

Progettista architettonico:



Architetto Andrea Agostini
Via D. Forlani 34
47833 Morciano di Romagna (RN)
tel-fax 0541 989643
mail: info@agolab.it
www.agolab.it

Proprietà:

Reggini Maria Chiara **Colosio Renata**

Reggini Marco **Magnani Pasquina**

Colosio Giovanna **Ciotti Roberto**

Colosio Piera **Tonelli Gloria**

Progetto:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (EX C03)
ZONA DI P.S.C. APSI
SITUATO IN VIA TOSCANINII E VIA LUCIONA**

Oggetto Disegno:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tavola n°:

A.A 01

Redatta:

Data:

25/01/2019

Scala:

Formato stampa:

@A4

Codice Progetto:

RGG

Revisione:

Note:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E COMPARATIVA

La variante urbanistica in oggetto scaturisce dalla necessità di trovare una soluzione al problema della viabilità e dell'accesso all'area di intervento.



Progetto approvato

La soluzione proposta prevede l'accesso da Via Mercadante attraverso un'area attualmente di proprietà dell'amministrazione che sarà oggetto di permuta così concordato con l'amministrazione e come indicato negli elaborati planimetrici.



Il nuovo progetto prevede un solo asse viario centrale con una rotonda su via Toscanini già prevista nel progetto approvato.

L'area di intervento, così come concordato con l'Amministrazione Comunale, prevede lo stralcio delle aree messe a disposizione dall'amministrazione stessa quindi rispetto al piano convenzionato che prevedeva una superficie catastale di intervento di mq 109.005,34 così come da tabella 01

Proprietà	Foglio	Mappali	Superficie	Totali
Reggini Maria Chiara	7	51	36899	
		2092 parte	29752	
Reggini Marco		2093	7803	
Sommano			74454	74454
Colosso Giovanna, Piera e Renata	7	77 parte	17844	17454
Magnani Pasquina	7	183	6195	
		399	3775	
Sommano			9970	9970
Ciotti Roberto e Tonelli Gloria	7	274	1000	
		353	4150	
Sommano			5150	5150
Strada comunale			1.587,34	1.587,34
Totale superficie territoriale				109.005,34

Tabella 01

La superficie catastale di intervento della variante in oggetto risulta essere di mq 107.418,00

La superficie reale così come verificata da rilievo planoaltimetrico (Tav A01 Stato di Fatto) risulta essere di 105.871,50.

La convenzione urbanistica stipulata in data 03 marzo 2009 Repertorio n° 248034 Raccolta n° 17997 riporta i seguenti parametri urbanistici:

“ i dati urbanistici del comparto sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo sono i seguenti:

- Superficie territoriale mq 109.005,34
- Superficie fondiaria mq 54.986,09
- Superficie complessiva mq 35.740,96

• <i>Superficie a soppalco (30% S.C.)</i>	<i>mq 10722,00</i>
• <i>Superficie a verde pubblico</i>	<i>mq 16.399,25</i>
• <i>Superficie a parcheggio pubblico</i>	<i>mq 5.460,44</i>
• <i>Strade e spazi di viabilità di progetto</i>	<i>mq 15.213,19</i>
• <i>Area a disposizione dell'amministrazione comunale</i>	<i>mq 16.946,37</i>
• <i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<i>0,6599 mq/mq</i>
• <i>Indice di utilizzazione fondiaria</i>	<i>0,65 mq/mq</i>
• <i>Altezza massima degli edifici</i>	<i>10,50 ml</i>

Le superfici indicate alle lettere b), c) e d) sono al netto delle superfici (fondiaria e complessiva) che si ricaveranno dall'area a disposizione dell'Amministrazione Comunale di cui alla lettera h)''

Analizzando i dati convenzionati risulta che l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,6599 mq/mq risulta essere così suddiviso:

- 15,54% area a disposizione dell'amministrazione comunale ;
- 50,04% Superficie fondiaria
- Superficie a parcheggio pubblico >5%
- Superficie a verde pubblico > 15%

Si sottolinea come i dati convenzionati sono stati calcolati sulla superficie catastale comprensiva delle superfici messe a disposizione dalla Amministrazione.

