

## **VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZTO D1 - SAPIM**

### **ELENCO ELABORATI**

- Tav. 1 Stato di fatto – Inquadramento urbanistico scale varie;
- Tav. 2 Stato di fatto – edificazione esistente e destinazione aree scoperte scala 1:1000;
- Tav. 3 Stato di fatto – Planimetria reti tecnologiche esistenti scala 1:1000;
- Tav. 4 Stato di fatto – Estratto di mappa catastale scala 1:2000;
- Tav. 5 Stato di progetto – definizione ambiti e categorie di intervento scala 1:1000;
- Tav. 6 Stato di progetto – verifica del dimensionamento;
- NTA - Norme tecniche di attuazione;
  - Relazione illustrativa.

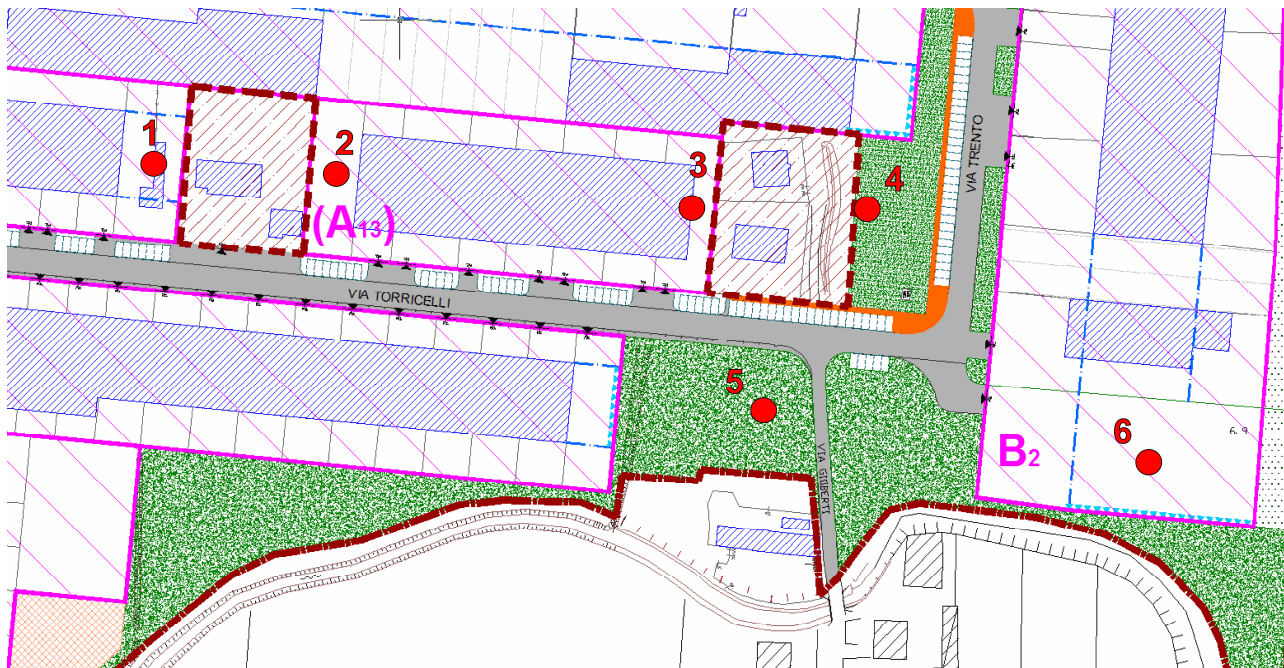
### **OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

#### **Adeguamento al “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari”**

La presente variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della Z.T.O. D1 denominata SAPIM ha come principale obiettivo l'adeguamento al “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 13.12.2012.

In attuazione del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008, detto piano individua aree del patrimonio immobiliare comunale soggette ad alienazione, alcune delle quali all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato.

Al fine di procedere all'alienazione di tali aree si rende necessario adeguare la destinazione di zona, ovvero la destinazione di strumento attuativo, estendendo i perimetri dei lotti edificabili e modificando il perimetro del Piano Particolareggiato stesso.



