

Comune di Castel di Sangro

(Provincia di L'Aquila)

Oggetto

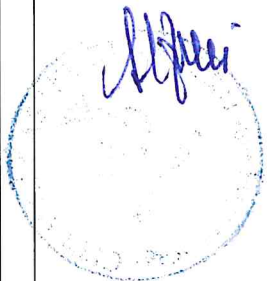
PROGETTO URBANISTICO PER LE ARMATURE E PRESCRIZIONI EDILIZIE DELLA
ZONA B5b PANORAMICA

Elaborato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progettista: Ing. Elio Frabotta

Il Responsabile del Settore: Arch. Antonio Peschi



Data

Giugno 2024

Tav. n.

Aggiornamenti

Rapporto

1:500 - 1:200

1

COMUNE CASTEL DI SANGRO (AQ)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "VIA PANORAMICA"

RELAZIONE TECNICA

1. Inquadramento normativo

Il Comune di Castel di Sangro è dotato di P.R.G. vigente, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale, con delibera n° 52 del 21.12.2019. Secondo quanto previsto dall'art. 31 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, l'area oggetto di Piano Particolareggiato ricade all'interno della sub-zona B5.b, posta all'interno della la Z.T.O. zona B (Trasformazione urbana, ai sensi del D.M. 1444/68).

In tale ambito territoriale il Piano Attuativo va concretizzato mediante un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, nelle forme e con le procedure di cui agli art. 18 e segg. Della L.R. 18/1983 e s.m.i..

Gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammissibili sono i seguenti:

| | |
|---|----------------|
| I.t. (Indice di edificabilità Territoriale) | ≤ 0,50 |
| H. max. | mt 7,50 |
| Distanza dai confini | mt 5,00 |
| Distanza tra pareti finestrate | mt 10,00 |
| VL (visuale libera) | ≥ 0,40 |
| DTS (verde e parcheggi pubblici da realizzare e cedere gratuitamente all' A.C.) | ≥ 24mq/25mq SU |

Destinazione d'Uso ammissibile: Residenziale e relative attrezzature complementari.

2. Inquadramento territoriale e analisi dello stato di fatto:



Limite di Piano Particolareggiato: -----

L'area oggetto di piano attuativo è costituita da una porzione di territorio di forma lineare posta a mezza costa, all'interno di uno spazio fisico delimitato da una cortina edilizia, ubicata lungo via XX Settembre, nella parte piana posta a valle dell'area di intervento e, a monte, da un'ampia zona residenziale che è stata oggetto di una edificazione piuttosto rilevante, che ha avuto il suo apice insediativo, nell'ultimo trentennio. Tale particolare posizione dell'area, configura una matrice naturale che funge da "cerniera" tra i due differenti sistemi urbani antropizzati, sia sotto l'aspetto urbanistico-architettonico che visivo-percettivo, in quanto va a ricucire questo "vuoto fisico" tra i diversi ambiti edilizi ormai consolidati.

