

**PROVINCIA DI ROVIGO
COMUNE DI OCCHIOBELLO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DIMENSIONAMENTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Progettista:

CAUDURO ENRICO

ARCHITETTO

OCCHIOBELLO, Agosto 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DIMENSIONAMENTO

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale, mediante il Piano di Assetto del Territorio "che delinea le scelte strategiche di sviluppo del territorio Comunale" e il Piano degli Interventi "che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio" ha individuato delle aree di espansione con una significativa potenzialità di sviluppo.

Attualmente la forte crescita residenziale, nella frazione di Santa Maria Maddalena, avviene prevalentemente a ridosso di Via della Pace, dove si sono completati diversi Piani di Lottizzazione.

Con schede Norma e contributo perequativo, l'Amministrazione Comunale ha inserito nella variante n. 3 al Piano degli Interventi diverse aree di espansione.

Il piano attuativo di progetto, di iniziativa privata, prevede una trasformazione dell'area con concetti diversi dal passato, ipotizzando uno sviluppo di carattere non intensivo e assicurando una qualità urbana che consenta la fruibilità del territorio, non solo attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione ma con la possibilità di utilizzare realmente le aree verdi a disposizione.

Il progetto dispone un corretto rapporto tra aree edificabili e verde (VM = verde di mitigazione) in sintonia con gli indirizzi dell'Amministrazione, che ha consentito di ottenere tale risultato, mediante la rinuncia di una parte di contributo perequativo.

Il piano di lottizzazione è composto da due aree ben distinte, separate da una zona agricola, entrambe adiacenti ad un viale (viale dei Nati) realizzato parzialmente con i P.U.A. sopraccitati.

La dislocazione di entrambe le aree consente un collegamento con il contesto esistente sia dal punto vista viabilistico sia tecnologico, in particolar modo utilizzando il bacino di laminazione esistente e quelli di progetto.

Il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, sarà corrisposto mediante la cessione di aree da destinare a verde di mitigazione, di cui una parte sarà utilizzata per nuove casse di espansione, ed il saldo con la realizzazione di una condotta di trasferimento tra Via Della Pace e Via Boccalara e la cessione di un'area edificabile ubicata all'interno del PUA.

1- ESTREMI DELL'AREA

Le aree interessate dal P.U.A., nel P.I., ricadono in zona omogenea "C2A – residenziale di progetto" e sono dislocate in due luoghi distinti uno in Via Freud ed uno in Via Montessori a Santa Maria Maddalena tra via Della Pace e la località Malcantone.

La Ditta Lottizzante è formata da:

- CALLEGARI RICCARDO - BONONI PAOLA;
- EDILPO s.r.l.;
- FML s.r.l.;
- EDILE HOUSE S.R.L.S.;
- TRELOTTI s.r.l..

Per la redazione del progetto, in via preliminare, è stato eseguito un rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area ubicata all'interno delle Schede Norma (tav. 1^a) in cui si sono riscontrate superfici nominali catastali discordanti rispetto a quelle reali. Le Aree all'interno del PUA, sono censite al N.C.T. del Comune di Occhiobello con la seguente destinazione:

destinazione	mappale	Superficie mq
VIABILITA' *	1525	1173
	1529	109
	1513	3665
	Totale	4947

*VIABILITA' comprende: strade-marciapiedi-parcheggi

destinazione	mappale	Superficie mq
VERDE PUBBLICO	1577	317
	1578	396
	1579	357
	Totale	1070

destinazione	mappale	Superficie mq
CABINA ENEL	1580	62
	Totale	62

destinazione	mappale	Superficie mq
SUP. FONDIARIA AP06	1517	768
	1518	727
	1519	726
	1520	561
	1521	824
	1584	596
	1581	3862
	1583	779
	1582	775
	1514	732
	1585	303
	1586	485
	1516	1103
	Totale parziale	12241
SUP. FONDIARIA AP07	1570	593
	1571	610
	1572	625
	1573	649
	1574	705
	1575	491
	1530	110
	1528	662
	Totale parziale	4445
	Totale	16686

Dal rilievo è emerso che la superficie nominale dei mapp. 1522 e. 1527 era diversa da quella reale per cui è stato elaborato un particellare Prot. 2022/57051 del 10/10/2022 che riportava le seguenti modifiche;

mapp. 1522 da SN= mq 3303 a SR= mq 4136

mapp. 1527 da SN= mq 5520 a SR= mq 6005

di conseguenza il verde di mitigazione ha la seguente superficie;

destinazione	mappale	Superficie mq
VERDE MITIGAZIONE	1522	4136
	1527	6005
	1526	14
	1576	2805
	Totale	12960

Per cui la Superficie Territoriale dell'Ambito dell'Accordo di Pianificazione risulta di mq 35725.