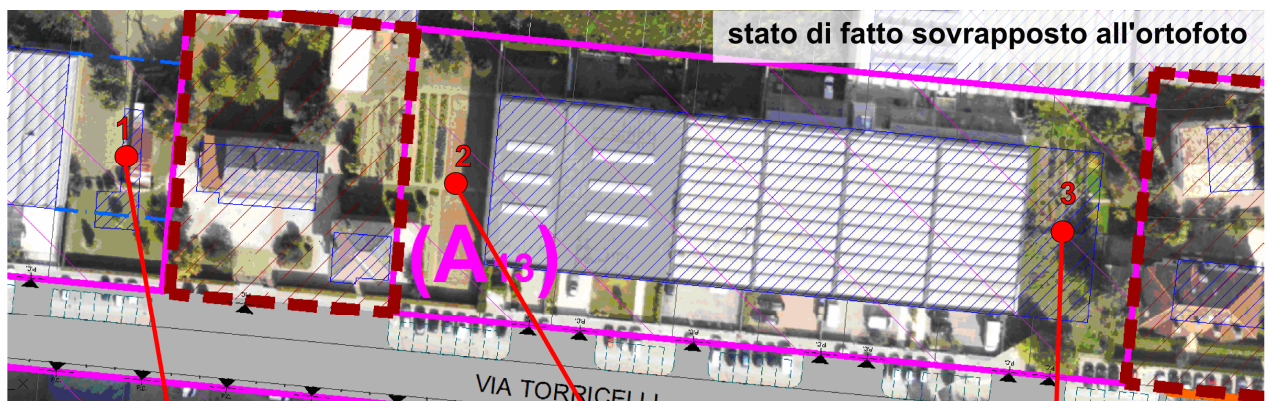
1. Vista delle azioni di variante (stato di fatto)



2. Vista delle azioni di variante (stato di progetto)

## Azioni di Variante:

- Azione 1: il piano particolareggiato non rappresentava le distanze dai confini che il limite di zona crea (la zona D del piano particolareggiato e il rettangolo di zona B in essa compreso) è stato quindi corretto il limite di inviluppo che è una mera rappresentazione delle distanze prescritte dal Piano Particolareggiato e dal PRG;
- Azione 2: l'ambito (A13) a differenza degli altri non aveva rappresentato i limiti di inviluppo è quindi stato rappresentato considerando anche la distanza dai limiti di zona;
- Azione 3: come il punto precedente ed inoltre nel piano approvato il lotto risultava edificato cosa che nella realtà dei luoghi non è



errata rappresentazione del limite di inviluppo  
derivante dal confine di zona  
e dalle n.t.a. del piano particolareggiato.  
Il confine di zona fa distanza dai confini

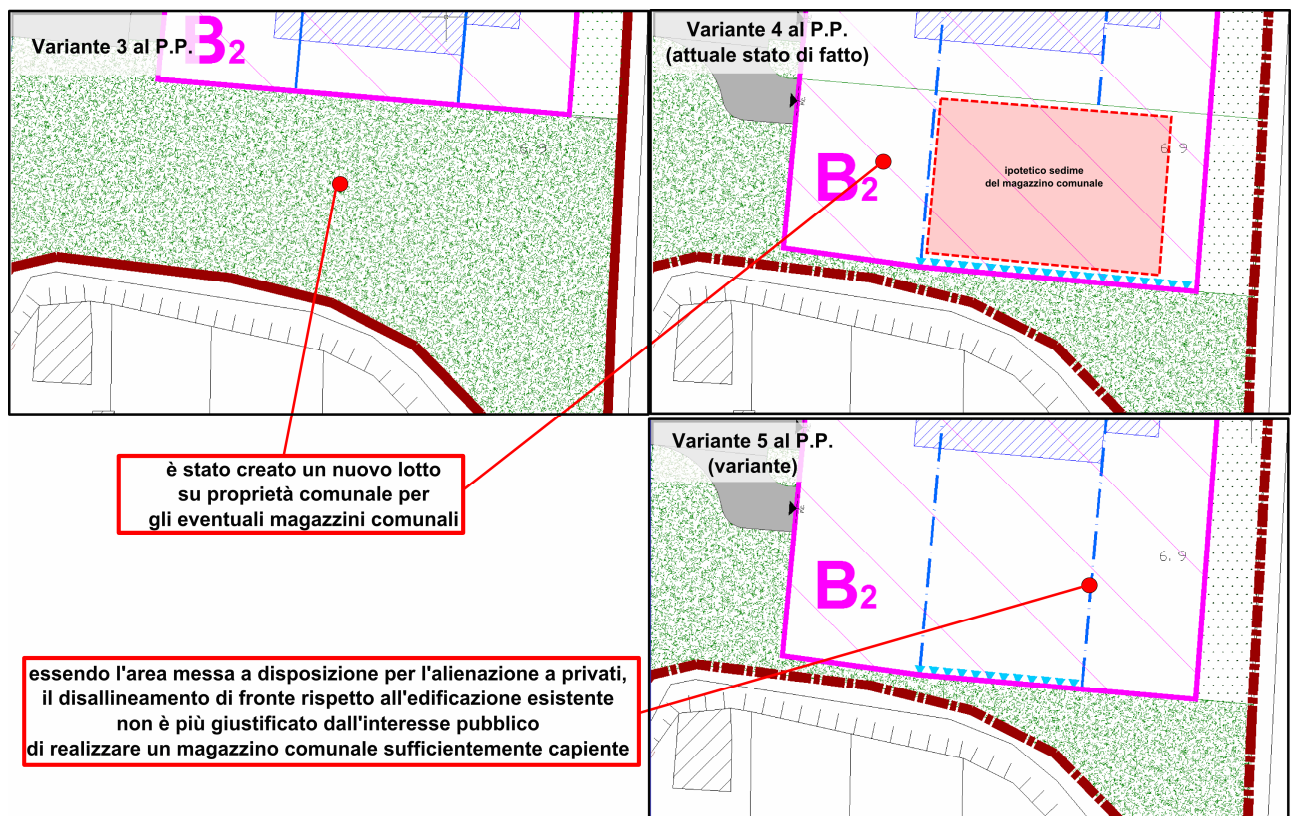
mancanza del limite di inviluppo  
derivante dal confine di zona  
e dalle n.t.a. del piano particolareggiato

