



# PIANO DI LOTTIZZAZIONE

SOTTOZONA C2  
“RESIDENZIALE DI ESPANSIONE”  
COMUNE DI ESANATOGLIA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO
2. ANALISI DI SETTORE
3. IL PROGETTO
4. CALCOLI URBANISTICI
5. VERIFICA AI PIANI SOVRAORDINATI
6. ELENCO DEGLI ELABORATI

## 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di pianificazione, posta ad una quota di circa 440 m.s.l.m. lungo il fondovalle del Fosso san Giovanni, è costituita da un'area pressoché pianeggiante, di origine alluvionale, che degrada dolcemente da via Borgo San Giovanni verso il fosso. All'interno dell'area non sono presenti specie arboree soggette a tutela né emergenze di alcun genere eccezion fatta per la presenza, rilevata in sede di redazione delle indagini archeologiche, di strutture e materiali dell'Età del Ferro nella zona immediatamente a ridosso degli edifici esistenti posti lungo via Borgo San Giovanni (vedi allegato).

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Esanatoglia, adeguato al PPAR, identifica l'area oggetto di intervento come "Zona Residenziale di Espansione" (Sottozona C2), assoggettandola agli articoli 15 e 15.2 delle NTA.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/04/2005, è stato approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione relativo all'area oggetto di pianificazione con durata di 7 anni.

Con P. di C. n. 16 del 11/06/2008 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento attuativo poi convenzionate in data 19/05/2005.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 11/06/2012, è stata determinata la proroga di ulteriori 3 anni per il completamento delle opere.

Con P. di C. n. 2 del 08/06/2005 e successive varianti è stato autorizzato realizzato e completato l'edificio all'interno del lotto 2; mentre con P. di C. n. 34 del 09/10/2006 è stato autorizzato e parzialmente realizzato un primo stralcio degli edifici previsti dal Piano all'interno del lotto 1.

Allo stato attuale tutte le opere di urbanizzazione previste sono state realizzate e collaudate (parcheggi, strade e sottoservizi a rete); in particolare, il Piano di Lottizzazione prevedeva la realizzazione di due aree a parcheggio di cui una posta nella zona baricentrica dell'area servita dalla nuova strada di lottizzazione e l'altra lungo via Borgo san Giovanni al di sopra del lastrico solare delle autorimesse appartenenti all'edificio interno al lotto L2. Lo standard a verde è stato interamente monetizzato.

Allo stato attuale, le opere di urbanizzazione convenzionate (con atto pubblico del 19/05/2005) sono state cedute al Comune di esanatoglia con Atto Notarile prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il nuovo Piano di Lottizzazione, nel prendere atto dello stato dei luoghi, ha quindi il solo fine di ridisegnare sagoma e gli ingombri massimi dell'unico lotto ancora parzialmente edificabile (L1) e di dotare l'area di nuove aree a parcheggio privato.

Per fare questo si è proceduto (vedi tavv. 1, 2, 2.1 e 2.2 ), in prima analisi, alla verifica dello stato dei luoghi attraverso, sia il rilievo delle opere eseguite, sia mediante la sovrapposizione cartografica del perimetro di PRG (sottozona C2) alla planimeria

catastale ed al rilievo topografico. A tale proposito, va messo in evidenza che il Piano di lottizzazione approvato era stato redatto su base planimetrica catastale cartacea scansionata (scala 1:2000), ricalcando semplicemente il perimetro delle particelle (o porzioni di queste) coinvolte. Tale perimetro non coincide però del tutto con quello individuato nel PRG redatto invece su ortofotocarta (scala 1:2000). In particolare si sono riscontrate delle piccole differenze riguardo gli allineamenti degli edifici preesistenti lungo via Borgo san Giovanni e rispetto alle strade pubbliche. Si è rilevato inoltre che già in fase progettuale, il tracciamento della nuova strada di lottizzazione fuoriusciva (verosimilmente per motivi di raggio di curvatura) dal perimetro di lottizzazione. Si è potuto, infine, riscontrare una lieve differenza quantitativa (dovuta appunto alla diversa base cartografica utilizzata) tra la superficie territoriale indicata dal PRG (10.040,00 mq) e quella definita nel Piano di Lottizzazione approvato (9.750,00 mq); entrambe infine differiscono da quella rilevata a terra (10.050,00 mq per effetto di un leggero ampliamento dell'area di pertinenza del fabbricato interno al lotto L2).

