

LORIA

P. di L.

piano di lottizzazione
DUSE 'C2-10'

OTTOBRE 2011

III RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Committenti: **IM. MA. S.r.l.**
FORNER ELDA
COMACCHIO ANDREA
CASA INVEST S.r.l.
BORDIGNON ESTER
FOGALE ELVIO
CERANTOLA FRANCO
CERANTOLA CARLO
CERANTOLA BRUNO
CERANTOLA GIANNI
FACCHINELLO PAOLA

IM. MA. S.R.L.

Handwritten signatures and names:
Forner Elda
Comacchio Andrea
Casa Invest
Bordignon Ester
Fogale Elvio
Cerantola Franco
Cerantola Carlo
Cerantola Bruno
Cerantola Gianni
Facchinello Paola

Arch. Stefano Zanellato

STEFANO
ZANELLATO
n° 1138
ARCHITETTO

Premessa

Il Comune di Loria è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. 2571 del 28.09.2001 e n. 2530 del 13.09.2002, nonché con D.C.C. n. 30 del 30.06.2003.

Secondo la previsione urbanistica del citato P.R.G. l'area catastalmente di seguito descritta: Comune di Loria, Foglio 11, M.N. 174, 175, 180, 182, 183, 246, 261, 293, 542, 636, 753, 1041, 1043, 1046, 1049, 1052, 1169, 1173, 1177, 1178, 1179, 1180, 1184, 1194, 1531, è definita **ZONA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI C2, con indice di densità territoriale di 1,00 mc/mq, soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo – PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL)**. La proprietà così composta:

- IM. MA. S.R.L. PROPRIETARIA delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 183, 1046, 1049, 1052, 1194;
- FORNER ELDA e COMACCHIO ANDREA, COMPROPRIETARI per 2/3 indivisi delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 182, 1041, 1043;
- CASA INVEST S.R.L., COMPROPRIETARIA per 1/3 indiviso delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 182, 1041, 1043;
- BORDIGNON ESTER PROPRIETARIA dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 246;
- FOGALE ELVIO PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 175;
- CERANTOLA FRANCO PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1169;
- CERANTOLA CARLO PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1179;

- CERANTOLA BRUNO PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1178;
- CERANTOLA GIANNI POPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1177;
- CERANTOLA FRANCO, CARLO, BRUNO e GIANNI, COMPROPRIETARI delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1173, 1180, 1184;
- FACCHINELLO PAOLA PROPRIETARIA dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 180;

che rappresenta il 82,68 % della superficie totale ricadente nell'ambito originale del Piano di Lottizzazione (vedi verifica analitica nella tabella "A" allegata alla fine della presente), ha espresso comunanza di intenti nella proposta di lottizzazione del nuovo ambito individuato che ai sensi dell'art. 11 della L.R. VENETO n. 61/84 è stato modificato nei limiti del 10 % del perimetro previsto dal P.R.G.(vedi tavola 1P di progetto).

Le proprietà sopraelencate rappresentano inoltre il 82,33 % della superficie totale ricadente nell'ambito modificato del Piano di Lottizzazione di progetto (vedi verifica analitica nella tabella "B" allegata alla fine della presente).

Verifica ai sensi dell'art. 11 della L.R. VENETO n. 61/84

- Ambito Piano di Lottizzazione previsto dal P.R.G., perimetro pari a **ml. 950**
- Margine di modifica perimetro **ml. 950x10%= ml. 95**
- Ambito Piano di Lottizzazione di progetto perimetro, pari a **ml. 855**
- **Verifica** **ml. 950 – 95 = ml. 855**

La nuova perimetrazione dell'ambito del Piano di Lottizzazione si è resa necessaria a fronte della **richiesta di esclusione** da tale ambito delle proprietà di seguito elencate:

- CAPOVILLA ERIS PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1531;

- BORDIGNON GIANNA PROPRIETARIA dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1531;
- CERANTOLA CARLO PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 1246;

e per la non adesione delle rimanenti proprietà di seguito elencate:

- CECCATO ANGELINA PROPRIETARIA dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 542;
- PERIN IGINO PROPRIETARIO dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 261;
- FACCHINELLO ITALO PROPRIETARIA dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 174;
- AGOSTINETTO IVANA PROPRIETARIA dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 293;
- AGOSTINETTO IVANA/PETRINI ROLANDO, COMPROPRIETARI dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 753;

Le richieste di esclusione sono state formulate in quanto l'edificazione esistente lungo via Crosera vede ricadere gli spazi scoperti pertinenti (quindi recintati) abbondantemente all'interno dell'ambito di lottizzazione previsto dal P.R.G.. Tale dato di fatto ha imposto la ripermimetrazione distinguendo quelle aree come zone C1 ad intervento diretto.

