

SCHEMA CONSIGLIATO DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO _____

PREMESSA

(presentazione)

ELENCO ELABORATI

(elencare)

TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

(descrivere se:

- 1. proprietario esclusivo*
- 2. proprietari detentori della maggioranza assoluta delle quote o detentori della totalità delle quote del comparto*
- 3. comproprietario del comparto*
- 4. legale rappresentante del Consorzio*

con riferimento alla documentazione allegata all'istanza:

Titoli di Proprietà - Atto costitutivo del Consorzio, Statuto consortile e Procura Speciale o Procura Speciale - Tabella Consortile o dalla Tabella dei soggetti proponenti rappresentanti la maggioranza assoluta - Tabella millesimale del comparto)

DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

(Descrizione dello stato dei luoghi, con riferimento agli allegati tecnici)

Vincoli Operanti.

(Descrizione dei vincoli operanti nell'Area di Trasformazione)

Consistenza catastale degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi).

(tabella riassuntiva delle particelle catastali e descrizione della consistenza, riferita all'intero Comparto, sulla scorta dei dati Catastali, per gli immobili, -previo confronto con: certificati, visure ed estratto di mappa in originale)

Consistenza degli immobili (comprensiva del terreno libero e del sedime dei manufatti edilizi), elaborata con rilievo topografico.

(Descrizione della consistenza plano-volumetrica degli edifici esistenti, ubicati nell'area del comparto edificatorio, con riferimento alle destinazioni d'uso funzionali dei locali, raffrontate ai titoli edilizi rilasciati nel tempo – cfr. elaborato)

Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti nel Comparto Edificatorio.

(Descrizione dei titoli edilizi rilasciati – cfr. elaborato)

Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente.

(Calcolo della Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, nel comparto, così distinta:

Superficie territoriale totale: mq. _____

*Area di sedime dei manufatti edilizi esistenti che non verranno demoliti e delle loro aree di pertinenza (a detrarre)
mq. _____*

Superficie territoriale libera da fabbricati sulla quale calcolare il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV):

mq. _____

Indice edificatorio virtuale di riferimento per la determinazione del Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) e del Rapporto di copertura RC individuato sulla base della Regione economica di equivalenza in cui l'area ricade

Individuare nella Tav. P6 – Ambiti di Equivalenza la Regione economica in cui ricade l'Ambito di Riqualificazione in oggetto e l'IEV di riferimento e relativi parametri

INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Descrizione, con riferimento al PUC, agli stralci del PUC ed alle schede dei Comparti)

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona ____ e rientra nell' Ambito di Riqualificazione ____, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 2020;

La suddetta Area di trasformazione _____, con destinazione _____, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio _____, rappresenta uno degli gli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione di _____

Il Comparto Edificatorio discontinuo/continuo _____, avente superficie complessiva pari a mq. _____.

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE - dimensionamento

- (elaborare tabella riepilogativa, coerente alla tabella dei diritti edificatori allegati all'istanza – allegato sub g –, e dei parametri di perequazione riportante:

- Il diritto edificatorio virtuale (DEV) di un suolo ricadente in un Ambito di Riqualificazione (ARUAsu e ARDi) è dunque pari a:

$DEV = IEV \times ST$ (individuati nel paragrafo "descrizione ed analisi dello stato di fatto");

N.B. Gli lev e i Dev corrispondenti devono essere ridotti del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di riqualificazione sono gravati da vincoli di inedificabilità; il Dev così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Riqualificazione non gravati da tali vincoli.

- per gli ARDi, qualora sia riconosciuto dal POC, la tabella deve riportare oltretutto il calcolo del diritto edificatorio di riserva pubblica (DERP) connesso all'indice edificatorio di riserva pubblica (IERP) e dunque l'indice edificatorio di trasformazione ($IE = IEV + IERP$) che definisce il Diritto Edificatorio Totale (DET) individuati con il Piano Operativo e relativi Atti di Programmazione di riferimento

- la SUL in presenza di edifici manufatti edilizi da demolire o da conservare, ai fini della determinazione della SUL corrispondente al DEV, la SUL va calcolata:

a) calcolare la SUL esistente legittimamente realizzata, al netto di manufatti diruti non rientranti nella definizione di, baracche, tettoie e volumi tecnici,

b) calcolare l'entità della Superficie Territoriale (ST) utile detraendo dalla ST dell'Ambito di Riqualificazione la somma delle aree di pertinenza e/o di relazione funzionale asservite agli edifici esistenti legittimamente realizzati,

c) ricavare la SUL da DEV spettante moltiplicando l'IEV (Indice edificatorio virtuale) per la superficie della ST utile calcolata come descritto alla lettera b),

d) sommare la SUL da DEV di cui alla lettera c) alla SUL esistente di cui alla lettera a).

(calcolo semplificato)

Proprietà	edificio	SUL ¹ esistente al netto dei manufatti	ST Ricavata al netto delle aree di pertinenza della sul precedente	SUL ² = IEV x ST Ricavata	SUL SUL ¹ +SUL ² =
TOT					

rif. art. 8 delle linee guida per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione ARDi e ARUAsu del vigente PUC e del relativo API/POC.