Nel nuovo Piano di Lottizzazione, pur prendendo atto del perimetro rilevato a terra (maggiore di circa 10,00 mq), si procederà alla verifica dei parametri urbanistici facendo riferimento alla Superficie Territoriale individuata cartograficamente dal PRG vigente (10.040,00 mq).

Il perimetro individuato dal PRG ricomprende all'interno le seguenti proprietà tutte ricadenti nel foglio catastale n. 13:

<b>PROPRIETÀ</b>	<b>PARTICELLA</b>
EDILCANTIERI S.A.S.	88
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	474
PAGLIALUNGA SERGIO	871
EDILCANTIERI S.A.S. E CONDOMINIO BORGO SAN GIOVANNI N. 61	877
TODINI STEFANIA	913
EDILCANTIERI S.A.S.	914
EDILCANTIERI S.A.S.	959
EDILCANTIERI S.A.S.	960
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	961
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	962
ENTE URBANO	963
ENTE URBANO	964



## 2. ANALISI DI SETTORE

Nelle “Conclusioni” dello Studio Geologico-Geotecnico e nei successivi approfondimenti dello stesso allegati al Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005 (che verranno utilizzati come base di lavoro anche per la presente stesura dello strumento attuativo), si legge: *“In conclusione si evidenzia che la totalità dell’area di lottizzazione è edificabile, poiché la fascia a pericolosità geologica alta posta a ridosso delle scarpate di erosione fluviale attive, in cui non esistono le condizioni di sicurezza richieste dalle normative vigenti, ricadono al limite della lottizzazione”*. Esito positivo ha dato anche la Verifica Idraulica eseguita sul ponte ubicato lungo la strada comunale che attraversa il Fosso san Giovanni, posto poco a valle dell’area di lottizzazione.

Le Indagini Archeologiche, anche queste allegate al Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005 (che verranno utilizzate come base di lavoro anche per la presente stesura dello strumento attuativo), hanno evidenziato *“(…) la presenza di sedimenti prevalentemente ghiaiosi, sterili, che costituiscono il corpo di un deposito alluvionale riferibile al Pleistocene Superiore”*; dal saggio eseguito sono emerse tracce di strutture e materiali riferibili all’Età del Bronzo in corrispondenza dell’area immediatamente a ridosso degli edifici esterni alla lottizzazione lungo via Borgo San Giovanni.

### 3. IL PROGETTO

Il nuovo progetto urbanistico prevede semplicemente una redistribuzione della superficie fondiaria residua è stata delineata l'area di sedime dei nuovi fabbricati andando a ricercare l'allineamento con la strada di lottizzazione esistente e creando una sorta di simmetria plano-altimetrica con l'edificio in via di realizzazione rispetto alla nuova strada di accesso al parcheggio pubblico (attuale lotto L1.1).

Il nuovo parcheggio privato è stato individuato all'interno dell'ex lotto L1 tra la linea di edifici preesistenti (esterni alla sottozona) ed il nuovo edificio che completerà lo stesso lotto (oggi denominato L1.2). Il parcheggio sarà reso accessibile grazie alla realizzazione di una nuova strada privata anch'essa ricavata all'interno dell'ex lotto L1.

Qualora il Comune ritenesse necessario, ai fini di una migliore fruizione e funzionalizzazione dell'area, predisporre ulteriori aree a Parcheggio Pubblico, la proprietà dovrà mettere a disposizione, a prezzo di esproprio, le aree destinate a Parcheggio Privato (per complessivi 444,00 mq.) e Sedi Stradali Private (per complessivi 206,00 mq.). Al fine di garantire la qualità delle opere, per la realizzazione delle stesse, da parte del soggetto attuatore, è stato predisposto un progetto di massima (tav. 5) ed inserite nelle NTA precise prescrizioni relative ai materiali, alle geometrie, alla realizzazione delle aiuole con specie autoctone e degli stalli, nonché alla tutela delle evidenze archeologiche.

