

TAB. 7 C

QUANTITA' delle ATTRIBUZIONI URBANISTICO-RESIDENZIALI degli AMBITI -  
DATI METRICI e PARAMETRICI delle ZZ.TT.OO.

PERIMETRAZIONE N° 6 - AMBITI del P.R.P. delle PP.EE.

PERIMETRAZIONE N° 6 - AMBITI del P.R.P. delle PP.EE.										
AMBITO	S. TERRIT. COMPLESS.	S. TERRIT. IMPEGN.	S. TERRIT. LIBERA	VOLUME ESIST. CONVENZ.	INDICE TERRITOR.	VOLUME di NUOVA ISTITUZI.	VOLUME COMPLESS. CONV.	AB. INSED. COMPL. CONV.	N° AB. INSED.LI	N° ABITANTI COMPL. CONV.
	MQ.	MQ.	MQ.	MC.	mc./mq.	MC.	MC.	N°	N°	N°
A	7.783	2.154	5.629	3.877	1,80	10.132	14.009	132	84	116
B	12.206	—	12.206	—	1,80	21.971	21.971	—	183	183
C	4.440	—	4.440	—	1,80	7.992	7.992	—	67	67
D	17.812	3.595	14.208	7.497	1,80	25.274	33.071	142	262	404
TOTALI	42.241	5.749	36.483	11.374	1,80	65.369	77.043	143	596	707

**TAB. 8 A**  
**DATI METRICI e PARAMETRICI**  
**PERIMETRAZIONE N° 7**

SUPERF. COMPL. PERIMETR.	ZONE TT.OO. P.R.G.	SUPERF. ZZ.TT.OO.	SUPERF. EDIFICATA	PERTIN.	VOLUM. EDIFICATO	D.T. REALE	D.T. CONV.	VOLUME CONV.	ABITANTI INSEDIATI	SUPERF. LIBERA	INDICE TERRITOR.	VOLUM. REALLE	ABITANTI INSEDI.LI	ABITANTI COMPL. CONV.
MQ.		MQ.	MQ.		MC.	MC/MQ.	MC/MQ.	MC.	N°	MQ.	MC/MQ.	MC.	N°	N°
5.922	C4	5.922	—	—	—	—	—	—	—	5.922	2,00	11.844	99	99

*Handwritten signature/initials*

TAB. 9

RIEPILOGO DATI ZONE TT.OO C<sub>1</sub> e C<sub>4</sub>

PERIM.	SUPERF. COMPL. PERIMETR.	ZONE TT.OO. P.R.G.	SUPERF. ZZ.TT.O O.	SUPERF. EDIFICATA	PERTIN.	VOLUM. EDIFICATO	D.T. REALE	D.F. CONV.	VOLUME CONV.	ABITANTI INSEDIATI CONV.	SUPERF. LIBERA	INDICE TERRIT.	VOLUME REALLE	ABITANTI INSED.LI	ABITANTI COMPL. CONV.
N°	MQ.		MQ.	MQ.		MC.	MC./MQ.	MC./MQ.	MC.	N°	MQ.	MC./MQ.	MC.	N°	N°
1	1.916	C1.10	1.916	—	—	—	—	—	—	—	1.916	—	3.449	29	29
2	20.027	C1.9 C4(2-3)	19.541	17.470	—	34.869	—	—	34.501	287	2.071	—	3.728	31	318
3	5.476	C4.4	5.476	5.476	—	10.952	—	—	10.952	91	—	—	—	—	91
4	13.928	C4.1	13.928	9.256	—	18.720	—	—	18.512	154	4.594	—	9.188	77	231
5	56.458	C1(13-11- 2-3-15-19- 14-12-18-1)	44.015	10.277	—	23.036	—	—	18.580	155	33.738	—	60.728	506	661
6	61.240	C1(4-6-8-7- 5-16)	49.333	9.545	—	13.933	—	—	20.892	174	39.788	—	71.617	596	770
7	5.922	C4	5.922	—	—	—	—	—	—	—	5.922	—	11.844	99	99
TOTALI	164.367	VARIE C1 e C4	140.13 1	52.092	—	101.510	—	—	103.437	861	88.039	—	160.554	1.338	2.199

TAB. 10

RAFFRONTO DATI P.R.G. - DATI INDAGINI e PROIEZIONI P.R.P. delle PP.EE. delle ZONE TT.OO. C1

ZZ. TT.OO. C1 PERIMETR.	DATI P.R.G.					DATI P.R.P. delle PP.EE.					DIFFER FRA VOL. COMPL.
	SUPERF. COMPL.	SUPERF. EDIF.TA	SUPERF. EDIF.LE	VOLUME EDIF.TO	VOLUME ED.BILE	SUPERF. COMPL.	SUPERF. EDIF.TA	SUPERF. EDIF.LE	VOLUME EDIF.TO	VOLUME ED.BILE	
	MQ.	MQ.	MQ.	MC.	MC.	MQ.	MQ.	MQ.	MC.	MC.	
	**** 86.831	43.333	43.498	78.000	78.296	**** 99.530	22.017	77.513	41.488	139.522	*** + 24.714

- N.B. \*
- \* La SUPERFICIE EDIFICATA e quella EDIFICABILE sono state ragguagliate in ragione dell'area delle PERTINENZE di PIANO applicando l'I.T. di (+/-) mc./mq. 1,80.
  - \*\* Il VOLUME REALMENTE EDIFICATO (mc. 41.488) è inferiore a quello CONVENZIONALE, pari a mc. 43.423, ottenuto dall'I.T. di mc./mq. 1,80.
  - \*\*\* Il VOLUME COMPLESSIVO DEL P.R.G. è pari a mc. 156.296, inferiore a quello complessivo espresso dalle stesse ZONE TT.OO. "C1", di mc. 24.714, essendo il TOTALE pari a mc. 181.010.
  - \*\*\*\* La superficie delle Zone TT.OO. alla verifica è risultata superiore rispetto a quello del P.R.G., di mq. 12.699.

Spiegazione

1. Strada di competenza
2. Strada di competenza
3. Strada di competenza
4. Strada di competenza
5. Strada di competenza
6. Strada di competenza
7. Strada di competenza
8. Strada di competenza
9. Strada di competenza
10. Strada di competenza
11. Strada di competenza
12. Strada di competenza
13. Strada di competenza
14. Strada di competenza
15. Strada di competenza
16. Strada di competenza
17. Strada di competenza
18. Strada di competenza
19. Strada di competenza
20. Strada di competenza
21. Strada di competenza
22. Strada di competenza
23. Strada di competenza
24. Strada di competenza
25. Strada di competenza
26. Strada di competenza
27. Strada di competenza
28. Strada di competenza
29. Strada di competenza
30. Strada di competenza
31. Strada di competenza
32. Strada di competenza
33. Strada di competenza
34. Strada di competenza
35. Strada di competenza
36. Strada di competenza
37. Strada di competenza
38. Strada di competenza
39. Strada di competenza
40. Strada di competenza
41. Strada di competenza
42. Strada di competenza
43. Strada di competenza
44. Strada di competenza
45. Strada di competenza
46. Strada di competenza
47. Strada di competenza
48. Strada di competenza
49. Strada di competenza
50. Strada di competenza
51. Strada di competenza
52. Strada di competenza
53. Strada di competenza
54. Strada di competenza
55. Strada di competenza
56. Strada di competenza
57. Strada di competenza
58. Strada di competenza
59. Strada di competenza
60. Strada di competenza
61. Strada di competenza
62. Strada di competenza
63. Strada di competenza
64. Strada di competenza
65. Strada di competenza
66. Strada di competenza
67. Strada di competenza
68. Strada di competenza
69. Strada di competenza
70. Strada di competenza
71. Strada di competenza
72. Strada di competenza
73. Strada di competenza
74. Strada di competenza
75. Strada di competenza
76. Strada di competenza
77. Strada di competenza
78. Strada di competenza
79. Strada di competenza
80. Strada di competenza
81. Strada di competenza
82. Strada di competenza
83. Strada di competenza
84. Strada di competenza
85. Strada di competenza
86. Strada di competenza
87. Strada di competenza
88. Strada di competenza
89. Strada di competenza
90. Strada di competenza
91. Strada di competenza
92. Strada di competenza
93. Strada di competenza
94. Strada di competenza
95. Strada di competenza
96. Strada di competenza
97. Strada di competenza
98. Strada di competenza
99. Strada di competenza
100. Strada di competenza

Spiegazione

TAB. 11

DATI COMPLESSIVI delle ZONE TT.OO. "C4"  
Soggette a ristrutturazione e con potenzialità edificatoria.

ZZ. TT.OO. C4	ZONE TT.OO. ESEGUITE				ZONE TT.OO. DA ESEGUIRE e/o COMPLETRARE				
	SUPERF. ZZ.TT.OO.	SUPERF. EDIF.TA.	SUPERF. EDIF.TO.	VOLUME EDIF.TO. CONV.	SUPERF. LIBERA	I.T.	SUPERF. REALE	VOLUME COMPL. REALE	VOLUME COMPL. CONV.
	MQ.	MQ.	MC.	MC.	MQ.	MC./MQ.	MC.	MC.	MC.
	40.601	30.007	60.222	60.014	10.516	2,00	21.032	81.254	81.046

Ottenuto il quadro complessivo dei risultati, dei rilevamenti e delle previsioni è stato possibile procedere all'analisi comparativa dei dati, in prima approssimazione, essendo necessaria la verifica delle condizioni geologico-tecnico, idrogeologiche e fisiche del territorio interessato dalle cosiddette PP.EE..

Il quadro complessivo ha evidenziato:

- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA	= MQ.	164.967
- VOLUME TERRITORIALE EDIFICATO (CONV.)	= MC.	101.502
- VOLUME TERRITORIALE POTENZIALE	= MC.	160.554 *
- INDICE DENSITA' TERRITORIALE DI FATTO (mc. 101.502 / 164.967)	= mc./mq.	0,62
- INDICE DENSITA' TERRITORIALE DI PROGRAMMA (mc. 101.502 + 160.554) x 1 / 164.967	= mc./mq.	1,59
- ABITANTI (CONVENZIONALI) INSEDIATI	= N°	861
- ABITANTI (CONVENZIONALI) INSEDIABILI	= N°	1.338
- ABITANTI (CONVENZIONALI) COMPLESSIVI	= N°	2.199

\* - Il volume potenziale è stato ricavato applicando alla SUPERFICIE TERRITORIALE libera delle ZONE II.OO. Il proprio I.D.T. (Indice di Densità Territoriale).

Dai dati su esposti e precedentemente tabulati si può dedurre che le previsioni contenute nella Tav. A (Relazione) del P.R.G. sono soltanto parzialmente confermati, essendo necessario procedere alla selezione delle sole aree capaci di insediare il numero programmato di circa 750 ABITANTI nel decennio di validità delle PP.EE..

### 2.2.1 LO STUDIO GEOLOGICO - PRESCRIZIONI E CAUTELE

I ripetuti rapporti interdisciplinari tenuti con il dott. Geologo Palma Pratini, il supporto della cartografia dello STUDIO GEOLOGICO generale e quello inerente le aree perimetrate, soggette a prescrizioni esecutive, ci hanno consentito di operare alcune scelte selettive all'interno delle Zone TT.OO. che, com'è stato dimostrato al paragrafo precedente, ci consegnano un potenziale volumetrico eccessivo rispetto al programma

di piano.

Dalle tavole 2.2; 3.2; 4.2; 5.2; 6.2 e 7.2 dello STUDIO GEOLOGICO, si evince che l'intero comprensorio ricade in "Area con basso grado di pericolosità su terreni di natura argillosa".

Si tratta di aree con substrato prevalentemente argilloso-marnoso con pendii, da poco a mediamente acclivi, aventi copertura talora di natura detritica o alluvio-colluviale a spessore variabile.

Per quanto alla pericolosità sismica locale i terreni sono riferibili alla classe Si, comma b, dell'Al.F. della Circ. A.R.T.A. n° 2222/95.

Si tratta in generale di aree con discrete condizioni di stabilità per il cui uso, tuttavia, necessitano di opportune precauzioni.

La prima riguarda il tipo di fondazione che, da quella diretta, con travi rovesce, potrebbe risolversi attraverso la previsione di opportuna platea o anche mediante bonifica del terreno o ricorso all'impiego di pali, in ragione dello spessore della coltre superficiale e dell'acclività locale.

Per quanto attiene gli sbancamenti, il cui piano deve essere reperito oltre ml. 2,00 di profondità, dovranno essere previste opportune opere di sostegno.

Sono inoltre da prevedere interventi di regimentazione e raccolta delle acque superficiali in modo da regolarne il defluvio.

Ciò posto, con riferimento alla Tavola 5.2 delle "PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE" ed alla Tavola 7.2 "ZONIZZAZIONE IN CLASSI DI IDONEITÀ ALL'URBANIZZAZIONE", così come era evidente dalla planimetria aerofotogrammetrica in scala 1: 2.000, le aree della perimetrazione n° 5 sono attraversate, trasversalmente, da un'incisione naturale di notevole importanza.