- In riferimento agli ARUAsu descrizione della modalità di attuazione del comparto – cessione, convenzione, ecc. - con riferimento alla normativa del PUC ed alle schede dei Comparti approvate nella redazione dell'API/POC)
- In riferimento agli ARDi descrizione delle modalità di attuazione degli ambiti/sub-ambiti comprensiva grafico riepilogativa dei dati riferita all'articolazione spaziale e funzionale – es. area di concentrazione della capacità edificatoria (SF, viabilità privata, verde privato, parcheggi privati), area destinata a verde privato di valore ecologico paesistico, area destinata a verde e servizi pubblici da cedere)

DESCRIZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Illustrazione dell'intervento, descrivendo i criteri che hanno determinato la localizzazione delle aree edificate e delle aree di cessione per gli standard edilizi, ove dovute, e ai requisiti relativi alla qualità ambientale degli edifici, con particolare riferimento a quelli di risparmio energetico e di comfort ambientale. In particolare:

- in riferimento agli ARUAsu, riportare schema grafico riepilogativo riferito all'articolazione spaziale e funzionale – es. S oggetto di cessione, S oggetto di concentrazione del Dev, ecc. – con riferimento alla normativa del PUC ed dall'API/POC

- in riferimento agli ARDI, riportare schema grafico riepilogativo riferito all'articolazione spaziale e funzionale – es. area di concentrazione della capacità edificatoria (SF, viabilità privata, verde privato, parcheggi privati, area destinata a verde privato di valore ecologico paesistico, area destinata a verde e servizi pubblici da cedere) – con riferimento alla normativa del PUC ed dall'API/POC

Nel caso il PUA sia stato preceduto da uno Schema di Assetto Preliminare (SAP), descrivere come il PUA in oggetto si relazioni ad esso soprattutto in riferimento alla organizzazione della mobilità, dei sottoservizi e delle aree da cedere, ove dovute.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO – STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE

(in coerenza con quanto riportato nei grafici del paragrafo precedente e alle modalità di intervento, in seguito schema esemplificativo da adattare)

Superficie Territoriale del Comparto (ST)	mq.	_____
Superficie Fondiaria	mq.	_____
Superficie Coperta	mq.	_____
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq.	_____
Volume vuoto per pieno Totale	mc.	_____
Indice delle Alberature	(n./ha S.T.)	_____
Parcheggi pertinenziali	mq.	_____
Altezza massima	mt.	_____
Distanza minima tra fabbricati	mt.	_____
Standard a verde attrezzato	mq.	_____
Standard a parcheggio	mq.	_____
Standard urb.ne secondaria	mq.	_____
Aree standard da cedere	mq.	_____

DESTINAZIONE FUNZIONALI CONSENTITE E DI PROGETTO

(Descrizione)

Le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate nell'elaborato _____ allegato, in conformità a quelle consentite dal PUC e come previsto nella scheda del comparto e dalla "Relazione" allegata all'Aggiornamento API/POC 2023-2026 approvato con Delibera di C.C. 83/2022

PARCHEGGI PERTINENZIALI (L. n. 122/89)

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, previsto dalla legge 1150/42 art.41 sexies (L. 122/89 art. 2 - 1 mq ogni 10 mc di costruzione), pari a mq _____

NORME E VINCOLI EDILIZI.

Specificare che per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA ovvero nelle relative NTA.

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE: Strade, Spazi Di Sosta O Di Parcheggio, Servizi A Rete, Pubblica

Illuminazione, Verde Attrezzato

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Strade

(Descrizione con riferimento agli elaborati dell'allegato progetto preliminare delle opere pubbliche)

Spazi di sosta o di parcheggio

(Descrizione con riferimento agli elaborati dell'allegato progetto preliminare delle opere pubbliche)

Fognatura acque nere

(Descrizione con riferimento agli elaborati dell'allegato progetto preliminare delle opere pubbliche, per le quali occorre acquisire il parere dell'Ente gestore)

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

(Descrizione con riferimento agli elaborati dell'allegato progetto preliminare delle opere pubbliche, per le quali occorre acquisire il parere dell'Ente gestore)

Rete idrica e gas

(Descrizione con riferimento agli elaborati dell'allegato progetto preliminare delle opere pubbliche, per le quali occorre acquisire il parere dell'Ente gestore)

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

(Descrizione con riferimento agli elaborati dell'allegato progetto preliminare delle opere pubbliche, per le quali occorre acquisire il parere dell'Ente gestore)

Verde Attrezzato

(Descrizione con riferimento agli elaborati di progetto)

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Attrezzature Collettive, Parchi attrezzati

(Descrizione con riferimento agli elaborati di progetto)

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI, DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive degli allacciamenti, e della sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune senza corrispettivo, come risultante, in via presuntiva, dalla Stima dei costi indicata nell'elaborato _____ di progetto, sulla scorta del Progetto preliminare allegato delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

Per Allacciamenti:		€.	_____
Per Opere di Urbanizzazione Primaria:		€.	_____
- (riportare capitolo categorie di lavoro)	€.	_____	
- (riportare capitolo categorie di lavoro)	€.	_____	
- (riportare capitolo categorie di lavoro)	€.	_____	
- (riportare capitolo categorie di lavoro)	€.	_____	
	Totale	€.	_____
Per Opere di Urbanizzazione Secondaria:		€.	_____
	TOTALE	€.	_____

AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE

(Descrizione degli obblighi convenzionali)

Gragnano li

Firme