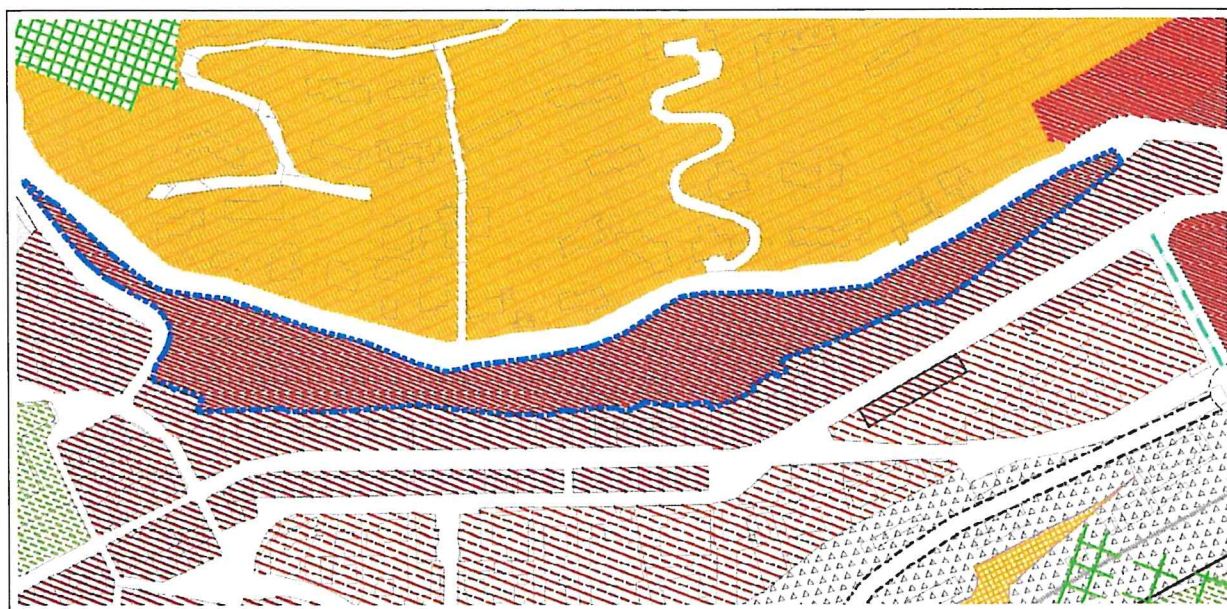
La particolare forma lineare è scandita come già anticipato a valle da una cortina edilizia formata da edifici relativamente recenti, rappresentata prevalentemente da residenze ed attività commerciali poste su una asse viario di primaria importanza per la città di Castel di Sangro, rappresentato da via XX Settembre, in quanto lo stesso immette nel vero e proprio centro cittadino tutto il flusso di traffico in entrata per quanti transitano nella città dal versante sud. Questa edificazione appare però di scarso pregio architettonico e presenta un livello di degrado maggiormente visibile sul lato interno. Sul lato a monte l'area è delimitata dalla strada comunale Panoramica che è posta ad una quota maggiore, come evidenziato nei profili regolatori, riportati nelle tavole di progetto. Sulla predetta strada Panoramica, sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria tra cui in particolare la rete idrica, la rete di metano, il collettore fognante acque bianche e nere, e sul lato a monte un marciapiede di circa 1,40m su cui è presente la pubblica illuminazione.

Sotto il profilo orografico, l'area si presenta per lo più caratterizzata da una considerevole pendenza, che da monte declina a valle in maniera per lo più uniforme. Tale particolare conformazione caratterizza l'intero ambito oggetto di intervento e sarà pertanto necessario attuare degli interventi edilizi di qualità, tali da integrarsi al meglio nel contesto naturale, ed innalzare se possibile il livello qualitativo delle aree ad esso prospicienti.

Ad eccezione di alcuni lotti, dove sono presenti dei volumi edilizi utilizzati ad uso residenziale e/o per piccoli manufatti edilizi di alcuna rilevanza insediativa, la restante parte è coperta da una fitta vegetazione spontanea.

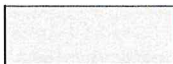










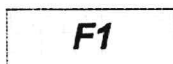










Attualmente l'unico collegamento pedonale che unisce la strada Panoramica a valle è rappresentato da una scalinata che conduce a via XX Settembre. La delimitazione a valle dell'area è formata per lo più da muri di contenimento alternati a scarpate e a manufatti di vario genere. Mentre a monte, ad eccezione di alcune proprietà già recintate, i restanti limiti sono indeterminati e coincidono per lo più con il margine stradale di via Panoramica.

3) INQUADRAMENTO DEL P.R.G.



Limite di Piano Particolareggiato: - - - - -

legenda:

| | | | |
|---|---|--|--|
|  | A centro storico |  | E2 Zona Agricola (Ex M2) |
|  | B1 Zona di ristrutturazione edilizia |  | E3 Zona Agricola rispetto ambientale (Ex M3) |
|  | B2 Zona di riqualificazione urbana |  | E4 Zona naturale della Zittola |
|  | B3 Zona di riqualificazione urbana (PEEP) |  | SIC n.103-Pantano Zittola SIC n.104-Cerrete di Monte Pagano-Feudozzo |
|  | B4 Zona di completamento intensivo |  | F1 Zone per servizi ed attr. di interesse generale |
|  | B5a Zona di trasformazione urbana |  | F1 ZONA PER SERVIZI DI INTERESSI COMUNI (Area ex P.P. Zona H) |
|  | B5b Zona di trasformazione urbana |  | F2 Zone a verde pubblico |
|  | B6 Zona di completamento estensivo convenzionato |  | F3 Zone a parco pubblico Territoriale |
|  | C1 Zona residenziale di espansione intensiva |  | F4 Zone a verde pubbl. attr. e zona turistico-sportiva |
|  | C1-bis Zona residenziale di espansione intensiva via Porta Napoli |  | F4 ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, ZONA TURISTICO SPORTIVA (Area ex P.P.: Zona H) |
|  | C2 Zona residenziale di espansione semi-intensiva |  | F5 Zone a verde attrezzato |

4. CRITERI METODOLOGICI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di P.P. di cui alla presente relazione, è frutto di un'attenta analisi metaprogettuale, che tende a proporre un modello pilota per il piano in questione e un indirizzo per la formazione dei piani attuativi che seguiranno sia per mano pubblica che privata. L'Amministrazione Comunale, in questa fase, opera quindi da "attore" proponente le linee guida nella redazione del presente Piano Attuativo e dei futuri P.P., nel rispetto di un corretto approccio metodologico a tutela di tutti i futuri insediamenti, tenendo in debito conto le esigenze dei singoli proprietari terrieri, oltre che prioritariamente di tutta la comunità.

Il Piano Attuativo si sviluppa su un'area di intervento di poco superiore ai 2 ettari (mq. 21.267,30). La proposta di piano configura in realtà un intervento di riordino assai omogeneo, caratterizzato dalla riorganizzazione dell'intera area, concepita come un sistema insediativo lineare da sviluppare in maniera organica per le future fasi insediative, e comprende, tra le altre cose, la messa in sicurezza della strada comunale Panoramica, mediante la realizzazione di interventi specifici e sistematici, che fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria. Infatti la realizzazione e collocazione dei nuovi servizi, in posizione baricentrica rispetto al territorio limitrofo, implementano e perseguono l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di riqualificazione generale di tutto l'ambito territoriale.

Come previsto dalle N.T.A., la realizzazione delle opere di cui al presente P.P. sono a carico dei proprietari dei lotti da edificare, con la cessione gratuita delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione stesse, previste nel P. P..

Di seguito saranno specificate delle note di carattere generale, mirate alla definizione di un futuro progetto di insediamento con caratteristiche non intensive, dotato di un linguaggio ed una organizzazione unitaria sia sotto il profilo architettonico che urbanistico, non solo per consentire un elevato standard qualitativo di vita dei cittadini futuri residenti, ma al contempo per realizzare un modello di crescita del tessuto urbano rispettoso del luogo, ed in linea con un progetto insediativo "contemporaneo".

Infine, i presupposti metodologici di Piano Particolareggiato tende a dare a tutti la possibilità di utilizzare nel miglior modo possibile la potenzialità loro spettante all'interno delle rispettive aree di proprietà, avendo definito i limiti di edificazione ottimali in funzione delle future opere di urbanizzazione da realizzare, nel rispetto assoluto di quanto riportato nelle N.T.A del P.R.G. vigente.

4) Descrizione dell'intervento:

Il progetto di piano, riguarda un intervento complesso di medie dimensioni ed il suo inserimento comporterà necessariamente un riassetto dell'impianto urbanistico della zona.

L'idea progettuale alla base dell'intervento, nasce da un nuovo concetto di abitare, caratterizzato dalla presenza di ampi spazi verdi sia privati che pubblici, facilmente fruibili e da alti standard qualitativi in termini di sostenibilità ambientale.

Nella fase attuativa delle future progettazioni architettoniche dei fabbricati, si dovrà avere la massima cura nel corretto orientamento degli edifici sull'asse Nord/Sud e nel relazionarsi con le aree pubbliche di cessione bonaria destinate alle opere di urbanizzazione primaria, quali ampliamento della strada comunale a valle del P.P. i, parcheggi pubblici, i percorsi pedonali ed il verde.

