Comune di Tollo (Ch)

Scheda Progetto attuativa della sottozona B4

Disegno urbanistico unitario di massima

disciplinante l'attuazione degli interventi di edificazione diretta convenzionata ricadenti nella Sottozona B4, a seguito della eventuale rivisitazione dell'art. 23 delle NTA del PRG vigente

Allegato A al par. 3.1.4. del Documento Preliminare della Variante al PRG vigente

Arch. **Aldo Cilli,** PhD in urbanistica, progettista esterno incaricato

Ufficio Di Piano:
Geom. **Antonio Savini**, Responsabile Ufficio Tecnico Comunale (R.U.P.)
Dott. **Alessandro Lombardi**, elaborazioni grafiche e raccordo con la pianificazione vigente
Arch. **Aldo Cilli,** PhD, tecnico esterno incaricato della redazione della variante Parziale al PRG
Arch. **Marcello Borrone,** PhD, tecnico esterno incaricato della redazione del nuovo REC

Tecnici collaboratori individuati dal progettista per attività di supporto alla progettazione
Arch. **Barbara Falcone,** PhD, elaborazioni grafiche riferibili alla redazione del PIP di cui alla zona D3 del PRG vigente
Arch. **Antonella Guarnieri,** consulenza per aspetti normativi di natura attuativa.

Scheda progetto attuativa della sottozona B4

Disegno urbanistico unitario di massima

disciplinante l'attuazione degli interventi di edificazione diretta convenzionata ricadenti nella Sottozona B4, a seguito della eventuale rivisitazione dell'art. 23 delle NTA del PRG vigente

1._ Premessa essenziale di carattere generale

Il PRG vigente, per la sottozona B4 di cui all'art. 23 delle NTA del PRG vigente, *Completamento Urbano con Comparto*, prevedeva che, entro sei mesi dalla data di approvazione del piano urbanistico, i proprietari dei lotti dell'area, situata in Via Don Morosini, nella porzione periferica nord orientale dell'abitato di Tollo, si riunissero in consorzio attuando, nelle more di una convenzione, le previsioni di piano con Progetto Unitario Edilizio di cui all'art. 12 delle NTA. In detta zona, il Piano vigente ammette(va) la costruzione di edifici destinati alla residenza e ad attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizi o comunque compatibili con la residenza, oltre che la costruzione di (piccole) strutture turistiche e ricettive. Tali destinazioni sono del tutto confermate dal progetto urbanistico di dettaglio di cui alla presente scheda. Tale ambito, in effetti, solo molto relativamente può assimilarsi ad una vera e propria zona di completamento urbano, configurandosi, piuttosto, in origine, quale area di espansione dell'insediamento, che, per effetto di decisioni assunte all'atto di precedenti pianificazioni di carattere generale (redazione del PRG pre-vigente), è stata (opinabilmente) normata, all'epoca, con l'applicazione di criteri e requisiti ritenuti validi per le zone di completamento, come definite ai sensi del DM 1444/68.

La redazione della presente Scheda Progetto, completata da idonei elaborati grafici di seguito restituiti unitamente a tabelle che riportano essenziali parametri di progetto, potrebbe consentire l'edificabilità diretta ma convenzionata degli interventi, rispondendo essi ad un impianto urbanistico unitario tale da determinare una nuova sostenibilità/qualità urbana ed edilizia complessiva di tale porzione specifica dell'insediamento, che possa essere, nel tempo, fattore di incremento del valore commerciale degli immobili, riservando notevole attenzione a due obiettivi principali:

- il conseguimento di un'idonea dotazione di urbanizzazioni, identificabili con standard pubblici realizzabili in misura sensibilmente superiore a quella che deriverebbe dall'applicazione dei requisiti minimi previsti dal DM 1444/68, nel caso di attuazione di interventi in zona B, al fine di dotare l'area di adeguati spazi destinati a parcheggi, percorsi ciclopedonali protetti (promiscui), verde pubblico e tratti di viabilità di servizio di più idonea funzionalità rispetto a quelli rinvenibili;
- il perseguimento di essenziali obiettivi di concreta sostenibilità urbanistica ed ambientale dell'insediamento, attraverso scelte, criteri e regole di assetto che assicurino:
    - adeguati valori di permeabilità dei suoli;
    - un idoneo ed efficiente sistema di raccolta/laminazione e smaltimento delle acque;
    - la realizzazione di un sistema di piantumazioni che realizza, in ambito urbano, una parte della più complessiva rete ecologica prevista dal piano;
    - la previsione di manufatti con caratteristiche costruttive che assicurano elevate prestazioni bio climatiche (passività energetica) dell'edificato.

La Scheda Progetto, non modificando (non è previsto nessun incremento) i carichi urbanistici già consentiti dall'applicazione di indici e parametri di cui alle specifiche regole di assetto

fissate al punto 2 dell'art. 23 delle NTA del PRG vigente, è tale, di fatto, da non configurarsi, come variante urbanistica (ciò non trascurabilmente) potendosi assimilare, piuttosto, per il livello di dettaglio fornito nella definizione spaziale delle aree pubbliche, ad un piano attuativo che, tuttavia, non introducendo varianti, ai sensi del comma 8 bis dell'articolo 20 della LUR, è approvabile in G.M., dato che anche le modifiche introdotte alla norma di piano intervengono su aspetti regolativi delle modalità di attuazione. Non si rinviene, pertanto, neppure la necessità di redazione di una specifica Valutazione Ambientale Strategica degli effetti delle sue previsioni, peraltro già valutati in sede di redazione del piano urbanistico generale.

La redazione della Scheda, dunque, prospetta delle soluzioni funzionali ad attuare quanto previsto dalla riformulazione proposta dell'art. 23 delle NTA di PRG, apportando modifica dei criteri di attuazione, in particolare, per ciò che attiene il contenuto del punto 2 dell'art. 23. Nel testo vigente, si prevedeva, fra l'altro, che gli interessati all'edificazione diretta si obbligassero:

- alla cessione, a titolo gratuito, previa stipula di convenzione, di una fascia della profondità di ml. 12 (comunque concorrente al computo della volumetria edificabile) sul fronte strada di Via Don Morosini;
- alla realizzazione, a loro carico, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PRG.

Con la presente Scheda Progetto, dunque, si interviene, per effetto della preventiva revisione dell'articolo 23 delle NTA del PRG, operata dal Consiglio Comunale, come riportato di seguito, nella sua nuova formulazione, prevedendo, come risulta anche dai grafici allegati:

- che la fascia di cessione fronte strada (Via Don Morosini) la cui profondità era fissata in mt. 12 (ovvero, secondo quanto oggi previsto, ulteriori circa mt. 10,20 da cedere oltre la porzione, già ceduta, avente profondità di circa mt. 1,80), sia sensibilmente ridotta, fissando la profondità di tale ulteriore porzione, da cedere all'A.C., a mt. 4,50 (fascia fronteggiante la Via Don Morosini, nella quale l'A.C. realizzerà opere di urbanizzazione), posto che tale fascia di cessione, tuttavia, sebbene ridotta, comunque, concorre appieno al computo della potenzialità edificatoria dei lotti fondiari;
- l'obbligo per i proprietari dei 3 lotti n. 14, n. 15 n. 16 frontestanti l'attuale tracciato di Via Meschini, di cedere una fascia di terreno (in essi ricadente) di profondità pari a mt. 7,00, (come planimetricamente definito nei grafici allegati), al fine di consentire la realizzazione di un ampliamento della attuale carreggiata stradale e quella di un percorso pedonale, come anche di una fascia di verde pubblico compresa tra il marciapiedi di previsione e il nuovo limite dei lotti edificatori, precisando che, anche in tal caso, tale fascia di cessione concorre al computo della potenzialità edificatoria dei lotti fondiari.
- che, l'obbligo previsto dall'attuale formulazione dell'art. 23 delle NTA del PRG vigente, sin qui ricondotto in capo ai proprietari, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, è, invece, trasferito all'Amministrazione Comunale, che viene individuata come soggetto attuatore diretto e realizzatore di tali opere, con la conseguenza che, i soggetti privati che attuano direttamente, previo convenzionamento, gli interventi edilizi, debbano versare un contributo economico commisurato alle specifiche potenzialità edificatorie proprie dei lotti fondiari di proprietà, con cui finanziare (in parte significativa) la realizzazione delle stesse, stabilito nel valore di € _____ per ogni mc di volumetria realizzabile nei rispettivi lotti fondiari.

2. Il progetto normativo: invarianti e criteri d'insediamento (indici e parametri)

Il progetto normativo sul quale si fonda l'idea di intervento esplicitata con la presente scheda, deriva dalla rimodulazione dell'art. 23 delle NTA del PRG vigente, operata dal Consiglio Comunale, riportata, di seguito, in colore blu scuro, fedelmente e per intero, senza modifiche. Con riferimento alla disciplina degli interventi nella sottozona B4, che si richiama al disegno urbanistico unitario di massima dell'area, invece, nei successivi paragrafi si riportano utili precisazioni funzionali ad esplicitare meglio alcuni aspetti progettuali di dettaglio solo enunciati con la essenzialità nel testo normativo.

