

CAPITOLO N. 17

MODIFICHE CARTOGRAFICHE e NORMATIVE

La presente variante ha visto l'introduzione delle modifiche cartografiche di seguito descritte.

Area produttiva ai Fiori:

All'altezza del tratto della statale dell'Abetone e del Brennero compreso tra via Maioliche a nord e via Benacense a sud il vigente PRG individua un'ampia area destinata a "Zone del settore secondario e terziario D5" (art. 71). Tale zona risulta essere edificata nella parte a nord e ancora non edificata a sud. È attraversata da una strada di progetto (individuata quale "Viabilità Locale di progetto" - art. 89) collega a via dell'Abetone via della Roggia.

La viabilità di progetto si sviluppa pressoché parallelamente dal limite sud-est della destinazione di zona, da cui dista circa 25 metri. Tale dimensione risulta essere eccessivamente contenuta per un idoneo e qualificante utilizzo delle realtà in essa ricomprese. Al tempo stesso è interesse dell'Amministrazione garantire la presenza di un filtro tra l'area a destinazione produttiva e gli spazi individuati quali "Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58)" e "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2)", che sappia porsi come limite fisico ben percepibile e leggibile a chiusura dell'edificato.

Per tale ragione la destinazione urbanistica dell'area compresa tra la strada di progetto e l'area residenziale è stata variata; è trasformata la fascia a sud-est in "Aree a verde privato" (art. 93) e quella a nord-ovest, a ridosso della strada di progetto, in "Aree verdi residuali" (art. 92).



Illustrazione 1: vista da via Abetone

Tale area sarà governata dalla disciplina di cui al nuovo comma 6 del citato art. 92 (come richiamato grazie all'asterisco introdotto in cartografia); sono applicabili e pertanto ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 dell'art. 92 con specifica esclusione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche elencate e descritte al comma 2 del medesimo

articolo.

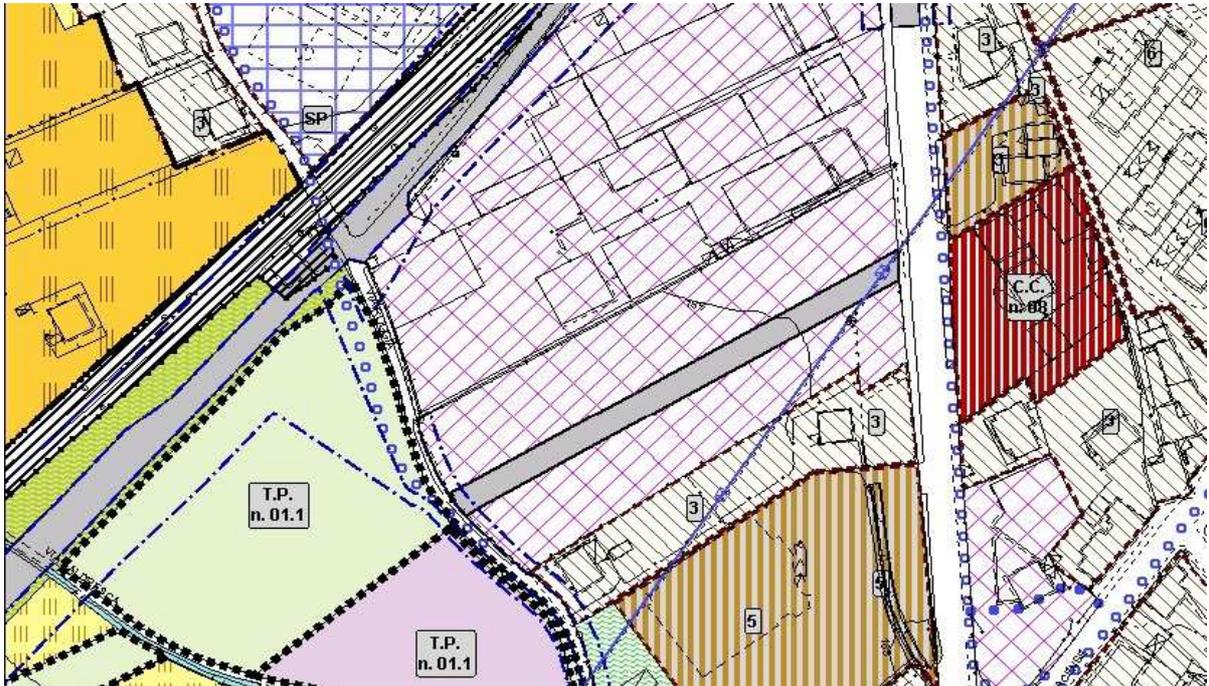


Illustrazione 2: Estratto PRG vigente

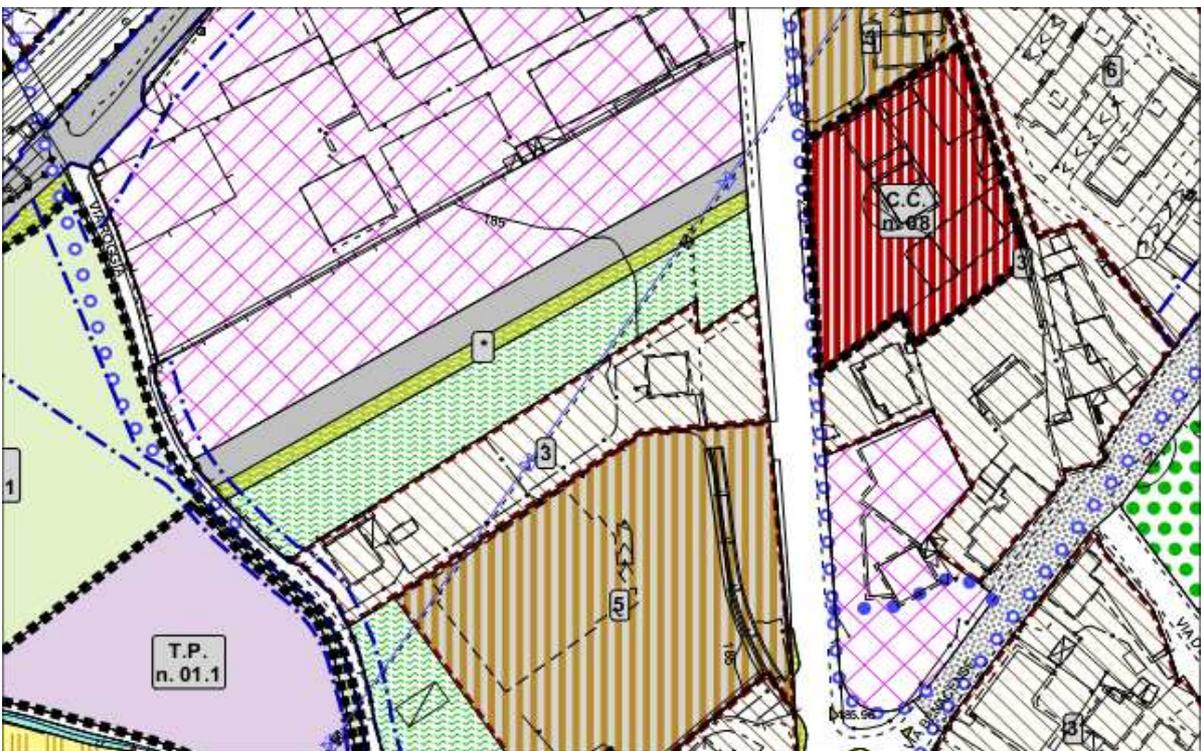


Illustrazione 3: Estratto variante PRG

Zona di interesse collettivo di livello locale in loc. Mori Stazione: modifica del cartiglio

Nell'area compresa tra l'Autostrada e le vie Montecatini/Stazione Mori è presente un'area ove vi sono la scuola dell'infanzia Steineriana¹ e alcuni insediamenti a carattere residenziale. All'interno di tale area vi è la p.f. 1025/1 in C.C. Lizzana, di proprietà comunale, che il PRG vigente destina - in parte - a "Zona di interesse collettivo di livello locale" (art. 83) assegnandole il cartiglio "CA", che consente la realizzazione di servizi civili e amministrativi di progetto (comma 1 lett. a) del citato art.83). Per un utilizzo della stessa conforme ai programmi dell'Amministrazione, la presente variante modifica il cartiglio da "CA" a "SC", che con la variante in corso consente l'inserimento di servizi culturali di interesse locale. Si precisa quindi che la nuova formulazione dell'art. 83 "Zone di interesse collettivo" (comma 1 lettera b) ammette, la realizzazione di servizi scolastici e culturali.

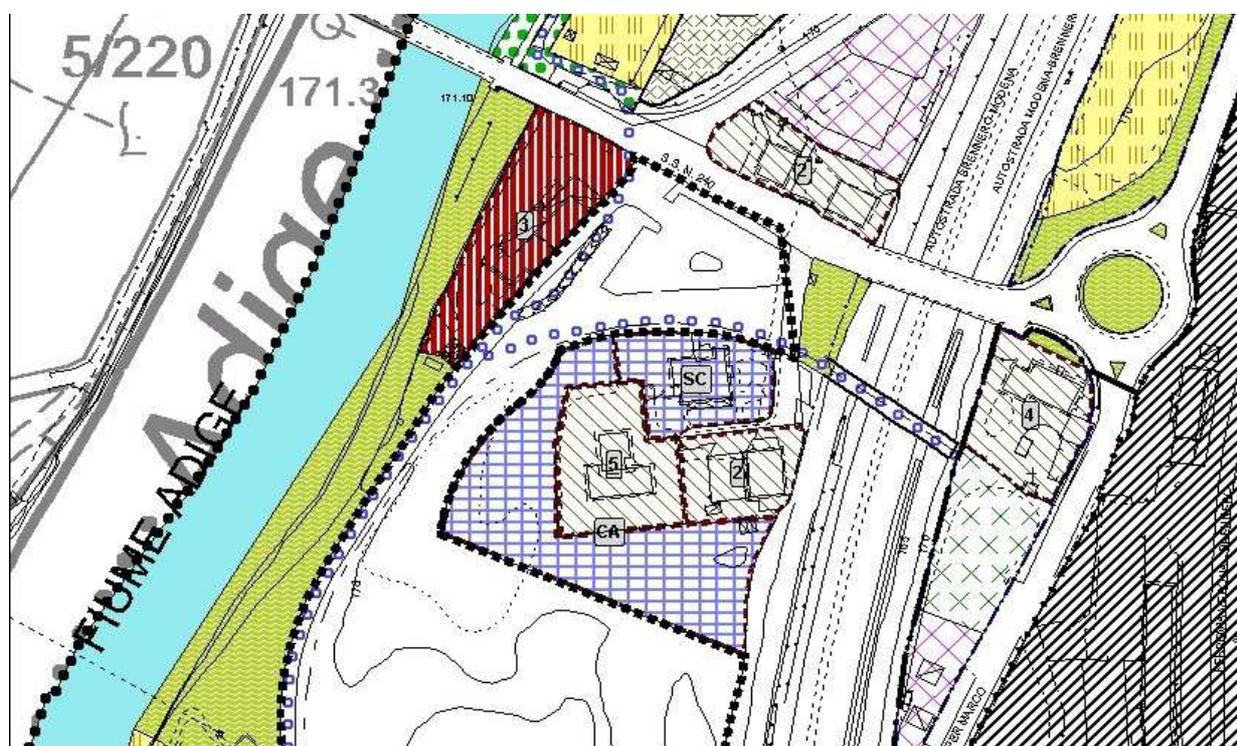


Illustrazione 4: Estratto PRG vigente

1 Gestito dall'Associazione Rudolf Steiner per la pedagogia e Asilo Colle Fiorito



Illustrazione 5: Estratto variante PRG



Illustrazione 6: Viste dell'area



Illustrazione 7: Viste dell'area



Illustrazione 8: Viste dall'area verso l'autostrada





Illustrazione 9: Viste verso nord



Area di interesse collettivo Master Tools: modifica del cartiglio

L'Amministrazione comunale nell'anno 2011 ha dato corso ad una variante al P.R.G. per opere pubbliche denominata "Maggio 2011", la quale prevedeva al punto 6. una modifica al piano di lottizzazione P.L. 5 "Master Tools".

Nel dettaglio la modifica introdotta consisteva nella ridefinizione del perimetro dell'ambito di lottizzazione e nell'inserimento di due nuove aree di interesse collettivo da destinarsi a strutture di tipo socio assistenziale (RSA, strutture di riferimento per la cura e l'assistenza dei malati di Alzheimer e sclerosi multipla ecc..) comprensive di strutture e spazi per organizzazioni e associazioni.

La localizzazione delle strutture sopra menzionate, trae origine dalla necessità di individuare un polo specializzato all'interno del contesto urbano di Rovereto, di facile accesso dalla viabilità principale di attraversamento e posto in stretta relazione con le strutture ospedaliere esistenti e la nascente struttura ubicata presso il compendio "Ex Bimac", nel quale verranno trasferiti gli uffici e gli ambulatori attualmente collocati presso la ex Cassa Malati di Via S.G.Bosco e presso gli uffici dell'A.P.S.S. di via Follone.

L'individuazione di una nuova area da destinare a RSA, è funzionale al completamento dei servizi presenti sul territorio comunale che, allo stato attuale, si avvalgono della struttura di Borgo Sacco e del nascente complesso presso il piazzale De Francesco, nel quartiere della Sacra Famiglia.

Sulla scorta di tali motivazioni era stato inserito nel cartiglio dell'area di interesse collettivo posta ad est la sigla H, relativa alla realizzazione strutture assistenziali, sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc. e nel cartiglio dell'area di interesse collettivo posta ad ovest le sigle H/A relative sia alla realizzazione di strutture assistenziali, sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc. che del settore amministrativo, quali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (Municipio, uffici pubblici in genere, ecc.).

L'iter di approvazione della variante "Maggio 2011" si è accavallato con quello della variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio" che ha recepito nella cartografia la modifica introdotta dalla Variante "Maggio 2011".

A seguito di una successiva modifica relativa alle Norme di attuazione per la parte delle aree di interesse collettivo, si rende ora necessario adeguare il cartiglio delle aree di interesse collettivo con le funzioni previste dalla variante "Maggio 2011".

Nel dettaglio le modifiche consistono:

- per l'area di interesse collettivo posta ad est nella sostituzione nel cartiglio della sigla H con il cartiglio AS relativo a servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;
- per l'area di interesse collettivo posta ad ovest nella sostituzione nel cartiglio della sigla H con il cartiglio AS relativo a servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale:

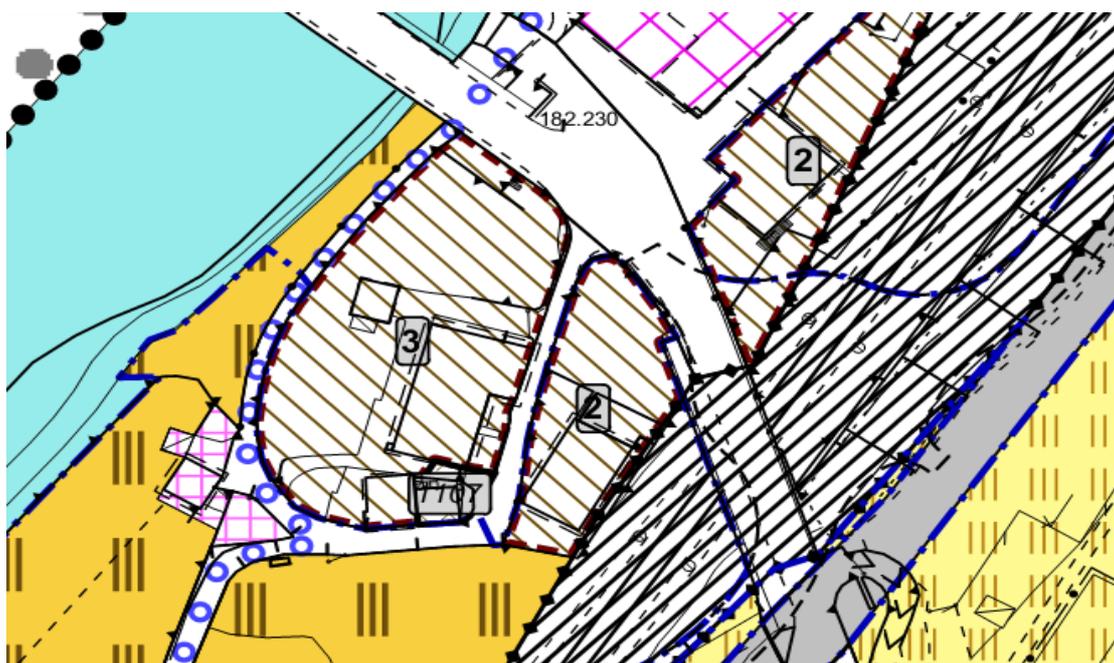


Illustrazione 13: Estratto variante PRG

Adeguamento cartografico e introduzione piste ciclabili

Nella zona di S. Ilario vicino all'area dedicata al commercio vi è una viabilità esistente che collega Viale Trento con la Via Giovannini. Con la recente modifica della viabilità "rotatoria di S. Ilario" e l'allargamento del marciapiede verso Viale Trento che funge anche da ciclabile, risulta pericoloso mantenere la destinazione a viabilità sulle particelle 736/2 e 735/2 di proprietà comunale, pertanto si estende il tessuto saturo circostante anche a tali realtà e si introduce la previsione di una ciclabile ricomprendendo anche la p.fondiarie 759/13 per consentire un collegamento con la Via Salvetti.