I parcheggi, per la maggior parte, sono stati posizionati in linea lungo l'intero sviluppo della strada comunale Panoramica, in modo da servire in maniera organica tutti i lotti ad essi prospicienti, con la previsione di un'ampia fascia di sicurezza posta parallelamente agli stessi, tra i parcheggi e il percorso pedonale, in modo da essere in linea con gli standard di sicurezza, in particolare per le persone diversamente abili. Analogamente il percorso pedonale segue l'intero sviluppo dei parcheggi, creando una sorta di separazione e margine fisico tra i flussi di traffico presenti su via Panoramica e gli accessi privati ai lotti oggetto di futura edificazione.

Sulla porzione terminale posta più a Nord è stata prevista un'ampia area a verde pubblico, integrata ad un sistema di percorsi pedonali e rampe di collegamento che da monte conducono a valle, in modo tale da rendere sempre più connesse le varie parti del territorio.

A valle è prevista la realizzazione di un secondo percorso pedonale che si articola per gran parte dello sviluppo lineare del piano. Esso, oltre ad adempiere ad aspetti di carattere legati allo svago ed alla socializzazione, assolve la funzione di sedime per tutte le reti di urbanizzazioni primarie necessarie a servizio delle future edificazioni, come riportato nelle tavole di progetto.

Infine è prevista la rettifica del tracciato della strada comunale posta a valle, a servizio dei lotti ad essa prospicienti, che consentirà un più agevole accesso per quanti sono serviti dalla stessa.

Le intenzioni dell'Amministrazione Comunale aspirano per il futuro insediamento alla realizzazione di un insieme di residenze per lo più unifamiliari di elevato pregio architettonico, al fine di evitare ogni tipo di insediamento di carattere speculativo.

La maggior parte degli edifici dovranno essere progettati secondo i principi della progettazione bioclimatica, in maniera tale da garantire il maggior apporto possibile di energia solare gratuita nella stagione invernale.

Le aree di cessione individuate dal presente progetto di PP sono descritte e riportate graficamente e numericamente nelle tavole di progetto, distintamente per ogni ditta proprietaria.

Tali aree potranno subire qualche variazione quantitativa nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto comunque degli standard minimi richiesti dalla normativa di P.R.G.

5) PARAMETRI GENERALI PER I FUTURI PROGETTI ARCHITETTONICI

L'Architettura si muove sempre di più verso la sostenibilità, verso edifici sempre più eco-compatibili e sempre meno inquinanti ed energivori. In particolare ciò che renderà l'architettura sostenibile nella nuova edilizia che si intende proporre sarà il superamento della radicata tradizione costruttiva e delle consolidate procedure di approccio, per porre all'inizio del processo edilizio altri elementi e sistemi considerati fino da oggi solo marginalmente: orientamento degli edifici, soleggiamento, fattori di ventilazione naturale, ombreggiamento, l'adozione di sistemi di sfruttamento ed utilizzo dell'energia ricavabile da fonti rinnovabili, sistemi domotici di gestione, il tutto realizzato a regola d'arte e con materiali innovativi e di qualità, in linea con l'architettura contemporanea.

Pertanto le nuove edificazioni dovranno tendere a realizzare un'architettura solidale alla tecnologia, che coniughi contemporaneità unita ad innovazione, sviluppo e crescita, in un auspicabile equilibrio e simbiosi fra costruito ed ambiente.

Il progetto architettonico degli edifici dovrà avere un design moderno, pulito e razionale, in commistione con una suggestiva articolazione dei volumi e caratterizzato da un uso innovativo dei materiali o anche della tradizione locale quali laterizio, intonaci e pietra, unitamente a materiali "innovativi" quali legno, rivestimenti metallici e ceramici ed ampie superfici vetrate, ma utilizzati con sapiente maestria ed un linguaggio architettonico attuale.

Si suggerisce "fortemente" l'uso di coperture piane, in modo da articolare e contenere le volumetrie in maniera minimale, al fine di non impattare visivamente oltre misura, su un ipotetico Skyline, che sarà generato dalle future edificazioni. Su tali coperture piane tra l'altro è auspicabile la posa di sistemi di produzione di energia, quali

impianti fotovoltaici e solare termico. In ogni caso tali elementi tecnologici, dovranno essere mitigati nel modo migliore possibile, mediante diaframmi, porzioni di tetto giardino e/o elementi architettonici, in modo da non risultare visibili nella percorrenza principale rappresentata dalla strada comunale Panoramica, che fiancheggia l'intera area di intervento.