Ubicazione dell'area

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione DUSE C2-10 si colloca in una zona pressoché pianeggiante, nella zona sud-occidentale del capoluogo in comune di Loria. Essa è delimitata ad est dalla zona "F" che perimetra l'area della scuola media e del parcheggio comunale. A sud è lambita dalla viabilità della lottizzazione "Terranova", a ovest confina in parte dalle proprietà private escluse dall'ambito di lottizzazione e in parte con la viabilità comunale di via Crosera.

Descrizione generale

Il disegno della LOTTIZZAZIONE "DUSE" adotta quali criteri informativi le indicazioni del P.R.G. in particolare per ciò che concerne la viabilità meccanica e pedonale.

La viabilità meccanica conferma la prosecuzione all'innesto (direzione nord-sud) della via Duse da via Capitello e termina a nord est della lottizzazione fornendo un accesso diretto al verde attrezzato di progetto, mentre a nord ovest è previsto un ampio parcheggio con una viabilità a senso unico che consente il ritorno alla viabilità principale.

La viabilità pedonale recepisce il collegamento est-ovest che nel P.R.G. ha come obiettivo l'unione del parcheggio comunale esistente a sud della citata scuola media con la via Crosera.

All'incrocio tra la viabilità sud/nord con quella est/ovest viene prevista una rotatoria, in modo da garantire un agevole scorrimento del traffico.

Oltre a questi presupposti, si sono progettati dei collegamenti pedonali tra un lotto e l'altro che garantiranno la possibilità di accedere agli spazi di verde attrezzato e ai parcheggi.

Privo incontri informali con gli Enti erogatori dei servizi a rete si è verificata la presenza delle condutture più vicine e idonee al collegamento.

L'allaccio alla fognatura nera sarà più impegnativo poiché la lottizzazione "TERRANOVA" confinante a sud, ha realizzato una condotta in PVC da 160 mm non idonea a servire la lottizzazione "DUSE". Si dovrà pertanto ripartire con una nuova condotta in gres da 200 mm dalla Via Capitello in sostituzione dell'esistente. A tale scopo si precisa che in sede di progettazione esecutiva saranno precisati i dettagli di tale lavoro.

Ripartizione delle superfici

La dimensione dell'ambito territoriale della ZTO C2-10 è di complessivi 24.683 mq. Lo standard ad essa riferito deve essere pari, quindi, a non meno di mq. $24.683 \times 30,50/150 =$ mq. 5.019. Nella previsione generale di progetto è pari a mq. 5.069.

La caratterizzazione dello standard nella presente proposta progettuale è così fatta (vedi tavola 2):

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • verde attrezzato | mq. 2638,00; |
| • parcheggi e piste ciclabili | mq. 2431,00; |
| • Standards complessivo | mq. 5059,00. |

- SUPERFICIE TERRITORIALE LOTTIZZAZIONE:

La superficie territoriale è di mq. 24.683.

- SUPERFICIE VIABILITÀ STRADALE E MARCIAPIEDI:

Tale superficie è di mq. 3988.

- SUPERFICIE A PARCHEGGIO E PISTE CICLABILI:

La superficie dei parcheggi e delle piste ciclabili comprensiva delle aiuole che li perimetrano sulle quali verranno piantumate delle essenze tipiche è di mq. 2431.

-SUPERFICIE A VERDE:

La superficie a verde è di mq. 2638 e verrà ubicata interamente ad est, in continuità con il verde ricadente in zona "F" e verrà attrezzata con panche e giochi/giostrine per i bambini.