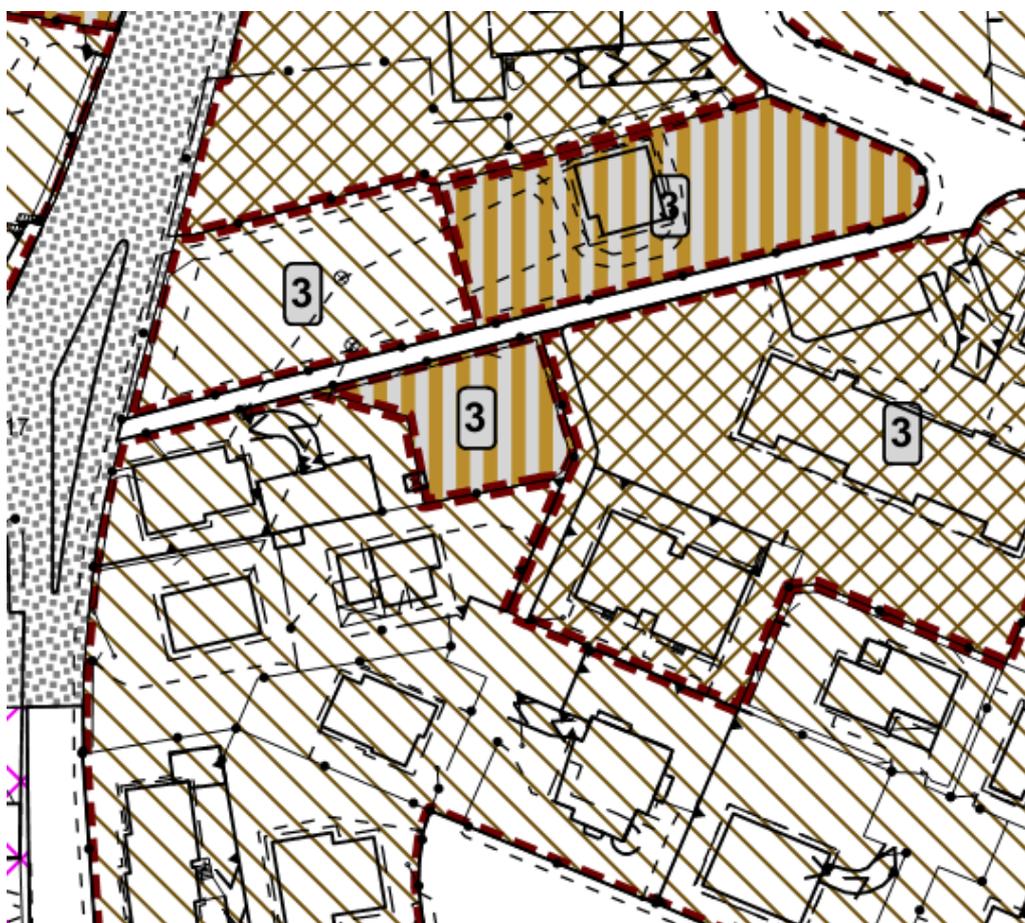


Illustrazione 14: Estratto PRG Vigente

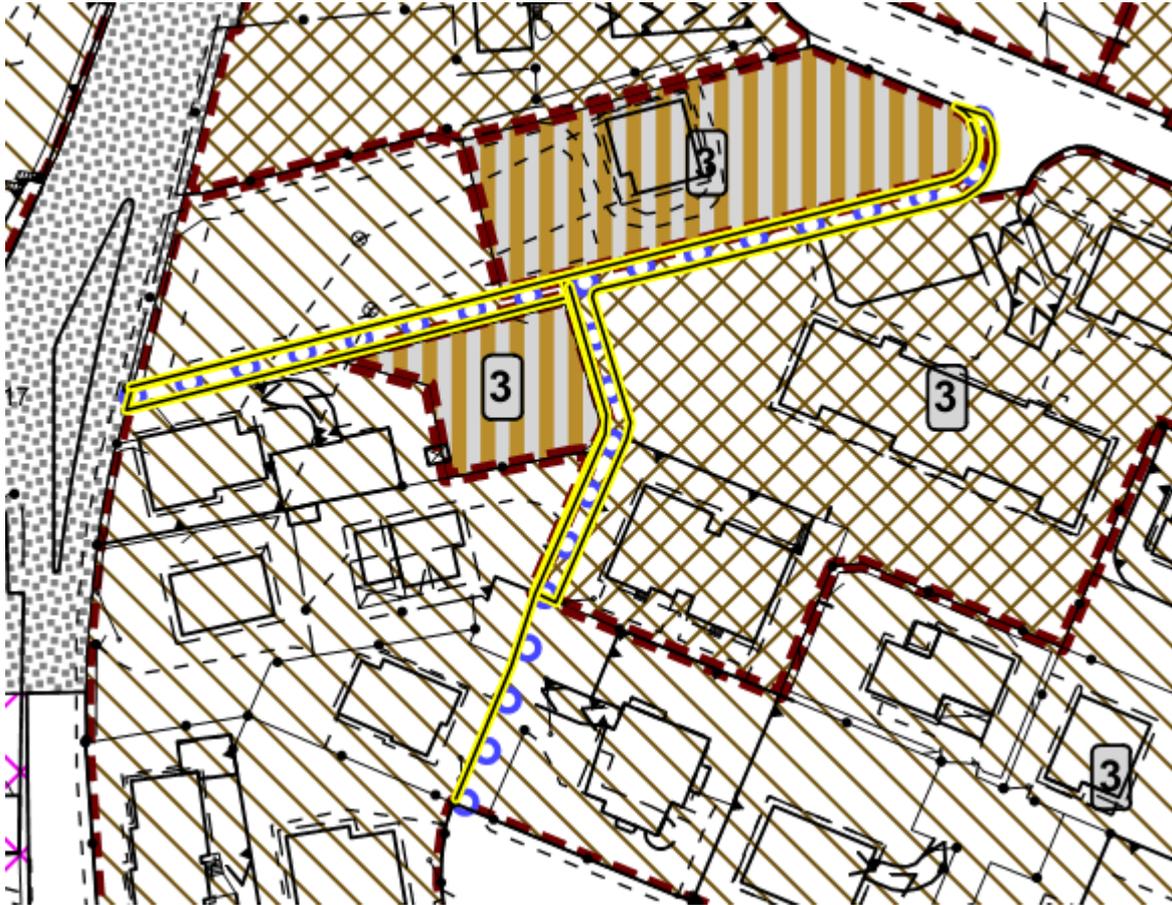


Illustrazione 15: Estratto Variante PRG

Adeguamento cartografico su proprietà comunale

Il parco pubblico di Marco si trova all'incrocio tra via S.Romedio e via dei Fossi ed è posto al limitare del centro storico. Al limitare del parco si trova un manufatto a servizio del parco, contraddistinto dalla p.ed 18 in C.C. Marco di proprietà comunale. Tale immobile è destinato dal vigente PRG a "spazio aperto di pertinenza degli edifici storici" (art. 49), mentre il parco è classificato come "verde pubblico esistente e di progetto" (art. 85).

L'ufficio Lavori Pubblici per mano del Sindaco Miorandi ha segnalato tale incongruenza (ns. prot. n. 9451 di data 11 marzo 2014), richiedendo che il manufatto accessorio sia ricompreso entro la destinazione urbanistica che contraddistingue il parco, anche al fine di garantire l'ammissibilità di interventi di riqualificazione dello stesso.

La presente variante interviene quindi adeguando la destinazione urbanistica della p.ed 18, in accoglimento di quanto richiesto.



Illustrazione 16: Estratto PRG Vigente



Illustrazione 17: Estratto Variante PRG



Illustrazione 18: Manufatto a servizio del parco pubblico



Illustrazione 19: Manufatto a servizio del parco pubblico



Illustrazione 20: Manufatto a servizio del parco pubblico

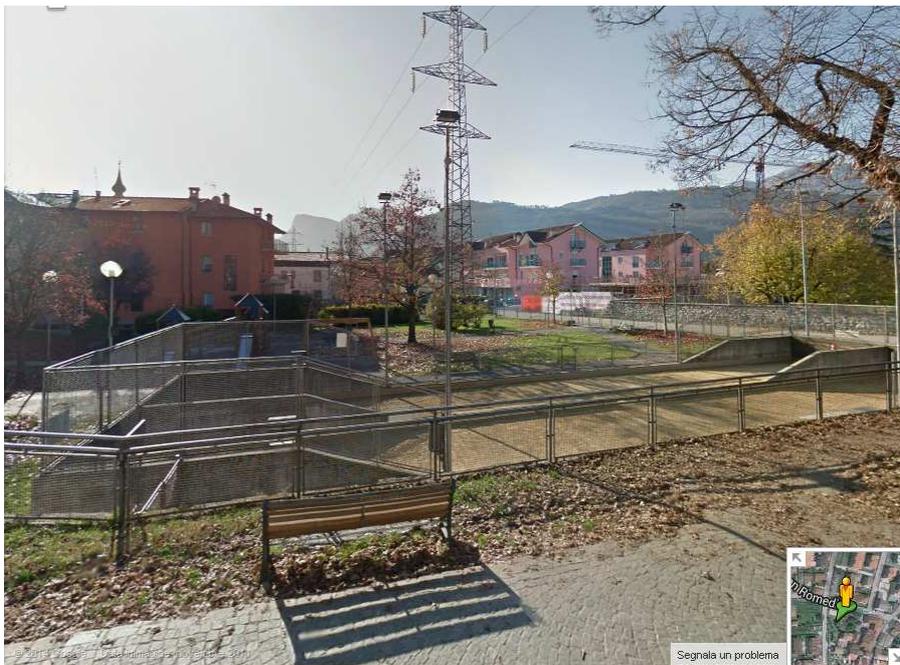


Illustrazione 21: Il parco di Marco - immagine tratta da google maps



Illustrazione 22: Illustrazione 21: Il parco di Marco - immagine tratta da google maps

Correzione cartografia su area del C.Storico di Sacco

Adeguamento cartografico sulla tav.02 del Centro Storico di Sacco per mancata tematizzazione dovuta ad un'imprecisione geometrica.



Illustrazione 23: Estratto PGTIS Vigente



Illustrazione 24: Estratto PGTIS variante

Correzione errore materiale: Perequazione 01 “Ai Fiori”

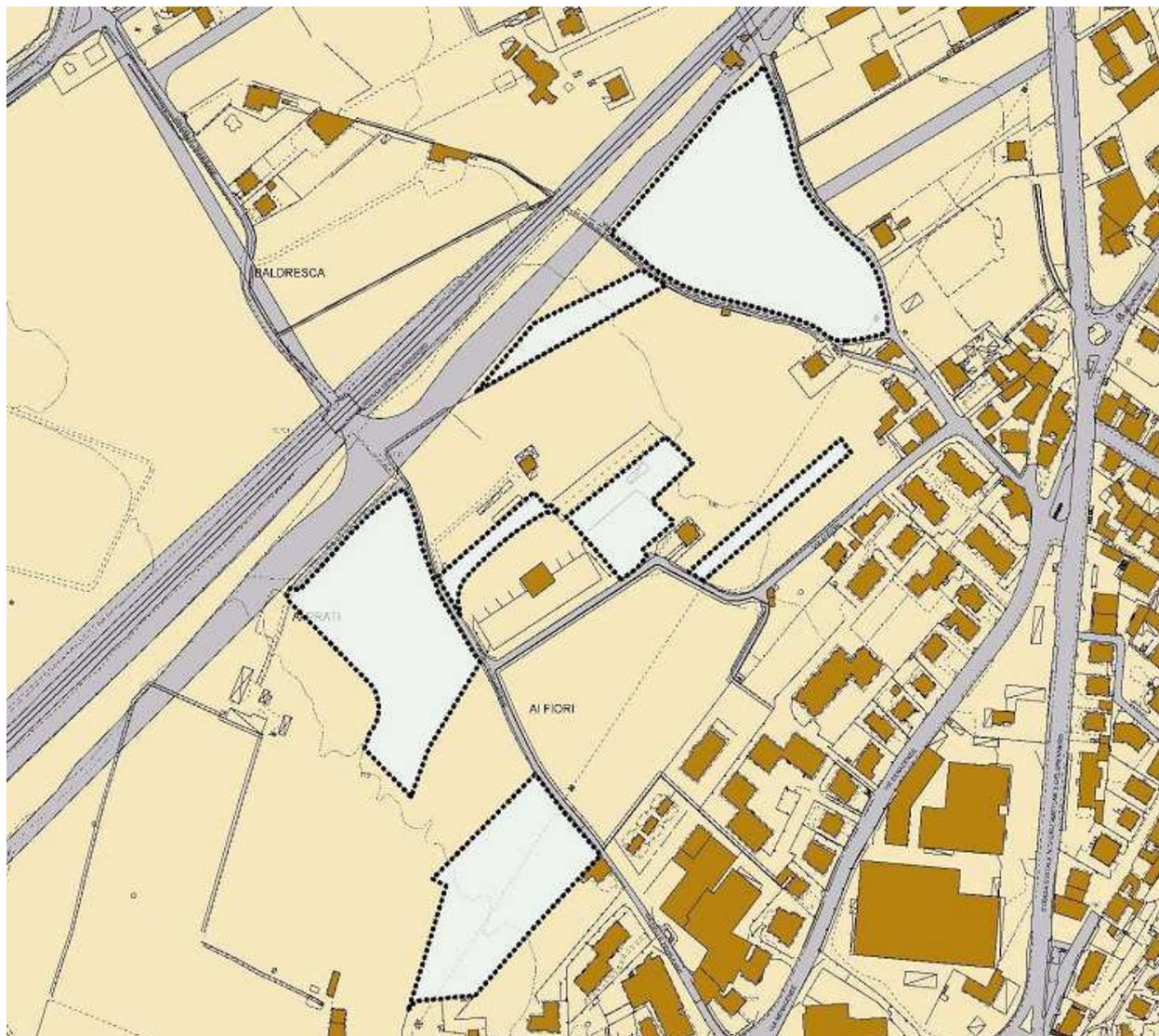


Illustrazione 25: Inquadramento territoriale

In data 28 marzo 2014, il sig. Aste Fausto ha consegnato una nota (ns. prot. n. 11973 di data 28 marzo 2014) avente ad oggetto “Rilievo afferente errore di conteggio nella scheda PER 01 soggetta a perequazione”.

La segnalazione ha ad oggetto la p.f. 511/4 in C.C. Lizzana, che il vigente PRG destina a “Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58) - piani nro 3 “ per circa il 24% della superficie e a “Ambiti di perequazione - Aree da cedere (art. 64) - n. 01.2” per circa il 76%. La realtà è infatti parzialmente ricompresa entro il comparto 2 dell'area soggetta a Perequazione.

A libro maestro la suddetta realtà risulta avere superficie pari a 1.864 mq. Ne consegue che:

- circa 447,36 mq sono destinati a “Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58) - piani nro 3 “;
- circa 1.416,64 mq sono destinati a “Ambiti di perequazione - Aree da cedere (art. 64) - n. 01.2”.