Nelle fasi di progettazione dei futuri edifici è determinante ispirarsi ai principi della progettazione bioclimatica, orientando gli edifici previsti in maniera tale da garantire la ventilazione trasversale naturale e permettere il posizionamento della zona giorno delle residenze a Sud per godere degli apporti solari gratuiti nella stagione invernale, quando il sole è più basso sull'orizzonte. Per controllare invece l'irraggiamento solare diretto durante la stagione estiva, si prevedono sistemi di protezione delle superfici vetrate, quali logge e sistemi oscuranti scorrevoli e/o l'utilizzo di vetrate selettive a controllo solare, in modo da ridurre drasticamente l'apporto di surriscaldamento delle superfici vetrate.

L'involucro edilizio sarà studiato per essere conforme alla normativa vigente e per garantire le migliori performance in termini di contenimento delle dispersioni e qualità dell'abitare, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali e a basso impatto ambientale.

Le soluzioni tecnico-impiantistiche saranno invece improntate all'efficienza e al risparmio energetico tramite l'utilizzo di impianti fotovoltaici, solari termici, caldaie a condensazione, anche con l'utilizzo di pompe di calore.

6) PARAMETRI GENERALI PER LE FUTURE SISTEMAZIONI ESTERNE:

In sintonia con quanto descritto al precedente punto, sempre nell'ottica di innalzare al meglio la qualità complessiva dell'intervento, è necessario che anche le opere di sistemazione esterna seguano una logica con l'architettura su indicata. Si avrà pertanto la necessità di omogeneizzare in particolare le seguenti opere, cercando di uniformarle al meglio quantomeno con i lotti limitrofi, in modo da non creare dissonanze formali molto evidenti e fenomeni di discontinuità che potrebbe generare un elevato fattore di disturbo visivo.

Pertanto, le recinzioni su via Panoramica, dovranno essere realizzate mediante muretto in c.c.a. facciavista di altezza non superiore a cm 60, con sovrastante recinzione modulare tipo orso-gril di colore verde muschio o grigio antracite, per un'altezza complessiva non superiore a cm 180. Sono da evitare per quanto possibile muri di recinzione completamente ciechi. Qualora vi fosse la necessità di avere delle zone protette per la privacy, si potrà ricorrere alla realizzazione di siepi con essenze sempreverdi.

Per le pavimentazioni esterne si suggerisce l'utilizzo di materiali naturali e permeabili, con caratteristiche confacenti oltre che a fattori estetici anche a quelli climatici, vista la particolare zona montana. Pertanto si suggerisce l'utilizzo di gres porcellanati e di pietre naturali o in alternativa elementi modulari in c.c.v. di colori assimilabili ai toni della terra.

Le alberature dovranno essere a foglia caduca, in modo che il nuovo sistema del verde segua il naturale ciclo delle stagioni e si andranno ad evitare contestualmente fenomeni di ombreggiamento nel periodo invernale sui fabbricati.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da realizzare a servizio del nuovo P.P. sono riportate nelle tavole di progetto e costituite dalle aree di parcheggio, dalle aree verdi, dai percorsi pedonali, dall'adeguamento della viabilità comunale a valle e dagli impianti di nuove reti tecnologiche.

Di seguito si andranno ad illustrare le caratteristiche sommarie di tutte le opere di urbanizzazione da realizzarsi a servizio del P.P..

- Aree per i parcheggi pubblici:

I parcheggi pubblici saranno realizzati secondo le modalità costruttive abitualmente utilizzate, mediante uno scavo a sezione obbligata, entro cui formare una fondazione con cassonetto in misto riciclato compattato per uno spessore di non meno di 30-40 cm, strato di stabilizzato per uno spessore di 10 cm, strato di bynder per uno spessore di 7 cm e tappeto d'usura finale per uno spessore di 3 cm. Il piano stradale presenterà una sezione con pendenza costante del 2% circa verso l'esterno della sede stradale in modo da convogliare le acque meteoriche della cunetta in c.c.v. posta tra l'area di parcheggio e la sede stradale di via Panoramica. Tale cunetta, attraverso un sistema di caditoie, confluirà nel collettore comunale posto lungo il marciapiede esistente.

