

Egidio IACOVINO geometra

Comune di SANT'ARCANGELO

Prov. PZ

**PROGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PRIVATA, DELIBERA CONSIGLIO
COMUNALE N° 33 del 30/06/2011**

TAVOLA:

01	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
02	STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE
03	STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO
04	PLANIMETRIA STATO DI FATTO -Giusta D.C.C. nr°33 del 30.06.2011-
05	PLANIMETRIA DEFINIZIONE LOTTO -Norme tecniche di attuazione-
06	PLANIMETRIA CON PIANO QUOTATO
07	PROFILI LONGITUDINALE/TRASVERSALE
08	PLANIMETRIA QUOTATA E SISTEMAZIONE ESTERNA
09	PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE
10	PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA
11	TIPOLOGIA EDILIZIA
12	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
13	OPERE DI URBANIZZAZIONE

Scala 1: varie

Il Committente

F.lli FORTUNATO Vincenzo A.-Carlo-Annalisa

Il Progettista

Geom. Egidio IACOVINO

Data 27/06/2019

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione tecnica illustrativa riguarda la **VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Sant'Arcangelo nr° 33 del 30/06/2011 ".

NORME DI RIFERIMENTO PER LA REDAZIONE DEL P.I.P.

Le modalità di elaborazione dei Piani per gli insediamenti produttivi sono disciplinate dalla legge regionale n. 23/79.

Tale norma prevede che il piano deve essere accompagnato dai seguenti elaborati:

1) Relazione illustrativa che precisi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del piano regolatore generale, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:

- a. le analisi di ricerca svolte;
- b. la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature
- c. pubbliche e/o di uso pubblico;
- d. la relazione finanziaria;
- e. i tempi previsti per l'attuazione con l'indicazione delle relative priorità.

2) Stralcio dal piano regolatore generale esteso alle aree adiacenti a quelle interessate dal piano particolareggiato in modo da verificarne le concessioni.

3) Planimetria dello stato di fatto, disegnata su mappa catastale aggiornata in rapporto non inferiore a 1: 1000 con indicazioni delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, nonché la perfetta ubicazione di alberature,

manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto nella zona.

4) Planimetrie generali di progetto del territorio sottoposto all'intervento di piano, nel rapporto almeno 1:1000 indicanti:

a) la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;

b) le aree destinate alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'esatta individuazione degli interventi finalizzati specificamente al recupero del patrimonio edilizio esistente;

c) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

d) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati di particolare pregio con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) i profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto, non inferiore a 1:500 che illustrino la distribuzione delle masse edilizie in relazione alla ubicazione dell'oggetto di intervento:

f) le sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto non inferiore a 1:500.

5) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e di tutte le proprietà interessate dal piano, con specificazione delle, eventuali rettifiche e dei confini di proprietà e compensazioni fra le stesse con la specificazione inoltre delle proprietà da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle proprietà da vincolare e da cedere al Comune,

6) Planimetria degli standards urbanistici per il proporzionamento di massima di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi; tale elaborato dovrà contenere tutti gli elementi atti a definire le opere dal punto di vista tecnico ed economico.

7) Norme specifiche di attuazione;

8) Schema di convenzione da stipulare con il Comune.

Trattandosi della riproposizione di un Piano le cui opere di urbanizzazione sono state già realizzate, il progetto prevede la predisposizione di nuovi elaborati solo relativamante ai precedenti punti 1 – 7, e ripropone tutti gli altri già allegati alla lottizzazione approvata.

CRONOSTORIA

Il Piano di Lottizzazione del quale viene richiesta la variante prevedeva la realizzazione di un unico lotto e faceva riferimento agli indici e ai parametri edilizi ed urbanistici definiti dal vigente R.U. che di seguito si riportano:

Zona del R.U. R.U. 2

- *attuazione = diretta;*
- *Indice Fondiario = 2,50 mc/mq;*
- *Hmax = mt 8,00;*
- *Lotto minimo = 500 mq;*
- *R.c = 1/3 (riferito agli edifici);*
- *Distanze dalle strade = minima mt 5,00;*
- *Distanze dai fabbricati = minima mt 10,00;*
- *Distanze dai confini = minimq mt 5,00;*
- *Obbligo di sistemazione delle aree di pertinenza;*

- *Per ogni fabbricato può essere previsto la costruzione di max 2 alloggi la cui volumetria, dei due alloggi, non può essere superiore a 2/10 della volumetria totale del fabbricato e la cui superficie utile non può essere superiore a 95 mq per alloggio;*

E' consentita esclusivamente la tipologia con alloggio sovrastante l'attività

Il Piano venne approvato con D.C.C. n.33/2011 e conteneva i seguenti elaborati:

Relazione tecnica

Stralcio planimetrico catastale

Stralcio RU

Planimetria stato di fatto

Planimetria definizione lotto (NTA)

Planimetria con piano quotato

Profili longitudinali e trasversali

Planimetria quotata e sistemazione esterne

Planimetria particolareggiata

Planimetria opere di urbanizzazione

Rispetto a quanto richiesto dalle norme in vigore, in termini di contenuti tecnici, il Piano di Lottizzazione era carente di un elaborato fondamentale ai fini della sua attuazione, elaborato necessario a definire modalità e procedure attuative, con riferimento specifico anche alla definizione degli elementi prescrittivi e indicativi.