Il comparto 2 della Perequazione 01 “Ai Fiori” è così individuato:

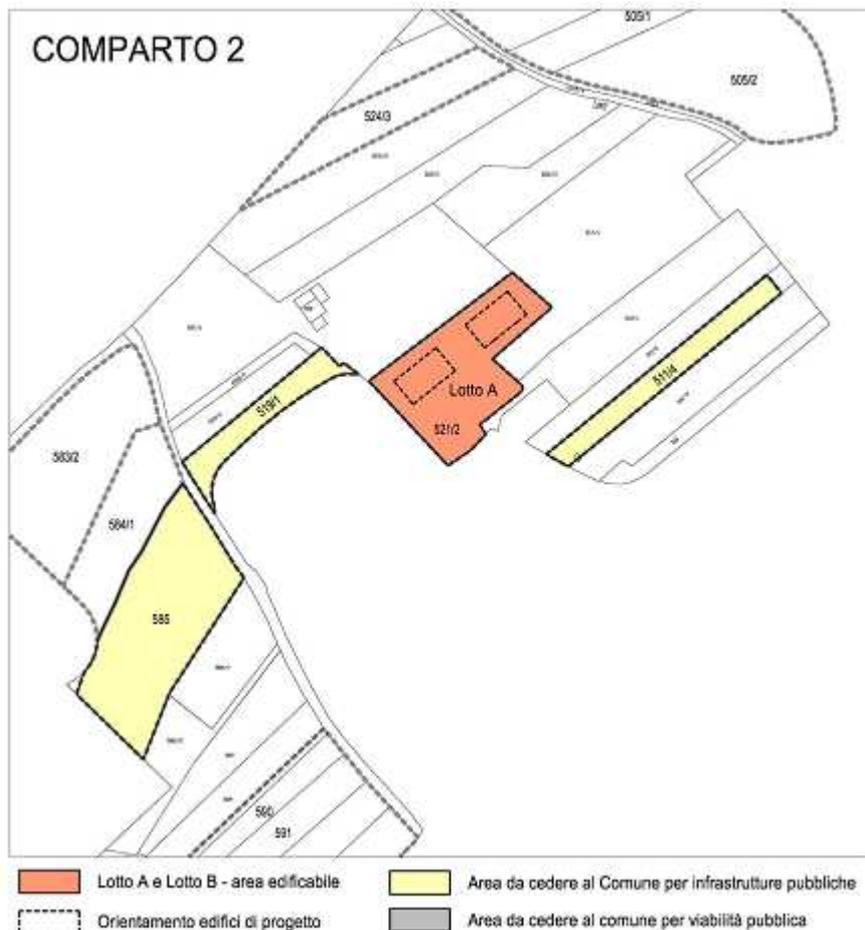


Illustrazione 26: Estratto Scheda norma Perequazione 01 "Ai Fiori"

La Scheda Norma presenta un errore materiale: considera l'intera p.f. 511/4 come parte della Perequazione.

Ne deriva che:

- al paragrafo "Modalità di attuazione degli interventi" l'indice convenzionale viene erroneamente conteggiato a partire dall'intera superficie catastale della particella e non a partire dalla sola porzione (circa 1.416,64) ricompresa nel perimetro dell'area di perequazione;
- alla voce "Opere di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche" che tale realtà risulta dover essere ceduta gratuitamente e non si specifica che la cessione interessa solo una porzione di tale realtà.

La presente variante interviene quindi correggendo l'errore materiale, adeguando il testo e, in particolare, ridefinendo la Superficie Utile Lorda (SUL) assegnata alla p.f. 511/4: anziché $1.864 \text{ mq (ST)} * 0,20 = 373 \text{ mq (SUL)}$, si considera - arrotondando - $1.416 \text{ mq (ST)} * 0,20 = 283 \text{ mq (SUL)}$.

Si precisa per altro che la superficie totale delle aree in cessione riportata alla voce "Opere di

urbanizzazione e infrastrutture pubbliche” risulta essere corretta.

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]

AI FIORI

COMPARTO 2

Il comparto 2 è costituito dalle pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 521/2, 585, tutte nel Comune catastale di Lizzana. La superficie territoriale dell'area identificata dal Comparto n. 2 è di mq. 10.510. La SUL complessiva risulta di mq. 2.102.

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale e la realizzazione di infrastrutture pubbliche.

L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è formata da un unico lotto, interessante l'intera p.f. 512/2, per una superficie totale di 3.393 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:
 Superficie Utile Lorda <= 2.102 mq
 Altezza massima <= 3 piani
 Destinazione: residenziale privata, **Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo**

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
p.f. 511/4 (parte)	4.864 1.416 mq	373 283 mq	Lotto A (vedi planimetria comparto di perequazione)
pp.ff. 519/1, 521/2, 585	8.666 mq	1.729 mq	
TOTALE	10.510 10.082 mq	2.102 2.012 mq	

OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

L'area interessata dalle infrastrutture pubbliche è costituita dalle pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 585 per una superficie totale di 7.118 mq.

I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 585, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica
Schemi di intervento per la area di perequazione urbanistica

Illustrazione 27: Modifiche alla scheda norma

La scheda norma del comparto 2 è stata modificata e portata all'attenzione del sig. Aste Fausto, che ha condiviso le correzioni apportate.

Considerato inoltre che tali modifiche incidono sul valore dell'immobile ai fini tributari, il Dirigente del Servizio Territorio ha trasmesso al Servizio tributi una nota informativa (ns. prot. n. 12373 di data 01 aprile 2014), tesa ad anticipare ai colleghi le modifiche che la presente variante introduce.

Si riporta di seguito la nota citata, completa dell'allegata scheda modificata e sottoscritta dal sig. Aste Fausto.



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Dirigente

COMUNE DI ROVERETO

Prot. N. 0012373 01/04/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Partenza

Preg.mo
geom. Michele Plotegher
Ufficio Tributi
SEDE

e.p.c. Preg.mo
sig. Aste Fausto
Frazione Staineri
38060 VALLARSA

Rovereto, 1 aprile 2014

OGGETTO: Perequazione 01 "Ai Fiori": errore materiale p.f. 511/4 C.C. Lizzana – comparto 2.

Con la presente si vuole evidenziare che, a seguito di approfondimenti e specifica segnalazione formulata dal sig. Fausto Aste in data 27 marzo 2014 (ns. prot. n. 11973 d.d. 28/03/2014), sono emerse delle incongruenze nel novero della pianificazione urbanistica con particolare riferimento alla capacità edilizia / fondiaria della p.f. 511/4 CC Lizzana.

Specificatamente la particella di cui sopra è contraddistinta da una superficie catastale complessiva di 1864 mq di cui, a ben vedere nelle tavole grafiche del PRG, 1416 mq rientrano nell'ambito della perequazione 01 "Ai Fiori" e la differenza pari a 448 mq rientra nell'ambito delle zone residenziali sature.

Appare quindi evidente che la potenzialità edificatoria della parte di particella fondiaria ricompresa nell'ambito della perequazione, è pari a 283 mq di SUL ottenuti quali prodotto intercorrente tra la superficie (pari a 1416 mq) e l'indice convenzionale stabilito per tutte le aree di perequazione nella misura di 0,2 mq/mq.

E' quindi del tutto palese che la superficie utile lorda espressa dalla p.f. 511/4 C.C. Lizzana ricompresa nell'ambito perequativo corrisponde a 283 mq e non già 373 mq come erroneamente indicato nella scheda della perequazione stessa allegata al PRG vigente.

Sulla scorta delle considerazioni sopra espresse gli uffici comunali hanno quindi ritenuto opportuno rettificare per eliminare l'incongruenza / errore materiale ricompreso nel PRG, la scheda del Comparto 2 della perequazione "Ai Fiori" come da bozza di data 01.04.2014 rimessa in allegato e sottoscritta per piena condivisione da parte del sig. Fausto Aste.

Sarà cura dello scrivente Servizio dar corso alla correzione dell'errore materiale in questione nella imminente variante al PRG la cui adozione è prevista nel corso della primavera del corrente anno.

Con viva cordialità

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186596
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Dirigente Territorio
via Certiera, 13 - 38058 Rovereto TN

Illustrazione 28: Nota informativa

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

**PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI**

COMPARTO 2

Il comparto 2 è costituito dalle pp. ff. 511/4 (parte), 519/1, 521/2, 585, tutte nel Comune catastale di Lizzano.
La superficie territoriale dell'area identificata dal Comparto n. 2 è di mq. 10.510,
La SUL complessiva risulta di mq. 2.102.

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale e la realizzazione di infrastrutture pubbliche

L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è formata da un unico lotto, interessante l'intera p.f. 512/2, per una superficie totale di 3.393 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda <= 2.102 mq

Altezza massima <= 3 piani

Destinazione: residenziale privata, Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
p.f. 511/4 (parte)	±864 1.416 mq	±73 283 mq	Lotto A (vedi planimetria comparto di perequazione)
pp. ff. 519/1, 521/2, 585	8.666 mq	1.729 mq	
TOTALE	±0.510 10.082 mq	±.102 2.012 mq	

OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

L'area interessata dalle infrastrutture pubbliche è costituita dalle pp. ff. 511/4 (parte), 519/1, 585 per una superficie totale di 7.118 mq.

I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp. ff. 511/4 (parte), 519/1, 585, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

07/04/2013
Convenuto ed approvato la
modifica proposta in
quanto effettuata per
correggere un errore materiale

Illustrazione 29: Modifiche alla scheda norma – con firma di accettazione

Rete ciclabile Sacco:

Il PRG del Comune di Rovereto disciplina i percorsi pedonali e le piste ciclabili all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'apparato cartografico distingue con differente grafia i percorsi pedonali dai percorsi ciclabili.

Nell'abitato di Sacco il vigente PRG individua un percorso ciclabile in fregio al viale della Vittoria che si conclude sul limite orientale di piazza Manifattura.

La presente variante introduce la previsione di prosecuzione del percorso, prevedendo che lo stesso si sviluppi lungo la via del Porto sino a raccordarsi con il già previsto percorso ciclabile che da Piazza Fabio Filzi si dirama verso nord, lungo l'Adige.

Il vigente PRG prevede inoltre, per l'abitato di Sacco, un percorso pedonale che da via Fedrigotti si sviluppa in fregio all'area destinata a parcheggio, lungo il vicolo Brugnolli L., e percorre Vicolo Beccarie sino a giungere in piazza Fabio Filzi.

La presente variante trasforma la previsione di percorso pedonale in percorso ciclabile, prevedendone l'estensione sino alla ciclabile che da Piazza Fabio Filzi si dirama verso nord, lungo l'Adige. Tale modifica, oltre a prevedere un migliore sistema di collegamento, recepisce i contenuti progettuali dell'opera che di recente ha visto l'ultimazione dei lavori del parcheggio di via Fedrigotti di cui alla relazione previsionale programmatica (capitolo 11.b "Trasporti e mobilità", paragrafo 11.b.5 "Programma di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e pertinenziali") allegato alla deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013 avente ad oggetto "Bilancio di previsione 2013, pluriennale 2013/2015 e relazione previsionale e programmatica: esame ed approvazione".