(Art. 23 _ *Zona B4 di Completamento Urbano ad attuazione diretta convenzionata secondo le previsioni di specifica Scheda Progetto)*

1. Tale sottozona di completamento é destinata alla costruzione, con intervento diretto soggetto a preventivo convenzionamento, di edifici funzionali alla residenza e/o ad ospitare attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio, con essa compatibili, come anche strutture turistico/ricettive.

2. Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e ammessi nel rispetto dei limiti e rapporti definiti nel seguente punto 3, oltre che degli obblighi specificati nel successivo punto 5 e precisati nella Scheda Progetto approvata dal C.C., nei cui elaborati grafici, entro una visione urbanistica unitaria, sono definite e spazialmente delineate essenziali invarianti di progetto, tra i quali:

- *l'ambito di inedificabilità riconducibile alla fascia di rispetto dell'elettrodotto (Lotto 11);*
- *il sistema delle aree private di cessione fronteggianti sia la viabilità pubblica esistente (Via Don Morosini) sia il percorso della attuale Via Meschini, sulle quali saranno realizzate, dall'A.C., le urbanizzazioni, (parcheggi, percorso ciclopedonale, verde pubblico e ampliamento carreggiata di Via Meschini);*
- *le porzioni delle aree private (poste lungo i confini dei lotti) soggette al vincolo di permeabilità.*

3. Gli interventi da attuarsi nei singoli lotti fondiari devono uniformarsi, oltre a quanto spazialmente definito in dettaglio nella Scheda Progetto, ai seguenti e sostanziali criteri di assetto urbanistico identificabili con gli indici e parametri sotto riportati:

- ***IF = 0,8 mc/mq (IF = 0,27 mq/mq)****[1]*;*
- ***H: max = ml 8,50** (Altezza dell'edificio = ml 8,50)*, o due piani fuori terra per tutti i lotti, salvo, eventualmente, per i Lotti 11 e 14, nei quali l'altezza dell'edificio può essere di mt. 10,50 o 3 piani, fuori terra, con eventuali piani seminterrati da realizzarsi entro il sedime del fabbricato, di altezza media interna non superiore a mt. 2,40, considerabili come accessori pertinenziali dei vani abitabili;*
- ***Dc = min mt 5** (distanza dai confini = mt. 5, misurata radialmente)*;*
- ***Ds = mt 15** (distanza dalle strade)*, ovvero mt. 8,70 dal limite del confine di proprietà su Via Don Morosini e a mt. 7 dal ciglio stradale di Via Meschini, come ri-determinati e, in entrambi i casi, come indicato nei grafici della Scheda Progetto;*
- ***lotto minimo** d'intervento avente superficie fondiaria non inferiore a **mq. 600**;*
- ***IPF = 30% SF** (in parte le aree permeabili concorrenti all'assolvimento dell'IPF, sono definite nella Scheda Progetto, mentre, in parte residua, sono individuabili in sede di redazione dello specifico progetto di intervento).*

[1] (tra parentesi), seguite da *, sono riportate le coerenti definizioni come definite dal nuovo REC vigente nel comune di Tollo

4. I lotti fondiari sono 16, (enumerati dall'1 al 16) riferibili ad altrettante proprietà immobiliari, aventi tutte dimensione superiori a quella minima di intervento di 600 mq. Entro il lotto n. 11, stante il vincolo di inedificabilità posto dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto, si individuano due sub lotti fondiari 11a ed 11b (posti a nord ed a sud della stessa). E' individuato un ulteriore lotto inedificabile, esteso mq 465 circa, che non raggiunge la superficie minima di intervento, identificato dalla lettera "A", corrispondente ad unica proprietà catastale identificata dalla particella n. 4450 del Foglio 7 del NCEU Comune di Tollo, destinato a Verde Privato, anch'esso gravato da cessione della fascia di rispetto di mt. 6,50 di profondità, frontestante la Via Don Morosini. In caso di ricomposizioni fondiarie che riguardassero tale fondo e i confinanti, determinandone accorpamenti, fermo restando il rispetto dei criteri di insediamento della sottozona, esso perderebbe la destinazione a verde privato, concorrendo alla determinazione della capacità fondiaria complessiva della proprietà, come ri-configurata sia spazialmente che per dimensione, contribuendo proporzionalmente alla riserva di aree permeabili.

5. La realizzazione di nuovi edifici nella sottozona B4 è subordinata alla preventiva stipula di apposita Convenzione nella quale, fra l'altro, i privati proprietari dei singoli lotti fondiari, si obbligano:

- *a cedere gratuitamente al Comune di Tollo una ulteriore fascia di terreno fronte strada, della profondità di mt. 4,5 (contigua a quella già ceduta al bordo di Via Don Morosini, di profondità pari a mt. 1,80, sulla quale già insiste un marciapiedi delimitato da muretto), comunque computata ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti (Lotti da 1 a 14);*
- *a cedere gratuitamente al Comune di Tollo una fascia di terreno fronte strada, spazialmente definita nella Scheda Progetto, della profondità media di mt 7,00, frontestante il percorso della attuale Via Meschini, comunque computata ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti (Lotti 14,15 e 16);*
- *a corrispondere, all'A.C., che realizza le urbanizzazioni, pro quota, come puntualmente indicato nella Scheda Progetto, gli oneri commisurati alla potenzialità edificatoria dei singoli lotti, considerata in rapporto alla capacità fondiaria dell'intera sottozona B4 normata dalla Scheda Progetto;*
- *all'osservanza, entro le rispettive aree di proprietà (lotti fondiari), del vincolo di permeabilità apposto a porzioni (lungo i confini) dei lotti fondiari di proprietà, come spazialmente definite nella Scheda Progetto;*
- *a garantire il raggiungimento di ulteriori prestazioni di sostenibilità ambientale e di sicurezza, identificabili con la realizzazione delle seguenti opere e/o interventi:*
  a) *realizzazione, in ogni lotto fondiario, di una vasca di laminazione con capacità di accumulo di 1dm^3 / 5dm^2 di porzione impermeabilizzata del lotto, da realizzarsi unitamente ad idonee opere di compluvio, regimazione e smaltimento delle acque piovane che, in caso di "troppo pieno", dovranno essere smaltite, tramite bocche di deflusso, nella antistante fascia di verde pubblico o convogliate nella rete fognaria comunale delle acque bianche, come da progetto esecutivo;*
  b) *realizzazione dei nuovi fabbricati destinati alle residenze a basso consumo energetico certificabili, con l'impiego di tecnologie, accorgimenti progettuali e materiali, almeno, in classe "B" e dei nuovi fabbricati destinati a piccole attività produttive che, prescindendo dalla classe energetica, dotati di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
  c) *realizzazione, a carico dei privati, di un muretto di recinzione e contenimento in cls armato,da realizzarsi entro il lotto fondiario di proprietà, a confine delle porzioni di*

suolo cedute (lungo i fronti stradali) all'amministrazione comunale per la realizzazione delle urbanizzazioni;

d) *realizzazione di recinzioni a confine tra i lotti privati che non richiedano sbancamenti e/o esecuzione di apparati fondali impattanti, eseguibili con reti metalliche e/o pannelli metallici forati prefabbricati (tipo "orsogrill") e/o ringhiere metalliche poste in opera su muretti di altezza non superiore a mt 0,6 fuori terra, con messa a dimora di siepi lineari lungo i confini, fermo restando, in ogni caso, il divieto di realizzazione di muri di recinzione (chiusi) in cls armato o pannelli di cls precompresso o che prevedano l'impiego di qualsiasi altra tecnica o materiale tale da determinare cortine murarie con "effetto barriera";*

e) *piantumazione di 1 albero di medio fusto (di "specie acclimatata" tra quelle indicate nella Scheda Progetto) ogni 100 mc di volumetria realizzata da effettuarsi nelle aree vincolate alla permeabilità.*

6. Le indicazioni planimetriche riportate nella Scheda Progetto, fermo restando il rispetto inderogabile dei predetti criteri di assetto e relativi indici e parametri di cui al punto 3 e degli obblighi cui ci si vincola, richiamati nel precedente punto 5, devono intendersi quali criteri guida adottabili dalla progettazione di dettaglio, modificabili solo qualora adeguatamente motivate e suffragate da argomentazioni tecniche pertinenti, all'atto della redazione del progetto funzionale al conseguimento del titolo abilitativo; quando le variazioni consentano soluzioni più rispondenti allo stato dei luoghi o a specifiche esigenze. Di norma, anche le indicazioni planimetriche che individuano le aree vincolate al rispetto della permeabilità del suolo sono da ritenere spazialmente vincolanti, salvo modifiche apportabili in tutti i casi di ri-composizione dei lotti fondiari derivante da variazioni delle proprietà o quando si ricorra a soluzioni progettuali che prevedano la realizzazione di fabbricati in aderenza. Anche nel caso di tali variazioni, tuttavia, dovrà essere garantita, il più possibile, una continuità delle aree permeabili e, con essa, quella del reticolo ecologico delineato dalla Scheda Progetto. In tutti i casi in cui si dovessero prospettare variazioni delle previsioni di progetto di natura spaziale delineate nella Scheda Progetto, si rende necessaria una approvazione, con Delibera di G.C., delle specifiche proposte modificative che ne costituiscono, di fatto, varianti.