errata rappresentazione dello stato dei luoghi  
l'edificio in realtà non esiste  
mancanza del limite di inviluppo  
derivante dal confine di zona  
e dalle n.t.a. del piano particolareggiato



- Azione 4: Individuazione del lotto (A13.1) e ridimensionamento della ZTO B0 confinante in accordo con le modifiche introdotte dalla variante al Prg per il piano delle alienazioni;

- Azione 5: Individuazione della ZTO B1/6 e ripermimetrazione del P.P. Sapim in accordo con le modifiche introdotte dalla variante al Prg per il piano delle alienazioni;
- Azione 6: La Variante 4 al Piano Particolareggiato ha esteso verso sud, su proprietà comunale, l'ambito B2 in previsione di ospitare dei magazzini comunali. L'esigenza di costruire un capannone sufficientemente capiente ha portato a prevedere sul nuovo lotto un allineamento di fronte solo sul lato ovest lasciando la possibilità all'edificio di allungarsi maggiormente verso est rispetto a quanto già edificato nello stesso ambito. La decisione di alienare il lotto ai privati presa con il piano delle alienazioni ha fatto decadere l'interesse pubblico che giustificava il disallineamento verso est e si è quindi introdotta nella variante l'estensione dell'allineamento di fronte fino al confine sud dell'ambito.



### Rilievo ed aggiornamento della cartografia

Con l'occasione si è proceduto all'aggiornamento dello stato di fatto sia dei lotti sia della viabilità, inoltre è stato aggiornato l'assetto delle proprietà comunali all'interno dell'area di piano, come da Tavola 4 – Estratto di mappa catastale, scala 1:2000.

## **VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO**

La verifica del dimensionamento risulta particolarmente complessa visto l'accavallarsi di normative di carattere nazionale e regionale, nonché di indicazioni derivanti dal P.R.G. vigente.

Grazie all'aggiornamento della cartografia è stato possibile procedere ad un conteggio degli standard ex novo, producendo una verifica assai accurata che, per chiarezza, è stata tradotta in una tavola ad hoc: la Tavola 6 – Verifica del dimensionamento.

Il P.R.G. vigente per le ZTO D1 fa riferimento all'art. 25 della L.R. 61/1985, ora abrogato dalla nuova legge urbanistica, L.R. 11/2004, che per le zone artigianali industriali di completamento prevedeva il 5% di superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e un altro 5% per opere di urbanizzazione secondaria. La L.R. 11/04, elimina la distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fissando il rapporto a 10 mq di opere di urbanizzazione per 100 mq di superficie territoriale (10%).

Infine anche il D.M. 1444/68 all'art. 5 comma 1) stabilisce in 10% della superficie territoriale lo standard minimo.

Il Piano Particolareggiato Z.T.O. D1 – SAPIM (st = 336.356 mq) ha una dotazione di standard (verde e parcheggio) pari a 33.777 mq (10,04% della st), ai quali vanno sommati ulteriori 28673 mq di standard secondario derivanti dal Comparto 1 (8,52% della st) raggiungendo una quota di standard totali del 18,56%.