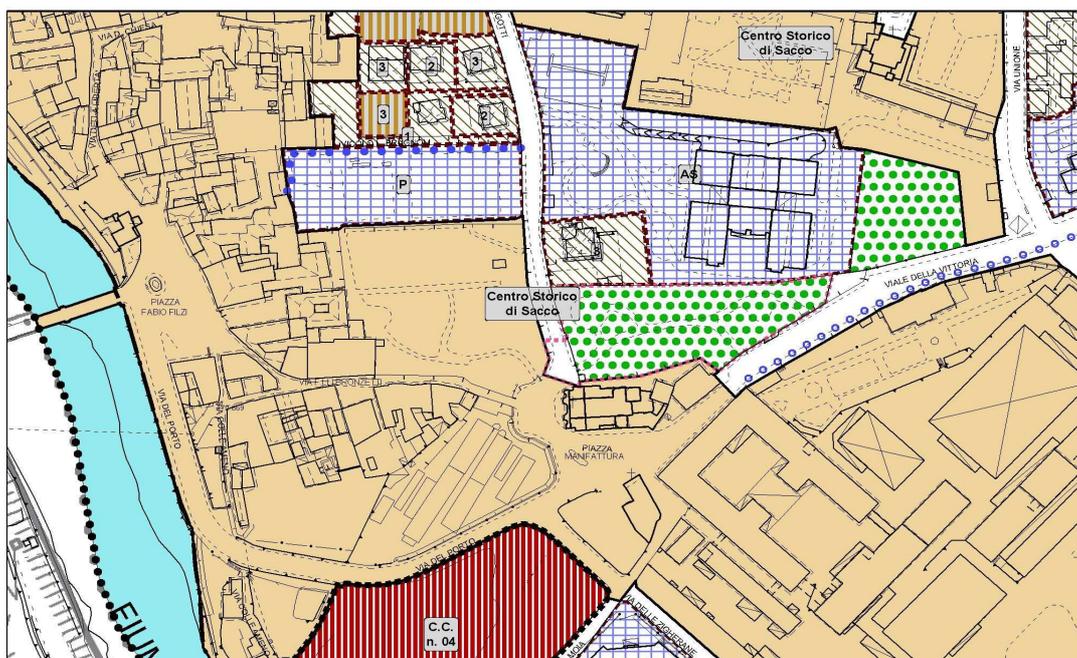


Illustrazione 30: Estratto PRG vigente

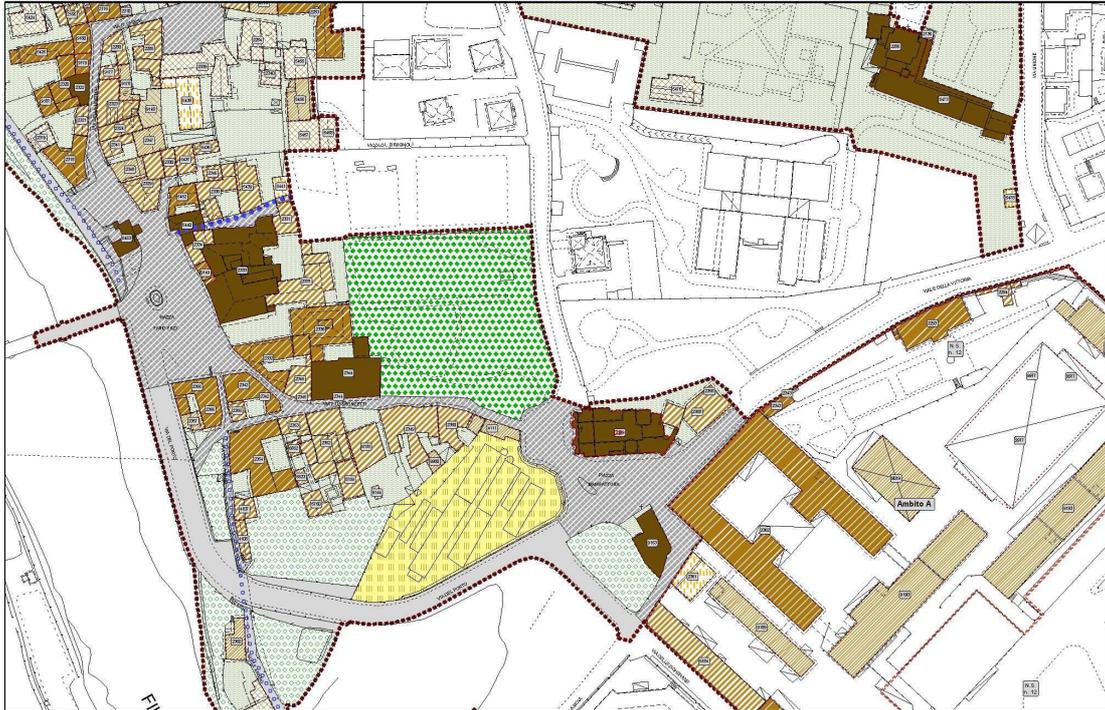


Illustrazione 31: Estratto PGTIS vigente

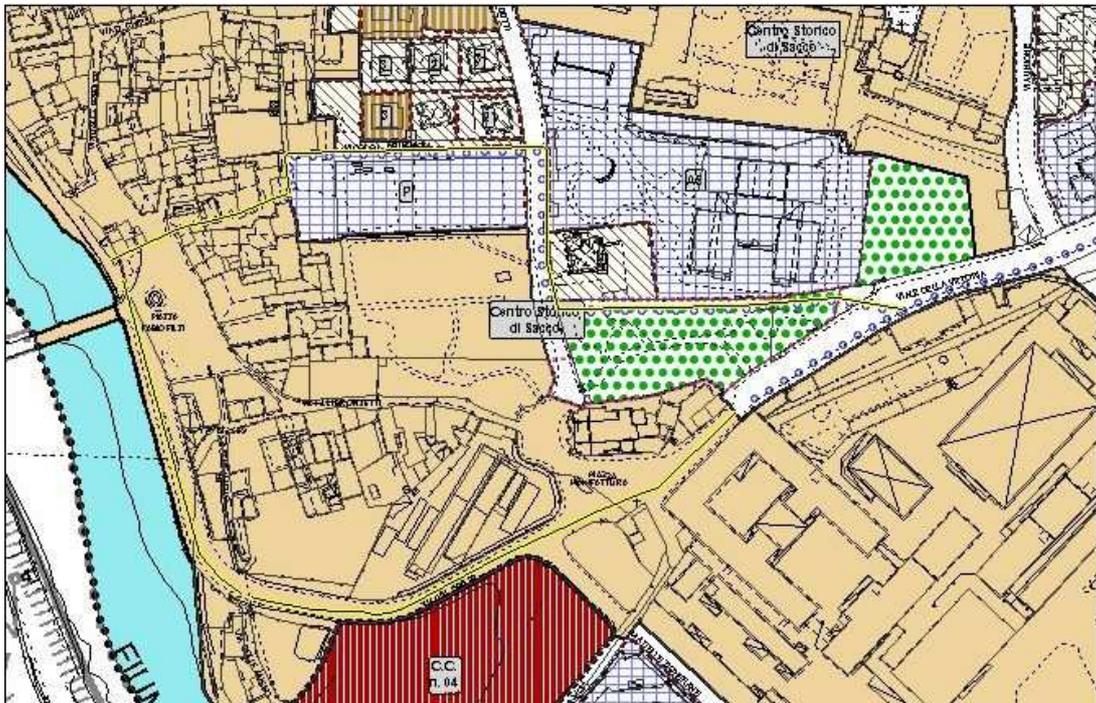


Illustrazione 32: Estratto variante PRG

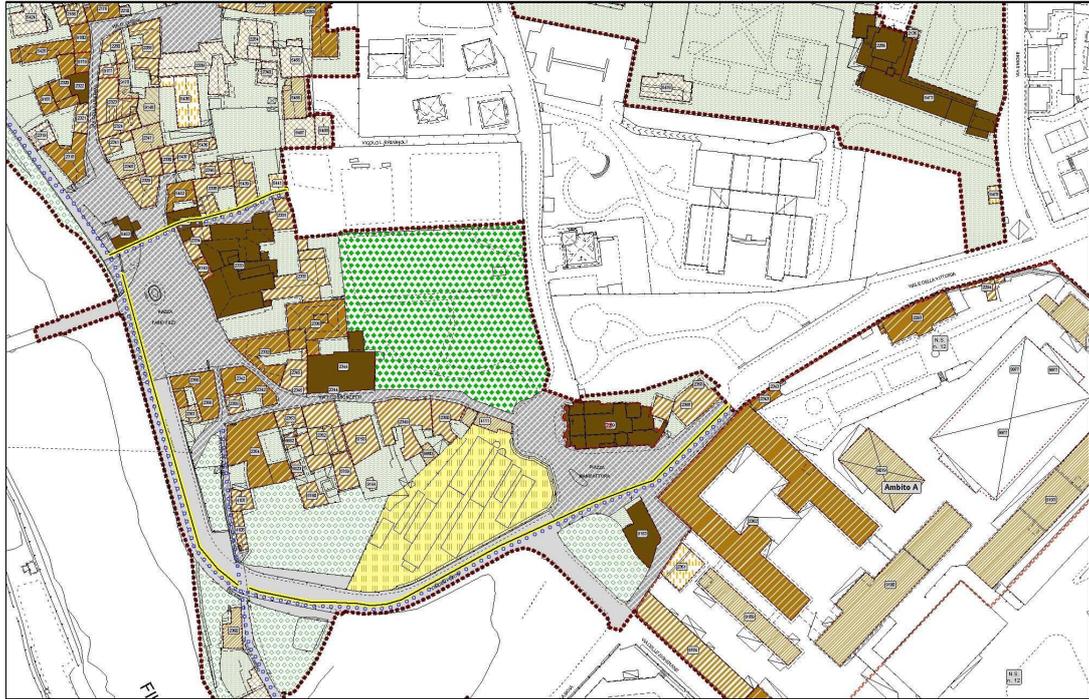


Illustrazione 33: Estratto variante PGTIS

Adeguamento dei cartigli alla legenda standard della PAT:

I contenuti del piano devono rispettare le specificazioni tecniche “Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”, approvate dalla Giunta provinciale con deliberazione n.2129 del 22 agosto 2008; le cartografie devono quindi assicurare il rispetto della legenda standard. Con l'occasione della variante in corso nel rispetto della legenda standard si sono unite le funzioni culturali a quelle scolastiche come previsto alla sottoarea funzionale “ Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale/sovralocale e di livello locale” individuate dai codici shp F103 e F203 per quelle esistenti e dai codici F104 e F204 per quelle di progetto, rappresentate in cartografia dal cartiglio SC per l'esistente e SC PR per quelle di progetto. Pertanto l'attuale cartiglio previsto per i servizi culturali CA è stato sostituito in cartografia con il cartiglio SC.

Questo ha comportato inoltre un necessario aggiornamento normativo dell'art. 83 “Zona di interesse collettivo” comma 1 alla lettera b) portando ad aggiungere i contenuti della lettera d) “*per servizi culturali di interesse locale e sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo, ecc.;*” alla lettera b) “*per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.;*”.

Di seguito si riporta la normativa vigente e oggetto di variante di cui all'art.83 comma1”*Zone di interesse collettivo*

1. Le zone di interesse collettivo sono destinate alla realizzazione di opere per servizi pubblici o di interesse collettivo così suddivise:

- a) per servizi civili e amministrativi di interesse locale e sovracomunale: Municipio, poste e telecomunicazioni, uffici pubblici in genere, ecc.;*
- b) per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.;*
- c) per servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;*
- d) per servizi culturali di interesse locale e sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo, ecc.;*
- e) per servizi sportivi di interesse locale e sovracomunale: campi sportivi, palestre, ecc.;*
- f) per servizi religiosi;*
- g) per servizi ospedalieri. “*

Variante in corso “*ART. 83 Zone di interesse collettivo*

1. Le zone di interesse collettivo sono destinate alla realizzazione di opere per servizi pubblici o di interesse collettivo così suddivise:

- a) per servizi civili e amministrativi di interesse locale e sovracomunale: Municipio, poste e telecomunicazioni, uffici pubblici in genere, ecc.;*
- b) per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti; per servizi culturali di interesse locale e*

sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo ecc.;

c) per servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;

d) per servizi sportivi di interesse locale e sovracomunale: campi sportivi, palestre, ecc.;

e) per servizi religiosi;

f) per servizi ospedalieri. “

Si vogliono rappresentare mediante quadro di unione tutte le aree di interesse collettivo ora contraddistinte dal cartiglio CC a cui é stato assegnato il cartiglio SC

In ordine progressivo come da numerazione data dal quadro di unione si riportano gli estratti di tutte le aree coinvolte dalla modifica del cartiglio.