3._ Dati essenziali di progetto

Di seguito si riportano, anche sottoforma di tabelle, i dati essenziali di progetto derivanti dagli schemi grafici, anch'essi riportati nel presente fascicolo, con i quali si sono definite spazialmente le diverse aree aventi distinte destinazioni.

In particolare, si sono redatte 4 tabelle, riportanti i seguenti e specifici contenuti:

- Tabella n. 1, funzionale alla Individuazione delle 17 proprietà fondiarie ed essenziali dati catastali (superfici nominali e grafiche) con indicazione delle aree di cessione complessive per singolo lotto (compreso il lotto 17, inedificabile);
- Tabella n. 2, funzionale alla Individuazione ed al ragguaglio delle superfici fondiarie misurate graficamente alle aree di cessione complessive (comprendenti le aree già cedute e quelle da cedere secondo quanto previsto dalla Scheda Progetto), alle volumetrie realizzabili per ogni lotto fondiario, con computo abitanti insediabili teorici (e correlato fabbisogno di standard) e quota percentuale (incidenza pro capite) per singolo lotto fondiario del contributo per le urbanizzazioni;
- Tabella n. 3, riportante essenzialmente, il computo delle superfici, per singolo lotto delle aree di cessione e permeabili e superfici destinate a standard pubblici;

- Tabella n. 4, riportante la determinazione di massima dei costi delle opere di urbanizzazione e, pertanto, la relativa incidenza per mc di volumetria residenziale.

Tabella n. 1 _ Individuazione delle 17 proprietà fondiarie ed essenziali dati catastali (superfici nominali e grafiche), con indicazione delle aree di cessione complessive per singolo lotto (compreso il lotto 17, inedificabile)

Lotti fondiari	Individuazione ditta proprietaria	Identificazione catastale		Estensione complessiva nominale e (misurata) Area di proprietà (mq)	Superficie Fondiaria ricadente in zona B4 come misurata (mq)	Aree di cessione complessive (mq) (% SF)
		Foglio	Particella			
1	Sitti Sabia ed altri	4	4032	2.390 (2.362) (sup. int. Part.)	1.153,03 (SF in z. B4)	186,31 (16,15%SF)
2	D'Emilio Mariagiuseppa ed altri	4	188	2.510 (2.503) (sup. int. Part.)	1.309,29 (SF in z. B4)	175,12 (13,37%SF)
3	De Luca Nino e Roberto	4	4243	5.355 (5.224) (sup. int. Part.)	3.759,46 (SF in z. B4)	635,43 (16,90%SF)
4	Eda Costruzioni s.r.l.	4	4260- 4424 4425	1.390 (1.430,32) (sup. int. Part.)	1.430,32 (SF in z. B4)	191,56 (13,39%SF)
5	Trabocchi Anna	4	4422- 4423	1.461(1.455,57) (sup. int. Part.)	1.457,57 (SF in z. B4)	90,65 (6,21%SF)
6	Migiola Alberto, Savini Deborah	4	4485-4487	1.285 (1.287,01) (sup. int. Part.)	1.287,01 (SF in z. B4)	168,37 (13,08%SF)
7*	Trabocchi Patrizia	4	4120	600 (626,93) (sup. int. Part.)	626,93 (SF in z. B4)	67,57 (10,77%SF)
8	Gialloreto Angelo	7	1048	1.920(1.846,82) (sup. int. Part.)	1.846,82 (SF in z. B4)	162,58 (8,80%SF)
9	Felizzi Milena ed Altri	7	4718	1.800(1.795,92) (sup. int. Part.)	1795,92 (SF in z. B4)	162,70 (9,05%SF)
10	Felizzi Giovanni	7	4534	1.705(1.729,46) (sup. int. Part.)	1.729,46 (SF in z. B4)	170,60 (9,86%SF)
11* 11a-11b	La Barba Di Pietrantonio Anna ed altri	7	4240	5.590(5.411,13) (sup. int. Part.)	5.411,13 (SF in z. B4)	3.013,20 (52,68%SF)
12	Radica Giuseppe e Marisa	7	4654	1.360(1.327,23) (sup. int. Part.)	1.327,23 (SF in z. B4)	108,29 (8,15%SF)
13	Radica Mario	7	4448	1.476(1.491,34) (sup. int. Part.)	1.491,34 (SF in z. B4)	55,45 (3,71%SF)
14*	Sciovante Marina	7	4421- 4423 4425	1.475(1.491,16) (sup. int. Part.)	1.491,16 (SF in z. B4)	439,96 (29,50%SF)
15	Sciovante Marina e Marianna	7	4400- 4420 4422- 4424	1.470(1.453,41) (sup. int. Part.)	1.453,41 (SF in z. B4)	201,10 (13,83%SF)
16	Sciovante Marianna	7	4401- 15	1.185(1.177,67) (sup. int. Part.)	1.177,67 (SF in z. B4)	148,35 (12,59%SF)
17 N.F. Verde Priv.	Radica Nicola	7	4450	514 (467,70) (sup. int. Part.)	467,70 (SF in z. B4)	52,85 (11,30%SF)
				Sup. Nom. = mq.33.486	mq 29.215,45 (100,00%SF)	6.030,09 (20,64%SF)

In particolare, nella precedente **tabella 1,** cui corrisponde il contenuto della **tavola 1**, restituita di seguito, si riportano:

- (colonna 1) l'enumerazione dei diversi lotti (fondiari e non);
- (colonna 2) l'individuazione sommaria ed essenziale della relativa ditta proprietaria;
- (sub colonne 3.1 e 3.2), rispettivamente riportanti, la prima, l'identificazione catastale delle proprietà (tutti i fondi), attraverso l'indicazione dei Fogli catastali (n 4 e n. 7) e, la seconda, l'identificazione delle particelle che compongono le proprietà immobiliari;
- (colonna 4), riportante l'estensione nominale delle complessive, singole proprietà fondiarie, derivata dalla consultazione delle visure catastali, riferita alle intere proprietà

catastali (in tutto o in parte ricomprese nell'area ricadente nella sottozona B4), ovvero pari alla somma delle singole partite riconducibili alle medesime proprietà immobiliari;

- (colonna 5), l'estensione delle sole superfici (fondiarie) ricadenti nella sottozona B4, ed assoggettate alla relativa disciplina urbanistica di zona, derivata dalla misurazione grafica della somma delle singole particelle, effettuata digitalmente, in cad, sulla base digitalizzata delle planimetrie catastali in scala 1:2.000 (tipo mappale);
- (colonna 6) l'estensione delle superfici complessive di cessione (ovvero somma di quelle già cedute e di quelle di cui si prevede la cessione per effetto del progetto di cui alla presente Scheda), riferita ad ogni singolo lotto fondiario, valutata anche in termini di incidenza % rispetto all'estensione totale delle superfici fondiarie dei relativi lotti ricadenti nella sottozona B4.

Da tale elaborazione si evince la relativa differenza, in termini di superficie complessiva, esistente tra il complesso delle aree di proprietà, ovvero delle proprietà immobiliari in tutto o in parte ricadenti nella sottozona B4 (in tutto mq 33.486, tenendo conto della superficie nominale) e l'estensione dell'area effettivamente considerabile come quella di intervento, ovvero quella strettamente ricadente entro il perimetro della sottozona B4 originariamente attuabile previa formazione del comparto (in tutto mq 29.215,45, come misurata sul file della planimetria in formato digitale). Da questa prima e semplice elaborazione, inoltre, è possibile valutare anche come, a parte la dimensione dei lotti più estesi (il num. 3 ed il num. 11, rispettivamente aventi superficie fondiaria di mq. 3.759,46 e mq 5.411,13), e, all'inverso, quella del lotto fondiario n. 7, alquanto contenuta (solo mq 626,93, appena superiore a quella del lotto minimo d'intervento fissata in mq 600), la gran parte dei lotti fondiari presenta una superficie che si avvicina (essendo in più casi di poco inferiore) molto a quella media risultante dalla somma delle aree dei 16 lotti fondiari dell'intera sottozona B4, che è pari a mq 1.796,73. La superficie di buona parte dei lotti fondiari, inoltre, come osservabile dalla tabella, risulta anch'essa significativamente prossima alla superficie media di tutte le proprietà immobiliari ricadenti nella sottozona B4, comprendendo in essa anche il lotto (non fondiario) n. 17, la cui estensione è inferiore a quella del lotto minimo, essendo pari solo a mq. 467,70, dato che essa, infatti, in media, è pari a mq 1.720,32. Tale elaborazione consente anche di valutare, in modo interessante, il fatto che l'incidenza specifica, determinata progettualmente con riferimento a ciascun singolo lotto fondiario, delle varie aree complessive di cessione, assuma valori molto diversi per ciascuno di essi. La estrema variabilità delle aree di cessione, è massima con riferimento specifico ai casi particolari identificabili con il lotto 11 ed il lotto 14). Il primo, gravato dalla inedificabilità legata alla fascia di rispetto dell'elettrodotto, che determina la inedificabilità completa dell'area e la necessità contestuale di prevederne una cessione, funzionale a realizzare le urbanizzazioni (compatibili con le restrizioni derivanti dalla presenza dell'elettrodotto). Il secondo, trovandosi nei pressi dell'intersezione delle due vie pubbliche adiacenti, subisce la necessità della cessione delle due fasce di terreno fronteggianti le due strade (funzionalmente alla realizzazione delle urbanizzazioni). Più in generale, la notevole variabilità dell'incidenza delle fasce di cessione rispetto all'estensione dei lotti fondiari, è legata, alla lunghezza molto varia dei fronti dei lotti posti a confine con la viabilità pubblica, che è poco correlata e molto più variabile di quanto non lo sia la stessa conformazione planimetrica dei lotti, segnata da maggiore regolarità di forme.