La morfologia dell'area è tale da consentire la realizzazione delle opere con movimenti di terra assolutamente contenuti a quanto necessario per la sistemazione dei piani di imposta degli edifici e dei piani viabili; leggere sagomature della superficie naturale del terreno, verranno eseguite per la sistemazione a parcheggio e per la realizzazione della nuova strada privata di accesso allo stesso:

Le superfici a strada e parcheggio verranno asfaltate per mantenere la continuità con il manto stradale esistente e con le caratteristiche degli altri spazi pubblici già realizzati; la delimitazione tra sedi viabili, parcheggi, marciapiede e aree verdi, sarà formata con cordoli marginatori in calcestruzzo cementizio. È stato previsto il solo completamento del sistema fognante delle acque meteoriche e di illuminazione stradale connessi alla realizzazione del nuovo parcheggio privato e della strada di accesso, mantenendo inalterate le caratteristiche tecniche di quelli pubblici esistenti.

Per le opere di sostegno del terreno, che si dovessero eventualmente rendere necessarie a seguito degli sbancamenti in fase di costruzione di nuovi edifici è stato prescritto prioritariamente l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica oltre all'obbligo di ottemperare alle normative in materia di "invarianza idraulica".

Per le aiuole si procederà all'aratura e fresatura, successiva spianatura del terreno, concimazione con prodotti naturali, formazione di prato con misto di essenze di tipo rustico e messa a dimora di cespugli autoctoni appartenenti alle seguenti specie desunte dall'elenco allegato al PRG. Anche le piantumazioni private dovranno essere realizzate prioritariamente con specie autoctone.



#### 4. CALCOLI URBANISTICI

4. CALCOLI URBANISTICI  
(verifica delle variazioni rispetto al Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005, ed al PRG vigente)

	Piano di Lottizzazione Approvato		PRG vigente		Nuovo Piano di Lottizzazione		Variazioni
	Sf	V	Sf	V	Sf	V	
Sup. Territoriale (St)		9.750,00 mq		10.040,00 mq		10.050,00 mq <sup>1</sup> (10.040,00 mq)	+ 290,00 mq Rispetto al PL approvato 0,00 mq rispetto al PRG vigente
Indice Territoriale (It)		1,5 mc/mq		1,5 mc/mq		1,5 mc/mq	-
Volume ammesso (V)		14.625,00 mc		15.060,00 mc		15.060,00 mc	+ 435,00 mc Rispetto al PL approvato 0,00 mc rispetto al PRG vigente
Ripartizione Volume ammesso							
L1	4.620,00 mq	9.490,00 mc	3.783,00 mq	9.925,00 mc	3.783,00 mq	9.925,00 mc	- 837,00 <sup>2</sup> mq +435,00 <sup>3</sup> mc
(1.1.1 + 1.1.2)							
L2	1.190,00 mq	4.130,00 mc	1.190,00 mq	4.130,00 mc	1.190,00 mq	4.130,00 mc	-
L3	630,00 mq	1.005,00 mc	630,00 mq	1.005,00 mc	630,00 mq	1.005,00 mc	-
Totali	6.440,00 mq	14.625,00mc	5.603,00	15.060,00 mc	5.603,00	15.060,00 mc	- 837,00 <sup>2</sup> mq +435,00 <sup>3</sup> mc
Abitanti (ab)		14.625 mc : 120 mc/ab = 122		15.060 mc : 120 mc/ab = 125,5 = 126		15.060 mc : 120 mc/ab = 125,5 = 126	+ 4 Rispetto al PL approvato 0,00 mc rispetto al PRG vigente
Parcheggi Pubblici necessari (P)		122 ab x 6,5 mq/ab = 793,00 mq		126 ab x 6,5 mq/ab = 819,00 mq		126 ab x 6,5 mq/ab = 819,00 mq	+ 26,00 mq Rispetto al PL approvato 0,00 mc rispetto al PRG vigente