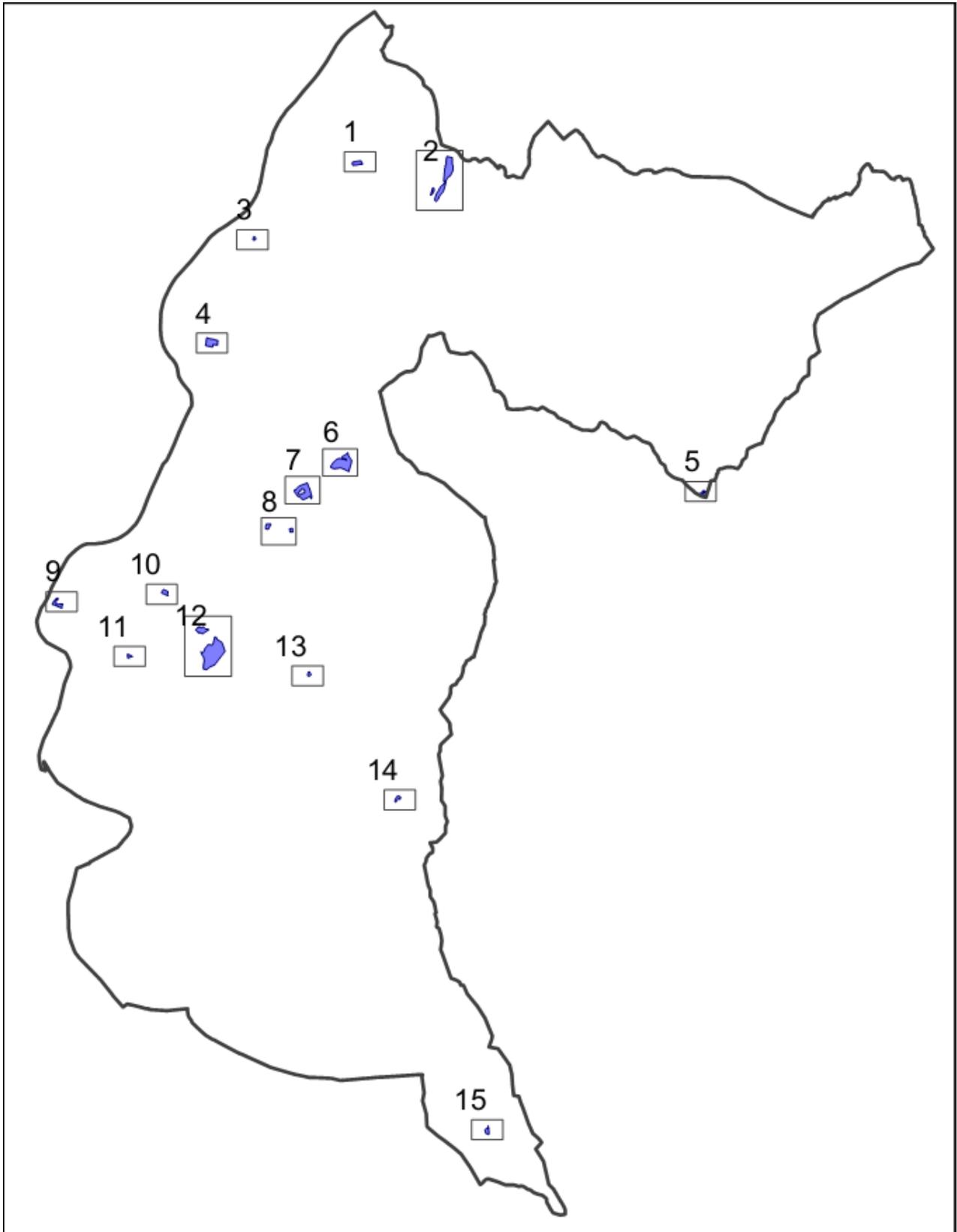


Illustrazione 34: Quadro d'unione

Area N. 1 quadro di unione



Illustrazione 36: Estratto PRG vigente



Illustrazione 35: Estratto variante PRG

1. Area N. 2 quadro di unione

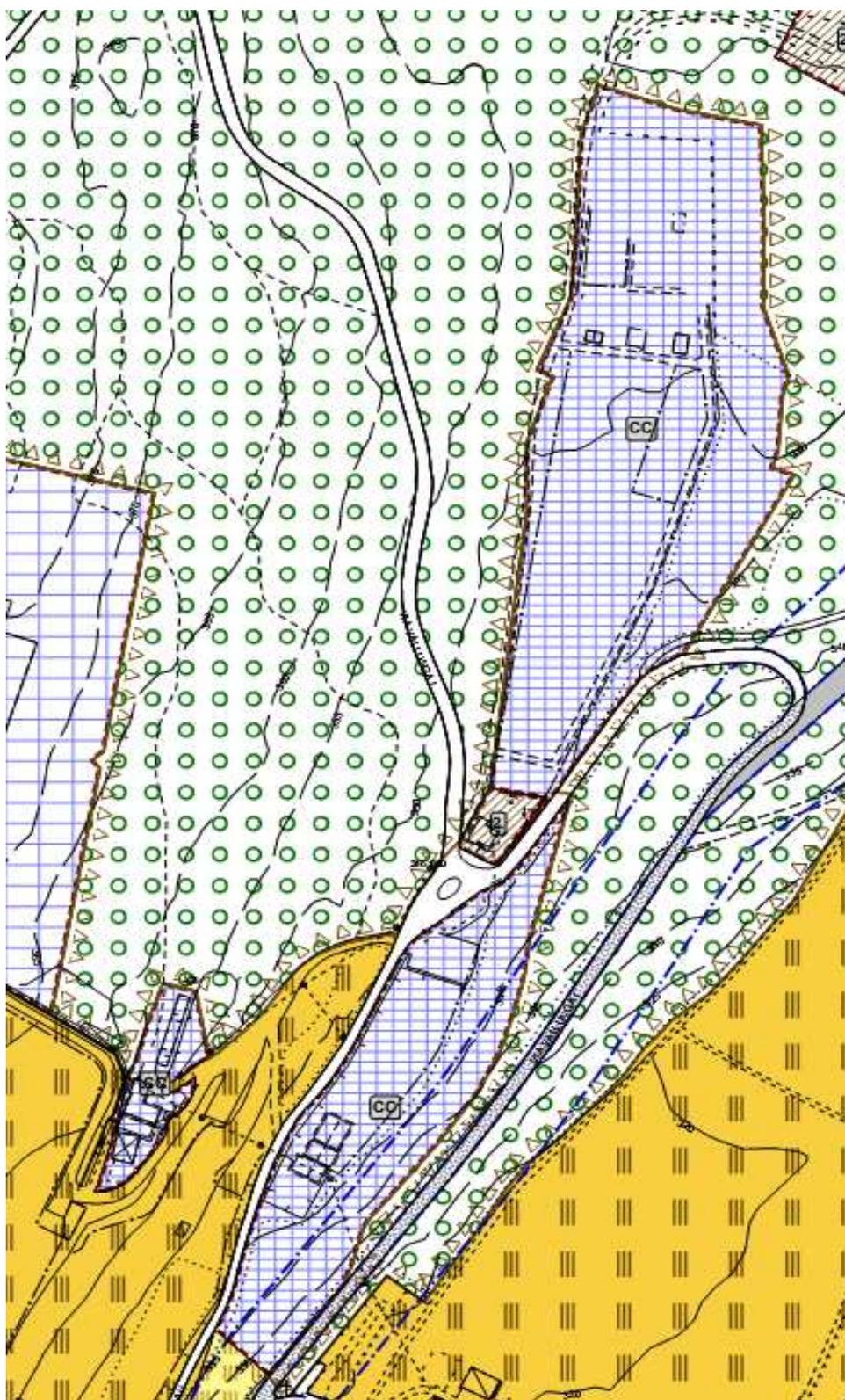


Illustrazione 37: Estratto PRG vigente

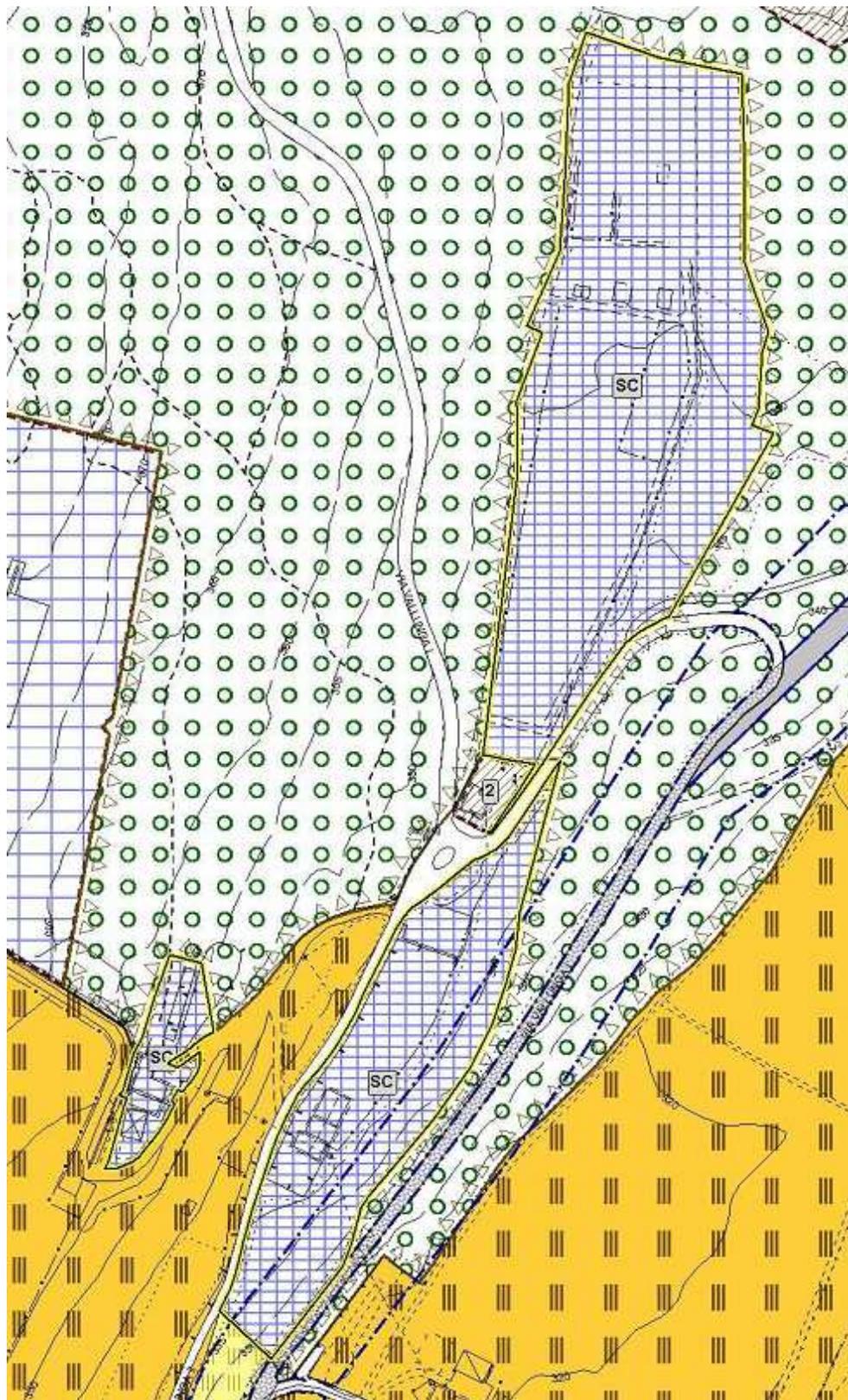


Illustrazione 38: Estratto variante PRG

Area N. 3 quadro di unione

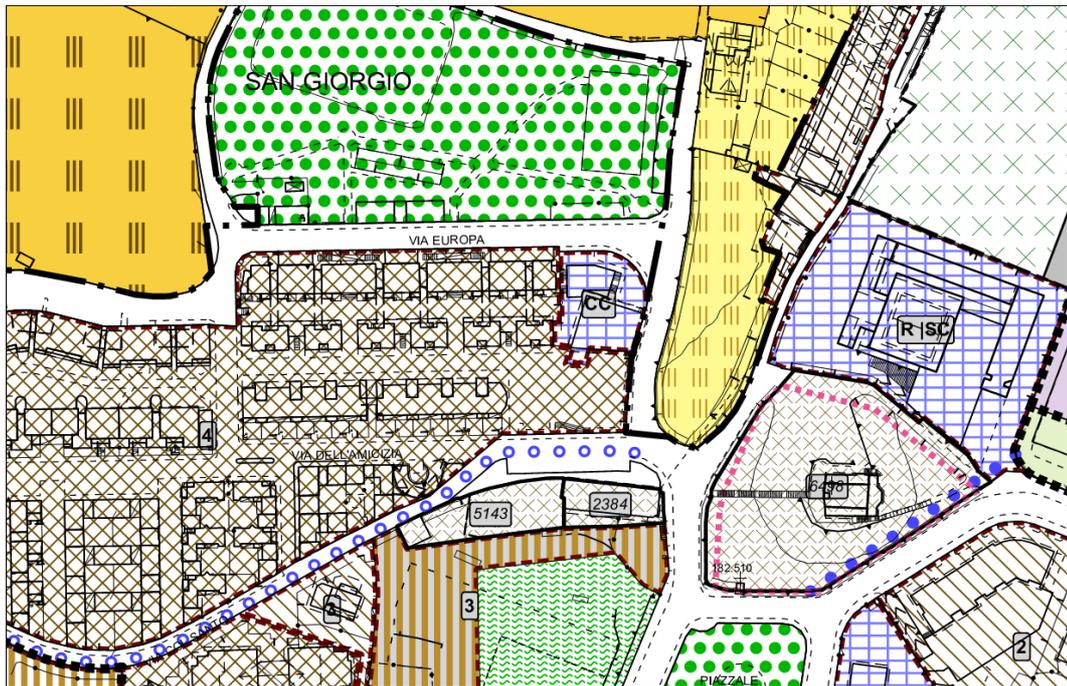


Illustrazione 39: Estratto PRG vigente

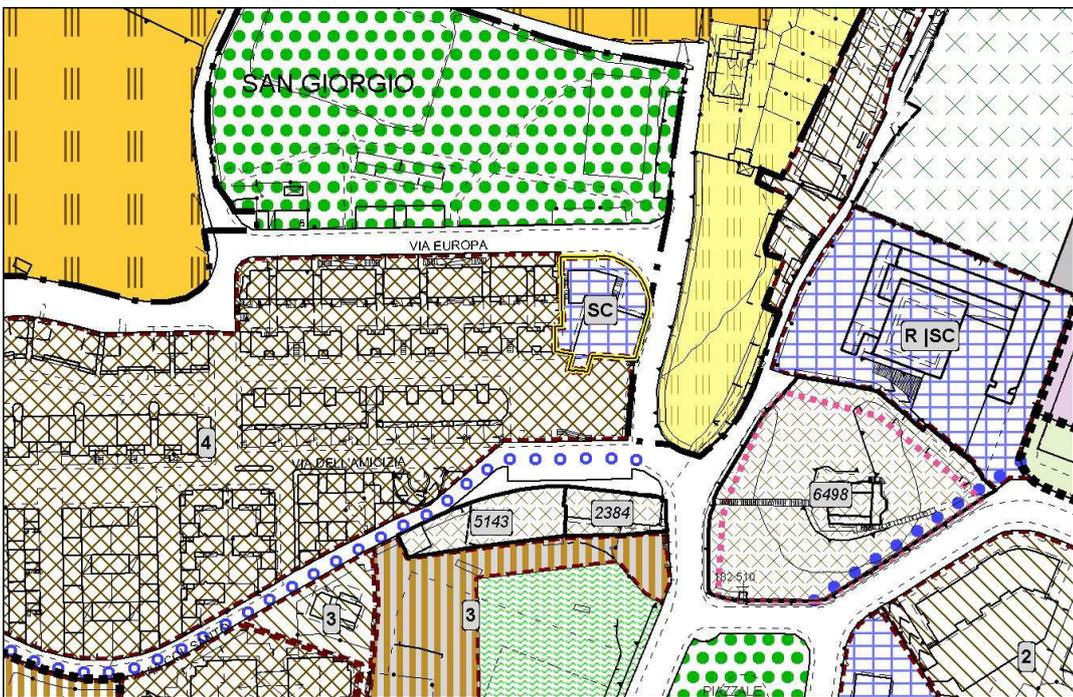


Illustrazione 40: Estratto variante PRG

Area N. 4 quadro di unione



Illustrazione 41: Estratto PRG vigente

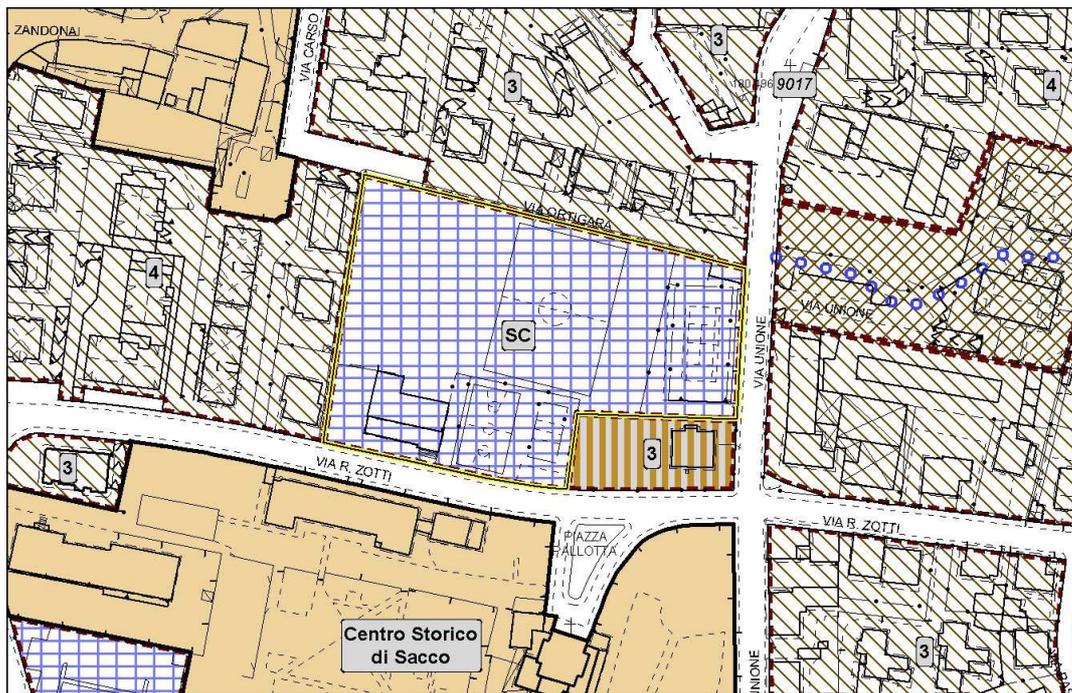


Illustrazione 42: Estratto variante PRG

Area N. 5 quadro di unione



Illustrazione 43: Estratto PRG vigente

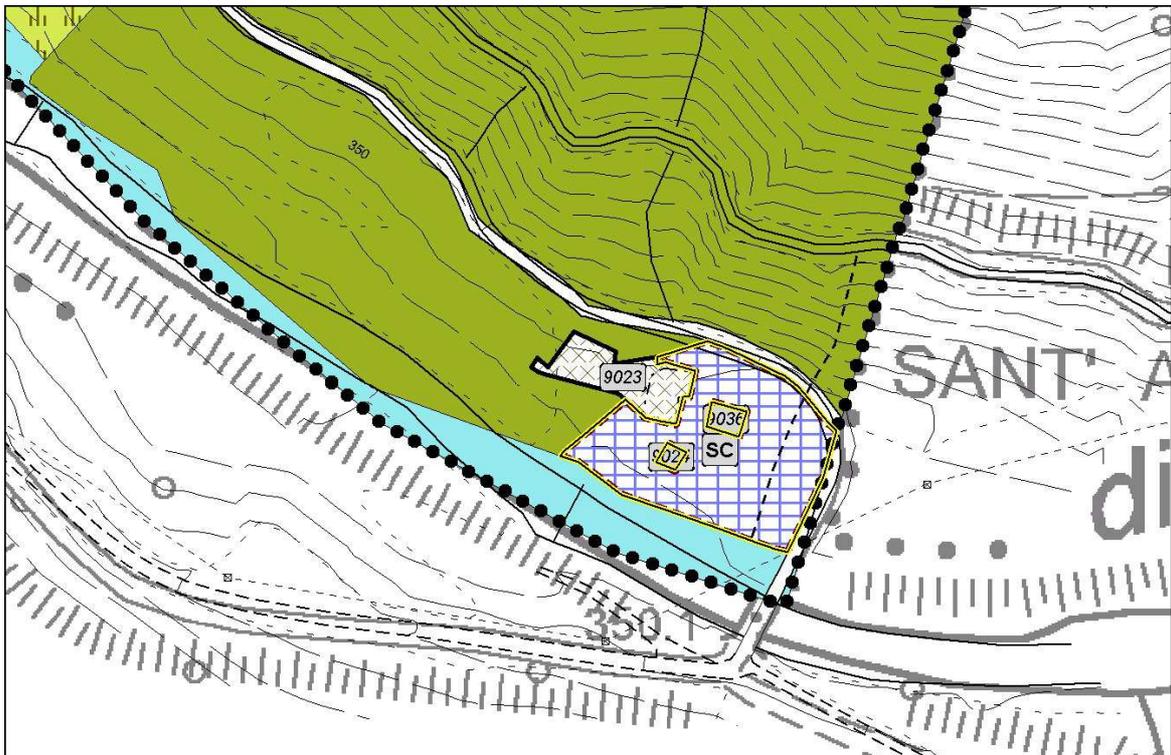


Illustrazione 44: Estratto variante PRG

Area N 6 quadro di unione

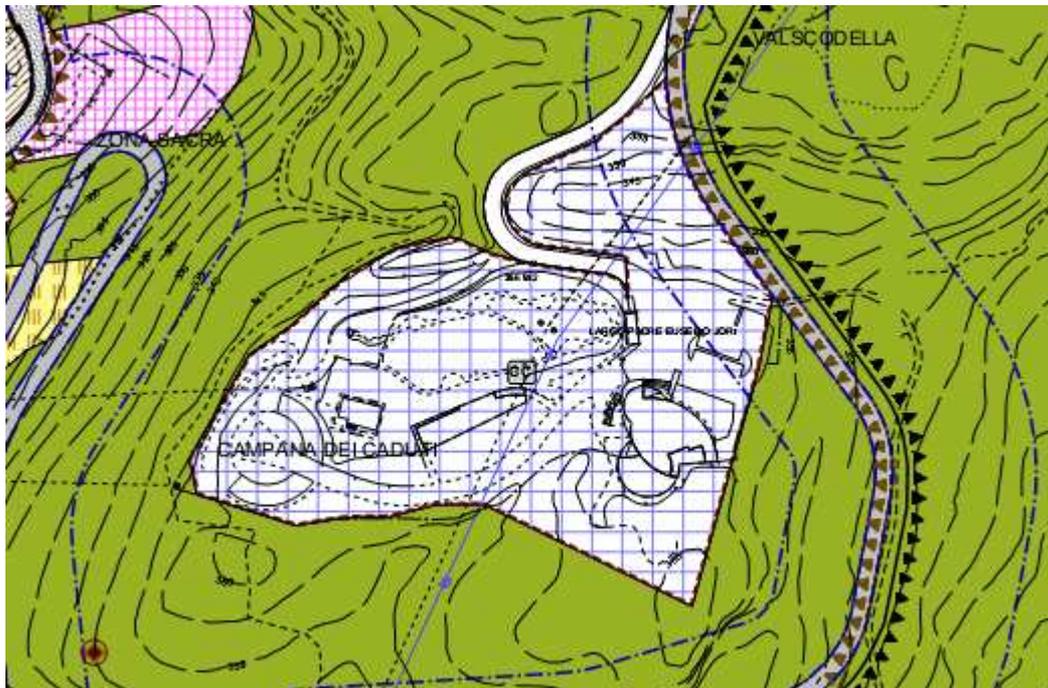


Illustrazione 45: Estratto PRG vigente



Illustrazione 46: Estratto variante PRG

Area N 7 quadro di unione

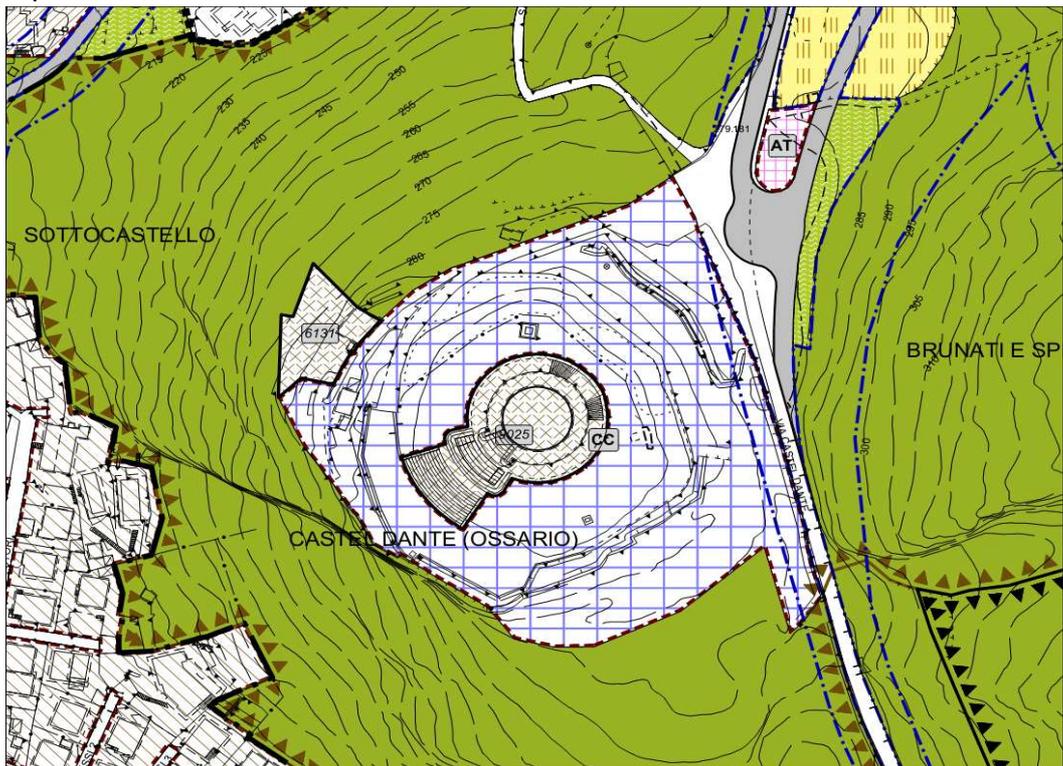


Illustrazione 47: Estratto PRG vigente

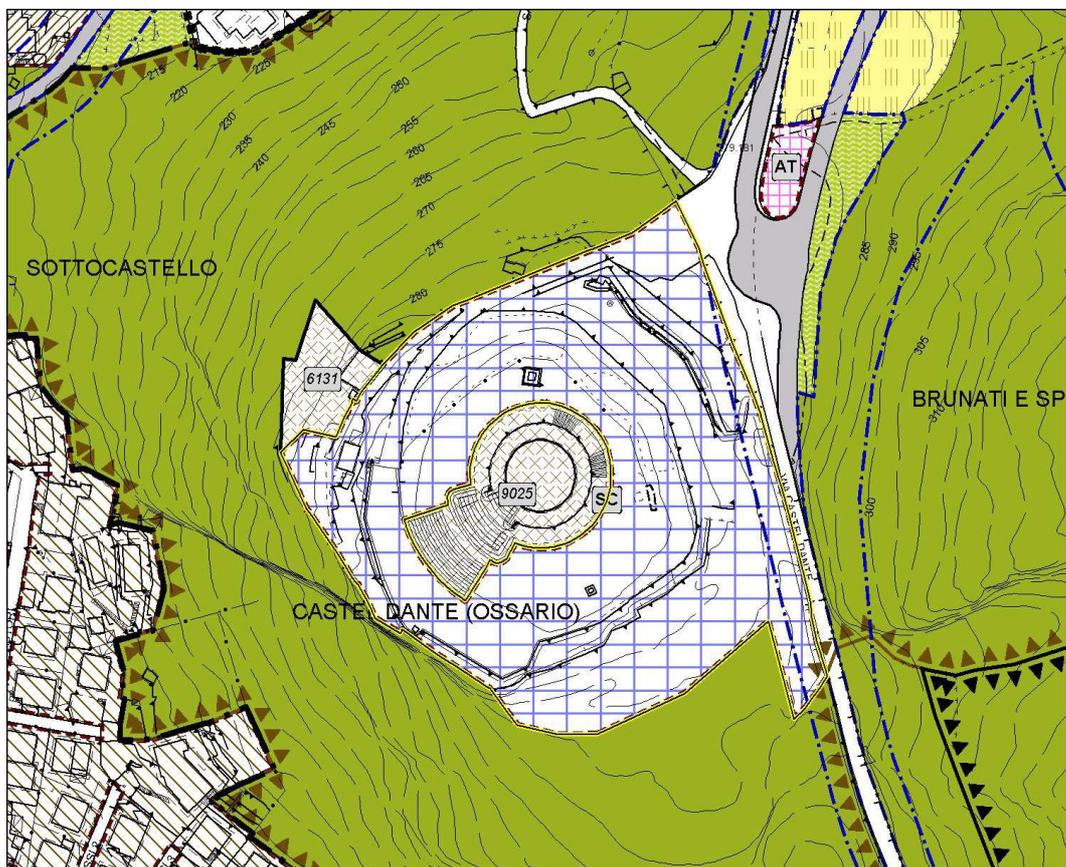


Illustrazione 48: Estratto variante PRG

Area N. 8 quadro di unione

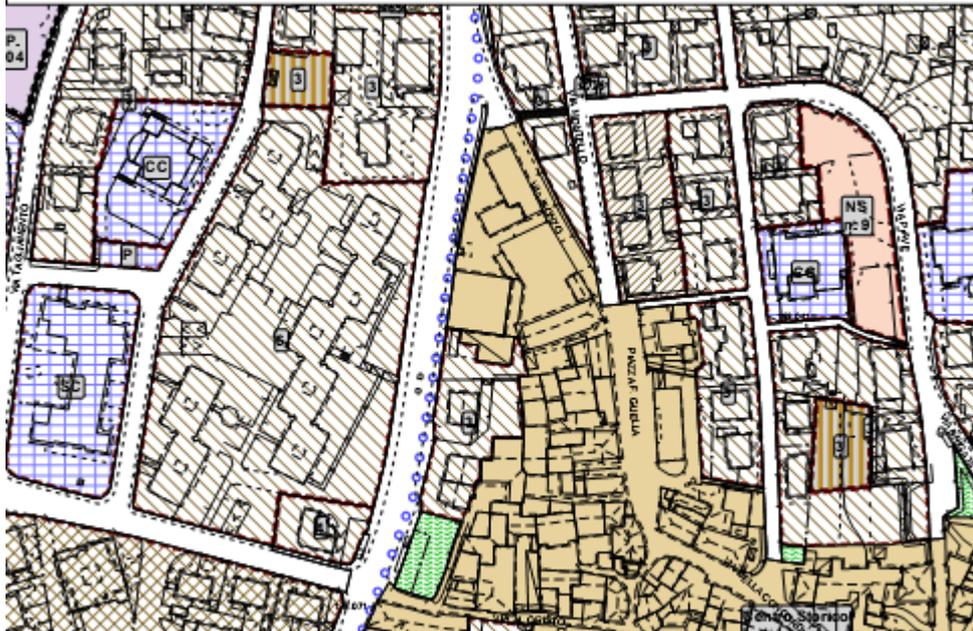


Illustrazione 49: Estratto PRG Vigente

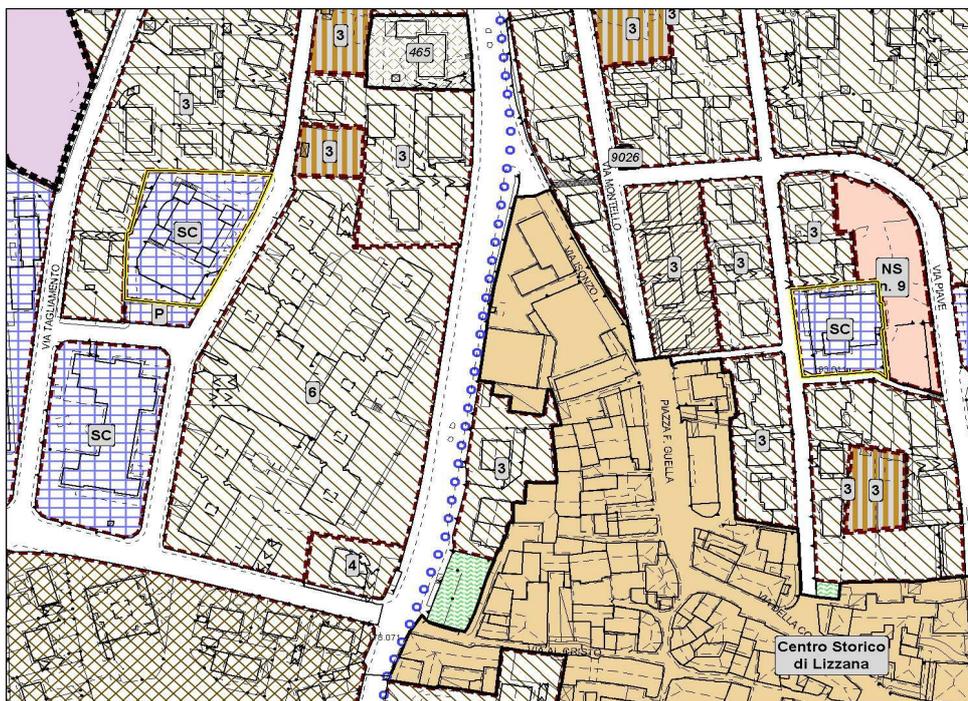


Illustrazione 50: Estratto variante PRG

Area N. 10 quadro di unione

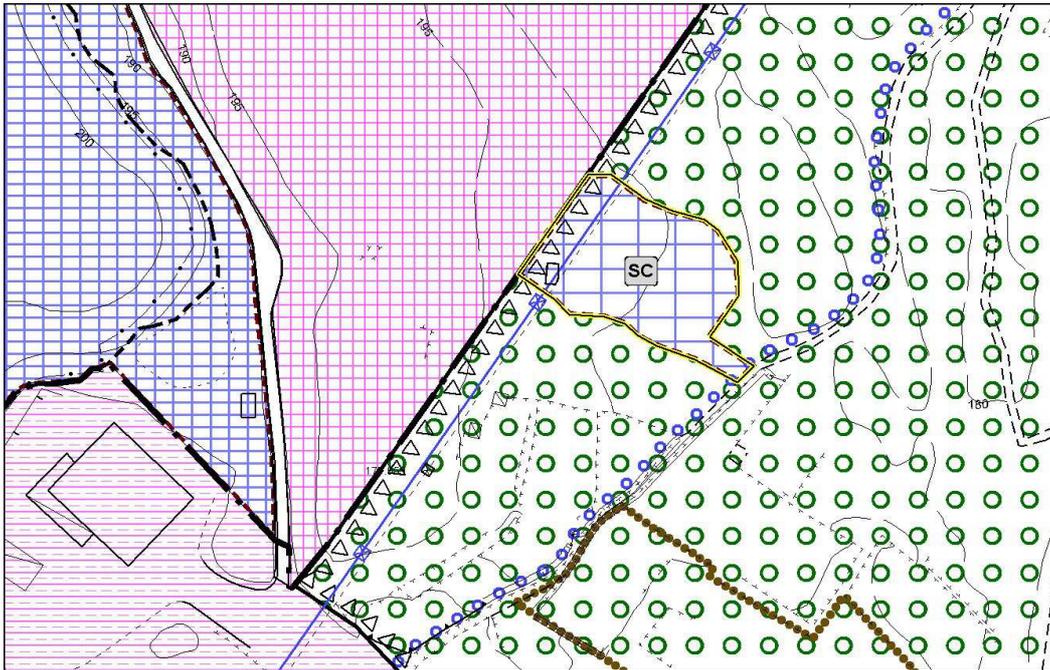


Illustrazione 51: Estratto PRG vigente



Illustrazione 52: Estratto variante PRG

Area N 11 quadro di unione

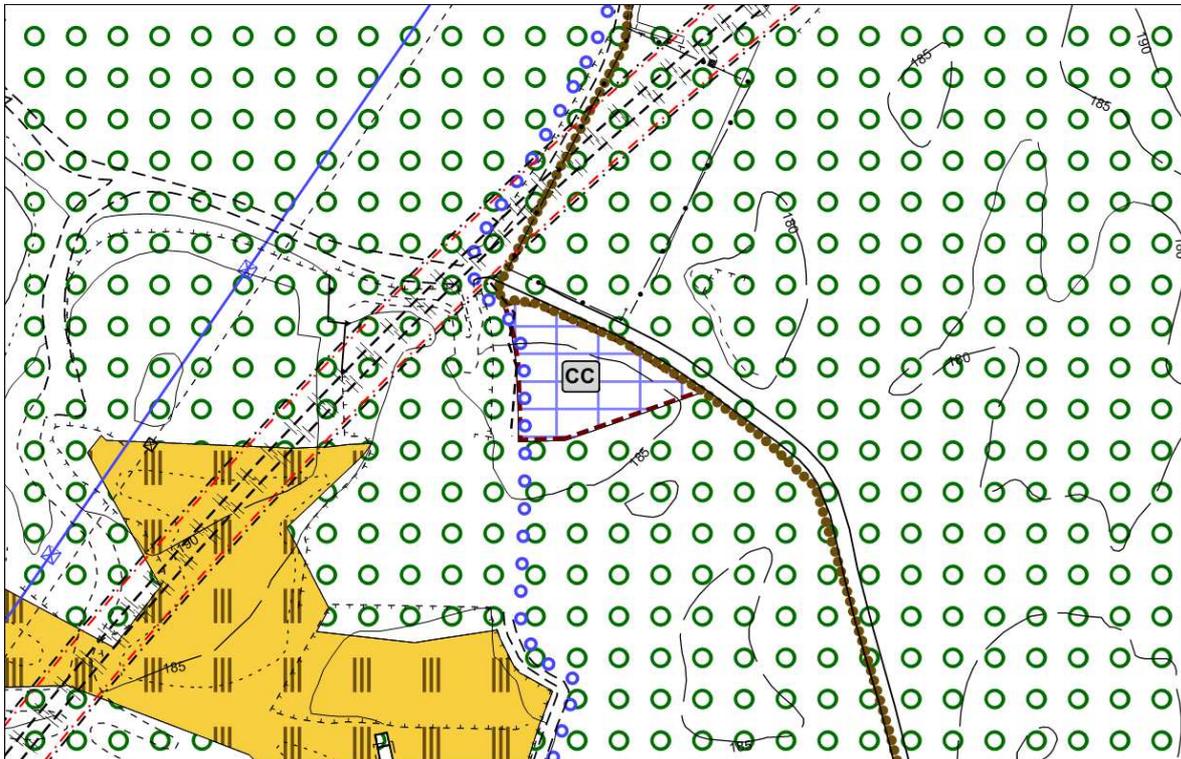


Illustrazione 53: Estratto PRG vigente

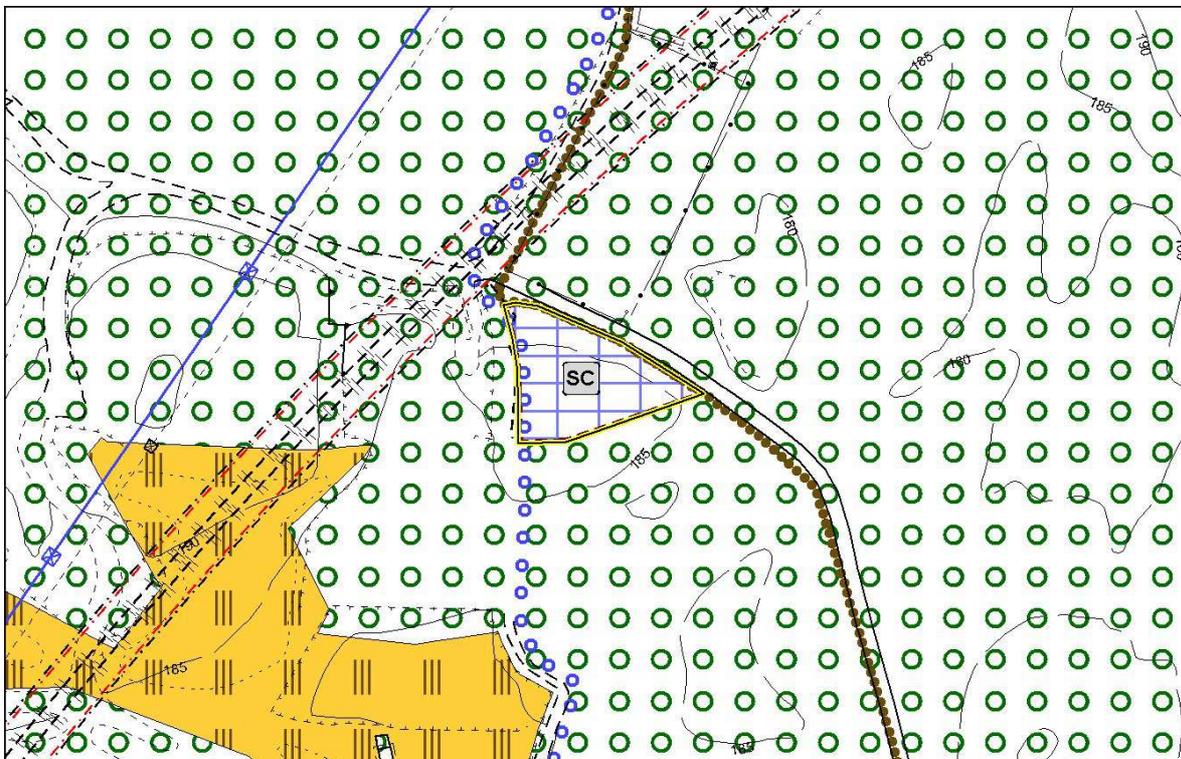


Illustrazione 54: Estratto Variante PRG

Area N 12 quadro di unione

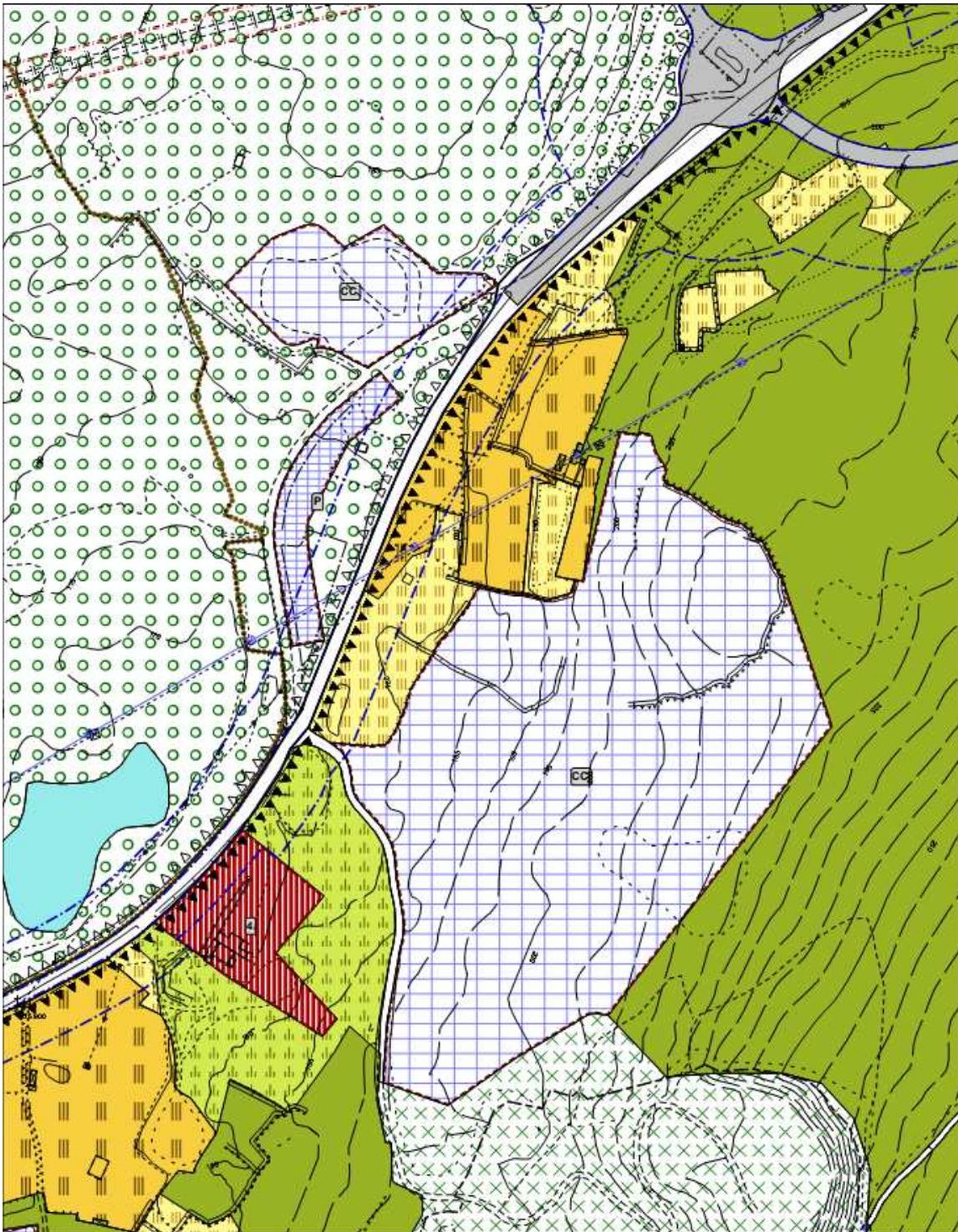