Detta incisione che da nord-est degrada verso ovest nord-ovest, lambisce a nord le Zone TT.OO. C<sub>1-19</sub> e C<sub>1-11</sub> ed a sud le Zone TT.OO. C<sub>1-14</sub> e C<sub>1-12</sub>.

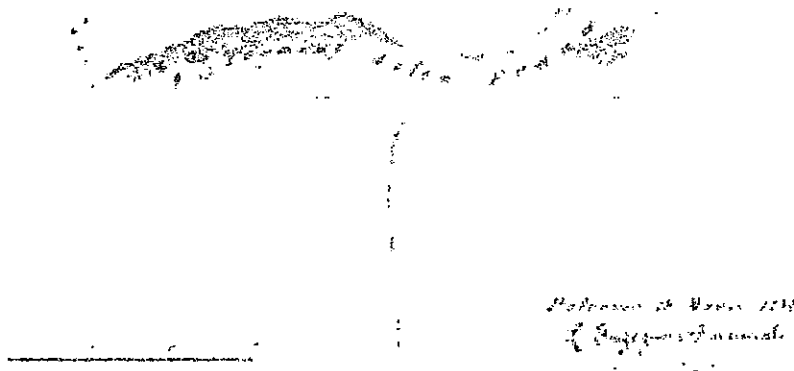
La destinazione del N.P.R.G., che ne ha previsto la copertura, non sarà ribadita in questa sede, essendo stato ritenuto necessario predisporre opportuni presidi in prossimità della via Enrico Berlinguer e la realizzazione di un piccolo viadotto per consentire la continuità della viabilità dello strumento generale atta a collegare le Zone TT.OO. C<sub>1-19</sub>; C<sub>1-11</sub> e C<sub>1-14</sub>; C<sub>1-</sub>

La Zona C<sub>1-16</sub>, della perimetrazione n° 6, ricade interamente in area "con grado di pericolosità medio-alta per fenomeni di inondazione" e, pertanto, sarà esclusa dalla pianificazione attuativa delle PP.EE..

Analogamente, l'esigua porzione della Zona T.O. C<sub>1-15</sub>, concomitante alla C<sub>1-16</sub>, soltanto parzialmente interessata alla potenziale inondazione sarà esclusa dalla pianificazione attuativa delle PP.EE..

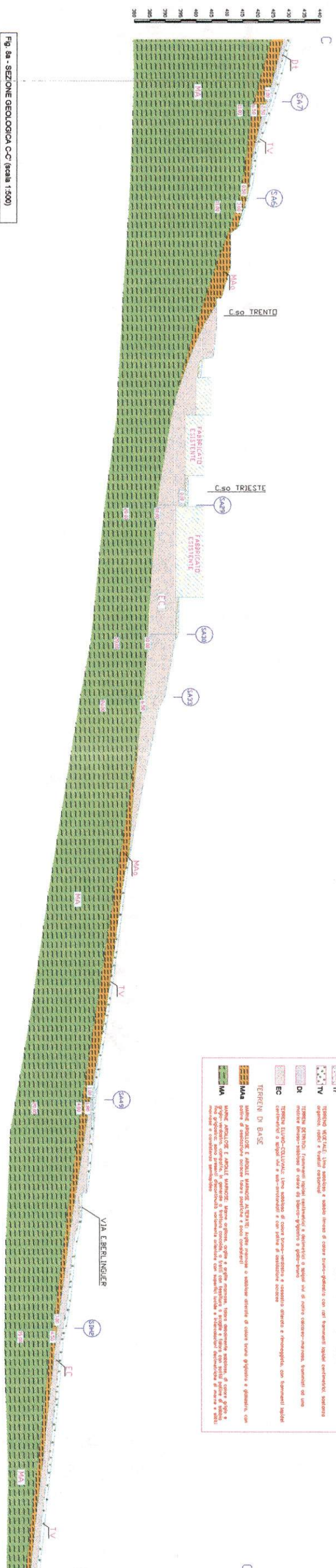
Per motivi di instabilità del versante, la cui acclività è certamente prossima al 50%, sarà esclusa dall'esecuzione prevista dal N.P.R.G. la Zona T.O. C<sub>1-10</sub> nella sua attribuzione residenziale potendosi invece intervenire per l'istituzione di uno spazio destinato a V.P.A. secondario, senza espressione di alcun volume.

Le sezioni geologiche, di seguito rappresentate, mostrano con tutta evidenza lo stato dei luoghi.



9  
PA





Per quanto agli interventi suggeriti o disposti dal Geologo si rinvia alle disposizioni contenute nelle Norme T. d'Attuazione, mentre in questa sede è opportuno anticipare i risultati dell'ANALISI complessiva, propedeutica alla FASE di SINTESI che ha ispirato i criteri informativi del Piano.

Le aree perimetrate, soggette alle PP.EE., pur essendo definite idonee alla nuova urbanizzazione e rappresentando la migliore delle condizioni morfologiche, geologiche e geostutturali, fra quelle in cui è suddiviso l'intero territorio, sono soggette, come ha evidenziato la dott.ssa Palma Pratini, a particolari cautele e disposizioni.

In ragione del "principio di relatività" sono state ammesse all'antropizzazione, per così dire, controllata.

Quel che più ha interessato l'INDAGINE conoscitiva prima e quella dell'ANALISI delle problematiche connesse allo stato di fatto, poi, concerne il complesso degli interventi urbanistici all'interno di un contesto edilizio già intervenuto, la cui "ristrutturazione urbanistica", soltanto in parte attiene all'infrastrutturazione dei luoghi, essendo preminente la "messa in sicurezza" dell'esistente, sia esso privato che pubblico, attraverso un mirato sistema di presidi.

Il compito affidato alla pianificazione attuativa delle PP.EE. non può limitarsi a considerazioni ristrette al comprensorio programmato per l'insediamento di un dato numero di abitanti, senza considerare le condizioni "al contorno" e quelle generali del contesto urbano del Comune di San Cipirello.

Il fenomeno del "ruscellamento superficiale" è interconnesso con quello della "regimentazione delle acque meteoriche", da troppo tempo trascurato.

In estrema SINTESI si può dire che lo studio, anche puntuale dei "presidi", determina la compatibilità degli interventi pubblici in ragione delle condizioni strutturali preposte alla "messa in sicurezza" e, nel contempo, la previsione di massima della spesa necessaria alla costruzione delle opere.

Q  
M

### 2.3.1 DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIATI ed INSEDIABILI AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - DUDDIVISIONE IN AMBITI delle ZONE TT.OO. PRESCELTE.

La Tabella n° 9 RIEPILOGATIVA dei dati dell'indagine dello stato di fatto e delle proiezioni del N.P.R.G., evidenzia la potenzialità edificatoria delle sette perimetrazioni delle aree soggette a PP.EE., oltre a consegnare le risultanze dell'edificazione intervenuta.

Il volume realizzabile complessivo è pari a mc. 160.554, mentre quello edificato risulta pari a mc. 101.510, leggermente inferiore a quello convenzionale di mc. 103.437.

La DENSITÀ TERRITORIALE COMPLESSIVA (convenzionale) discendente dal rapporto fra la cubatura complessiva (convenzionale) e la S.T. delle Zone Territoriali risulta di mc./mq. 1,885.

La DENSITÀ TERRITORIALE complessiva inclusa la superficie della viabilità del N.P.R.G. sarebbe, invece, di mc./mq. 1,60.

Gli ABITANTI INSEDIATI convenzionali, pari a n° 861 (mc./ab. 120,00) devono essere sommati a quelli potenziali, nel numero di 1.338 (mc./ab. 120,00) per ottenere l'insediamento convenzionale complessivo nelle aree perimetrate, di numero ab. 2.199.

Il conteggio urbanistico discende da condizioni prefissate in ragione dell'attribuzione volumetrica pro capite che, alla verifica puntuale, risulta di ben diversa quantificazione.

Soltanto al fine di comprendere la valenza del cosiddetto "volume urbanistico", in rapporto alla reale incidenza del volume pro capite, consideriamo l'intervento I.A.C.P. all'interno della Perimetrazione n° 2:

- ALLOGGI = n° 80
- VOL. ALLOGGI = mc. 382,00  
(30.550 : 80)
- NUCLEO FAM. MEDIO = n° 3
- volume pro capite = mc. 127,33  
(1/3 382)
- ABITANTI INSEDIATI = n° 240

Analogamente consideriamo l'intervento nella perimetrazione n° 3, di iniziativa privata:

- ALLOGGI = n° 17

- VOL. ALLOGGI = mc. 644,00  
(30.550 : 80)
- NUCLEO FAM. MEDIO = n° 3
- VOLUME PRO CAPITE = mc. 214,66  
(1/2 644)
- ABITANTI INSEDIATI = n° 51

Nella realtà n° 291 ABITANTI occupano il volume di mc. 41.502 (30.550 + 10.952), mentre applicando il volume convenzionale di mc./ab. 120,00, dovremmo considerarne, ai fini dell'infrastrutturazione, n° 346, ovvero il 19% in più.

Queste considerazioni ci porterebbero lontano se non dovessimo considerare il pacchetto delle abitazioni esistenti in rapporto al numero complessivo degli ABITANTI RESIDENTI del N.P.R.G. considerati, al 1997, nel numero totale di 5.114.

Orbene, dovranno essere attribuiti all'edilizia esistente gli spazi ex artt. 3 e 4 del D. IM. 02-04-68, n° 1444, in ragione dell'effettivo numero delle famiglie insediate e quindi degli abitanti residenti.

Nelle Zone T.O.O. "C4" configurate nelle Perimetrazioni n° 2 - 3 e 4, insistono n° 145 abitazioni occupate da altrettante famiglie con nucleo medio (DATO ISTAT) PARIA TRE COMPONENTI.

Gli ABITANTI da considerare in Zone T.O.O. "C4" sono, quindi, 435.

Per quanto attiene l'edilizia sparsa in area ex agraria, si è considerato il potere di trasformazione del volume esistente, potenzialmente soggetto al cambiamento d'uso conseguente all'attribuzione di Zona T.O. "C1" conferita dal N.P.R.G. alle aree di pertinenza.

I dati di rilevamento diretto, tavole 03 e 04, relativi alla Perimetrazione n° 5 ed agli AMBITI A e B della Perimetrazione n° 6, sono i seguenti:

- EDIFICI - n° 22
- VOLUME COMPL. (REALE) - mc. 28.114
- VOLUME COMPL. (CONVENZ.) - mc. 20.036
- DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. RESIDENZIALE - n° 21
- DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. NON RESIDENZIALE - n° 1
- EDIFICI AD UNA ELEV. P.T. - n° 8



- EDIFICI A DUE ELEV. F.T.	- n°	4
- EDIFICI CON OLTRE DUE ELEV. F.T.	- n°	1

Si può, con ragionevole approssimazione, considerare che l'acquisizione all' "urbano" di n° 22 abitazioni, dalle caratteristiche sopra evidenziate, condurrà all'insediamento futuro di n° 22 famiglie e quindi di n° 66 abitanti che, in cifra tonda, possono essere elevati a n° 100, in proiezione decennale, al 2001.

Ciò posto, la richiesta di insediamento per i dieci anni di efficacia delle PP.EE. consente di selezionare l'intervento pianificatorio in ragione della reale presa di coscienza dell'intera problematica.

Dalla Tab. 6.A relativa alla Perimetrazione n° 5 risulta che il potenziale volume residenziale è pari a mc. 60.728, realizzabile sulle aree libere ottenute dalla sottrazione di quelle di pertinenza degli edifici esistenti da quelle di zona.

Considerando che a fronte di n° 750 abitanti è necessario reperire la quantità di mc. 90.000 ed a mente dei dati della Tab. 7.A riferita alla Perimetrazione n° 6, possono considerarsi confacenti, per quantità e qualità le Zone TT.OO. C<sub>1-4</sub> e C<sub>1-3</sub> (Ambiti A e B) capaci di esprimere il volume di mc. 32.103 (mc. 10.132 + mc. 21.971).

Il volume TOTALE del nuovo insediamento delle PP.EE. sarà pari a mc. 92.831, capace di insediare n° 773 ABITANTI nelle Zone TT.OO. C<sub>1</sub> (1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 19) della Perimetrazione n° 5 e C<sub>1</sub> (4 e 5) della Perimetrazione n° 6.

Relazione 25 Marzo 1972  
F. Scappone, Sindaco

MA

## TITOLO III

### SINTESI - STRUTTURA e PROGETTO della PIANIFICAZIONE ATTUATIVA delle PRISCRIZIONI ESECUTIVE - "STANDARDS"

#### CAPO I

#### STRUTTURA della PIANIFICAZIONE ATTUATIVA delle PP.EE.

##### 3.1.1 - STRUTTURA del PIANO - SISTEMA d'INTERVENTO.

Con riferimento al paragrafo 1.3.2, Capo III del Titolo I ed al paragrafo 2.3.1, Capo III del Titolo II, è opportuno definire la STRUTTURA del PIANO al fine di rendere esplicita la METODOLOGIA d'intervento.