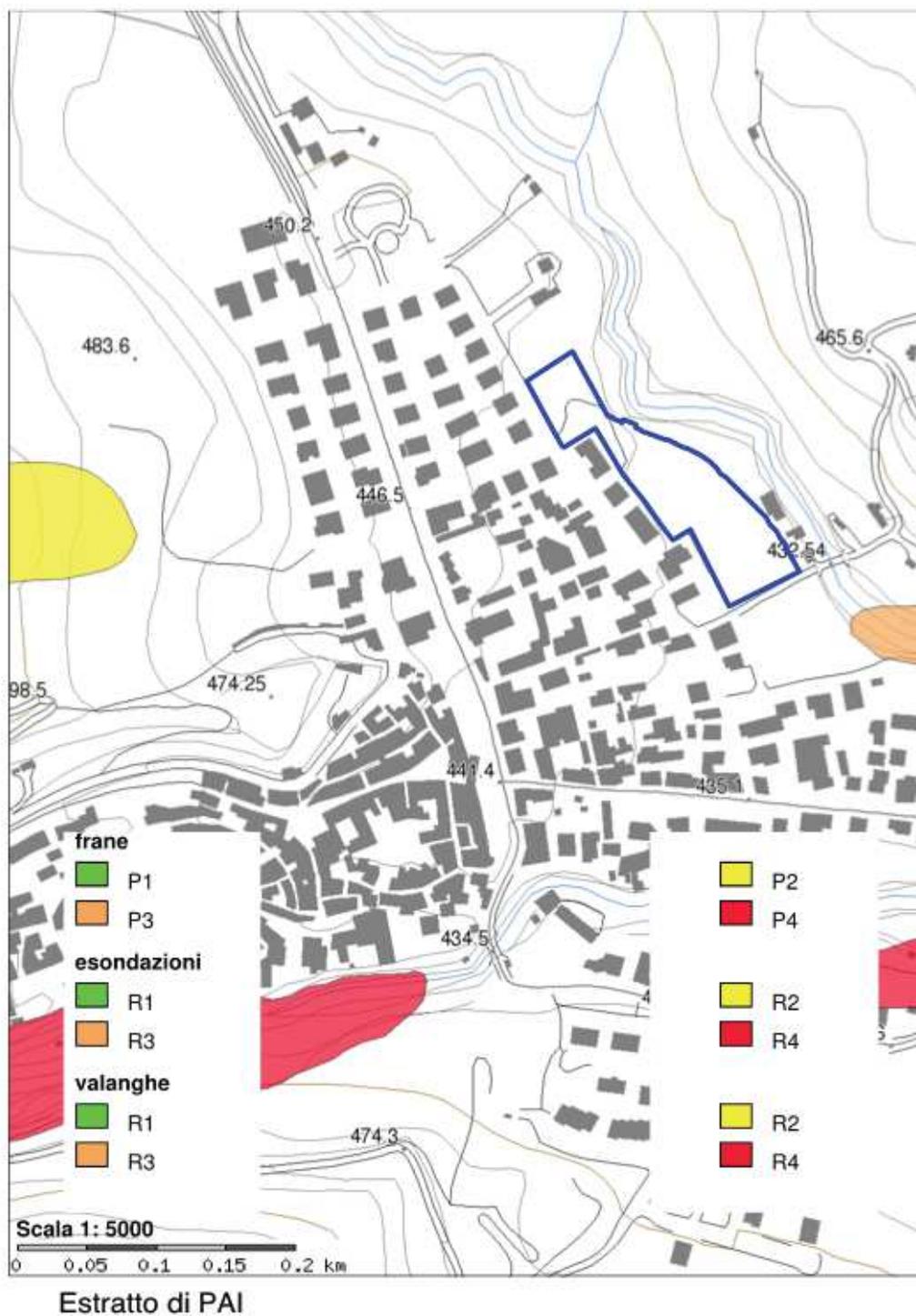
## 5. VERIFICA AI PIANI SOVRAORDINATI

### PAI

Parcheggi Pubblici reperenti (P)	970,00 mq Articolati in due aree: 607,00 mq 363,00 mq	970,00 mq già realizzati Articolati in due aree: 607,00 mq 363,00 mq	970,00 mq già realizzati Articolati in due aree: 607,00 mq 363,00 mq	0,00mq NB: Le quantità già realizzate con il PL scaduto superano le necessità del nuovo PL di: 970,00 - 819,00 = 151 mq
Verde Pubblico Necessario (V)	122 ab x 14,5 mq/ab = 1.769,00 mq	126 ab x 14,5 mq/ab = 1.827,00 mq	126 ab x 14,5 mq/ab = 1.827,00 mq	+ 58,00 mq Rispetto al PL approvato 0,00 mq rispetto al PRG vigente
Verde Pubblico Monetizzato (V)	1.769,00 mq	1.827,00 mq	1.827,00 mq	+ 58,00 <sup>1</sup> mq Rispetto al PL approvato 0,00 mq rispetto al PRG vigente