- ESTENSIONE E NUMERO DEI LOTTI:

Il taglio e la morfologia dei lotti, uniti agli altri parametri urbanistici raccolti nelle Norme di Attuazione, determinano le tipologie insediative del Piano di lottizzazione. Si riporta di seguito l'elenco dei lotti e la relativa superficie:

LOTTO N°	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO (mq)	VOLUME LOTTO (mc)	INDICE If (mc/mq)
1	896,00	1.469,00	1,5860
2	1407,00	2.310,00	1,5860
3	777,00	1.229,00	1,5860
4	994,00	1.433,00	1,5860
5	895,00	1.420,00	1,5860
6	873,00	1.385,00	1,5860
7	1.176,00	1.865,00	1,5860
8	1.135,00	1.800,00	1,5860
9	1.328,00	2.107,00	1,5860
10	1.329,00	2107,00	1,5860
11	1.329,00	2107,00	1,5860
12	1.188,00	1.885,00	1,5860
13	1.796,00	2.849,00	1,5860
14	440,00	697,00	1,5860
TOTALI	15.563,00	24.683,00	

- RIEPILOGO GENERALE:

Superficie a strade e marciapiedi	= mq.	3.988
Superficie a parcheggio e piste ciclabili	= mq.	2.431
Parcheggi riservati esclusi dallo standard	= mq.	63
Superficie a verde	= mq.	2.638
Superficie a residenza privata (progetto)	= mq.	15.563
<hr/>		
TOTALE	= mq.	24.683

Termini di attuazione del piano.

In considerazione della consistenza delle opere da eseguire e delle procedure preventive di coordinamento, i termini previsti per l'inizio delle urbanizzazioni sono fissati in 365 giorni dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare per l'inizio dei lavori e in 1.095 giorni per il loro completamento.

Quadro economico di spesa.

Si riporta, di seguito, l'ammontare del preventivo di spesa previsto per la realizzazione delle urbanizzazioni desunto dall'elaborato VII: COMPUTO METRICO.

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E/O VINCOLARE AD USO PUBBLICO) E DELLE MAGGIORAZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE (Art. 3 e 21)

**A) IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
(rif. Art. 3 della Convenzione):**

A) IMPIANTO DI CANTIERE E DEMOLIZIONI	€	11.020,00
B) MOVIMENTI TERRA E SOTTOFONDI	€	55.920,80
C) PAVIMENTAZIONI STRADALI	€	166.746,73
D) FOGNATURA BIANCA	€	60.235,00
E) FOGNATURA NERA	€	23.624,00
F) ACQUEDOTTO	€	33.577,60
G) RETE IRRIGAZIONE "ORTI E GIARDINI"	€	9.385,00
H) ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€	105.404,50
I) ENEL	€	10.327,50
J) TELECOM	€	12.201,30
K) PREDISPOSIZIONE CABLAGGIO FIBRA OTTICA	€	4.226,00
L) GAS METANO	€	23.400,00

M) RIPRISTINO AMB. – SIST. ARBOREE E ARR. URB.	€ 13.764,00
N) SEGNALETICA STRADALE	€ 11.563,00
O) ALLACCIAMENTI	€ 14.000,00
P) ONERI DI SICUREZZA	€ 16.781,86

IMPORTO TOTALE DELLE OPERE LETTERA A) € 576.177,29

**B) MAGGIORAZIONI
(rif. Art. 21 della Convenzione)**

IMPREVISTI 8 % di 576.177,29 € € 46.094,18

IVA DEL 10 % di 622.271,47 € € 62.227,15

SPESE TECNICHE E ACCESSORIE
(Tariffa Ordine Professionale di cui la L. 143
del 02/03/1949 e succ. modifiche ed integrazioni) € 57.600,00

IMPORTOTOTALE LETTERA B) € 165.921,33

**C) TOTALE COMPLESSIVO
(rif. Art. 21 della Convenzione)**

SOMMANO A) + B) € 742.098,62

Il totale complessivo di Euro 742.968,62 corrisponde all'ammontare da garantire con fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa per il comparto A (residenze sull'argine) come definito nell'art. 21 – Cauzione della Convenzione.