Preliminarmente deve riferirsi che, la pianificazione delle Zone TT.OO.

"C<sub>1</sub>" delle PP.EE. del N.P.R.G. è estesa alla "ristrutturazione urbanistica" delle Zone TT.OO. "C<sub>4</sub>" (interamente o parzialmente edificate) unitamente alle porzioni delle Zone TT.OO. "G", all'interno delle quali è già iniziata l'attività edilizia.

Ne consegue che il PIANO è interessato da:

- Zone TT.OO. "C<sub>4</sub>" - interamente o parzialmente edificate assoggettate a "ristrutturazione urbanistica";
- Zone TT.OO. "C<sub>1</sub>" - parzialmente edificate sottoposte a "ristrutturazione urbanistica" nella loro porzione eseguita;
- Zone TT.OO. "C<sub>1</sub>" - incluse negli AMBITI in cui è suddivisa una PERIMETRAZIONE, non idonee all'edificazione per motivi dimensionali e/o geologici, il cui volume territoriale si esprime all'interno dei lotti in cui è frazionato l'AMBITO;
- Zone TT.OO. "C<sub>1</sub>" - incluse negli AMBITI, le cui aree libere costituiscono sede idonea all'istituzione degli spazi per attrezzature ex artt. 3 e 4 D. IM. 02-04-68, n° 1444 e per gli interventi di edilizia residenziale, costituenti PP.EE. del P.R.G. oltre alle eventuali aree per il completamento della viabilità residenziale, ex art. 4 della L. 847/64;
- Zone TT.OO. dei Servizi - predisposti dal N.P.R.G. che il Piano Attuativo considera di valenza "secondaria" o "generale";
- Zone TT.OO. della Viabilità - individuata dal P.R.G. con valenza di "strade residenziali", la cui superficie non esprime volume territoriale.

A seguito della verifica quantitativa del volume necessario ad insediare il numero programmato di abitanti del 1° decennio di efficacia del N.P.R.G., le Zone TT.OO. "C<sub>1</sub>" ammesse, per numero della Perimetrazione e suddivisione in Ambiti, è la seguente:

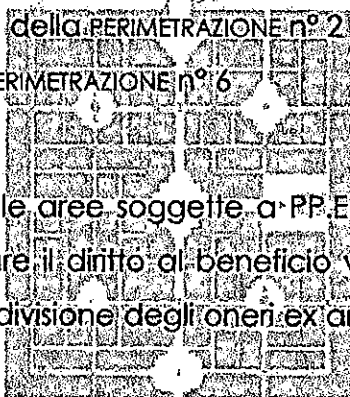
- PERIMETRAZIONE N° 5 - AMBITI: A - B - C e D;
- PERIMETRAZIONE N° 6 - AMBITI: A e B.

Le Perimetrazioni e gli ambiti delle Zone TT.OO. "C<sub>4</sub>", soggette a "ristrutturazione urbanistica" sono:

- PERIMETRAZIONE N° 2 - AMBITO: A;
- PERIMETRAZIONE N° 3 - AMBITO: A;
- PERIMETRAZIONE N° 4 - AMBITI: A e B;

Sono, pertanto, esclusi dalla programmazione:

- l'AMBITO B (Zona T.O. C<sub>1-9</sub>) della PERIMETRAZIONE n° 2
- Gli Ambiti C e D della PERIMETRAZIONE n° 6
- La PERIMETRAZIONE n° 7



Ogni perimetrazione delle aree soggette a PP.EE. è stata suddivisa in Ambiti al fine di determinare il diritto al beneficio volumetrico del P.R.G. ed alla corrispondente suddivisione degli oneri ex art. 4 della L.R. 30 aprile 1991, n° 15.

Oneri che, si ribadisce, sono costituiti dalla CESSIONE e/o ESPROPRIAZIONE delle AREE per l'urbanizzazione primaria e secondaria e dalla REALIZZAZIONE e/o PAGAMENTO delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ex art. 4 della L. 847/64, oltre a quelli ex art. 5 della L. 10/77.

L'attribuzione degli oneri della "ristrutturazione urbanistica" delle Zone TT.OO. "C<sub>4</sub>", dovrà essere stabilita dall'Amministrazione in ragione della ripartizione fra le volumetrie dei complessi edificati e in base alle convenzioni eventualmente stipulate.

Le opere della "ristrutturazione urbanistica" compendiano quelle per la dotazione di SERVIZI all'interno degli spazi ex D. M. 02-04-68, all'uopo reperiti, e quelle per l'istituzione dei "presidi" necessari alla "messa in sicurezza" del territorio interno agli Ambiti ed al loro contorno, ivi comprese le opere necessarie a salvaguardare gli spazi pubblici, eventualmente interessati.

Q  
AA

## CAPO II

## "STANDARDS"

3.2.1 DETERMINAZIONI FINALI - QUANTITA' e QUALITA' DEGLI "STANDARDS"

A mente del comma 1 e delle finalità implicite nell'art. 4 della L.R. 30 aprile 1991, n° 15, è stata redatta apposita relazione economica; parte integrante del Piano, Allegato C.

Al fine di facilitare l'adeguamento del "...costo delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria...", di cui al comma 6 dello stesso art. 4, da parte dell'Amministrazione, che ne è onerata entro il 31 dicembre di ogni anno, si è predisposto un apposito ELENCO DEI PREZZI, con annessa ANALISI.

L'indicazione dei costi, pur mantenendo la connotazione propria della "stima di massima", è sufficientemente approssimata alla reale consistenza della valutazione.

La stima, così congegnata, consegna all'Amministrazione lo strumento necessario alla programmazione degli interventi, oltre alla necessaria quantificazione degli oneri concessori.

Lo stretto connubio fra COSTI e BENEFICI, sotteso dall'art. 4 della L.R. 15/91, testimonia della volontà del legislatore di istituire un regime concessorio, per così dire, esteso o allargato, rispetto al ristretto ambito degli "interventi diretti" (ZONE TT. OO. "B") sui quali si fonderebbe lo strumento generale, se fosse sprovvisto della pianificazione attuativa delle PP.EE..

Della problematica connessa al reale concretizzarsi di questo presupposto si è ampiamente esposto al par. 1.3.2, Capo III del Titolo I.

A causa delle difficoltà di parcellizzare i dispositivi di carattere generale, concretizzandoli nell'atto definitivo costituito dalla concessione, senza possibilità di interpretazione e, quel che è peggio, prevaricazione della parte privata o di quella pubblica, si è proceduto nell'individuazione di "Ambiti urbanistici" di più ridotta estensione rispetto alla "Perimetrazione" a cui appartengono e, nel contempo, capaci di accorpare più di una Zona T. O. che il N.P.R.G. ha individuato di esigua o incongrua superficie.



Il duplice scopo di contenere il numero degli aventi diritto all'interno di un comprensorio capace di esprimere compiutamente la quantità degli spazi necessari alla dotazione dei servizi primari, a livello di vicinato e di quartiere, consente l'esecuzione del Piano nel suo complesso.

Si è, infatti, più volte sostenuto che l'eccessivo frazionamento, a livello generale, di un comprensorio, avente la stessa definizione urbanistica, comporta, in fase esecutiva, il ricorso a soluzioni indotte al ripristino della specificità della scala su cui fondano tutti i presupposti, al cui avveramento è deputata la pianificazione attuativa.

Attraverso le Norme Tecniche d'Attuazione si sono predisposti i dispositivi necessari al superamento dei principali ostacoli di tipo interpretativo, connessi all'equa ripartizione dei costi e dei benefici fra gli aventi diritto e fra questi e la Pubblica Amministrazione.

È frequente il caso di attribuzioni volumetriche eccedenti il reale diritto.

Infatti, più di un'Amministrazione ha finito con il concedere volumi impropri alla sola proprietà sulla quale era stata allocata una data "sagoma" del piano attuativo, non considerando la quota spettante alle altre e, senza la quale, la "tipologia edilizia" o, più semplicemente un dato edificio, non avrebbe potuto concretizzarsi.

La partecipazione proporzionale degli aventi diritto ai benefici volumetrici del Piano non è e non costituisce una novità introdotta dalla L.R. 15/91 (comma 2, art. 4); se mai è innovativo il carico degli oneri concessori, essendo le modalità impositive dell'equa ripartizione dei benefici ben note al legislatore che, nel 1942, introdusse l'istituto del comparto edilizio nella L.U.N., n° 1150.

Ciò posto, la principale difficoltà per l'urbanista non è costituita dalla progettazione del Piano (sulla cui qualità influiscono, peraltro, i fattori degenerativi a tutti noti) ma dalla costituzione di metodiche condivise ed efficaci per la sua gestione.

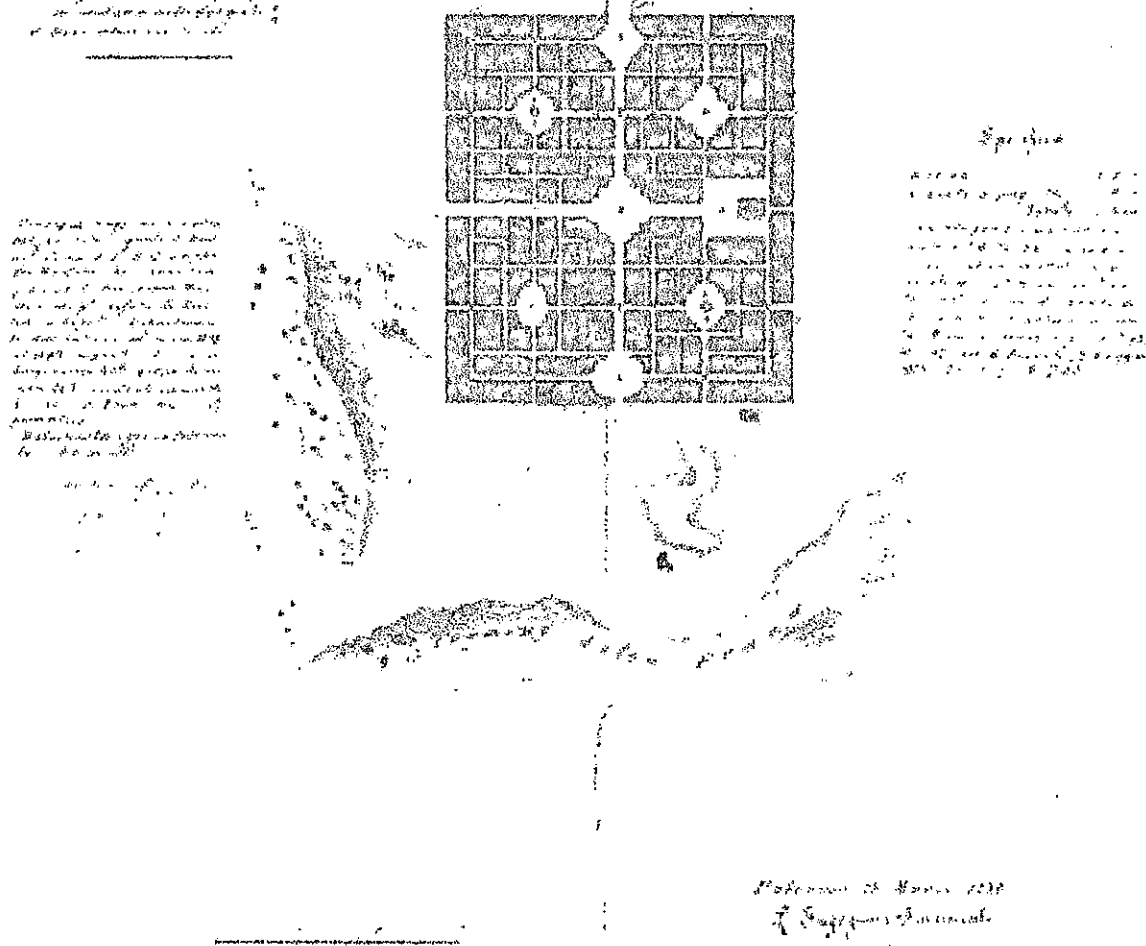
Non è facile, infatti, far comprendere alla cittadinanza che il dato di riferimento deve essere trasferito dalla superficie al volume e che solo quest'ultimo determina diritti e doveri.

Questa, pur disposta ad accettare l'onerosità della concessione, non riesce ad immaginare che il diritto acquisito possa materializzarsi, in tutto o

in parte, all'interno di aree o lotti che non gli appartengono, ovvero a concepire il fatto che quella cubatura continui ad appartenergli nonostante l'Indice di D.F. del proprio lotto sia inferiore a quello di un altro.