I parcheggi pubblici avranno una dimensione di mt 2,20x5,00. Sono altresì previsti alcuni parcheggi per diversamente abili, la cui dimensione è pari a 2.20x(5+1) mt di spazio di sosta e manovra per le carrozzine. Tali spazi saranno connessi all'attiguo percorso pedonale mediante la creazione di piccole rampe con pendenza non superiore all'8%.

La delimitazione delle aiuole piantumate e dei percorsi pedonali potranno essere realizzate mediante cordoli in pietra di beola o similari di sezione non inferiore a cm 12 di spessore con gli angoli smussati. La perimetrazione delle aiuole sui percorsi pedonali

potrà essere realizzata in lamiera di corten naturale spessore mm 6 minimo, sagomato come da futuro progetto esecutivo con spigolature lamellate e prive di parti taglienti. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali su via Panoramica potranno essere realizzate in lastre di beola naturale di colore grigio e rosso di pezzatura rettangolare posata a correre o pietre simili. In alternativa potrà essere utilizzato asfalto colorato, con cromatismi derivanti dai colori della terra quali marrone, ocra, cocchiopesto. La pavimentazione del percorso pedonale a valle sarà realizzata in asfalto colorato con analoghi cromatismi di quanto riportato su via Panoramica. Particolare attenzione dovrà essere posta nella segnaletica orizzontale su via Panoramica, oltre che nella definizione con appositi cromatismi delle fasce di rispetto agli stalli dedicati ai diversamente abili, unitamente agli attraversamenti pedonali.

- Impianti a Rete

Gli impianti a rete per le forniture del nuovo complesso edificato sono stati organizzati secondo l'assetto planimetrico proposto.

La rete fognaria sarà di tipo separato tra acque nere ed acque bianche. Entrambe si immetteranno nei punti di recapito individuati, ed indicati nelle tavole di progetto.

La fognatura nera sarà realizzata con condotte in PVC DN variabile serie SN8 UNI EN 1401-1 con giunzioni a tenuta ad anello elastomerico. Lungo la rete saranno posti i necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati in c.c.v. diam. int. di adeguata sezione, con chiusini in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124.

La linea fognaria bianca è stata separata in due distinti collettori. Il primo raccoglie un settore del P. P. e sarà ubicato lungo la pista pedonale a valle, con deflusso in un pozzetto esistente posto in prossimità dell'unica scala di collegamento tra via XX Settembre e via Panoramica. Il secondo invece sarà realizzato sul tracciato stradale comunale, oggetto di allargamento, a valle, insistente sul mappale n. 123, con immissione sulle reti comunali ubicate su via XX Settembre.

La rete fognaria per sole acque bianche sarà realizzata con condotte in PVC DN variabile serie SN8 UNI EN 1401-1 con giunzioni a tenuta ad anello elastomerico. Lungo la rete saranno posti i necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati in c.c.v. diam. int. di adeguata dimensione, con chiusini in ghisa sferoidale classe D400 UNI EN 124. Alla rete delle acque bianche saranno allacciate le caditoie stradali in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124 dim. int. 40x40 cm poste lungo la viabilità.

Il dimensionamento dei rami dei collettori acque bianche e acque nere sarà oggetto di futuro calcolo in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione di P.P..

Per la fornitura dell'acqua e del gas metano, è stata organizzata una maglia di condotte di distribuzione poste lungo la via Panoramica, secondo uno schema legato alla conformazione dei lotti ed agli ipotetici punti di futura fornitura delle utenze.

L'elettrificazione del P.P. sarà alimentata dalla linea Enel presente, utilizzando, ove possibile, cavidotti interrati, in modo da evitare ulteriori palificate esteticamente inaccettabili oltre che più onerose.

La rete telefonica e di fibra ottica sarà organizzata analogamente alla linea elettrica.