Tavola 1_ Individuazione delle proprietà di tutti i lotti ed essenziali dati catastali (superfici nominali e grafiche) con indicazione delle aree di cessione complessive per singolo lotto (sia i 16 lotti fondiari che il lotto 17, inedificabile)

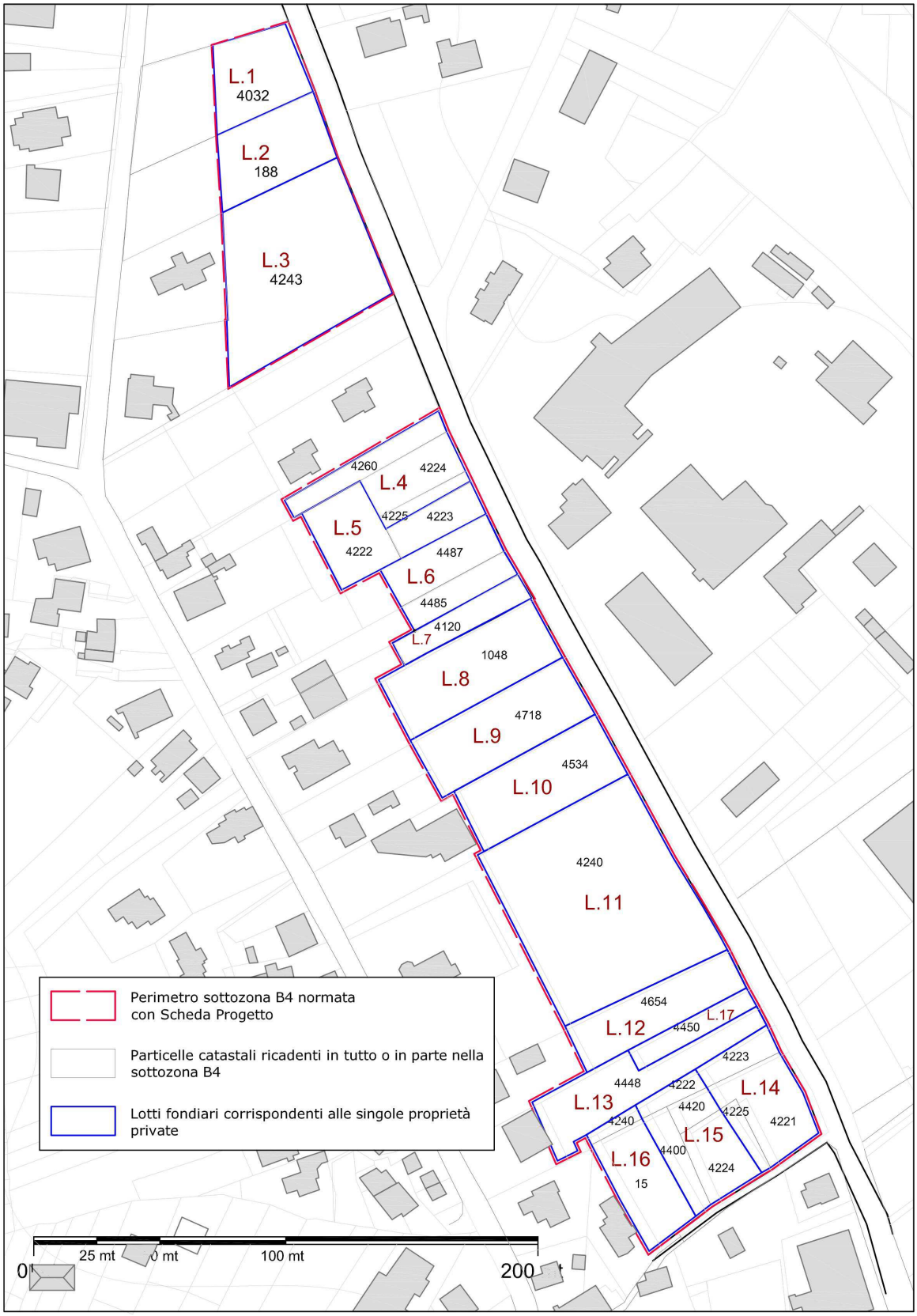

Tabella 2_ Ragguaglio delle superfici fondiarie alle aree di cessione complessive (somme delle aree cedute e da cedere), alle volumetrie realizzabili in ogni lotto, al numero degli abitanti insediabili teorici (e correlato fabbisogno di standard) e all'incidenza della capacità fondiaria dei singoli lotti riferita a quella totale della sottozona B4

Tutti i Lotti	S.F. (mq) (100%)	Superficie già ceduta (mq) (% SF)	Aree cessione AC= (mq) (% SF)	Aree di cessione complessive (mq) (% SF)	Volumetria realizzabile (mc) (% Volumetria totale Zona B4)	Abitanti insediabili equivalenti e standard rich.(9mq/ab.)	% pro capite contributo opere di urbanizzazione
1	1.153,03 (100%SF)	52,67 (4,56%SF)	133,63 (11,58%SF)	186,30 (16,15%SF)	922,42 (4,01%TOT)	9 (mq 81)	4,01%
2	1.309,29 (100%SF)	49,96 (3,81%SF)	125,18 (9,56%SF)	175,14 (13,37%SF)	1.047,43 (4,55%TOT)	10 (mq 90)	4,55%
3	3.759,46 (100%SF)	104,21 (2,77%SF)	532,01 (14,15%SF)	636,22 (16,92%SF)	3.007,56 (13,07%TOT)	30 (mq 270)	13,07%
4	1.430,32 (100%SF)	54,76 (3,82%SF)	136,80 (9,56%SF)	191,56 (13,39%SF)	1.144,25 (4,97%TOT)	11 (mq 99)	4,97%
5	1.457,57 (100%SF)	26,01 (1,78%SF)	64,65 (4,43%SF)	90,66 (6,21%SF)	1.166,05 (5,07%TOT)	11 (mq 99)	5,07%
6	1.287,01 (100%SF)	46,33 (3,59%SF)	122,04 (9,48%SF)	168,37 (13,08%SF)	1.029,60 (4,47%TOT)	10 (mq 90)	4,47%
7*	626,93 (100%SF)	14,37 (2,29%SF)	53,20 (8,48%SF)	67,57 (10,77%SF)	501,54 (2,18%TOT)	5 (mq 45)	2,18%
8	1.846,82 (100%SF)	46,85 (2,53%SF)	115,73 (6,26%SF)	162,58 (8,80%SF)	1.477,45 (6,42%TOT)	14 (mq 126)	6,42%
9	1.795,92 (100%SF)	46,99 (2,61%SF)	115,71 (6,44%SF)	162,70 (9,05%SF)	1.436,73 (6,24%TOT)	14 (mq 126)	6,24%
10	1.729,46 (100%SF)	48,05 (2,77%SF)	122,55 (7,08%SF)	170,65 (9,86%SF)	1.383,56 (6,01%TOT)	13 (mq 117)	6,01%
11* 11a-11b	5.411,13 (100%SF)	144,80 (2,67%SF)	2.868,40 361,5 + 2.506,9 (53,00%SF)	3.013,20 (55,68%SF)	4.328,90 (18,82%TOT)	43 (mq 387)	18,82%
12	1.327,23 (100%SF)	30,75 (2,31%SF)	77,54 (5,84%SF)	108,29 (8,15%SF)	1.061,78 (4,61%TOT)	10 (mq 90)	4,61%
13	1.491,34 (100%SF)	15,66 (1,05%SF)	39,79 (2,66%SF)	55,45 (3,71%SF)	1.193,07 (5,21%TOT)	11 (mq 99)	5,18%
14*	1.491,16 (100%SF)	85,41 (5,72%SF)	354,55 214,21 + 140,34 (23,77%SF)	439,96 (29,50%SF)	1.192,92 (5,18%TOT)	11 (mq 99)	5,18%
15	1.453,41 (100%SF	0,00 (0,00%SF)	201,10 (13,83%SF)	201,10 (13,83%SF)	1.162,72 (5,05%TOT)	11 (mq 99)	5,05%
16	1.177,67 (100%SF)	0,00 (100%SF)	148,35 (12,59%SF)	148,35 (12,59%SF)	942,13 (4,09%TOT)	9 (mq 81)	4,09%
17N.F. Verde Privato	467,60 (100%SNF)	15,00 (3,20%SF)	37,85 (8,10%SF)	52,85 (11,30%SF) VERDE P. = mq 10,65 PARCHEGGI = mq 18,00 PERC. C.PED. = mq 23,20	0,00 (0,00%TOT)	0 (mq 0,00)	0,00%
totali	29.215,45 (100%SNF)	781,82 (2,67%SF) (12,97%S.ST)	5.248,27 (17,96%SF) (87,03%S.ST)	6.030,09 (100%SF)	22.998,20 (Volumetria Tot)	228 (mq 2.052)	100,00%