Verde privato	NQ	547,00 mq	547,00 mq	-
Parcheggio privato	NQ	444,00 mq	444,00 mq	-
Strade Pubbliche e altro	NQ	2.270,00 mq già realizzati	2.270,00 mq già realizzati	-
Strade private		206,00 mq da realizzare	206,00 mq da realizzare	
Verifica Sup. Territoriale (St)	9.750,00 mq	10.040,00 mq <sup>1</sup>	10.040,00 mq <sup>1</sup>	+ 290,00 mq Rispetto al PL approvato

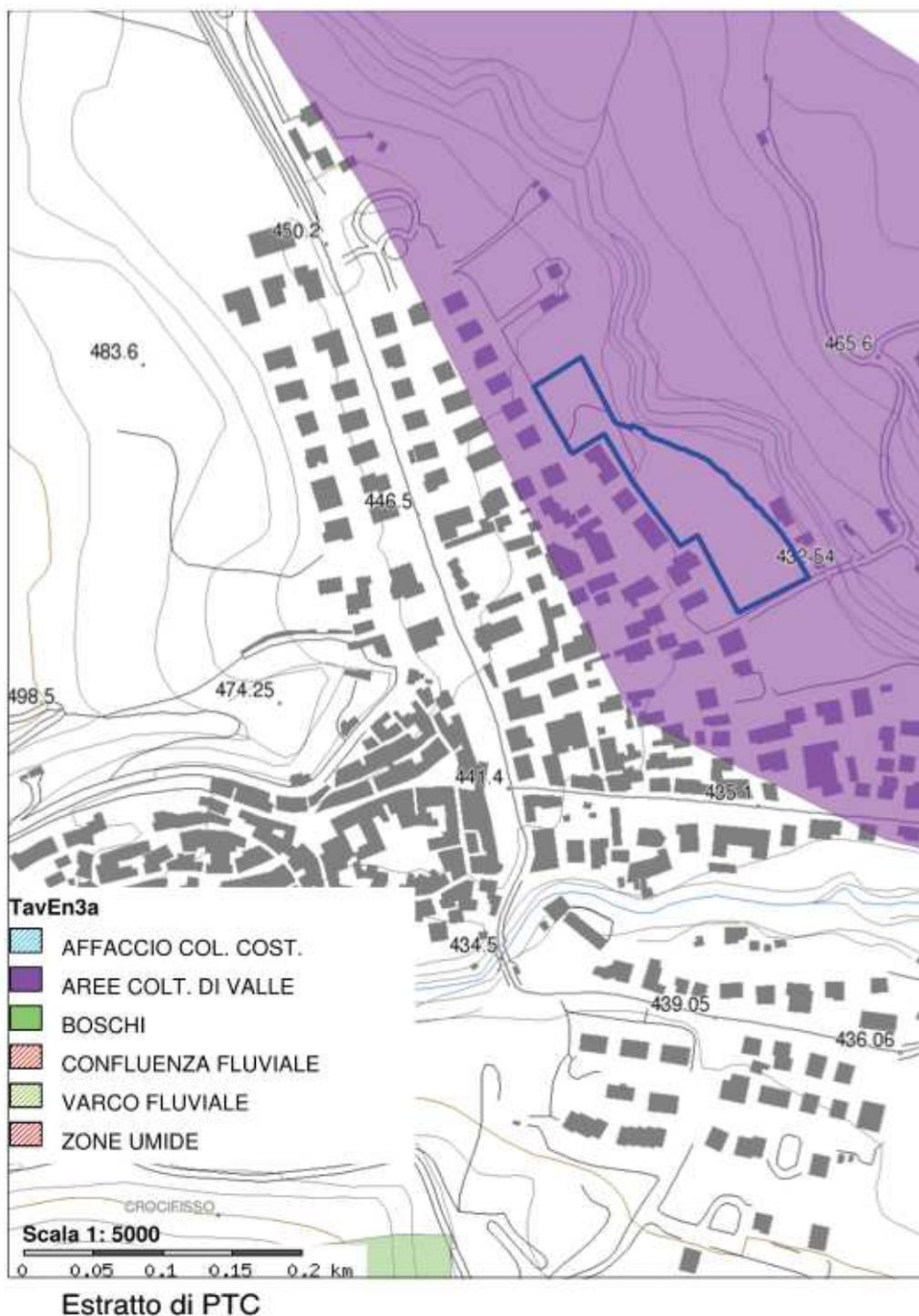
1 Al fine di evitare modifiche al carico urbanistico, il calcolo dei carichi urbanistici (e quindi le quantità ammesse) del nuovo Piano di Lottizzazione (la cui sagoma è stata oggetto di rilievo a terra - 10.050 mq) è stato eseguito decurtando la superficie di 10 mq equiparandola a quella di PRG vigente (10.040 mq).