2- DIMENSIONAMENTO:

a) SCHEDE NORMA:

Ambito Territoriale	Ambito Acc. Pian. mq	Sup.Terr. C2A mq	Verde Mitigazione mq	Vol,max Residenziale mq	Standard Primari mq	Standard Secondari Mq
AP06	19843	10343	9500	14121	1130	1695
AP07	14554	10334	4220	13404	715	1608
TOTALE	34397	20677	13720	27525	1845	3303

b) PROGETTO GENERALE:

Ambito Territoriale	Ambito Acc. Pian. mq	Sup.Terr. C2A mq	Verde Mitigazione mq	Vol,max Residenziale mq	Standard Primari mq	Standard Secondari Mq
AP06	19843	17038	2805	20191	1645	/

APO7	15882	5727	10155	7334	200	/
TOTALE	35725*	22765	12960	27525	1845	3303

*La differenza della superficie totale dell'Ambito Accordo Pianificazione è dovuta alla differenza tra la S.N. e la S.R. dell'area.

3- VOLUME AMMISSIBILE - CAPACITA' INSEDIATIVA

Sommando le schede norma AP-06 e AP-07 si ha un volume massimo residenziale:

mc 14121 + mc 13404 = mc 27525

Indice fondiario:

If = mc 27525 / mq 16.686= mc/mq 1,65

Numero degli abitanti insediabili mc/ab. 150:

mc.27525: mc. 150 = ab. 183,50 $\cong$ **ab. 184**

4- CONTRIBUTO PEREQUATIVO – MONETIZZAZIONE

Il giorno 19 Giugno 2024 è stato stipulato l'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 tra il Comune di Occhiobello e la ditta Lottizzante in cui si prevede un contributo perequativo di **€ 471.111,63** con le seguenti forme di pagamento:

- € 5.000,00 all'adozione del P.I.;
- € 5.196,63 all'approvazione del P.I.;
- € 147.355,20 cessione di aree da destinarsi a Verde di Mitigazione con una superficie di mq 12.960;
- € 313.560,00 mediante la realizzazione di un'opera di interesse pubblico e per un valore di € 250.510,00 e la cessione di area edificabile di mq 485 con un valore di € 63.050,00.

Le Schede Norma prevedono una superficie complessiva di standard secondari di mq 3303, con la possibilità di monetizzazione per un valore di **€ 37.555,11**.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni:

- a) Residenziale;
- b) Turistico;
- c) Direzionale;
- d) Commerciale;
- e) Artigianato di servizio;
- f) Servizi.

Art.2 Sono insediabili:

- a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- b) medie piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq.

Art.3

- a) Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera o in linea.
- b) Densità territoriale: non deve superare mc./mq. 1,65;
- c) Indice di copertura: 35% dell'area del lotto per case binate o isolate; 40% per case a schiera o in linea.
- d) Altezza massima: non può superare i 10,50 mt.
- e) Numero massimo di piani: tre piani fuori terra.
- f) Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 mt. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
- g) Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
- h) Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml. salvo particolari allineamenti da definire con l'Ufficio Tecnico.

Art.4 Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici mediante previsioni plani volumetriche, in accordo con l'Ufficio Tecnico.

Art.5 Al fine di ridurre il rischio idrogeologico causato dalla realizzazione di interrati, per gli edifici all'interno delle zone residenziali B e C, la realizzazione di garages e autorimesse private al piano terra degli edifici può essere realizzata in deroga alla volumetria ammessa sul singolo lotto sino a un massimo del 10% della volumetria ammissibile prevista dalle NTO del Piano degli Interventi; Tale deroga è ammissibile nei casi in cui non venga realizzato alcun locale interrato o seminterrato.

Art.6 Al fine di ridurre l'irraggiamento estivo delle pareti perimetrali e di proteggere le stesse nei periodi invernali, i porticati privati sostenuti da pilastri, non vengono computati fino al 10% della superficie coperta del lotto, purché siano aperti almeno su due lati.

N.B. per quanto non espresso nelle sopracitate Norme, si fa riferimento alle N.T.O. e R.E.C. del Comune di Occhiobello.

In allegato:

- Tipo Particellare