87 – 473,65	mq.	**465,26**	

note:

(1) aumento della lunghezza del perimetro ambito P.U.A. Inferiore al 10%

Comma 2, art. 11 L.R. 61/85 e successive modifiche.

(2) considero 4 abitanti teorici insediati nell'annesso rustico esistente con lo scopo di avere un carico maggiore di standard a parcheggio relativo al nuovo volume.