L'impianto di illuminazione pubblica è già esistente su via Panoramica. Pertanto è stata prevista unicamente la realizzazione della pubblica illuminazione, lungo la strada pedonale a valle. Essa prevede l'installazione di pali in acciaio di altezza non superiore a 4 metri fuori terra con corpo illuminante da 50W led 3000K, a risparmio energetico. I punti luce sono stati posizionati ad intervalli logici e rapportati all'altezza di installazione, in modo da garantire un buon livello di illuminazione notturna, evitando fenomeni di inquinamento luminoso. In considerazione tuttavia della tipologia di intervento sarà opportuno, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, affinare la scelta della disposizione dei punti luce e della tipologia di armatura in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, affinché essi assolvano, oltre alla funzione di illuminazione, anche alla funzione di arredo degli spazi di pubblica fruizione che caratterizzano l'intervento.

Per quanto riguarda il verde pubblico, il piano prevede un'ampia area a verde posta a Nord, sulla parte terminale del P.P., ed altre due piccole aree, una a monte e l'altra a valle. Le aree a verde saranno trattate conservando il verde spontaneo esistente, avendo cura di preservare le alberature già presenti, in modo da custodire l'elemento natura per quanto possibile.

Si precisa che tutte le soluzioni sin qui delineate e/o ipotizzate saranno oggetto di apposita progettazione esecutiva, soprattutto per quanto riguarda i progetti degli impianti a rete e saranno preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale oltre che con i vari soggetti gestori.

7. INDICI URBANISTICI DI P.R.G. Zona B5.b :

| | | |
|---|----|--------------|
| I.t. (Indice di edificabilità Territoriale) | ≤ | 0,50 |
| H. max. | mt | 7,50 |
| Distanza dai confini | mt | 5,00 |
| Distanza tra pareti finestrate | mt | 10,00 |
| VL (visuale libera) | ≥ | 0,40 |
| DTS (verde e parcheggi pubblici da realizzare e cedere gratuitamente all' A.C.) | ≥ | 24mq/25mq SU |

Destinazione d'Uso ammissibile: Residenziale e relative attrezzature complementari.

8) VERIFICA STANDARD URBANISTICI DI P.P. :

Superficie territoriale complessiva piano particolareggiato Zona B5.b : **mq 21.267,30**

Indice di Edificabilità Territoriale: 0,50 mc/mq come riportato nelle N.T.A. di P.R.G.

Si precisa che la cessione bonaria è calcolata in funzione della superficie territoriale, per tale ragione è stato necessario parametrizzare l'Indice di Edificabilità Territoriale da mc/mq a percentuale di edificazione. Pertanto l'Indice di Edificabilità Territoriale di riferimento per le future edificazioni sarà assunto parametricamente al massimo del 17% della superficie dell'area del lotto su cui si andrà ad edificare, al lordo di tutte le superfici oggetto di cessione gratuita.

La Superficie Lorda Edificabile complessiva per l'intero P.P. è pertanto pari a: 17% X 21.267,30 = **mq 3.615,44**

Aree di Verde e Parcheggi Pubblici ≥ 24 / 25 mq S.U. (Al fine di dotare il P.P. di una maggiore dotazione di aree a servizio del P.P. stesso, si andrà a considerare non la Superficie Utile ma la Superficie Lorda)

PERTANTO 24 / 25 X 3.615,44 è pari a mq **3.470,82** (Dotazione minima delle Aree di Verde e Parcheggi Pubblici)

VERIFICA AREE OGGETTO DI CESSIONE BONARIA AL COMUNE:

mq **3.582,50** > di mq **3.470,82** (Aree oggetto di cessione bonaria maggiore della dotazione minima prevista nelle norme di P.R.G.)

Si precisa che in fase di stesura del P.P. si è reso necessario inglobare nelle aree destinate a spazi pubblici anche delle superfici ricadenti su aree di proprietà Comunale, le cui superfici sono state sommate anche a quello delle aree ricadenti su proprietà private, oggetto di cessione gratuita.

Tali aree risultano descritte e quantificate nella legenda della tav. n° 3 di P.P., oltre che nelle tabelle inserite nelle tavole di progetto, la cui somma è pari mq 5.782,52 > della dotazione minima richiesta pari a mq 3.470,82.

In questo modo la maggiore disponibilità di aree consentirà all'intera zona un livello superiore di servizi, godibili dall'intera comunità cittadina.