

persona ed attrezzature di interesse collettivo, attività direzionali ed uffici.

Il Lottizzante prevede che almeno il 70% del volume da realizzare verrà destinato a residenza.

L'articolo 41 della NTA del RU prevede uno standard per ogni abitante insediabile così articolato sulla base del parametro 80 mc/abitante :

- verde pubblico di almeno 9,0 mq/abitante,
- parcheggi pubblici di almeno 4,5 mq/abitante,
- istruzione almeno 4,5 mq/abitante,
- servizi collettivi almeno 2,0 mq/abitante,
- per un totale di 20,0 mq/abitante.

Lo standard di urbanizzazione primaria che si determina per la lottizzazione di mq 13,50 per n. 37 abitanti insediabili determina mq 499,50 che verrà monetizzata dal Lottizzante. Poiché non si è evidenziata la necessità di reperire all'interno dell'ambito una zona da destinare all'urbanizzazione secondaria come previsto dal RU, tale spazio (6,5 mq/abitante) verrà monetizzato dal Lottizzante all'atto della stipula della convenzione.

Descrizione dei lotti edificabili:

Il progetto prevede n. 2 lotti edificabili.

Lotti	Sup. edificabile max.	Sup. coperta max.	Volume max.	Altezza max.
A)	mq 872,52	mq 423,20	mc 1221,53	ml 8,50
B)	mq 1268,98	mq 616,00	mc 1777,97	ml 8,50

Gli elaborati progettuali riportano forme planivolumetriche di massima.

All'atto della presentazione dei Permessi di Costruire, verrà presentato il progetto di ogni lotto.

E' consentito, come indicato all'art. 54 comma 3) del R.U., il trasferimento della capacità edificatoria complessiva fra i due lotti edificabili, a condizione che per ogni lotto vengano rispettati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità.

Determinazione del numero massimo degli alloggi ammesso nell'ambito:

in conformità alle previsioni del comma 4 dell'art. 10 della N.T.A del R.U., si determina un numero massimo di alloggi pari a 10.

Volumetria ammissibile totale $mc\ 2999,50/300 = n.9,99$ approssimato a 10 alloggi

Per la rendicontazione del numero dei nuovi alloggi, si richiama quanto indicato al comma 8 dell'art. 10, che prevede: le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per dieci anni successivi alla data di fine lavori.

Opere di Urbanizzazione 1^

I lottizzanti hanno presentato al Comune il documento di valutazione integrata; all' interno del processo di valutazione integrata è emerso:

- a) la necessità di riperimetrare il bordo del lotto edificabile per due modeste porzioni di terreno per disinteresse dei relativi proprietari;
- b) l' indicazione di porre a carico del lottizzante le spese di esecuzione di una porzione di parcheggio pubblico forniteggiante il lotto edificabile, per quantità pari allo standard di spazi pubblici di urbanizzazione primaria previsto per gli ambiti di completamento edilizio; tali spazi verranno monetizzati, detratti dalla superficie fondiaria e destinati a verde privato (come previsto all' art. 12 della N.T.A del T.U. Gli spazi non utilizzati per l' edificazione e residuali da standard dovranno essere sistemati a verde privato....) ;
- c) la non disponibilità del proprietario del terreno destinato a pubblico parcheggio (soggetto diverso dal lottizzante) a vendere al proponente la lottizzazione della superficie di terreno da destinare a standard di urbanizzazione primaria;
- d) la valenza pubblica della realizzazione del pubblico parcheggio, esterno al lotto edificabile, ponendo i costi a carico dei lottizzanti, quale quota di incidenza dell' urbanizzazione primaria, con modalità, tempi e garanzie da disciplinare nella convenzione.

I Progettisti

Arch. Carlo Macelloni

Per.Ind.Edile Alessandro Cerella