- 2 La minore superficie fondiaria deriva dal nuovo disegno della lottizzazione e non apporta modifiche di carico al PRG vigente...
- 3 Il maggiore volume deriva dall'applicazione dell'Indice Territoriale alla nuova Superficie Territoriale e non apporta modifiche di carico al PRG vigente.
- 4 Detta superficie sarà oggetto di monetizzazione.



Non si rilevano interferenze dell'area oggetto di intervento con il Piano per l'Assetto Idrogeologico.

**PTC**



Ai sensi dell'art. 8.2.8 delle NTA del PTC, l'area oggetto di intervento risulta esente dagli Indirizzi Generali e Specifici e dalle Direttive (area individuata dal PRG adeguato al PPAR).

Poiché la sottozona C2 ricade nell'ambito cartograficamente delimitato dal PTC come "Area Coltivata di Valle", occorre procedere (come già fatto nel Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005) alla verifica di conformità agli

Indirizzi Specifici ed alle Prescrizioni.

Come è facile evincere dalla documentazione fotografica allegata, l'area oggetto di intervento, allo stato attuale ha perso tutte le caratteristiche tipiche del paesaggio agrario, evidenti, invece, sulla sponda opposta del Torrente San Giovanni, linea naturale per il posizionamento del perimetro definitivo dell' "Area Coltivata di Valle" in caso di adeguante del PRG al PTC.

Al fine di garantire comunque, l'assolvimento della funzione di "area di supporto" degli elementi diffusi del paesaggio agrario (art. 31,2 NTA del PTC) e per non creare una cesura netta tra i due ambiti, nelle NTA del Piano di Lottizzazione è stato prescritto di piantumare, con specie autoctone, il margine della strada di lottizzazione esistente al fine di creare continuità con la limitrofa vegetazione ripariale.

Stante quanto sopra descritto, si ritiene l'intervento conforme e coerente con gli assetti territoriali definiti dal PTC.

## 6. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Relazione Illustrativa e Calcoli Urbanistici.
- Norme Tecniche di Attuazione. – con valore vincolante
- Bozza di Convenzione.
- TAV. 1 Stato Attuale: Estratto PRG, Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005.
- TAV. 2 Stato Attuale: Sovrapposizione del perimetro della Sottozona C2 desunto dal PRG al rilievo topografico. Individuazione del nuovo perimetro di lottizzazione e sovrapposizione e del nuovo perimetro alla planimetria catastale con individuazione delle proprietà.
- TAV. 2.1 Stato Attuale: Rilievo Topografico (planimetrie e sezioni), Individuazione dei Sottoservizi a Rete esistenti, e Calcolo delle Volumetrie esistenti.
- TAV. 2.2 Stato Attuale: Documentazione Fotografica.
- TAV. 3 Piano di Lottizzazione: Azionamento - Destinazioni d'uso, Interventi Ammessi e Calcolo delle Volumetrie e Calcoli Urbanistici. – con valore vincolante
- TAV. 4 Piano di Lottizzazione – Vista Planovolumetrica e profili.
- TAV. 5 Progetto di Massima per la realizzazione dei servizi privati (parcheggi, sedi stradali e Sottoservizi a Rete).
- TAV. 6 Estratto PRG vigente e Variante.
- Studio Geologico e Geotecnico (desunto dal Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005).
- Indagini Archeologiche e Parere della Soprintendenza (desunti dal Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005).

### Allegati

- Fascicolo delle visure catastali e delle procure/deleghe.