Il Piano aveva acquisito il prescritto parere ai sensi della legge n. 64/74.

La lottizzazione approvata definiva la destinazione d'uso consentita in maniera eccessivamente puntuale (lavorazione e vendita di acciaio sagomato per c.a.) ingenerando l'idea che nell'area non fosse possibile realizzare edifici con destinazione diversa, seppure conformi alle norme attuative dello strumento generale in vigore.

La presente variante, quindi, ha lo scopo:

- di definire le Norme Tecniche di Attuazione SPECIFICHE (come richiesto dalla citata L.R. n.23/79);
- chiarire che le destinazioni d'uso possibili all'interno degli immobili ricadenti nel Piano di Lottizzazione sono tutte quelle coerenti e conformi con le vigenti N.T.A. del R.U.

In particolare le destinazioni consentite in Zona RU.2, e quindi possibili all'interno dell'area lottizzata, sono:

R.1 Abitazioni ordinarie (R1.1 Alloggi; R1.2 Servizi di pertinenza agli alloggi)

P.1 Manifatturiero (P1.1 Attività di produzione; P1.2 Attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto; P1.3 Attività di formazione delle conoscenze e dell'informazione)

P.2 Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni

P.3 Artigianato ed industria di produzione di beni vari, diversi di quelli di cui ai numeri precedenti;

P.4 Artigianato di servizio (P4.1 Attività di servizio a persone; P4.2 Attività di servizio alla casa e alle altre attività urbane in genere)

P.5 Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma nelle maggiori unità di spazio interessate;

P.7 Commercio al dettaglio (P7.1 esercizi di vicinato; P7.1.1 Servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato; P7.2 Medie strutture di vendita; P7.2.1 Servizi di pertinenza delle strutture di vendita; P7.3 Medie strutture di vendita; P7.6 Pubblici esercizi di vendite e consumo di alimenti e bevande; P7.6.1 Bar caffè ecc.;

P7.6.2 Osterie ristoranti ecc.; P7.6.3 Tavole calde e rosticcerie; P7.6.4 Mense ecc.; P7.6.5 Servizi di pertinenza dei pubblici esercizi ecc.; P7.8 Magazzini intesi come strutture aventi autonomia insediative e funzionali ecc.; P7.9 Depositi a cielo aperto ecc.)

P.10 Erogazione diretta di servizi (P.10.3 Uffici privati; P10.4 Studi professionali); P10.5 Centri di Calcolo;

P.12 Strutture associative

Appare di tutta evidenza che le destinazioni d'uso che possono essere impresse agli immobili costruiti in area definita RU.2 del vigente Regolamento Urbanistico (come nel caso in argomento) sono tutte quelle sopra elencate.

Sant'Arcangelo li 04/07/2019

Il Progettista

Geom. Egidio IACOVINO

**Mitt. F.lli FORTUNATO Vincenzo A.,
Carlo e Annalisa
Via Giovanni XXIII
85037 Sant'Arcangelo (PZ)**

**Al COMUNE di SANT'ARCAANGELO
Corso V. Emanuele
85037 Sant'Arcangelo(PZ)
(Spett.le uff. tecnico)**

**OGGETTO : VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA
PRIVATA, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di
Sant'Arcangelo nr° 33 del 30/06/2011 ".**

F.lli **Vincenzo A., Carlo e Annalisa FORTUNATO**, nati rispettivamente a Policoro il 13/06/1978, a Chiaromonte il 31/05/1979 e a Marsicovetere il 06/02/1988 e residenti a Sant'Arcangelo (PZ) alla Via Morandi, 82 (C.F. FRT VCN 78H13 G786X), a Rimini alla Via Claudio Paci, 07 (c.f. FRT CRL 79E31 C619M) e in Sant'Arcangelo (PZ) alla Via Giovanni XXIII, 40 (c.f. FRT NLS 88B46 E977S) , aventi titolo alla presentazione della richiesta in qualità di comproprietari, in uno alla presente:

TRASMETTENO

Alla S.V. illustrissima : nr° 03 copie della Variante in oggetto per successivi adempimenti amministrativi.

Distinti saluti

Sant'Arcangelo li 04/07/2019

Con osservanza