I parametri urbanistici utilizzati per la redazione della variante in oggetto sono stati calcolati sulla superficie reale che risulta essere minore di quella catastale stralciando le aree messe a disposizione dalla amministrazione.

I parametri urbanistici utilizzati risultano essere:

- Indice di utilizzazione territoriale 0,65 mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,65 mq/mq di cui:
 - a) Superficie fondiaria 50%
 - b) Superficie a standar per l'amministrazione 15%
- Superficie a parcheggio > 5%
- Superficie a verde pubblico > 15%

La diminuzione dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,6599 mq/mq a 0,65 mq/mq deriva dallo

stralcio dell'area messa a disposizione dall' Amministrazione Comunale.

Il Progetto prevede quindi:

- *Superficie territoriale reale* mq 105.871,50
- *Superficie fondiaria* mq 52.934,18 < 50%
- *Area a disposizione dell'amministrazione comunale* mq 16.145,60 > 15%
- *Superficie complessiva* mq 34.407,22
- *Superficie a soppalco (30% S.C.)* mq 10.322,17
- *Superficie a verde pubblico* mq 19.983,61 > 15%
- *Superficie a Verde destinata alla laminazione* mq 3.463,00
- *Superficie a parcheggio pubblico* mq 5.476,00 > 5%
- *Strade e spazi di viabilità di progetto* mq 7.082,00
- *altezza massima degli edifici* 15,00 ml

Il progetto in variante risulta essere quindi conforme con il progetto convenzionato e migliorativo nell'utilizzo del suolo in quanto sono diminuite le aree impermeabilizzate rispetto agli spazi a verde pubblico.

TABELLA COMPARATIVA

PARAMETRI URBANISTICI	Progetto approvato	Progetto in variante	Variazioni
Superficie territoriale	109.005,34	105.871,50	-3.133,84
	catastale	reale	
S.F. Superficie fondiaria	54.986,09	52.934,18	-2.051,91
Area a disposizione dell'amministrazione comunale	16.946,37	16.145,60	-800,77
Superficie a verde pubblico comprensivo delle aree di laminazione	16.399,25	23.446,61	7.047,36
Superficie a parcheggio pubblico	5.460,44	5.476,00	15,56
Strade e spazi di viabilità di progetto	15.213,19	7.082,00	-8.131,19
Area oggetto di permuta interna al comparto	0,00	787,11	787,11
TOTALE SUPERFICI	109.005,34	105.871,50	
	verificata	verificata	
S.C. Superficie complessiva 65% S.F.	35.740,96	34.407,22	-1.333,74
Superficie a soppalco (30% S.C.)	10.722,00	10.322,47	-399,53
Altezza massima degli edifici	10,50	15,00	4,50

L'aumento dell'altezza massima degli edifici si rende necessaria per garantire le funzioni previste nelle NTA esistenti.

Si ritengono valide le:

- Norme Urbanistiche ed Edilizie approvate
- Relazione Geologica approvata
- Valutazione di impatto acustico approvata

VALUTAZIONE AMBIENTALE

La variante in oggetto è esente da ogni valutazione ambientale così come previsto dall'Articolo 5 comma 5 della LEGGE REGIONALE 20/2000 e successive modifiche, articolo 13 L.R. 6 luglio 2009 n° 6 comma 4 e 5 e Circolare Regionale 269360 articolo 3.6 “STRUMENTI E VARIANTI ESENTATE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE”.

PROGETTO DEL VERDE

Poiché l'area di intervento è situata all'interno di una zona artigianale, la planimetria relativa al progetto del verde pubblico, verrà realizzata prima del rilascio del permesso di costruire in base alle indicazioni che fornirà l'amministrazione.

Morciano di Romagna 25 gennaio 2019

Andrea Agostini Architetto