Certamente influisce la tipologia strutturale socio-economica dell'Isola, caratterizzata dal forte senso della proprietà e dalla diffidenza connaturata nella componente rurale della popolazione, ma è pur vero che è mancata, per così dire la maturazione di questi concetti dovuta alla mancanza del tempo necessario, per digerirli e farli propri, causata dalla cosiddetta "era dell'abusivismo".

Di seguito le TABELLE dal N° 13 al N° 18 (A e B) e la TABELLA 12 QUALIFICANO, per Perimetrazione ed Ambito Urbanistico, i principali dati quantitativi posti a fondamento del P.R.P. delle PP.EE.



TAB. 12

**ANALISI e SINTESI DEI DATI DEL RILEVAMENTO DIRETTO IN RAGIONE DEL NUMERO DEGLI ABITANTI EFFETTIVAMENTE INSEDIATI, GIA' CONSIDERATI NEL NOVERO DELLA RESIDENZA (N°/AB. 5114) del N.P.R.G. - IPOTETICO INCREMENTO ALL'INTERNO DEL VOLUME PRECIPUO PER EFFETTO DEL CONSEGUENZIALE CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DAL RURALE ALL'URBANO**

Perimetrazione	Ambito	QUANTITA' DEL DATO		SPECIFICITA' DEL DATO		IPOTETICO INCREMENTO		
		Volume Urbanistico (Convenz.)	Abit. Ins. fi formali	Dest. d'uso non Residenz.	Dest. d'uso non Residenz.	Abitanti Considerati dal P.R.G.	Incremento al 2011	Totale Abitanti Contabili
		MC.	N°	N°	MC.	N°	50%	N°
5	A	12.434	104	7		21	11	32
5	B	1.325	36	5		15	8	23
5	C	1.821	15	2		6	3	9
5	D							
TOT. PARZ.		18.580	155	14		42	22	64
6	A	1.456	12	8		24	12	36
6	B							
TOT. PARZ.		1.456	12	8		24	12	36
TOT. GEN.		20.036	167	22		66	34	100

TAB. 13 A

SPAZI DELLE ATTREZZATURE (ex D. IM. 02/04/1968, N° 1444) ATTRIBUITI DAL P.R.P. delle PP. EE. ALLA NUOVA RESIDENZA NEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE PERIMETRAZIONI e QUOTA PROPORZIONALE DI QUELLI DEL N.P.R.G., SUDDIVISI PER QUALITA'.

PERIMETRAZIONE N° 5 - Ambito A

QUALITA' e QUANTITA' degli ABITANTI			SPAZI DELLE ATTREZZATURE DEL P.R.P. DELLE PP.EE.						SPAZI ATTREZZ. DEL N.P.R.G.		VIABILITA' RESID.		AREE DI POTENZ. VOLUME TRASFERITO ALLA SUPERFICIE FONDARIA		
			PRIMARIE		SECONDARIE			TOTALE	ATTREZZATURE SECONDARIE		URBANIZZAZ. PRIMARIA				
Inseam. al 2001	Inseab. al 2011	Compl. al 2011	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	Interesse Comune	V. Pubb. Attrezz.	Salvag. geol. e della viabil.		V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	del P.R.P. delle PP.EE.	del N. P.R.G. ribadita	Spazi attrezzati P.R.P. delle PP.EE.	Spazi viabilità P.R.P. delle PP.EE.	TOTALE VOLUME
a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	k)	n)	o)	p)	q)	r)
								d)+e)+f)+g)	Q. PARTE	Q. PARTE	---	Q. PARTE	i)		(p)+q)) x 1,80
32	65	97	620	175	260	390	—	1.445	294	772	—	1.654	1.445	—	2.601

TAB. 13 B

ATTRIBUZIONE DELLA "VOLUMETRIA TERRITORIALE AMMISSIBILE" ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE "PERIMETRAZIONI".

PERIMETRAZIONE N° 5 - Ambito A

SUPERFICIE e VOLUME TERRITORIALE									SUPERFICIE FONDIARIA e INDICE		
COMPLESSO TERRITORIALE delle ZONE TERR. OMOG.				VOLUMETRIA POTENZIALE - ABITANTI COMPL.							
C1	Sup. Terr. Compl.	Sup. Terr. Pertin.	Sup. Terr. Libera.	Volume t. edif.to convenz.	Volume t. potenziale e)	Volume complessivo convenz.	Indice densità terrior.	Abitanti contab. Compl.	Superficie spazi urban.	Indice densità fondiaria	Superficie fondiaria
(13,15, 11,19)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)
			a)-b)			d)+e)	e)x1/c)		Q-tab.-13A	e)/m)	c)-i)
	11.227	6.880	4.347	12.434	7.825	20.259	1,80	97	1.445	2,696	2.902

TAB. 14 A

SPAZI DELLE ATTREZZATURE (ex D. IM. 02/04/1968, N° 1444) ATTRIBUITI DAL P.R.P. delle PP. EE. AGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE PERIMETRAZIONI e QUOTA PROPORZIONALE DI QUELLI DEL N.P.R.G. SUDDIVISI PER QUALITÀ.

## PERIMETRAZIONE N° 5 – Ambito B

QUALITA' e QUANTITA' degli ABITANTI			SPAZI DELLE ATTREZZATURE DEL P.R.P.							SPAZI ATTREZZ. DEL N.P.R.G.		VIABILITA' RESID.		AREE DI POTENZ. VOLUME TRASFERITO ALLA SUPERFICIE FONDIARIA		
			PRIMARIE		SECONDARIE			Salvag. geol. e della viabil.	TOTALE	ATTREZZATURE SECONDARIE		URBANIZZAZ. PRIMARIA				
Insediam. al 2001	Insediab. al 2011	Compl. al 2011	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	Interesse Comune	V. Pubb. Attrezz.					V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	del P.R.P. delle PP.EE.	del N. P.R.G. ribadita	Spazi attrezzati P.R.P. delle PP.EE.	Spazi viabilità P.R.P. delle PP.EE.
a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	k)	n)	o)	p)	q)	r)	
23	162	185	620	330	295	555	—	1.800	—	—	—	4.321	1.800	—	3.240	

TAB. 14 B

ATTRIBUZIONE DELLA "VOLUMETRIA TERRITORIALE AMMISSIBILE" ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE "PERIMETRAZIONI".

PERIMETRAZIONE N° 5 - Ambito B

SUPERFICIE e VOLUME TERRITORIALE									SUPERFICIE FONDIARIA e INDICE		
COMPLESSO TERRITORIALE delle ZONE TERR. OMOG.				VOLUMETRIA POTENZIALE - ABITANTI COMPL.							
C1	Sup. Terr. Compl.	Sup. Terr. Perlin.	Sup. Terr. Libera...	Volume t. edif.to convenz.	Volume t. potenziale e)	Volume complessivo convenz.	Indice densità territor.	Abitanti contab. Compl.	Superficie spazi urban.	Indice densità fondiaria	Superficie fondiaria
(14,12, 18,2)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)
			a)-b)			d)+e)	e)x1/c)		Q-tab.-13A	e)/m)	c)-i)
	13.195	2.385	10.810	4.325	19.458	23.783	1,80	185	1.800	2,159	9.010

TAB. 15 A

SPAZI DELLE ATTREZZATURE (ex D. IM. 02/04/1968, N° 1444) ATTRIBUITI DAL P.R.P. delle PP.EE. AGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE PERIMETRAZIONI e QUOTA PROPORZIONALE DI QUELLI DEL N.P.R.G., SUDDIVISI PER QUALITÀ

## PERIMETRAZIONE N° 5 - Ambito C

QUALITA' e QUANTITA' degli ABITANTI			SPAZI DELLE ATTREZZATURE DEL P.R.P.						SPAZI ATTREZZ. DEL N.P.R.G.		VIABILITA' RESID.		AREE DI POTENZ. VOLUME TRASFERITO ALLA SUPERFICIE FONDIARIA		
			PRIMARIE		SECONDARIE				ATTREZZATURE SECONDARIE		URBANIZZAZ. PRIMARIA				
Insediam. al 2001	Insediab. al 2011	Compl. al 2011	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	Interesse Comune	V. Pubb. Attrezz.	Salvag. geol. e della viabil.	TOTALE	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	del P.R.P. delle PP.EE.	del N. P.R.G. ribadita	Spazi attrezzati P.R.P. delle PP.EE.	Spazi viabilità P.R.P. delle PP.EE.	TOTALE VOLUME
a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)	n)	o)	p)	q)	r)
								d)+e)+f)+g)	Q. PARTE	Q. PARTE		Q. PARTE	i)		(p)+q)) x 1,80
9	84	93	405	180	155	335	719	1.075	—	—	—	2.286	1.075	—	1.935



TAB. 15 B

ATTRIBUZIONE DELLA "VOLUMETRIA TERRITORIALE AMMISSIBILE" ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE "PERIMETRAZIONI".

PERIMETRAZIONE N° 5 - Ambito C

SUPERFICIE e VOLUME TERRITORIALE									SUPERFICIE FONDIARIA e INDICE		
COMPLESSO TERRITORIALE delle ZONE TERR. OMOG.				VOLUMETRIA POTENZIALE - ABITANTI COMPL.							
C1	Sup. Terr. Compl.	Sup. Terr. Pertin.	Sup. Terr. Libera	Volume f. edif.to convenz.	Volume f. potenziale e)	Volume complessivo convenz.	Indice densità territor.	Abitanti contab. Compl.	Superficie spazi urban.	Indice densità fondiaria	Superficie fondiaria
(3)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)
			a)-b)			d)+e)	e)/x1/c)		Q-tab.-13A	e)/m)	c)-i)
	6.590	1.012	5.578	1.821	10.060	11.861	1,80	93	1.075	2,234	4.503

TAB. 16 A

SPAZI DELLE ATTREZZATURE (ex D. IM. 02/04/1968, N° 1444) ATTRIBUITI DAL P.R.P. delle PP.EE. AGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE PERIMETRAZIONI e QUOTA PROPORZIONALE DI QUELLI DEL N.P.R.G., SUDDIVISI PER QUALITÀ

PERIMETRAZIONE N° 5 - Ambito D

QUALITA' e QUANTITA' degli ABITANTI			SPAZI DELLE ATTREZZATURE DEL P.R.P.						SPAZI ATTREZZ. DEL N.P.R.G.		VIABILITA' RESID.		AREE DI POTENZ. VOLUME TRASFERITO ALLA SUPERFICIE FONDIARIA		
			PRIMARIE		SECONDARIE			TOTALE	ATTREZZATURE SECONDARIE		URBANIZZAZ. PRIMARIA				
Insediam. al 2001	Insediab. al 2011	Compl. al 2011	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	Interesse Comune	V. Pubb. Attrezz.	Salvag. geol. e della viabil.	TOTALE	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	del P.R.P. delle PP.EE.	del N. P.R.G. ribadita	Spazi attrezzati P.R.P. delle PP.EE.	Spazi viabilità P.R.P. delle PP.EE.	TOTALE VOLUME
a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	k)	n)	o)	p)	q)	r)
								d)+e) +f)+g)	Q. PARTE	Q. PARTE		Q. PARTE	i)		(p)+q)) x 1,80
—	195	195	935	420	380	715	—	2.450	—	—	1.155	1.163	2.450	1.155	6.489

TAB. 16 B

ATTRIBUZIONE DELLA "VOLUMETRIA TERRITORIALE AMMISSIBILE" ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE "PERIMETRAZIONI".

PERIMETRAZIONE N° 5 – Ambito D

SUPERFICIE e VOLUME TERRITORIALE									SUPERFICIE FONDIARIA e INDICE		
COMPLESSO TERRITORIALE delle ZONE TERR. OMOG.				VOLUMETRIA POTENZIALE – ABITANTI COMPI.							
C1	Sup. Terr. Compl.	Sup. Terr. Pertin.	Sup. Terr. Libera	Volume t. edif.to convenz.	Volume t. potenziale e)	Volume complessivo convenz.	Indice densità territor.	Abitanti contab. Compl.	Superficie spazi urban.	Indice densità fondiaria	Superficie fondiaria
(1)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)
			a)-b)			d)+e)	e)x1/c)		Q-tab.-13A	e)/m)	c)-l)
	13.003	—	13.003	—	23.405	23.405	1,80	195	3.605	2.490	9.398

TAB. 17 A

SPAZI DELLE ATTREZZATURE (ex D. IM. 02/04/1968, N° 1444) ATTRIBUITI DAL P.R.G. delle PP. EE. AGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE PERIMETRAZIONI e QUOTA PROPORZIONALE DI QUELLI DEL N.P.R.G. SUDDIVISI PER QUALITÀ

## PERIMETRAZIONE N° 6 - Ambito A

QUALITA' e QUANTITA' degli ABITANTI			SPAZI DELLE ATTREZZATURE DEL P.R.P.						SPAZI ATTREZZ. DEL N.P.R.G.		VIABILITA' RESID.		AREE DI POTENZ. VOLUME TRASFERITO ALLA SUPERFICIE FONDIARIA		
			PRIMARIE		SECONDARIE				ATTREZZATURE SECONDARIE		URBANIZZAZ. PRIMARIA				
Insediam. al 2001	Insediab. al 2011	Compl. al 2011	V. Pubb. Attrezz.	Parcheg.	Interesse Comune	V. Pubb. Attrezz.	Salvag. geol. e della viabil.	TOTALE	V.Pubb. Attrezz.	Parcheg.	del P.R.P. delle PP.EE.	del N. P.R.G. ribadita	Spazi attrezzati P.R.P. delle PP.EE.	Spazi viabilità P.R.P. delle PP.EE.	TOTALE VOLUME
a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)	n)	o)	p)	q)	r)
								d)+e)+ f)+g)	Q. PARTE	Q. PARTE		Q. PARTE	i)		(p)+q)) x 1,80
36	84	120	670	210	195	460	---	1.535	---	---	---	1.030	1.535	---	2.763

TAB. 17 B

ATTRIBUZIONE DELLA "VOLUMETRIA TERRITORIALE AMMISSIBILE" ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE "PERIMETRAZIONI".