In particolare, nella precedente **tabella 2**, cui corrisponde il contenuto della **tavola 2**, restituita di seguito, si riportano:

- (colonna 1) l'enumerazione dei diversi lotti (fondiari e non);
- (colonna 2) l'estensione delle superfici fondiarie (e non) totali dei 17 lotti ricadenti nella sottozona B4, misurate graficamente su base digitalizzata;
- (colonna 3) l'estensione delle aree già cedute all'A.C. (fronteggianti la Via Don Morosini), sulle quali si è già realizzato il marciapiedi con relativo muretto di contenimento (valutate anche in termini di incidenza % rispetto al totale della superficie fondiaria);

- (colonna 4) le superfici delle ulteriori aree di cessione previste (sia quelle relative alla fascia prospettante su Via Morosini, sia quelle riferibili alla fascia prospettante su Via Meschini, sia, con riferimento al lotto n. 11, all'area da cedere coincidente con la fascia di rispetto dell'elettrodotto) anch'esse valutate in termini di incidenza % rispetto all'estensione totale delle superfici fondiarie dei relativi lotti;
- (colonna 5) l'estensione delle superfici complessive da cedere (somma di quelle già cedute e di quelle di cui si prevede la cessione), per singolo lotto, anch'essa valutata in termini di incidenza % rispetto all'estensione totale dei relativi lotti fondiari);
- (colonna 6) il computo delle volumetrie realizzabili con riferimento ai singoli lotti fondiari, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq o del corrispondente valore espresso in termini superficiari (conformemente al nuovo REC) di 0,27 mq/mq;
- (colonna 7) il numero di abitanti equivalenti teoricamente insediabili per ciascun lotto fondiario, in applicazione dei predetti indici fondiari e il relativo fabbisogno minimo richiesto di standard, per abitante, pari, nelle zone B, come da DM 1444/68 a 9 mq/abitante;
- (colonna 8) l'esplicitazione dell'incidenza, espressa anche in rapporto percentuale, per ciascun lotto fondiario, della quota di volumetria in essi realizzabile, rispetto al totale della volumetria realizzabile nell'intera sottozona B4.

Posto che la interpretazione delle informazioni contenute nella tabella è immediata e semplificata dalla premessa descrizione del contenuto dei dati riportati nelle colonne della stessa, sembra utile, tuttavia, proporre le seguenti due riflessioni essenziali che scaturiscono direttamente dalla lettura dei dati. La determinazione della incidenza della volumetria realizzabile per ciascun lotto rispetto a quella totale realizzabile nell'intera sottozona B4, consente di determinare un equo, analogo, criterio di ripartizione, per ciascuna proprietà fondiaria, della quota pro capite di contributi da versare all'A.C., funzionalmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il precedente criterio di ripartizione degli oneri dei privati, previsto nell'ipotesi di attuazione del comparto, si fondava sulla realizzazione pro quota delle opere di urbanizzazione ricomprese nelle fasce da cedere, della profondità di mt. 12. Detto criterio, prescindendo dalla entità della superficie di cessione, alquanto eccessiva, perciò ridotta dalle previsioni della scheda, appare alquanto iniquo, poiché, come si è visto, la superficie dei lotti fondiari cui corrisponde la volumetria realizzabile secondo l'indice fondiario relativo, non è affatto proporzionale alla estensione della lunghezza delle previste fasce di cessione, la cui conformazione deriva dalla ampiezza dei lati, tra essi molto variabili longitudinalmente, dei lotti fondiari a confine con la strada (Via Don Morosini). L'applicazione di detto criterio, peraltro, in conseguenza di alcune scelte obbligate intraprese dal presente progetto al fine di rendere possibile l'edificazione diretta nei singoli lotti (in presenza di vincoli all'edificabilità ineliminabili e, inoltre, della necessità di prevedere l'ampliamento del tracciato di Via Meschini, oltre che correlate urbanizzazioni), renderebbe oltremodo sperequata la contribuzione (gli oneri) dei lotti 11 e 14, per i quali si prevede una notevole superficie delle aree di cessione. Quello previsto, invece, per effetto della redazione della presente scheda progetto, si fonda sulla corresponsione di un contributo funzionale alla realizzazione delle stesse, da commisurare alla volumetria realizzabile, risultando più equo.

La premessa tabella, inoltre, offre una utile possibilità di confronto tra le superfici destinate a standard previste nell'ambito del disegno urbanistico proposto con la scheda progetto, e quelle che sarebbero richieste in applicazione del DM. 1444/68, che per le zone B,

fissandola quota delle aree per standard ad un minimo di 9 mq per abitante, ovvero la metà dello standard di 18mq/abitante richiesto per le aree di nuova espansione.
Il progetto urbanistico unitario della scheda prevede, invece, anche senza considerare la notevole porzione (che incide per oltre il 55% del totale delle aree per standard pubblici) identificabile con l'area ricadente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto, una quota di standard di mq 6013 circa che eccede notevolmente quella minima richiesta, ovvero commisurata ai nuovi 228 insediati teorici di previsione, pari cioè a circa mt. 2052.

Schema 1_ Rappresentazione schematica essenziale in sezione della fascia di cessione di progetto funzionale alla realizzazione delle urbanizzazioni, su Via Don Morosini. visualizzata anche in rapporto alla fascia già ceduta sulla quale già insiste un marciapiedi

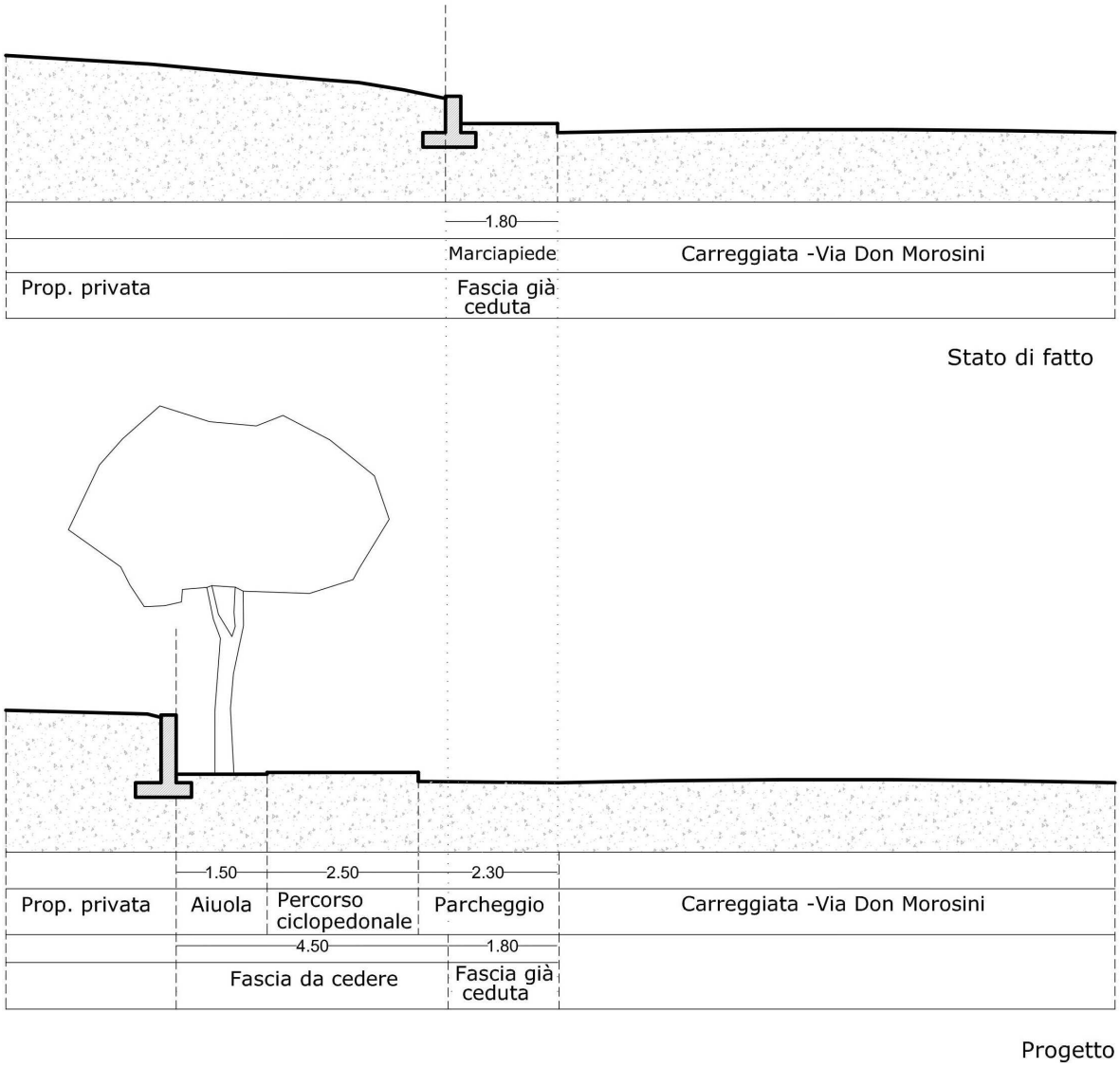

Tavola 2_ Individuazione delle aree di cessione complessive (comprendenti le aree già cedute e quelle da cedere secondo quanto previsto dalla Scheda Progetto), le aree soggette a vincoli sovraordinati (fasce di rispetto) o a vincoli di piano (individuati dalla Scheda Progetto)