PROPRIETA'	MAPPALE N.	REDDITO DOMINICALE IN AMBITO C2 €	REDDITO DOMINICALE PROPEIETA' RICHIEDENTI P. di L. €	TOTALE SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE IN AMBITO C2 mq.	SUPERFICI PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L. mq.	PERCENTUALE DI POSSESSO SUL TOTALE
IM. MA SRL	183	37,23	37,23	3604	3604		
	1046	7,75	7,75	750	750		
	1049	4,65	4,65	450	450	6.461,00	23,90
	1052	2,03	2,03	197	197		
	1194	15,08	15,08	1460	1460		
COMACCHIO/FORNER/CASA INVEST S.R.L.	182	46,48	46,48	5297	5297		
	1041	5,58	5,58	924	924	6.321,00	23,38
	1043	1,03	1,03	100	100		
CERANTOLA FRANCO	1169	0,85	0,85	82	82	82,00	0,30
CERANTOLA BRUNO CARLO, FRANCO, GIANNI	1173	5,58	5,58	540	540		
	1180	3,19	3,19	309	309		
	1184	0,42	0,42	41	41	890,00	3,29
CERANTOLA GIANNI	1177	8,21	8,21	795	795	795,00	2,94
GECCATO ANGELINA	542	7,2		697	697		2,58
CERANTOLA BRUNO	1178	8,2	8,2	794	794	794,00	2,94
CERANTOLA CARLO	1179	4,97	4,97	481	481		
	1246	12,83	12,83	508	508	989,00	3,66
PERIN IGINO	261	43,75		3940	1800		6,66
BORDIGNON ESTER	246	30,12	30,12	2713	1885	1.885,00	6,97
FACCHINELLO PAOLA	180	22,86	22,86	2213	1420	1.420,00	5,25
FOGALE ELVIO	175	19,11	19,11	1850	1385	1.385,00	5,12
FACCHINELLO ITALO	174	21,51		2082	1865		6,90
PETRINI/AGOSTINETTO	753	13,88		1344	180		0,67
AGOSTINETTO IVANA	293	11,31		1095	140		0,52
BORDIGNON GIANNA	636	9,09	9,09	880	200	200,00	0,74
CAPOVILLA ERIS	1531(ex 978)	13,81	13,81	1341	1135	1.135,00	4,20
TOTALI		356,72	259,07	34.487,00	27.039,00	22.357,00	100,00
PERCENTUALE PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L.				mq. 22.357,00/27.039,00*100 = 82,68 %			
PROPRIETA' ESCLUSE DALLA RICHIESTA P. di L.						17,32%	
PERCENTUALE REDDITO DOMINICALE PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L.				€ 259,07/356,72*100 = 72,62 %			
PROPRIETA' ESCLUSE DALLA RICHIESTA P. di L.						27,38%	

PROPRIETA'	MAPPALE N.	TOTALE SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE IN AMBITO C2 mq.	SUPERFICI PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L. mq.	INDICE FONDIARIO	SUPERFICIE FONDIARIA mq.
IM. MA. SRL	183	3604	3604			
	1046	750	750			
	1049	450	450	6461	1,59	4074
	1052	197	197			
	1194	1460	1460			
COMACCHIO/FORNER/C ASA INVEST S.R.L.	182	5297	5297			
	1041	924	924	6321	1,59	3985
	1043	100	100			
CERANTOLA FRANCO	1169	82	82			
CERANTOLA BRUNO, CARLO, FRANCO, GIANNI	1173	540	347			
	1180	309	309			
	1184	41	41	2849	1,59	1796
CERANTOLA GIANNI	1177	795	795			
CERANTOLA BRUNO	1178	794	794			
CERANTOLA CARLO	1179	481	481			
CECCATO ANGELINA	542	697	697		1,59	439
PERIN IGINO	261	3940	1800		1,59	1135
BORDIGNON ESTER	246	2713	1885	1885	1,59	1189
FACCHINELLO PAOLA	180	2213	1420	1420	1,59	895
FOGALE ELVIO	175	1850	1385	1385	1,59	873
FACCHINELLO ITALO	174	2082	1865		1,59	1176
TOTALI		29.319,00	24.683,00	20.321,00		15.563
PERCENTUALE PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L. mq. 20.321,00/24.683,00*100=82,33 %						