Illustrazione 55: Estratto PRG Vigente

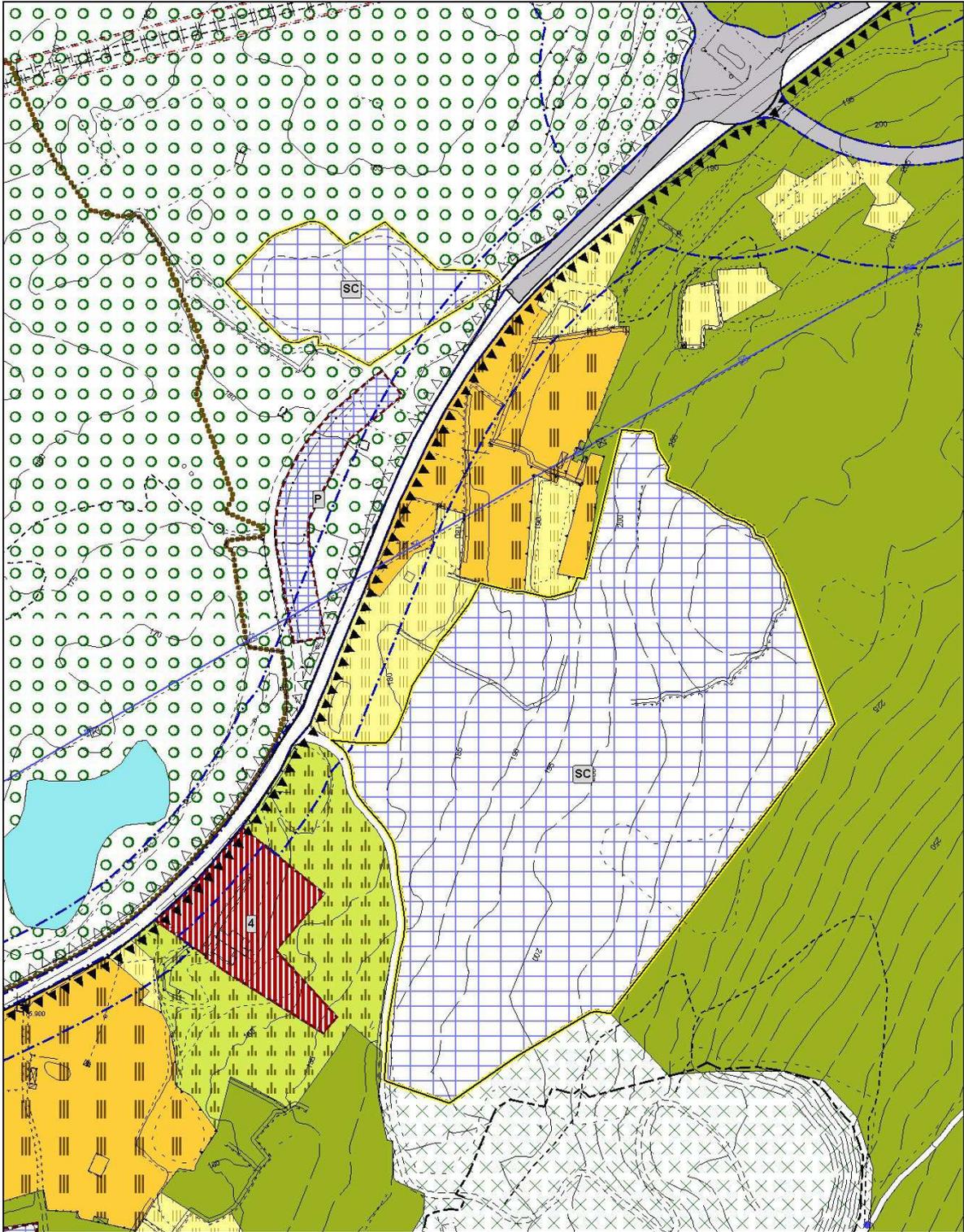


Illustrazione 56: Estratto Variante PRG

Area N. 13 quadro di unione

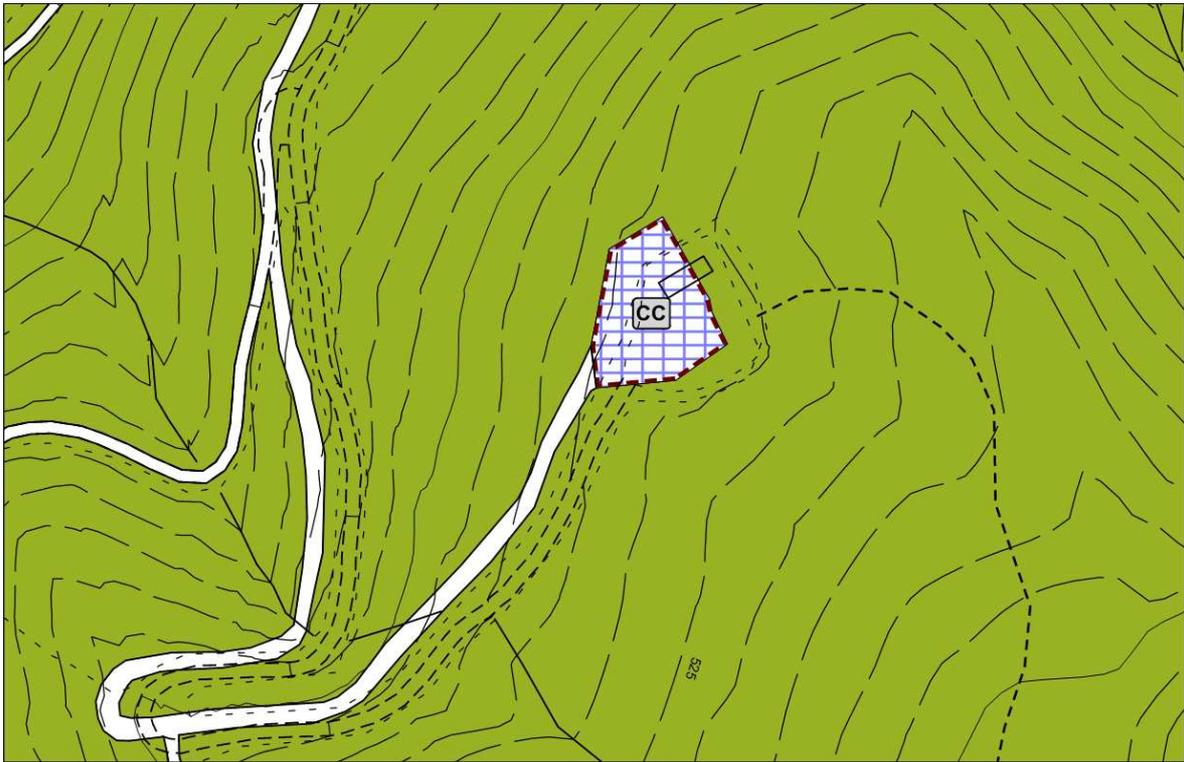


Illustrazione 57: Estratto PRG Vigente



Illustrazione 58: Estratto Variante PRG

Area N 14 quadro di unione

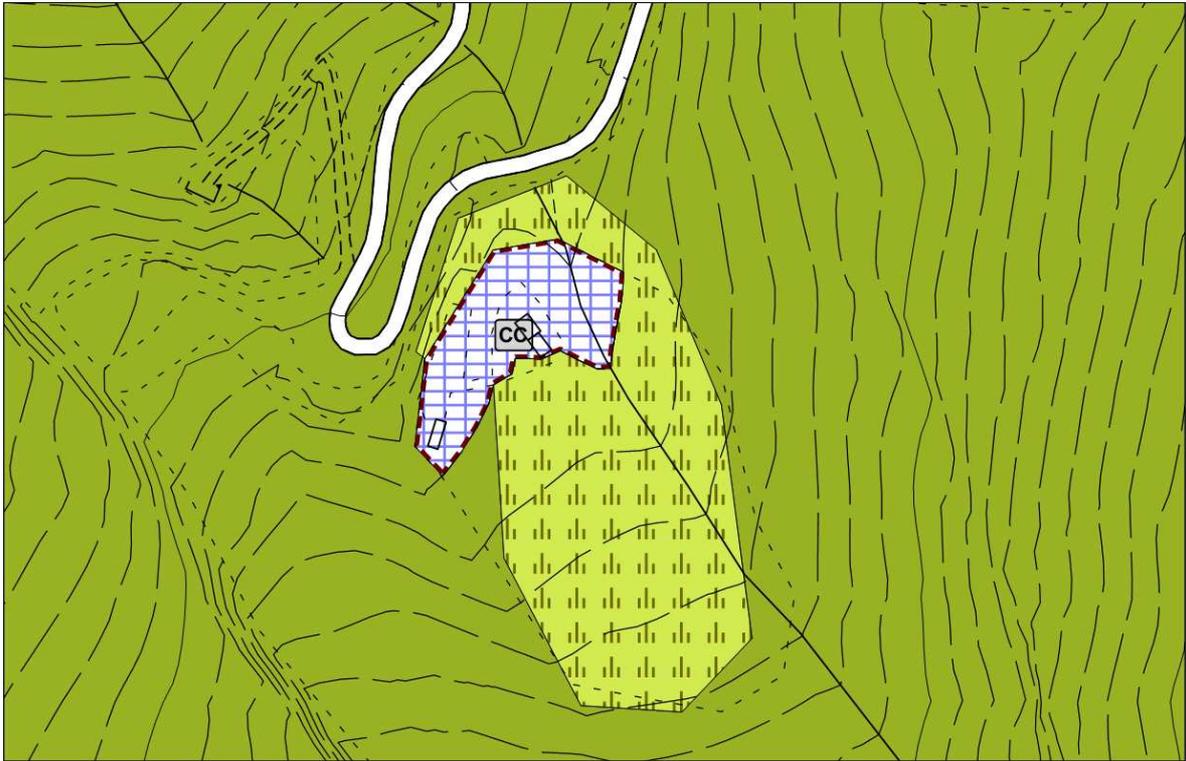


Illustrazione 59: Estratto PRG vigente

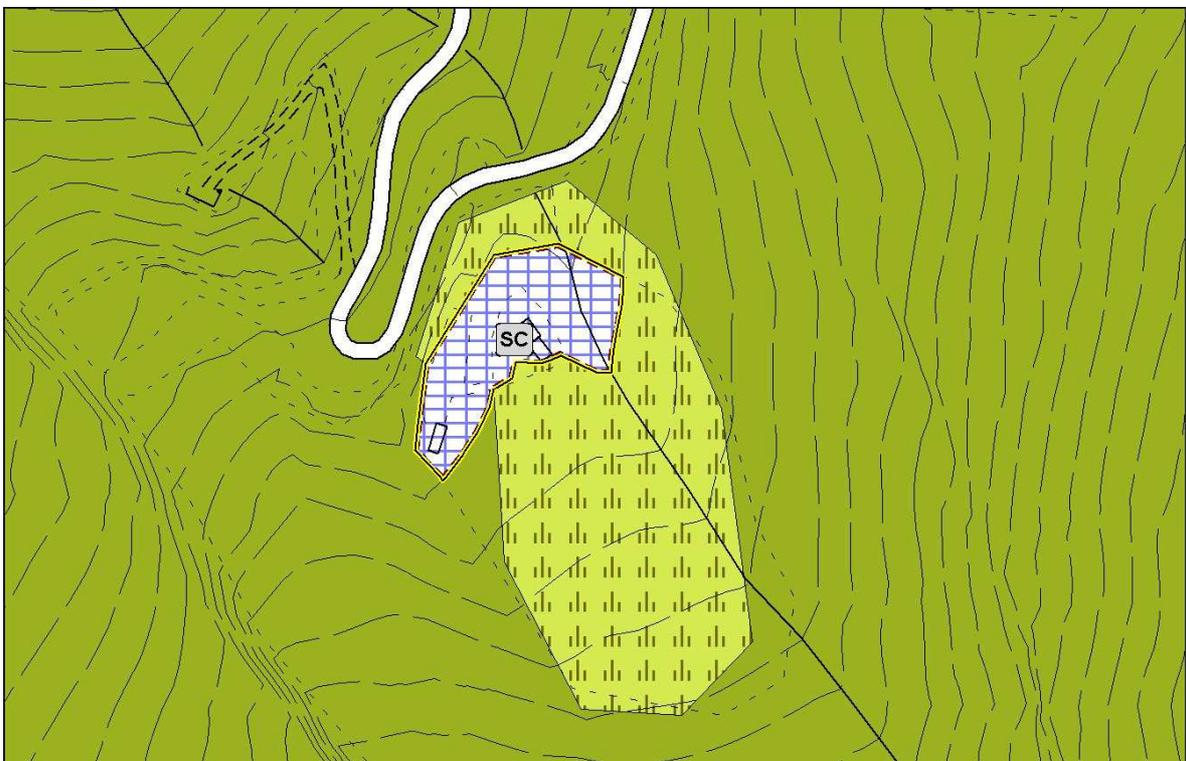


Illustrazione 62: Estratto Variante PRG

Area N. 15 quadro di unione

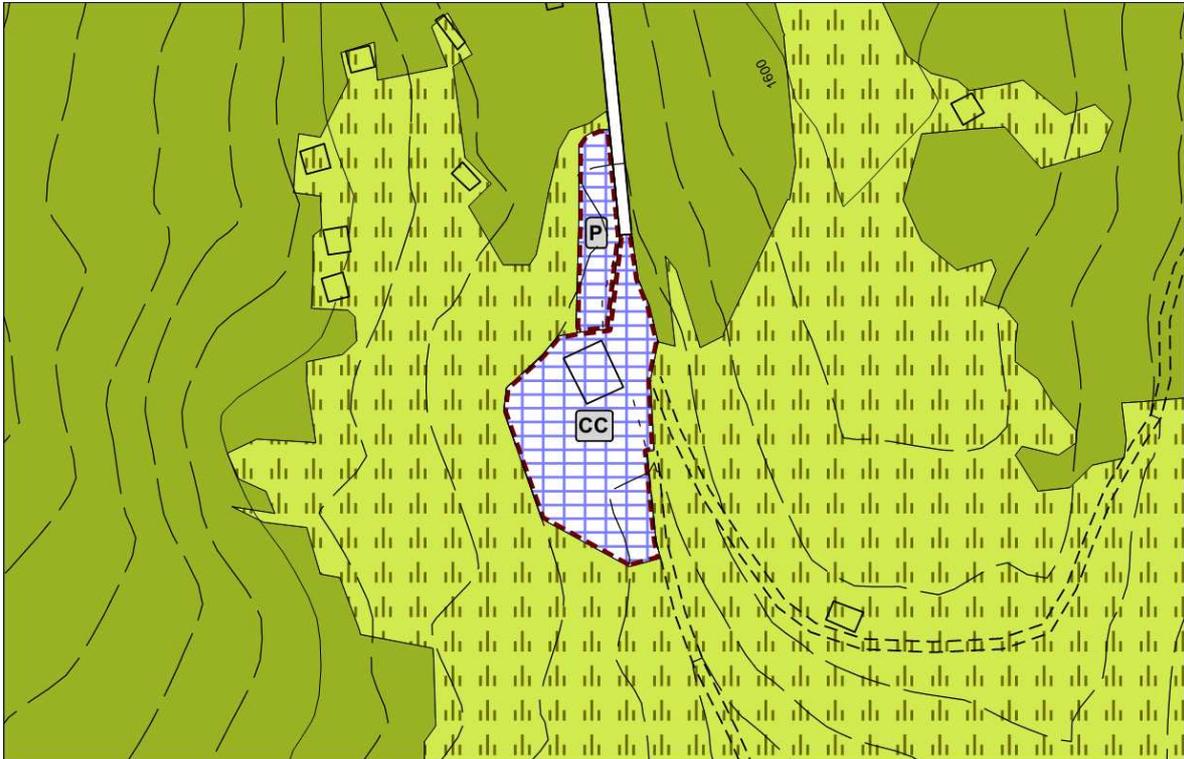


Illustrazione 63: Estratto PRG vigente

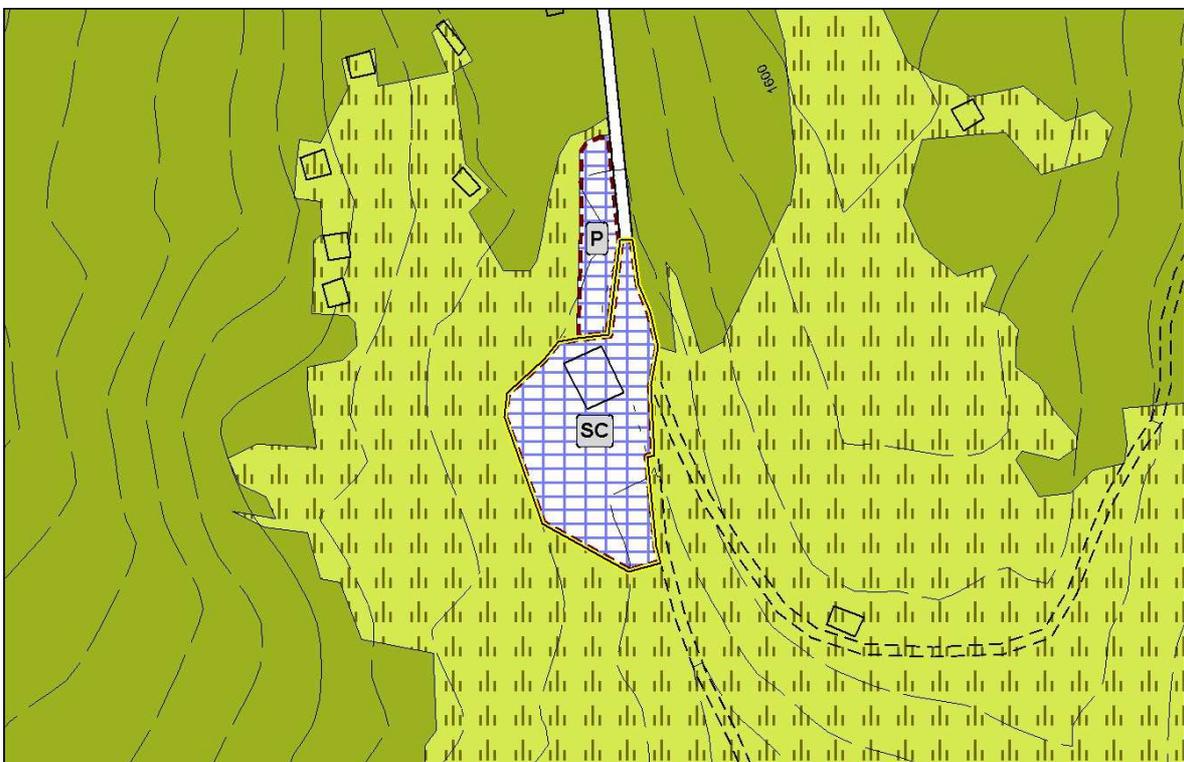


Illustrazione 64: Estratto Variante PRG

Concessione Convenzionata 06 “Via al Bersaglio”

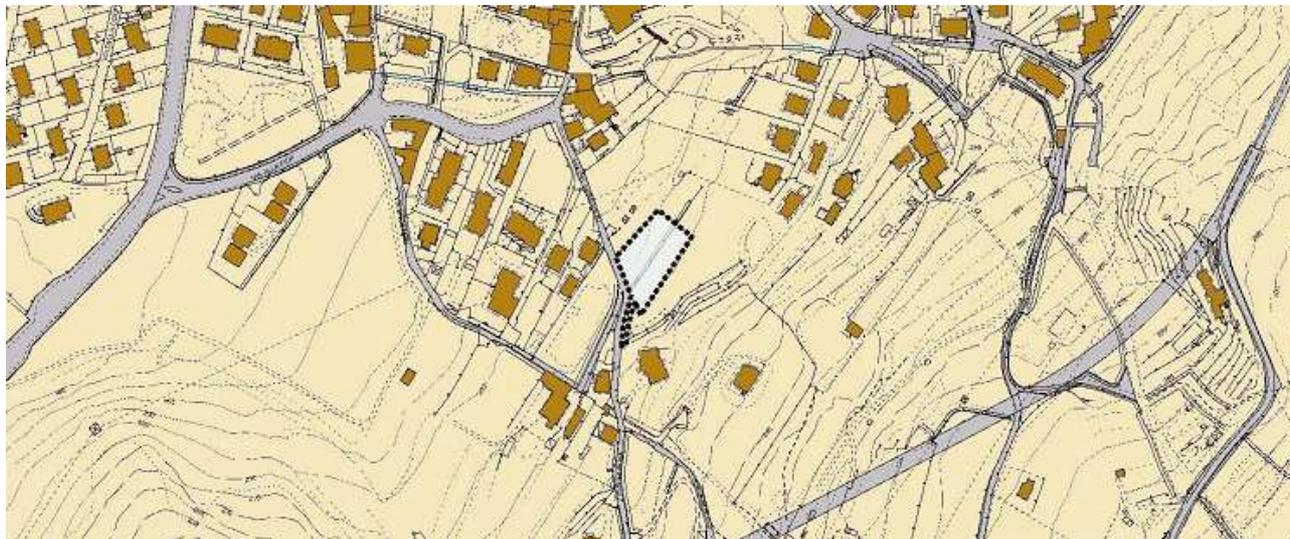


Illustrazione 65: Inquadramento

A sud del centro storico di Lizzana, lungo via al Bersaglio, il vigente PRG individua un'area soggetta a Concessione Convenzionata, disciplinata con la Scheda norma 06 “via al Bersaglio”.

La scheda norma prevede:

CONTENUTI GENERALI

L'area in oggetto, contraddistinta dalla parte delle p.f. 44/9, 44/13 e 175 in C.C. Lizzana, è ubicata a lato di via al Bersaglio a sud del centro storico della frazione.

Considerata la necessità di predisporre un allargamento della sede stradale esistente, la variante al PRG prevede l'individuazione di uno specifico ambito di concessione convenzionata.

In tale ambito, a fronte della concessione di un diritto edificatorio è prevista, in seguito alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore, la realizzazione dell'allargamento della sede stradale e la cessione gratuita delle aree relative.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata : 1.671 mq

SF (Superficie fondiaria): 787 mq

SUL (max.): 350 mq

H max: 2 piani

Rapporto permeabilità min: 0,40 della SF

Superficie in cessione per allargamento viabilità: 171 mq circa