Tabella 3_ Computo delle superfici, per singolo lotto, delle aree di cessione destinate alle urbanizzazioni (parcheggi, percorso ciclopedonale e aree a verde pubblico alberate) e alle aree vincolate alla permeabilità entro i lotti fondiari privati

Lotti fondiari	Superfici fondiarie (mq) (100%)	I.F. = 0,8 mc/mq Volumetrie in mc Ab. equiv. (100mc/Ab) St. pubbl. = 18 mq/ab	Aree di cessione AC= (mq) (% SF)	Sup. cessione a Parcheggi (mq) (% su SF) (% su AC)	Sup. cessione a Viab. Cicloped. (mq) (% su SF) (% su AC)	Sup. cessione a Verde Pubbl. (mq) (% su SF) (% su AC)	Sup. cessione a strada * e accessi carrai (mq) (% su SF) (% su AC)	Area vincolata alla permeabilità dal progetto = Mq (% su SF)
1	1.153,03 (100%SF)	922,42 9 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 162 Parch. Priv. = mq 92 (7 posti auto)	186,31 (16,15%SF)	54,42 (4,71%SF) (29,20%AC) (4 posti auto)	64,13 (5,56%SF) (34,42%AC)	40,96 (3,55%SF) (21,98%AC)	26,80 (2,32%SF) (14,38%AC)	175,30 (15,20% SF)
2	1.309,29 (100%SF)	1.047,43 10 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 180 Parch. Priv. = mq 104 (8 posti auto)	175,12 (13,37%SF)	50,00 (3,81%SF) (28,55%AC) (4 posti auto)	60,00 (4,58%SF) (34,26%AC)	39,25 (2,99%SF) (22,41%AC)	26,87 (2,05%SF) (15,34%AC)	216,62 (16,54% SF)
3	3.759,46 (100%SF)	3.007,56 30 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 540 Parch. Priv. = mq 300 (24 posti auto)	635,43 (16,90%SF)	91,85 (2,44%SF) (14,45%AC) (7 posti auto)	308,52 (8,20%SF) (48,55%AC)	184,21 (4,89%SF) (28,98%AC)	50,08 (1,33%SF) (7,88%AC)	567,89 (15,10% SF)
4	1.430,32 (100%SF)	1.144,25 11 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 198 Parch. Priv. = mq 114 (9 posti auto)	191,56 (13,39%SF)	52,73 (3,68%SF) (27,52%AC) (4 posti auto)	70,59 (4,93%SF) (36,85%AC)	42,44 (2,96%SF) (22,15%AC)	25,77 (1,80%SF) (13,45%AC)	263,52 (18,42% SF)
5	1.457,57 (100%SF)	1.166,05 11 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 198 Parch. Priv. = mq 116 (9 posti auto)	90,65 (6,21%SF)	20,58 (1,41%SF) (22,70%AC) (1 posto auto)	25,94 (1,77%SF) (28,61%AC)	18,49 (1,26%SF) (20,39%AC)	25,62 (1,75%SF) (28,26%AC)	300,30 (20,60% SF)
6	1.287,01 (100%SF)	1.029,60 10 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 180 Parch. Priv. = mq 103 (8 posti auto)	168,37 (13,08%SF)	(49,59) 49,03 (3,80%SF) (29,12%AC) (4 posti auto)	57,76 (4,48%SF) (34,30%AC)	34,72 (2,69%SF) (20,62%AC)	(28,64) 26,85 (2,08%SF) (15,94%AC)	160,42 (12,46% SF)
7*	626,93 (100%SF)	501,54 5 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 90 Parch. Priv. = mq 50 (4 posti auto)	67,57 (10,77%SF)	(17,97) 12,79 (2,04%SF) (18,92%AC) (1 posto auto)	19,80 (3,15%SF) (29,30%AC)	11,81 (1,88%SF) (17,47%AC)	(25,15) 23,16 (3,69%SF) (34,27%AC)	183,07 (29,20% SF)
8	1.846,82 (100%SF)	1.477,45 14 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 252 Parch. Priv. = mq 147 (11 posti auto)	162,58 (8,80%SF)	49,23 (2,66%SF) (30,28%AC) (3 posti auto)	55,14 (2,98%SF) (33,91%AC)	33,20 (1,79%SF) (20,42%AC)	24,95 (1,35%SF) (15,34%AC)	212,87 (11,52% SF)
9	1.795,92 (100%SF)	1.436,73 14 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 252 Parch. Priv. = mq 147 (14 posti auto)	162,70 (9,05%SF)	46,21 (2,57%SF) (28,40%AC) (3 posti auto)	55,20 (3,07%SF) (33,92%AC)	35,89 (1,99%SF) (22,05%AC)	25,33 (1,41%SF) (15,56%AC)	233,77 (13,01% SF)
10	1.729,46 (100%SF)	1.383,56 13 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 234 Parch. Priv. = mq 137 (11 posti auto)	170,60 (9,86%SF)	49,45 (2,85%SF) (28,98%AC) (3 posti auto)	60,19 (3,48%SF) (35,28%AC)	35,52 (2,05%SF) (20,82%AC)	25,45 (1,47%SF) (14,91%AC)	220,90 (12,77% SF)
11* 11a-11b	5.411,13 (100%SF)	4.328,90 43 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 774 Parch. Priv. = mq 432 (34 posti auto)	3.013,20 (55,68%SF)	741,83 (13,70%SF) (24,61%AC) (51* posti auto)	857,66 (15,74%SF) (28,46%AC)	850,69 (15,84%SF) (28,23%AC)	50,14 (0,92%SF) (1,66%AC) *609,24 (11,25%SF) (20,21%AC)	287,71 (5,31% ST)
12	1.327,23 (100%SF)	1.061,78 10 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 180 Parch. Priv. = mq 106 (8 posti auto)	108,29 (8,15%SF)	26,10 (1,96%SF) (24,10%AC) (2 posti auto)	33,06 (2,49%SF) (30,52%AC)	23,91 (1,80%SF) (22,07%AC)	25,17 (1,89%SF) (23,24%AC)	226,93 (17,09% SF)
13	1.491,34 (100%SF)	1.193,07 11 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 198 Parch. Priv. = mq 119 (9 posti auto)	55,45 (3,71%SF)	7,39 (0,49%SF) (13,32%AC) (0 posti auto)	11,91 (0,79%SF) (21,47%AC)	10,16 (0,68%SF) (18,32%AC)	25,93 (1,73%SF) (46,76%AC)	356,76 (23,92% SF)
14*	1.491,16 (100%SF)	1.192,92 11 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 198 Parch. Priv. = mq 119 (9 posti auto)	439,96 (29,50%SF)	88,61 (5,94%SF) (20,14%AC) (7 posti auto)	136,75 (9,17%SF) (31,08%AC)	95,23 (6,38%SF) (21,64%AC)	25,77 (1,72%SF) (5,85%AC) *93,63 (6,27%SF) (21,26%AC)	183,12 (12,28,% SF)
15	1.453,41 (100%SF)	1.162,72 11 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 198 Parch. Priv. = mq 116 (9 posti auto)	201,10 (13,83%SF)	0,00 (0,00%ST) (0,00%AC) (0 posti auto)	39,41 (2,71%SF) (19,59%AC)	39,44 (2,71%SF) (19,61%AC)	12,01 (0,82%SF) (5,97%AC) *109,98 (7,56%SF) (54,68%AC)	176.94 (12,17% SF)
16	1.177,67 (100%SF)	942,13 9 ab. equiv ST. PUBBL. = mq 162 Parch. Priv. = mq 94 (7 posti auto)	148,35 (12,59%SF)	0,00 (0,00%SF) (0,00%AC) (0 posti auto)	27,87 (2,36%SF) (18,78%AC)	27,89 (2,36%SF) (18,80%AC)	12,10 (1,02%SF) (8,15%AC) *80,47 (6,83%SF) (54,24%AC)	174,77 (14,84% SF)
TOT.	28.747,75 (100% SF)	22.998,20* 229 ab. equiv. 179 pa–mq ST 2.061	5.977,24 (20,79% SF)	(1.345,50) 1.340,22 (94) (4,66% SF)	1.883,93 (6,55% SF)	1.523,81 (5,30% SF)	(1.325,32) 1.325,32* (4,82% SF)	3.940,89 (14,33% SF)

In particolare, nella precedente **tabella 3**, cui corrisponde il contenuto della **tavola 3**, restituita di seguito, si riportano:

- (colonna 1) l'enumerazione dei diversi lotti (fondiari e non);
- (colonna 2) l'estensione dei soli 16 lotti fondiari ricadenti nella sottozona B4;
- colonna 3) il computo delle volumetrie realizzabili con riferimento ai singoli lotti fondiari, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq o del corrispondente valore espresso in termini superficiari (conformemente al nuovo REC) di 0,27 mq/mq, assieme al quale viene fornita l'indicazione di massima relativa al numero di corrispondenti nuovi abitanti teoricamente insediabili, quella del connesso fabbisogno minimo di standard, pari a 9mq/ab (come richiesto dal DM 1444/68) e una stima di massima connessa del fabbisogno di superfici da destinare a parcheggi pertinenziali (con computo sommario dei relativi corrispondenti stalli di sosta da realizzare entro ciascun lotto fondiario);
- (colonna 4) l'estensione totale delle aree di cessione, valutandone anche l'incidenza, in rapporto percentuale, rispetto all'intero, specifico lotto fondiario;
- (colonna 5) l'estensione delle superfici delle porzioni di aree di cessione destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, di cui viene fornita anche una sommaria quantificazione di massima dei relativi stalli di sosta effettivamente realizzabili, valutata sia in rapporto percentuale alla estensione complessiva del lotto fondiario che dell'area complessiva di cessione relativa al singolo lotto fondiario;
- (colonna 6) l'estensione delle superfici delle porzioni di aree di cessione destinate alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali promiscui, senza distinzione tra i percorsi ciclopedonali e quello unicamente pedonale da realizzarsi in corrispondenza della porzione sud del parcheggio previsto nell'area interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto, anch'essa valutata sia in rapporto percentuale alla estensione complessiva del lotto fondiario che dell'area complessiva di cessione relativa al singolo lotto fondiario;
- (colonna 7) l'estensione delle superfici delle porzioni di aree di cessione destinate alla realizzazione delle aree a verde pubblico nelle quali mettere a dimora alberi, considerando sia gli spazi a prevalente sviluppo lineare fronteggianti le due carreggiate stradali (con le relative piccole aiuole previste in corrispondenza degli accessi carrai ai lotti fondiari), sia le aree verdi previste nell'ambito del parcheggio, entro lo spazio gravato dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto, anch'essa valutata sia in rapporto percentuale alla estensione complessiva del lotto fondiario che dell'area complessiva di cessione relativa al singolo lotto fondiario;
- (colonna 8) l'estensione delle superfici delle porzioni di aree di cessione destinate alla realizzazione degli accessi carrai ai lotti fondiari con evidenziazione, riferibile ai soli lotti n. 11, n. 14, n. 15 e n. 16 delle superfici destinate alla realizzazione dei tronchi stradali di servizio all'area a parcheggio ed all'ampliamento della carreggiata di Via Meschini, anch'esse, complessivamente, valutate sia in rapporto percentuale alla estensione complessiva del lotto fondiario che dell'area complessiva di cessione relativa al singolo lotto fondiario;
- (colonna 9) il computo, per ciascun lotto fondiario, dell'estensione delle superfici (interne a ciascuno di essi) vincolate alla permeabilità, con valutazione della rispettiva incidenza, per ciascun lotto, valutata rispetto alla estensione complessiva dei rispettivi lotti fondiari.

Tavola 3_ Individuazione delle superfici, per singolo lotto, delle aree di cessione destinate alle urbanizzazioni (parcheggi, percorso ciclopedonale, aree a verde pubblico alberate) e alle aree vincolate alla permeabilità entro i lotti fondiari privati

Tabella 4_ Quadro economico dei lavori necessari alla realizzazione delle urbanizzazioni, funzionale alla determinazione di massima dei costi e dell'incidenza degli stessi calcolata per ogni mc di volumetria residenziale

N	Categorie di opere	Unità di misura	Costo unitario Parametrico	Quantità	Importo
Tabella dei costi parametrici delle opere di urbanizzazione **Secondo macrocategorie di opere**					
1	**Realizzazione porzione di viabilità su Via Don Meschini e nel lotto 11 (lavori stradali comprensivi della realizzazione di raccordi, pendenze e sistemazione sottoservizi, nonché della realizzazione dei passi carrai e accessi su Via Morosini)**	mq	€ 50,00	285,00	€ 14.250,00
2	**Adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione esistente il cui costo (a corpo)**	Cad.	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00
3	**Realizzazione impianto di pubblica illuminazione sul tronco adeguato di Via Don Meschini e sull'area centrale a parcheggio a filo dei marciapiedi laterali**	ml	€ 100,00	185,00	€ 18.500,00
4	**Parcheggi pubblici realizzati in mattonelle di cls autobloccanti forate** (oneri comprensivi di demolizione e smaltimento marciapiedi e muretto in cls)	mq	€ 40,00	1.340,00	€ 53.600,00
5	**Messa a dimora essenze arboree viale lungo il percorso pedonale fronteggiante Via Don Morosini e Via Meschini (incidenza della fornitura e messa a dimora di alberi di medio fusto al mq di area verde, compresa la preparazione e concimazione del terreno d'impianto)**	mq	€ 10,50	2.690,80	€ 28.253,40
6	**Realizzazione del percorso ciclopedonale promiscuo**	ml	€ 85,00	790,00	€ 67.150,00
7	**Realizzazione dei marciapiedi pedonali in betonella (area parcheggio lotto n. 11)**	mq	€ 45,00	308,10	€ 13.864,50
8	**Realizzazione impianti di illuminazione tramite lanterne dei vialetti nell'area a parcheggio e nei 2 di collegamento con la Via Nazionale**	mL	€ 70,00	235.00	€ 16,450,00
Totale importo opere di urbanizzazione (importo lavori a base d'asta al netto dei ribassi offerti)					**€ 217.067,90**
Somme a disposizione dell'amministrazione					
Somme accantonate per imprevisti (2% circa importo lavori a base d'asta)					**€ 5.000,00**
Spese per acquisizione aree funzionali alla realizzazione dei percorsi pedonali di collegamento con €15/mq (mq 547)					**€ 8.205,00**
Somme per IVA sui lavori (10%)					**€ 22.874,90**
Spese tecniche di progettazione ai sensi del DM 17.06. 2016 (€ 15.000,00 oltre IVA al 22% e C.A.P. 4%)					**€ 19.032,00**
Fondo complessivo somme a disposizione dell'Amministrazione per altri oneri					**€ 55.111,90**
Importo complessivo dei lavori come da quadro economico					**€ 272.179,80**
Volumetria complessiva realizzabile nella sottozona B4 oggetto della Scheda Progetto (in mc)					**22.998,20**
Incidenza dei costi delle urbanizzazioni per metro cubo di volumetria commerciale realizzabile €/mc = € 272.179,80/ mc 22.998,20					**€ 11,83/mc**

In particolare, nella precedente **tabella 4**, cui corrisponde il contenuto della precedente **tavola 3**, si riportano, senza scendere nel dettaglio, data anche la chiara esposizione in tabella, 2 campi essenziali:

- il primo campo in alto è riferito alla esplicitazione, secondo specifiche e relative sub voci, dell'importo di massima dei lavori a base d'asta determinato in esito alla somma dei costi stimati parametricamente per ciascuna delle singole macro-categorie di opere, di seguito riportati:
  - (riga 1) costo presunto parametrico, considerato per mq di superficie di progetto, funzionale alla realizzazione porzione di viabilità su Via Don Meschini e nel lotto 11 (lavori stradali comprensivi della realizzazione di raccordi, pendenze e sistemazione sottoservizi, nonché della realizzazione dei passi carrai e accessi su Via Morosini);
  - (riga 2) costo presunto parametrico, considerato a corpo, funzionale all'adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione già presente su Via Don Morosini;

- (riga 3) costo presunto parametrico, considerato per ml, funzionale alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione sul tronco adeguato di Via Meschini e sui marciapiedi laterali che bordano l'area a parcheggio nel lotto 11;
- (riga 4) costo presunto parametrico, considerato per mq, funzionale alla realizzazione dei parcheggi pubblici realizzati in superfici permeabili, ovvero in mattonelle autobloccanti di cls, forate ed allettate su fondo drenante;
- (riga 5) costo presunto parametrico, considerato per mq di area verde da trattare, funzionale alla messa a dimora di essenze arboree "acclimatate" di medio fusto (come puntualmente definite e selezionate secondo quanto riportato nel seguente paragrafo);
- (riga 6) costo presunto parametrico, considerato per mq di superficie, funzionale alla realizzazione di percorso ciclopedonale promiscuo realizzato con pavimentazione rifinita con resina bituminosa colorata;
- (riga 7) costo presunto parametrico, considerato per mq di superficie, funzionale alla realizzazione dei marciapiedi in betonella da realizzarsi nell'area a parcheggio ricadente nel lotto 11;
- (riga 8) costo presunto parametrico, considerato per ml, funzionale alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione dei viali pedonali di collegamento tra l'ambito della sottozona B4 e la via Nazionale, da realizzarsi con l'installazione di lanterne;

- il secondo campo in basso riporta le sole somme disposizione dell'Amministrazione, con riferimento specifico alle seguenti ed essenziali voci di spesa sempre contemplate nella formulazione di un quadro economico di lavori pubblici, ovvero, nel dettaglio:
  - (riga 1) Somme accantonate per imprevisti (2% circa importo lavori a base d'asta);
  - (riga 2) Spese per acquisizione aree funzionali alla realizzazione dei percorsi pedonali di collegamento in ragione di €15/mq;
  - (riga 3) Somme per IVA sui lavori (10%);
  - (riga 4) Spese tecniche di progettazione ai sensi del DM 17.06. 2016 (oltre IVA al 22% e C.A.P. 4%).