PERIMETRAZIONE N° 6 - Ambito A

SUPERFICIE e VOLUME TERRITORIALE									SUPERFICIE FONDIARIA e INDICE		
COMPLESSO TERRITORIALE delle ZONE TERR. OMOG.				VOLUMETRIA POTENZIALE - ABITANTI COMPL.							
C1	Sup. Terr. Compl.	Sup. Terr. Pertin.	Sup. Terr. Libera	Volume t. edif.to convenz.	Volume t. potenziale e)	Volume complessivo convenz.	Indice densità teritor.	Abitanti contab. Compl.	Superficie spazi urban.	Indice densità fondiaria	Superficie fondiaria
(4)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)
		a)-b)				d)+e)	e)x1/c)		Q-tab.-13A	e)/m)	c)-i)
	7.783	2.154	5.629	3.877	10.132	14.009	1,80	120	1.535	2,474	4.094

TAB. 18 A

SPAZI DELLE ATTREZZATURE (ex D. IM. 02/04/1968, N° 1444) ATTRIBUITI DAL P.R.P. delle PP. EE. AGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE PERIMETRAZIONI e QUOTA PROPORZIONALE DI QUELLI DEL N.P.R.G., SUDDIVISI PER QUALITA'

PERIMETRAZIONE N° 6 - Ambito B

QUALITA' e QUANTITA' degli ABITANTI			SPAZI DELLE ATTREZZATURE DEL P.R.P.					SPAZI ATTREZZ. DEL N.P.R.G.			VIABILITA' RESID.		AREE DI POTENZ. VOLUME TRASFERITO ALLA SUPERFICIE FONDARIA		
			PRIMARIE		SECONDARIE			TOTALE	ATTREZZATURE SECONDARIE		URBANIZZAZ. PRIMARIA				
Insediam. al 2001	Insediab. al 2011	Compl. al 2011	V. Pubbl. Attrezz.	Parcheg.	Interesse Comune	V. Pubbl. Attrezz.	Salvag. geol. e della viabil.	TOTALE	V. Pubbl. Attrezz.	Parcheg.	del P.R.P. delle PP.EE.	del N.P.R.G. ribadita	Spazi attrezzati P.R.P. delle PP.EE.	Spazi viabilità P.R.P. delle PP.EE.	TOTALE VOLUME
a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	l)	m)	n)	o)	p)	q)	r)
								d)+e)+f)+g)	Q. PARTE	Q. PARTE		Q. PARTE	l)		(p)+q)) x 1,80
—	183	183	585	375	295	665	2.024	1.920	—	—	1.180	362	1.920	1.180	5.580

TAB. 18 B

ATTRIBUZIONE DELLA "VOLUMETRIA TERRITORIALE AMMISSIBILE" ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEGLI AMBITI IN CUI SONO SUDDIVISE LE "PERIMETRAZIONI".

PERIMETRAZIONE N° 6 – Ambito B

SUPERFICIE e VOLUME TERRITORIALE									SUPERFICIE FONDIARIA e INDICE		
COMPLESSO TERRITORIALE delle ZONE TERR. OMOG.				VOLUMETRIA POTENZIALE – ABITANTI COMPL.							
C1	Sup. Terr. Compl.	Sup. Terr. Perlin.	Sup. Terr. Libera	Volume t. edif.to convenz.	Volume t. potenziale e)	Volume complessivo convenz.	Indice densità teritor.	Abitanti contab. Compl.	Superficie spazi urban.	Indice densità fondiaria	Superficie fondiaria
(5)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	l)	l)	m)
			a)-b)			d)+e)	e)x1/c)		Q-tab.-13A	e)/m)	c)-l)
	12.206	—	12.206	—	21.971	21.971	1,80	183	3.100	2,412	9.106

## TITOLO IV

### I CONGEGNI DEL PIANO - VERIFICA DEGLI STANDARDS - USO DELLE TAVOLE E DEGLI ALLEGATI.

#### 4.1.1 I CONGEGNI DEL PIANO.

I paragrafi precedenti hanno evidenziato le varie fasi di studio, di elaborazione e di sintesi finale.

Il Piano è costituito da TAVOLE, cosiddette consultive e prescrittive e da ALLEGATI il cui uso coordinato consente di metabolizzare i "congegni" attraverso i quali pervenire alla realizzazione delle opere pubbliche e di quelle private.

Riepilogativamente si riferisce, riassumendo:

che il territorio urbano consolidato e di proiezione del N.P.R.G. è dotato di spazi per attrezzature e servizi ben oltre il minimo richiesto;

che gli ulteriori spazi ex D.M. 1444 del P.R.P. delle PP.EE., integrano, in sede locale, quelli del P.R.G. di più ampio raggio d'influenza;

che le aree o zone T.O.O. perimetrate dal Consiglio Comunale comprendono quelle necessarie all'insediamento di circa 750 abitanti, oltre a quelle della "ristrutturazione urbanistica" o escluse

per eccesso di previsione, ovvero per motivi di ordine geologico e/o idrogeologico;

che dall'elaborazione dei dati raccolti in loco, dalla consistenza degli edifici esistenti, dalla loro qualità e quantità è dipesa la determinazione dell'area di pertinenza ed il numero, "convenzionale" degli abitanti insediati, peraltro, già considerati nel computo della residenza del P.R.G.;

che le aree, costituenti gli AMBITI URBANISTICI A, B, C e D della Perimetrazione n° 5 ed A e B della Perimetrazione n° 6, nel loro complesso consentono l'insediamento di n° 773 abitanti nel decennio di proiezione delle PP.EE., oltre a quelli, considerati presenti, con potenziale incremento all'interno dell'edilizia esistente, pari a n° 100;

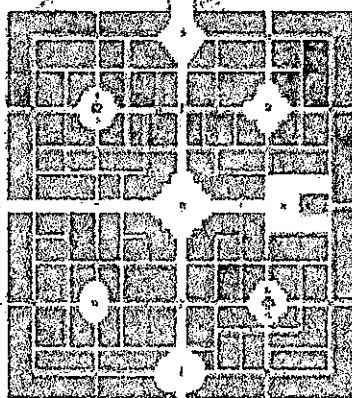


- che gli spazi degli "standards" sono riferiti al n° complessivo di 873 abitanti insediabili al 2011;
- che l'onerosità delle opere e quella dell'acquisizione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, dev'essere attribuita all'intero consesso civile, insediato ed insediabile, legittimo e/o da legittimare;

- che le successive tabelle 19 e 20 riassumono qualità e quantità delle aree di pubblica utilità, suddivise a loro volta in spazi di urbanizzazione primaria e secondaria, distinguendo fra le attribuzioni del N.P.R.G., ribadite, e quelle del P.R.P. delle PP.EE.

urbanizzazione  
attribuzione  
che il "pa  
dalle tavo  
"condan

che il "pacchetto" costituito dalle Norme Tecniche d'Attuazione, dalle tavole prescrittive e dalla relazione economica, definisce i "congegni di piano"



2000

[illegible]

1. *Staphylococcus aureus* - Gram positive, spherical bacteria, often in clusters. It is a common cause of skin infections and food poisoning.

१०८-१०९  
 ११०-१११  
 ११२-११३

9

TAB. 19 (RIEPILOGO)

**SUPERFICIE degli SPAZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA - ATTRIBUITI PER TIPOLOGIA AD OGNI AMBITO**

SPAZI d'URB. PRIMARIA			SPAZI d'URB. SEDCONDARIA								
PERIM.	AMBITI	ABIT.	Del P.R.P. delle PP.EE.				Del P.R.P. delle PP.EE.		Del N.P.R.G.		TOTALI
			V. P. Attr.	P. PR.	Viab. Prim.	Viab. P.R.G.	Int. Com.	V. P. Attr.	V. P. Attr.	Parcheg. gio	
N°		N°	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	
5	A	97	620	175	—	1.654*	260	390	294	772	4.165
	B	185	620	330	—	4.321	295	555	—	—	6.121
	C	93	405	180	—	2.286	155	335	—	—	3.361
	D	195	935	420	1.155	1.163	380	715	—	—	4.768
TOT. PARZ.		570	2.580	1.105	1.155	9.406	1.090	1.995	294	772	18.415
6	A	120	670	210	—	1.735	195	460	—	—	3.270
	B	183	585	375	1.180	362	295	665	—	—	3.462
TOT. PARZ.		303	1.255	585	1.180	2.097	490	1.125	—	—	6.732
TOTALE		873*	3.835	1.690	2.335	11.503	1.580	3.120	294	772	25.147

**TAB. 20**

**VERIFICA DEGLI "STANDARDS" – PERCENTUALE D'INCIDENZA DELLA VIABILITA' RESIDENZIALE IN RAPPORTO ALL'AMBITO URBANISTICO**

SPAZI EX D.I.M. 02/04/68, N°1444 del P.R.P. delle PP.EE. e del N.P.R.G., RICADENTI NEGLI AMBITI URBANISTICI delle PERIMETRAZIONI N° 5 e 6									INCIDENZA PERCENTUALE DEGLI SPAZI DELLA VIABILITA' RESIDENZIALE				
PERIM.	AMBITI	ABIT.	P. ISTRUZ.	Int. Com.	V. P. Attr.	Parch. Pubbl.	TOT.	STANDARDS	VERIFICA	sup. Comp. AMBITI	Sup. Comp. VIABIL.	SUPERF. NETTA	PERCEN. INCIDEN.
n°	n°	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq/ ab.		mq.	mq.	mq.	mq.
5	A	97	---	260	1.304	947	2.511	25,88*	+16,63*	11.227	1.654	12.810	13,00%
	B	185	---	295	1.175	330	1.800	9,73	+0,48	13.195	4.321	17.516	24,70%
	C	93	---	155	740	180	1.075	11,56	+2,31	6.590	2.286	8.876	25,80%
	D	195	---	380	1.650	420	2.450	12,56	+3,31	13.003	1.163	14.166	8,30%
TOT. PARZ.		570	---	1.090	4.869	1.877	7.836	13,74	+4,49*	44.015	9.406	53.421	17,70%
6	A	120	---	195	1.130	210	1.535	12,79	+3,54	7.783	1.735	9.518	18,30%
	B	183	---	295	1.250	375	1.920	10,49	+1,24	12.206	1.542	13.748	11,30%
TOT. PARZ.		303	---	490	2.380	585	3.455	11,40%	+2,15	19.989	3.277	23.266	14,10%
TOTALE		873	---	1.580	7.249	2.462	11.291	12,93	+3,68*	64.004	12.683	76.687	16,60%

## NOTE

\* Le superfici degli spazi dello "Standards" sono comprensive della quantità delle aree del P.R.G. ricadenti negli Ambiti (mq. 294+772), detratte le quali si avrebbero mq. 10.225 complessivi.

2. Suppose, if possible,



Con riferimento ai "congegni" di Piano è bene riferire:

- che gli AMBITI URBANISTICI sono suddivisi in lotti;
- che il Volume è distribuito secondo la potenzialità espressa dall'INDICE di D.T. delle aree libere costituenti il "territorio" di un AMBITO URBANISTICO che, a sua volta, dedotte le aree per i servizi, esprime la Densità Fondiaria Assoluta;
- che il volume attribuito ai Lotti di un AMBITO URBANISTICO è quello

di una o più tipologie in essi ricadenti e, pertanto, ogni Lotto esprime la Densità Fondiaria Relativa;

che il "residuo" o "eccedente" volume di un dato Lotto è determinato dal Differenziale fra la D.F. Assoluta di un dato Ambito e quella Relativa ad esso afferita;

che il DIFFERENZIALE di DENSITA' EDILIZIA quantifica la superficie della proprietà avente diritto ad una porzione del volume, sia che ricada interamente al Lotto ovvero che non sia stata interamente espresso da un altro etc. etc.

che, al fine di intervenire nell'esatto rapporto determinato dal Piano è fatto obbligo di predisporre opportuno QUADRO DI

RAFFRONTO GENERALE, attestante le quote millesimali della Ditta e/o Ditte richiedenti la Concessione e quelle degli altri aventi diritto all'interno dell'Ambito Urbanistico in cui s'intende operare;

che detto QUADRO di RAFFRONTO GENERALE dovrà contenere tutti i dati richiesti all'art. 14 delle Norme T. d'Attuazione, di modo che siano codificati tutti i rapporti che si instaurano per gli aventi diritto e la concessione, ivi compresa l'attribuzione degli oneri ex L.R. 15/91.