Allargamento stradale: min. 3 m

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

Viabilità

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



 Perimetro ambito



 Perimetro ambito

 Area destinata all'insediamento

 Area da cedere al Comune per allargamento viabilità

 Verde privato

L'area soggetta a Concessione Convenzionata interessa parte delle pp.ff. 44/9, 44/13 e 175 in C.C. Lizzana.

La vigente scheda norma della Concessione Convenzionata 06 "via al Bersaglio" prevede che sia onere dei proprietari provvedere alla realizzazione dell'allargamento di una porzione di via al Bersaglio e alla cessione delle relative superfici.

La scheda norma individua come area in cessione una superficie di circa 171 mq che si colloca in fregio alle pp.ff. 44/13 e 44/9, interessando inoltre una porzione della p.f. 175, posta a monte dell'area interessata dall'intervento edilizio.

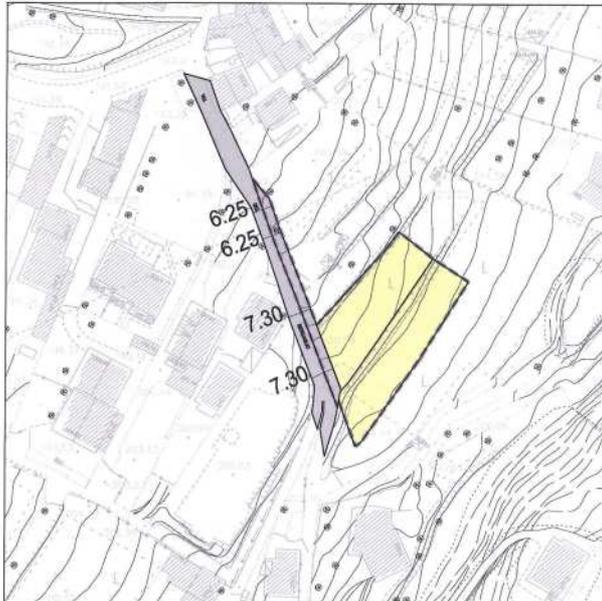
I proprietari delle realtà interessate dalla Concessione convenzionata hanno palesato la propria disponibilità a farsi carico della cessione di una superficie di 209 mq (in luogo dei previsti 171 mq) e di realizzare su tale area l'allargamento stradale. L'incremento della superficie interessata dalle opere e dalla cessione è determinata dal fatto che si propone di ampliare la carreggiata stradale coinvolgendo la p.f. 44/1 sita a valle dell'area edificabile, in luogo della p.f. 175 che si trova a monte.

La fattibilità dell'intervento proposto è garantita dalla sottoscrizione di un accordo tra i proprietari delle realtà ricomprese entro il perimetro della Concessione Convenzionata e i proprietari della attigua p.f. 44/1, che verrebbe parzialmente interessata dalle modifiche proposte alla scheda norma.