Nella parte finale della tabella, vengono riportate anche due essenziali informazioni relative:

- alla volumetria complessiva realizzabile in tutta la sottozona B4;
- l'incidenza per ciascun mc di volumetria realizzabile del costo complessivo funzionale alla realizzazione delle urbanizzazioni sommando l'importo presunto dei lavori a base d'asta di cui al campo 1 e il costo degli altri oneri ricompresi nel campo 2 relativo alle somme a disposizione dell'Amministrazione.

E' evidente che l'utilità del contenuto della precedente Tabella 4 è ascrivibile alla necessità/possibilità di determinare, sebbene attraverso criteri di computazione di tipo parametrico, un importo complessivo dei lavori a base d'asta funzionale a realizzare le urbanizzazioni di progetto e precedentemente riportate in dettaglio. Si osserva che nel computo del costo delle opere a verde e dei percorsi ciclopedonali si è considerata anche la quota parte dei costi funzionali alla realizzazione delle piccole aree verdi e dei tratti di percorsi insistenti sulle aree di cui l'A.C. dovrà preventivamente acquisire la proprietà. Si è opportunamente considerato, inoltre, anche il costo di realizzazione degli impianti di illuminazione su di essi insistenti. Di seguito si è proposto un prospetto di massima del quadro economico delle somme a disposizione dell'amministrazione tali da sostenere altri oneri funzionali alla effettiva attuazione dell'intervento di urbanizzazione, già dettagliati.

Tavola 4_ Progetto del verde pubblico e privato (aree permeabili nei lotti fondiari)

Tavola 5_ Progetto del sistema integrato della mobilità nell'area: viabilità carrabile aree di sosta, accessi carrabili ai lotti, percorsi pedonali e ciclopedonali promiscui

4._ Specifiche funzionali ad un corretta attuazione del progetto del verde pubblico e privato (piantumazione di idonee essenze arboree ed arbustive).

Funzionalmente al miglior perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, si forniscono, di seguito, alcune specifiche e chiare indicazioni di ausilio alla progettazione degli interventi, indicando le specie vegetali autoctone o, meglio, come scientificamente più corretto, di quelle cosiddette come "acclimatate", ritenibili, ormai, come parte del patrimonio vegetale di comune diffusione (naturalizzate), che dovranno essere individuate (sia nell'ambito dell'intervento di iniziativa pubblica che con riferimento alla progettazione delle aree verdi permeabili a carico dei privati), all'atto della redazione di successiva ed idonea progettazione che dovrà giovarsi di apporti specialistici comprovati, di un tecnico competente (agronomo).

Si riportano, di seguito, in ogni caso, le essenze arboree indicate come quelle (le sole) di cui è ammesso l'impianto, in quanto autoctone e/o ormai compatibili con l'ambiente locale. Esse, nel dettaglio, sono le seguenti:

A) specie arboree tipiche del piano basale mediterraneo temperato:

- leccio; olivo, olivastro, quercia comune o "roverella"; acero, carpino; cipresso; corbezzolo; ontano; frassino; noce, corniolo, olmo, platano orientale, tiglio (nostrano); orniello; robinia, pioppo tremulo; salice; sambuco; gelso; carrubo; pino (pino d'Aleppo, pino marittimo, pino ad ombrello); melograno, alberi da frutto comuni nell'area (pero, melo, pruno, sorbo, nespolo, ciliegio, fico, mandorlo);

B) altre specie arboree d'importazione ormai diffuse ed integrate nel patrimonio vegetale comune dell'area:

- eucalipto; platano acerifolia; ippocastano.

Per la formazione di viali alberati caratterizzati da chiome voluminose con notevoli funzioni ombreggianti ed a rapido accrescimento è preferibile la piantumazione in linea di essenze quali platano, ippocastano, tiglio.

Per la formazione di masse arboree a sviluppo lineare, con essenziali funzioni di schermo/filtro ecologico, è preferibile l'impianto di pioppi (che assolvono anche ad una importante funzione di assorbimento di sostanze inquinanti dal terreno, nonchè di rigenerazione dello stesso), assicurando esse anche una elevata capacità di frangere il vento o eucalipti che, oltre ad essere alberi sempre verdi, assolvono, anch'essi, alla funzione di importanti elementi frangivento, assorbendo molta acqua dal terreno in prossimità di falde o aree paludose o umide e producono resine profumate.

Per la formazione di piccole formazioni boscate miste o, comunque, di spazi caratterizzati da elevata biodiversità della vegetazione arborea, è preferibile, invece, ricorrere alla piantagione in forma associata, ovvero in formazioni miste assortite, delle altre essenze citate, preferendo specie a foglia caduca o associazione tra queste e specie sempre verdi, alcune ad altre a seconda delle loro caratteristiche (igrofilia, resistenza all'umidità o ad un clima più secco, attitudine degli apparati radicali ad adattarsi meglio ai vari tipi di terreno).

Si raccomanda, in tutti i casi, di non effettuare la piantagione di alberi d'alto fusto con apparati radicali superficiali e soggetti a notevole sviluppo in orizzontale (pino marittimo o pino d'Aleppo) nei pressi di carreggiate stradali o di altri manufatti (fondazioni, fabbricati, linee di sottoservizi).

E’, altresì, preferibile, infatti, la piantumazione, nei pressi di carreggiate stradali o di fabbricati, di essenze arboree d’alto fusto meglio resistenti, per specifiche attitudini, alla azione di taglio di vento battente ed altri agenti atmosferici particolarmente virulenti.
E’ da preferire, il più possibile l’impiego di alberi da frutto tali da costituire riserve di cibo per specie avicole ed altre specie animali di piccola taglia e, inoltre, tali da elevare il patrimonio di biodiversità locale, anche quanto a capacità di fertilizzazione naturale del terreno.
Inoltre, coerentemente con quanto riportato dai grafici di progetto, sono indicate e suggerite anche le essenze arbustive di cui è ammesso l’impianto, in quanto autoctone e/o, ormai, anch’esse compatibili con l’ambiente locale (naturalizzate), che sono individuate nelle seguenti:

C) specie arbustive rinvenibili anche tra quelle arboree e/o ad esse strettamente imparentate (piantate a siepe continua e/o a cespuglio libero):

- lentisco, mirto, lauro, pungitopo, oleandro, ligustro, tasso, ginepro comune, ginestra, rosa canina, erica, biancospino, laurotino, ginestra dei carbonai, rosmarino, caprifoglio, cisto, fusaggine (berretto del prete); borsolo (lacrime di Giobbe), sorbo, maggiociondolo, tamerice.

La disposizione planimetrica indicativa funzionale alla più idonea messa a dimora delle specie arboree ed arbustive già richiamate, è quella sommariamente indicata negli elaborati allegati alla presente scheda.
Con riferimento alle aree permeabili a sviluppo lineare e ricadenti nei lotti privati, inerbite ed irrigate con sistemi a lento e basso rilascio idrico (l’acqua utilizzabile può essere quella di recupero immagazzinata dai sistemi di raccolta e laminazione), si raccomanda un impianto delle essenze arboree di medio fusto, in associazione con la piantagione di siepi continue, tale da formare, unitamente alle altre aree verdi contigue, un reticolo ecologico il più possibile continuo.
Le essenze vegetali da porre a dimora e ciò rileva ai fini contabili (stesura dei capitolati e dei relativi computi metrici estimativi) devono presentare le seguenti caratteristiche richiamate anche in normativa:

- per le essenze vegetali arboree è richiesta la piantumazione di esemplari aventi un’altezza (misurata al vertice della chioma) di almeno mt. 4,00 e circonferenza del colletto non inferiore a 40 cm;
- per le essenze vegetali arbustive è richiesta la piantumazione di esemplari aventi un’altezza (misurata al vertice della chioma) di almeno mt. 1,00 e circonferenza della chioma, nel suo punto di maggior rigoglio, non inferiore a mt. 0,80.

Il costo di impianto delle predette specie vegetali arboree ed arbustive può essere ridotto nella misura in cui, venisse riconosciuta, per ogni mq di area permeabile così attrezzata (cioè adeguatamente inerbita e piantumata), l’applicazione di una congrua aliquota di abbattimento del contributo (per ogni mq) dovuto per il costo di costruzione dei fabbricati.
Si prevede, inoltre, che l’avvenuta corretta realizzazione dei lavori di predisposizione ed impianto delle opere a verde, presso tali spazi, debba essere adeguatamente documentata, identificandosi con parte integrante e sostanziale della documentazione che il Direttore dei Lavori, sotto la responsabilità del proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo edilizio oltre che quella sua personale di tecnico, predispone a corredo dell’inoltro della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si ritiene, altresì, che la mancata corretta realizzazione, in fase esecutiva, dei predetti interventi di impianto in sito, nelle aree private d'intervento, delle essenze arboree ed arbustive di idonea tipologia, come puntualmente riportato anche nell'atto di convenzione, sia motivo di invalidazione di quanto auto certificato all'atto della presentazione della SCAGI.