- Che le stesse tipologie di Piano non sono vincolanti, potendosi operare con modifiche e variazioni, non sostanziali, attraverso OPPORTUNO PIANO PLANIVOLUMETRICO d'IMPEGNO (P.PV.) che non muti le previsioni relative al quadro delle aree pubbliche e il regime oneroso ex L.R. 15/91 (art. 4 e 14 delle N. T. d'A.).

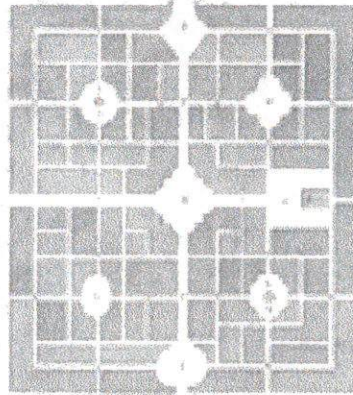
Quanto testé esposto scaturisce dalla necessità, già evidenziata nel corso della trattazione dei principali problemi, anche di conoscenza e comunicazione all'utenza della relazione che intercorre fra

l'"edificazione all'interno di un contesto urbanistico coordinato" e l'"edificazione all'interno della particella catastale di proprietà", essendo implicito l'insieme degli adempimenti di legge, peraltro facilmente comprensibili, ma non altrettanto condivisibile se riferiti al regime abusivistico, assolutamente svincolato da lacci, laccioli, leggi, cautele, salvaguardie etc.

Da ultimo si allegano le TAVOLE DI PIANO e quelle delle TIPOLOGIE per opportuna consultazione.

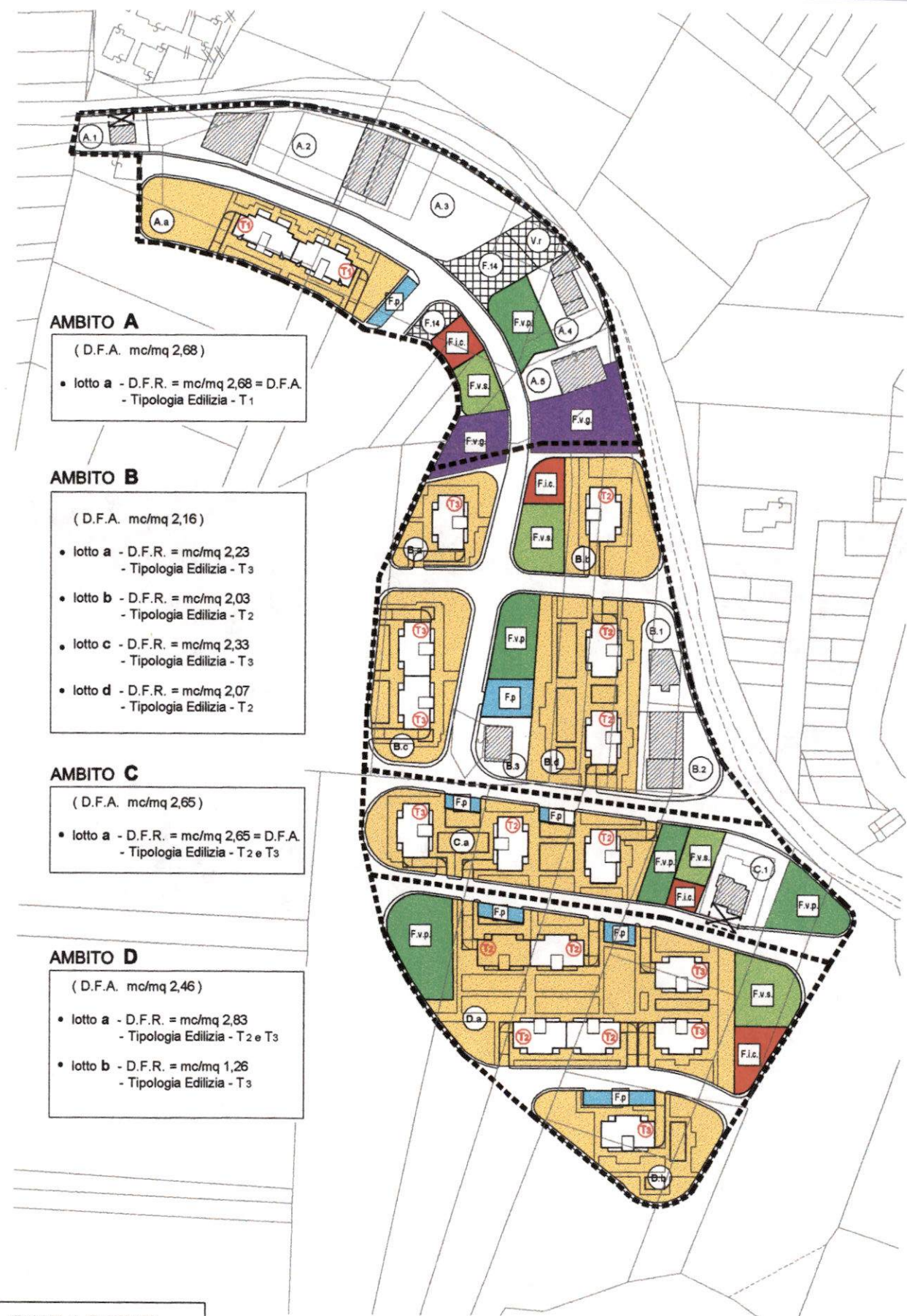
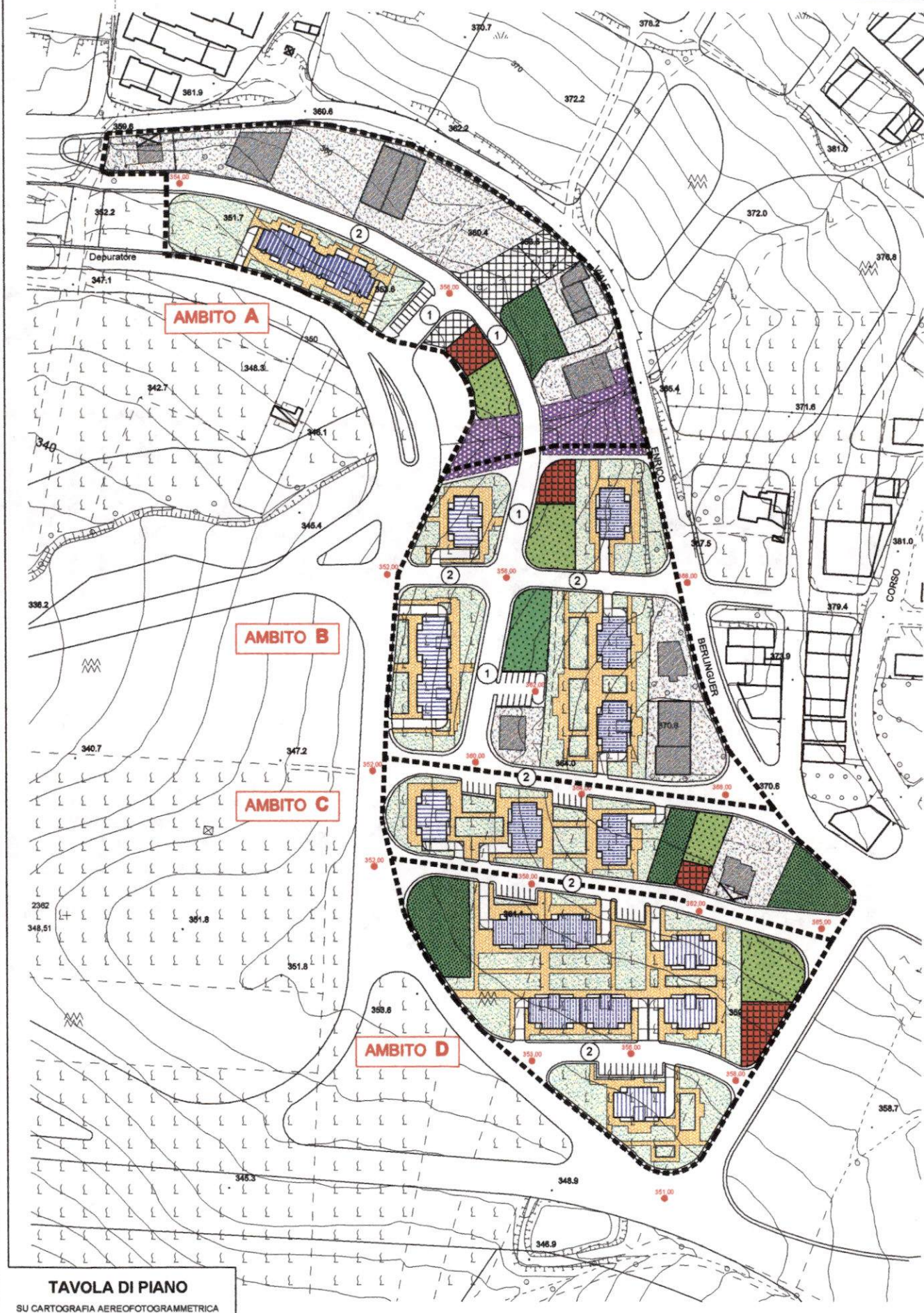
1. Piano urbanistico generale  
2. Piano urbanistico particolare  
3. Piano urbanistico particolare  
4. Piano urbanistico particolare  
5. Piano urbanistico particolare  
6. Piano urbanistico particolare  
7. Piano urbanistico particolare  
8. Piano urbanistico particolare  
9. Piano urbanistico particolare  
10. Piano urbanistico particolare  
11. Piano urbanistico particolare  
12. Piano urbanistico particolare  
13. Piano urbanistico particolare  
14. Piano urbanistico particolare  
15. Piano urbanistico particolare  
16. Piano urbanistico particolare  
17. Piano urbanistico particolare  
18. Piano urbanistico particolare  
19. Piano urbanistico particolare  
20. Piano urbanistico particolare  
21. Piano urbanistico particolare  
22. Piano urbanistico particolare  
23. Piano urbanistico particolare  
24. Piano urbanistico particolare  
25. Piano urbanistico particolare  
26. Piano urbanistico particolare  
27. Piano urbanistico particolare  
28. Piano urbanistico particolare  
29. Piano urbanistico particolare  
30. Piano urbanistico particolare  
31. Piano urbanistico particolare  
32. Piano urbanistico particolare  
33. Piano urbanistico particolare  
34. Piano urbanistico particolare  
35. Piano urbanistico particolare  
36. Piano urbanistico particolare  
37. Piano urbanistico particolare  
38. Piano urbanistico particolare  
39. Piano urbanistico particolare  
40. Piano urbanistico particolare  
41. Piano urbanistico particolare  
42. Piano urbanistico particolare  
43. Piano urbanistico particolare  
44. Piano urbanistico particolare  
45. Piano urbanistico particolare  
46. Piano urbanistico particolare  
47. Piano urbanistico particolare  
48. Piano urbanistico particolare  
49. Piano urbanistico particolare  
50. Piano urbanistico particolare  
51. Piano urbanistico particolare  
52. Piano urbanistico particolare  
53. Piano urbanistico particolare  
54. Piano urbanistico particolare  
55. Piano urbanistico particolare  
56. Piano urbanistico particolare  
57. Piano urbanistico particolare  
58. Piano urbanistico particolare  
59. Piano urbanistico particolare  
60. Piano urbanistico particolare  
61. Piano urbanistico particolare  
62. Piano urbanistico particolare  
63. Piano urbanistico particolare  
64. Piano urbanistico particolare  
65. Piano urbanistico particolare  
66. Piano urbanistico particolare  
67. Piano urbanistico particolare  
68. Piano urbanistico particolare  
69. Piano urbanistico particolare  
70. Piano urbanistico particolare  
71. Piano urbanistico particolare  
72. Piano urbanistico particolare  
73. Piano urbanistico particolare  
74. Piano urbanistico particolare  
75. Piano urbanistico particolare  
76. Piano urbanistico particolare  
77. Piano urbanistico particolare  
78. Piano urbanistico particolare  
79. Piano urbanistico particolare  
80. Piano urbanistico particolare  
81. Piano urbanistico particolare  
82. Piano urbanistico particolare  
83. Piano urbanistico particolare  
84. Piano urbanistico particolare  
85. Piano urbanistico particolare  
86. Piano urbanistico particolare  
87. Piano urbanistico particolare  
88. Piano urbanistico particolare  
89. Piano urbanistico particolare  
90. Piano urbanistico particolare  
91. Piano urbanistico particolare  
92. Piano urbanistico particolare  
93. Piano urbanistico particolare  
94. Piano urbanistico particolare  
95. Piano urbanistico particolare  
96. Piano urbanistico particolare  
97. Piano urbanistico particolare  
98. Piano urbanistico particolare  
99. Piano urbanistico particolare  
100. Piano urbanistico particolare