La soluzione proposta viene considerata significativa dal punto di vista dell'interesse pubblico, posto che rende possibile l'ampliamento di un tratto maggiore di via al Bersaglio, - interessando il tratto a valle, maggiormente utilizzato dai cittadini, che raggiungerà un'ampiezza compresa tra i 6,25 mq e i 7,30 ml - e l'acquisizione a titolo gratuito di un'area dalle dimensioni superiori a quelle stabilite dal vigente PRG.

E' dunque interesse dell'amministrazione accogliere una proposta che renda possibile l'ampliamento di via al Bersaglio senza oneri in capo al Comune, che altrimenti sarebbe chiamato, all'occorrenza, ad attivare una procedura espropriativa e a farsi carico degli oneri ad essa connessi.

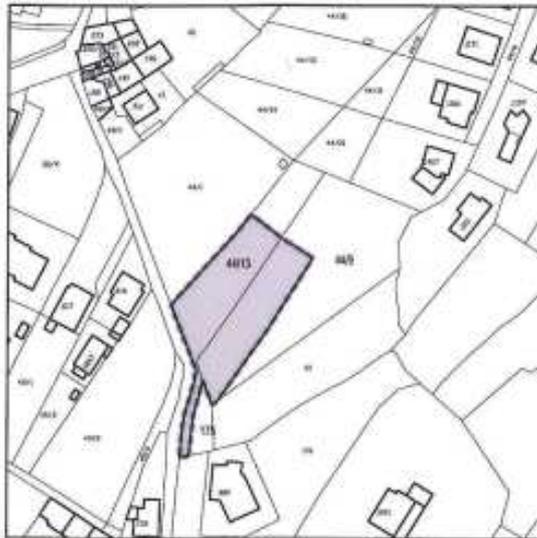
Si precisa infine che la SUL realizzabile entro l'ambito della Concessione Convenzionata non viene variato, al pari delle destinazioni d'uso.



*Illustrazione 66: Estratto della richiesta di modifica -
il nuovo tracciato stradale*

PREVISIONE SCHEDA A.06 - AL BERSAGLIO
DEL PRG VIGENTE "VARIANTE GIUGNO 2009"

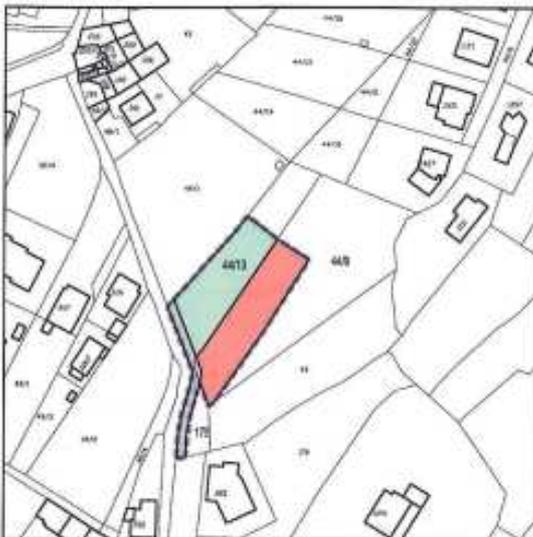
RICHIESTA DI MODIFICA DELLA SCHEDA
A.06 - AL BERSAGLIO DA PREVEDERE
NEL PROGETTO DI VARIANTE OO.PP. 2013



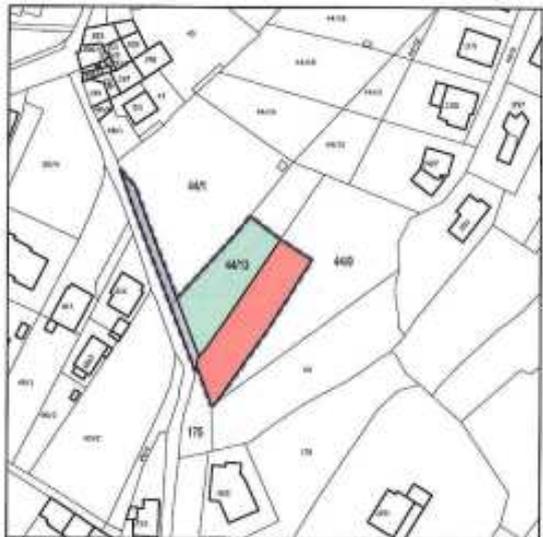
 Perimetro ambito



 Perimetro ambito



 Perimetro ambito
 Area da cedere al Comune per allargamento viabilità
 Area destinata all'insediamento
 Verde privato



 Perimetro ambito
 Area da cedere al Comune per allargamento viabilità
 Area destinata
 Verde privato

Illustrazione 67: Estratto della richiesta di modifica - il nuovo perimetro della scheda norma



Illustrazione 68: muro in sasso che delimita la p.f. 44/1

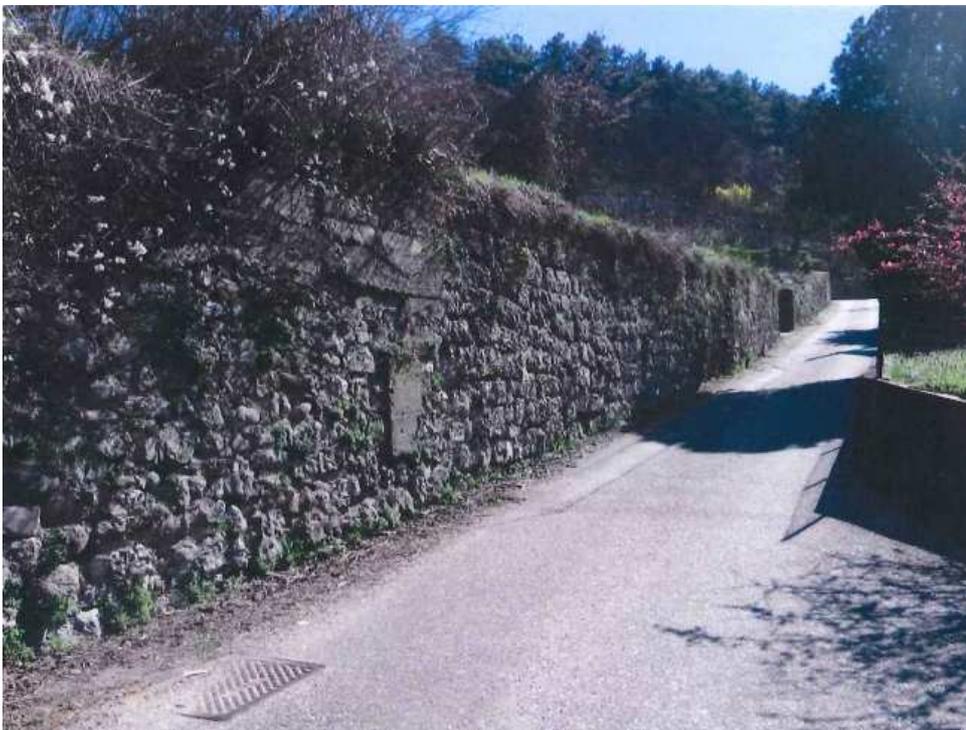


Illustrazione 69: Muro in demolizione (p.f. 44/1) e restringimento stradale oggetto di allargamento



Illustrazione 70: Muro in demolizione in fregio alla p.f. 44/13 e, a destra, muro da salvaguardare p.f. 175