Arch. Giorgio Valzelli

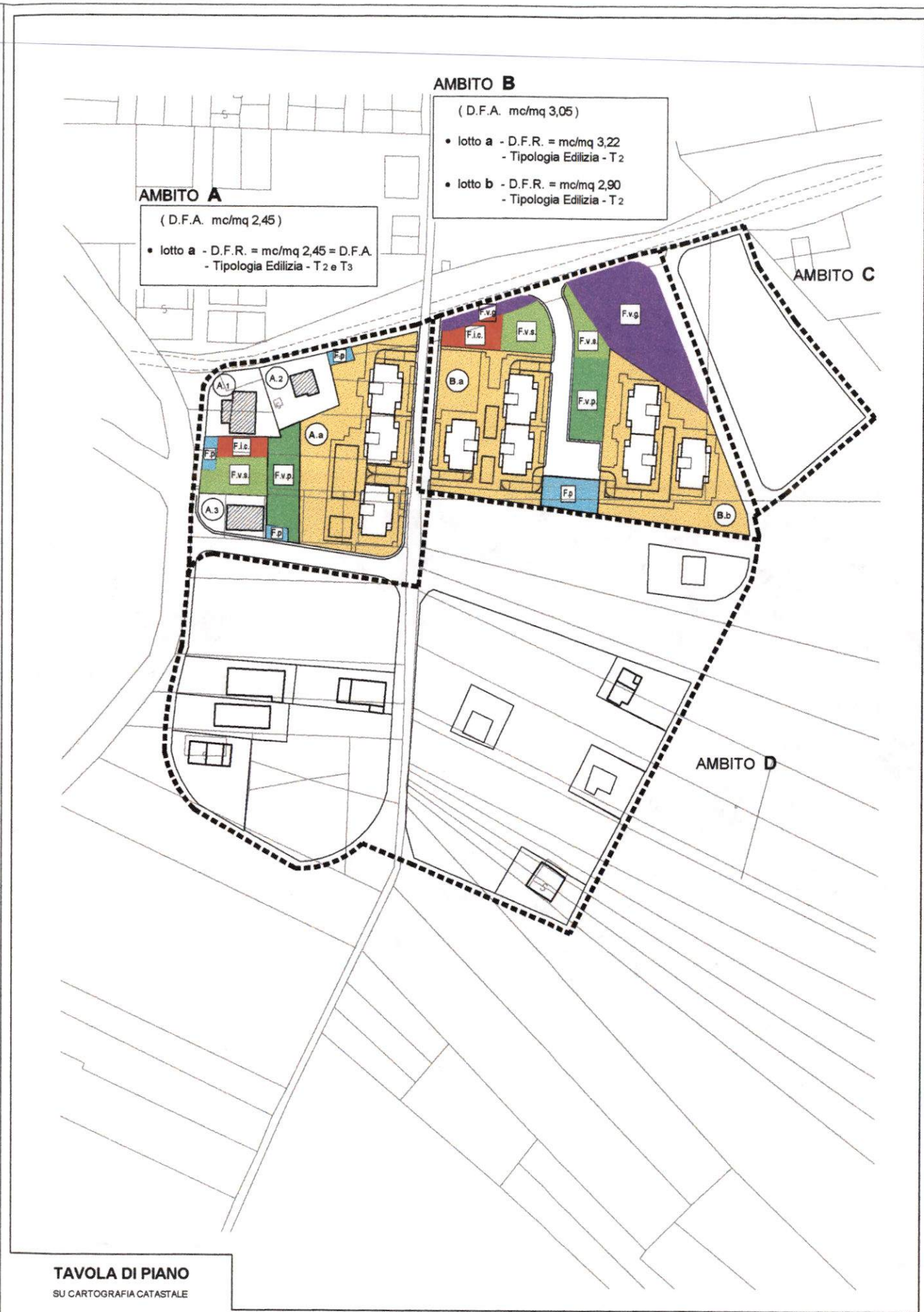
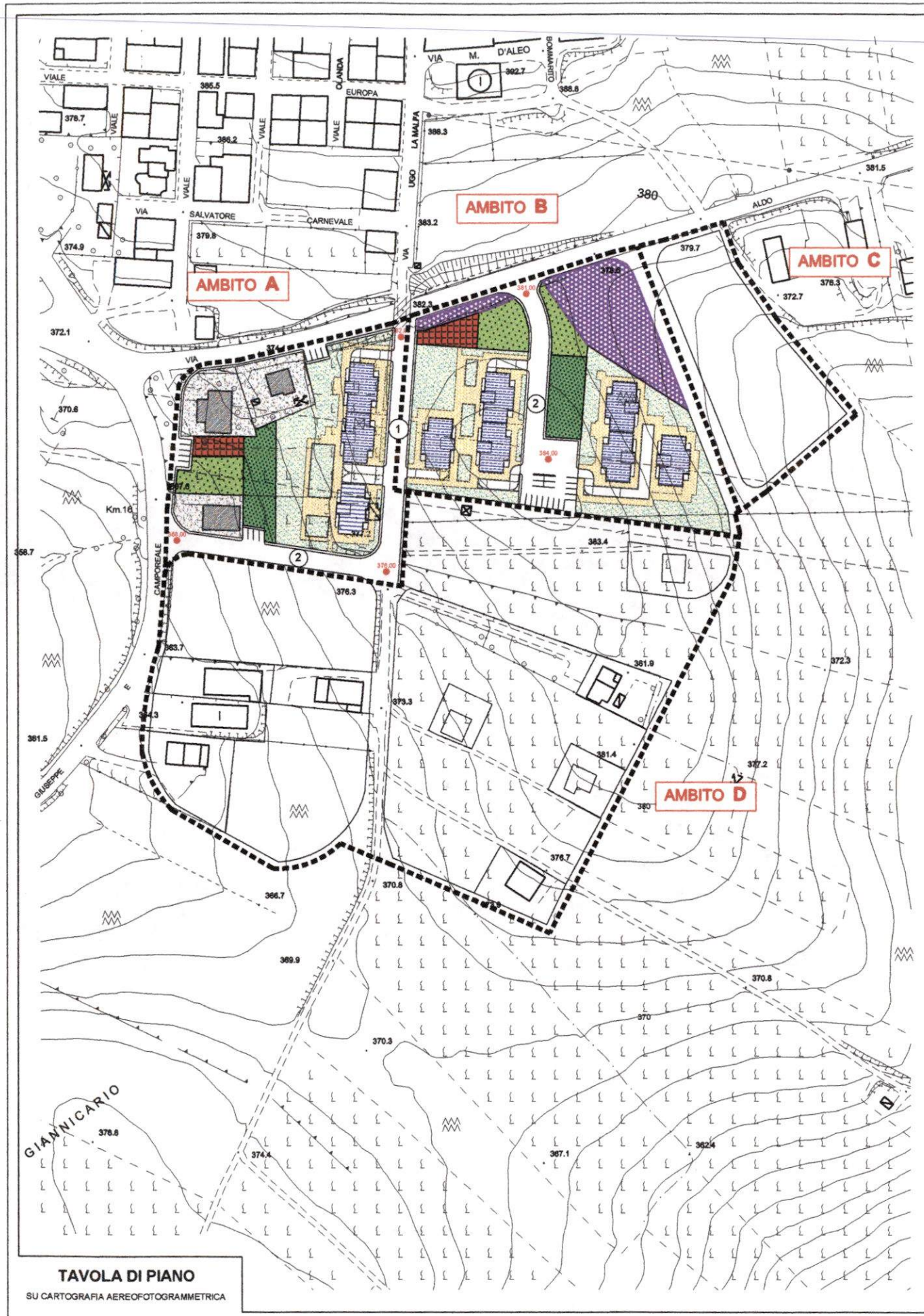


Il Piano urbanistico particolare  
è stato elaborato in base al  
Piano urbanistico generale  
e al Piano urbanistico particolare  
di cui costituisce parte integrante  
e necessaria. Il Piano urbanistico  
particolare è stato elaborato  
in base al Piano urbanistico  
generale e al Piano urbanistico  
particolare di cui costituisce  
parte integrante e necessaria.  
Il Piano urbanistico particolare  
è stato elaborato in base al  
Piano urbanistico generale  
e al Piano urbanistico particolare  
di cui costituisce parte integrante  
e necessaria. Il Piano urbanistico  
particolare è stato elaborato  
in base al Piano urbanistico  
generale e al Piano urbanistico  
particolare di cui costituisce  
parte integrante e necessaria.

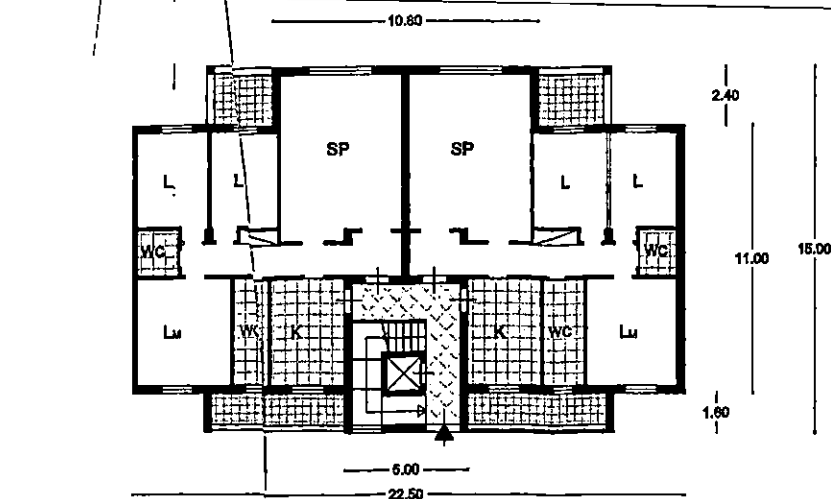




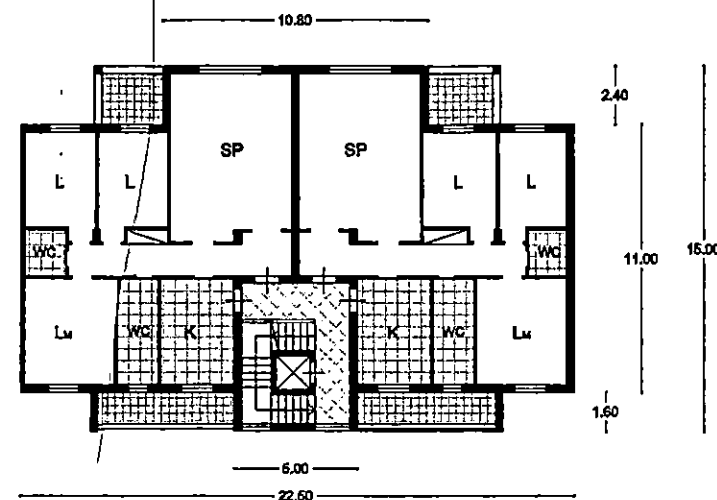




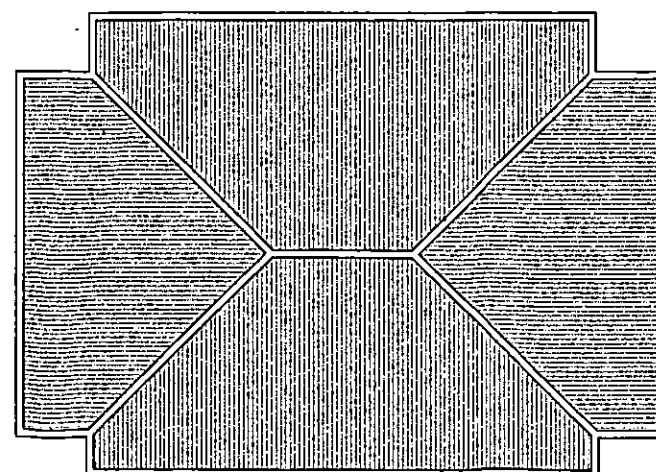




PIANO TERRA



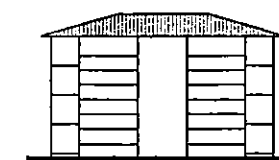
PIANO TIPO



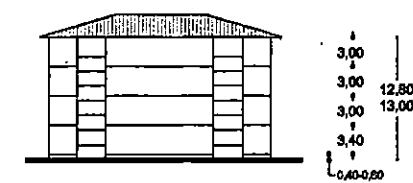
COPERTURA

(1:200)

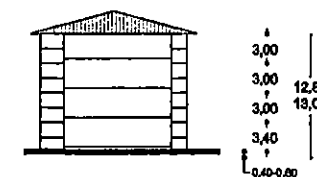
## PROFILI



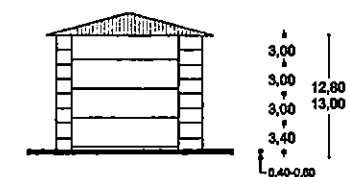
PROFILO X



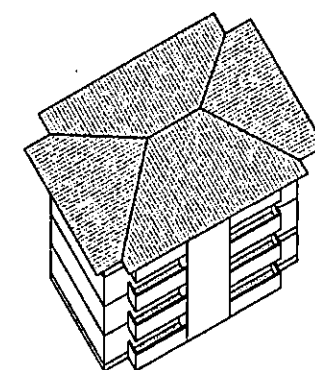
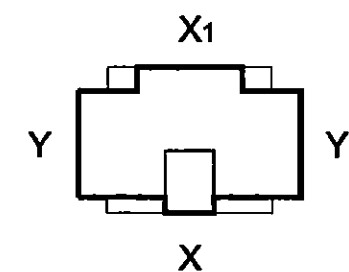
PROFILO X1



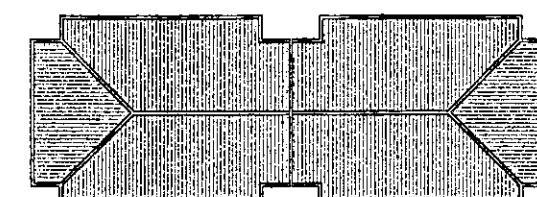
PROFILO Y



PROFILO Y1



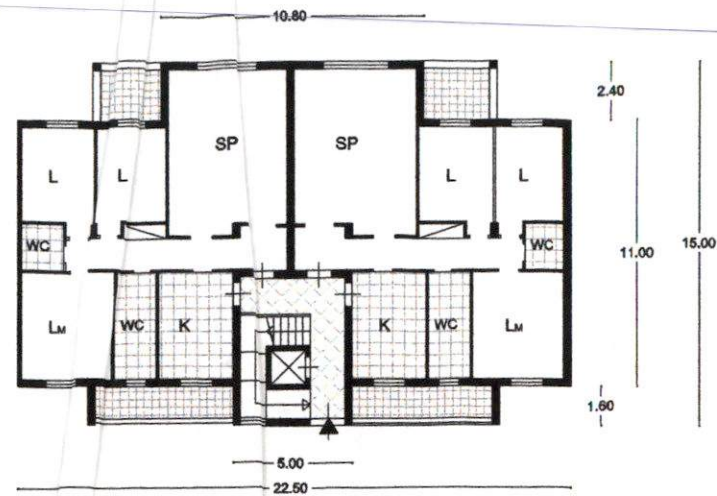
(1:500)



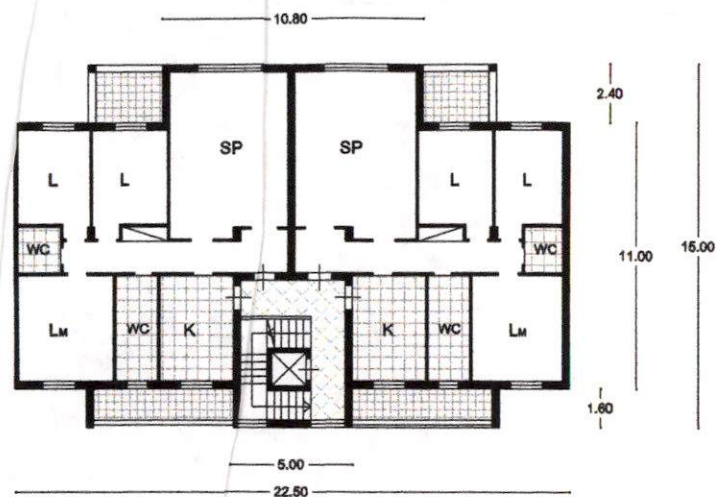
AGGREGAZIONE TIPOLOGICA

(1:500)

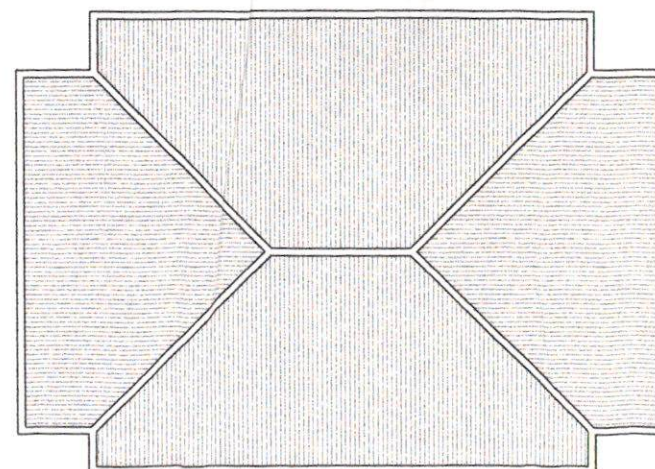




PIANO TERRA



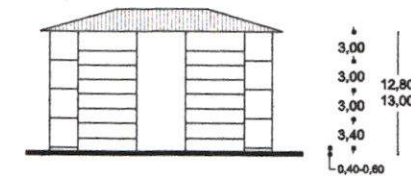
PIANO TIPO



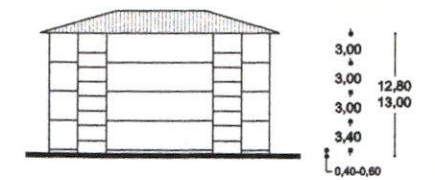
COPERTURA

(1:200)

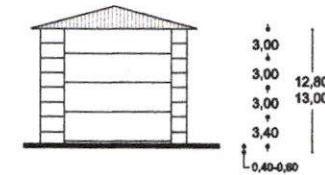
## PROFILI



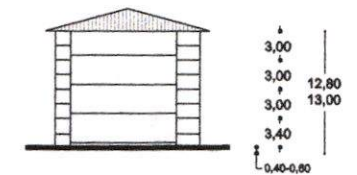
PROFILO X



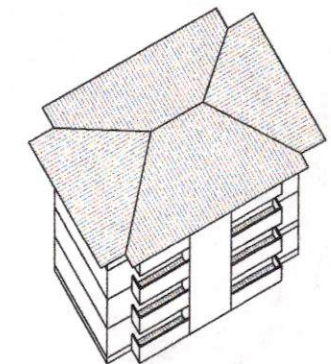
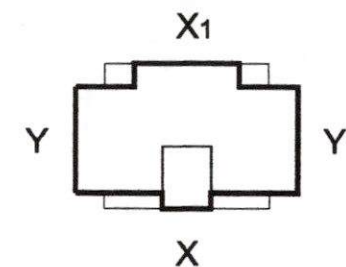
PROFILO X1



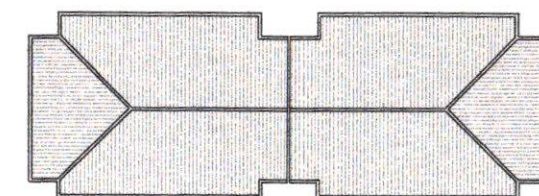
PROFILO Y



PROFILO Y1



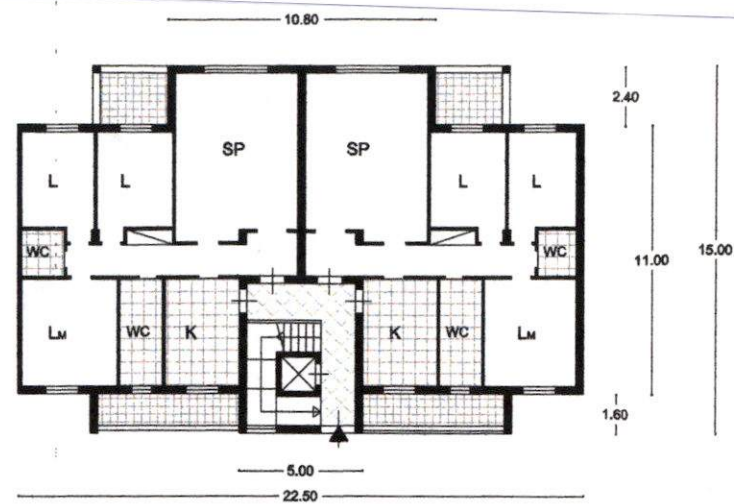
(1:500)



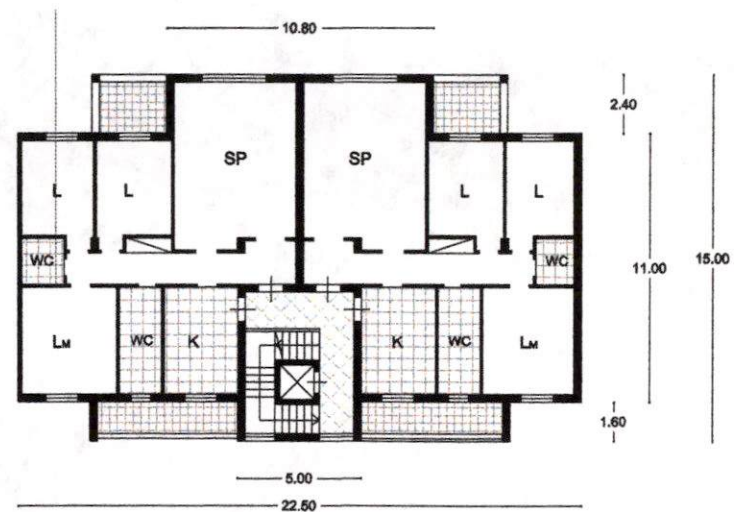
AGGREGAZIONE TIPOLOGICA

(1:500)

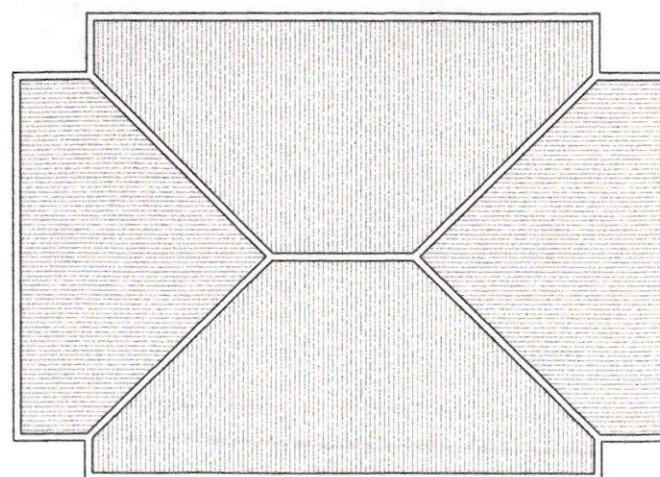




PIANO TERRA



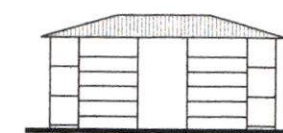
PIANO TIPO



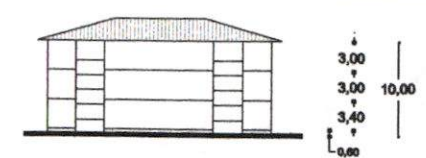
COPERTURA

( 1 : 200 )

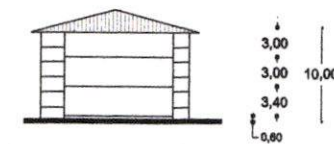
## PROFILI



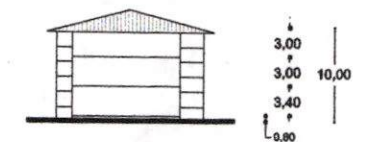
PROFILO X



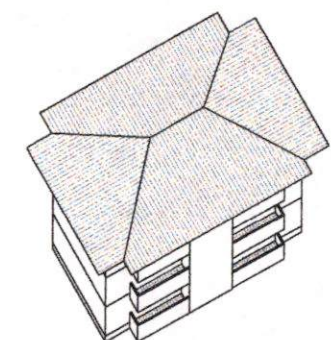
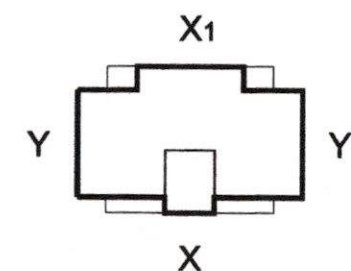
PROFILO X1



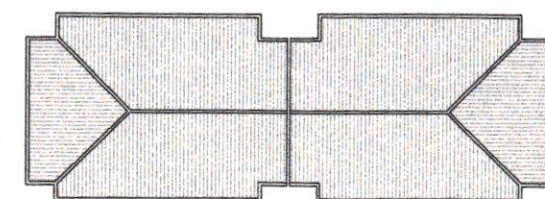
PROFILO Y



PROFILO Y1



( 1 : 500 )



AGGREGAZIONE TIPOLOGICA

( 1 : 500 )