



COMUNE DI LORIA

PROVINCIA DI TREVISO

UFFICIO URBANISTICA

P.E. n. 1740/02

Loria, 23 gennaio 2013

ISTRUTTORIA TECNICA

a norma dell'art.10 del Regolamento Edilizio e dell'art.20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001

RICHIESTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO presentata in data 26.07.2012, prot. n. 8081 e successiva integrazione documentale in data 11.01.2013, prot. 489 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al:

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti residenziali ZTO C2/10,
da realizzare a Loria in Via Duse – Via Crosera.

DITTE LOTTIZZANTI: **Im.Ma. S.r.l. - Forner Elda - Comacchio Andrea - Casa Invest Srl
Bordignon Ester - Fogale Elvio - Cerantola Carlo - Cerantola Franco
Cerantola Gianni - Cerantola Bruno - Facchinello Paola**

DISSENZIENTI: **Ceccato Angelina - Ceccato Rosita - Perin Iginio - Castellan Gabriele
Castellan Giuseppe Francesco - Facchinello Italo
Agostinetti Ivana - Petrini Rolando.**

PROGETTISTA: **arch. Zanellato Stefano**

La zona d'intervento è classificata dal PRG vigente come ZTO C2/10 di tipo residenziale, con "obbligo di S.U.A." da approvare, ai sensi dell'art. 9, delle N.T.A. del P.R.G. ed art. 20 di L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

Il progetto, a firma dell'arch. Zanellato Stefano, è finalizzato a documentare, a norma di art.20 di L.R. n. 11/2004, che il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è presentato dagli aventi titolo che rappresentano più del 51 % del valore degli immobili e più del 75% delle aree inserite nell'ambito di lottizzazione, ambito modificato a norma di art. 11, comma 2 della L.R. n. 61/1985 (limite massimo del 10% del perimetro), normativa applicabile fino all'approvazione del primo PAT, ai sensi di art. 48, 1 quater di L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

L'area oggetto di urbanizzazione risulta così catastalmente individuata:

Comune di Loria, Sezione Unica, Foglio 11, m.n. 174, 175, 1602, 182, 183, 246, 261, 293, 542, 636, 753, 1041, 1043, 1046, 1049, 1052, 1169, 1173, 1177, 1178, 1179, 1180, 1184, 1194, 1531.

La proprietà risulta così composta:

- IM. MA. S.R.L. proprietaria delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 183, 1046, 1049, 1052, 1194;
- FORNER ELDA e COMACCHIO ANDREA, comproprietari per 2/3 indivisi delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 182, 1041, 1043;
- CASA INVEST S.R.L., comproprietaria per 1/3 indiviso delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 182, 1041, 1043;
- BORDIGNON ESTER proprietaria dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 246;
- FOGALE ELVIO proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 175;
- CERANTOLA FRANCO proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1169;
- CERANTOLA CARLO proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1179;
- CERANTOLA BRUNO proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1178;
- CERANTOLA GIANNI proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1177;
- CERANTOLA FRANCO, CARLO, BRUNO e GIANNI, comproprietari delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1173, 1180, 1184;
- FACCHINELLO PAOLA proprietaria dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1602,

aree che rappresentano l'82,56 % della superficie totale ricadente nell'ambito originale del Piano di Lottizzazione e che hanno ottenuto comunanza di intenti nella proposta di lottizzazione del nuovo ambito individuato ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 61/1985, modificato nei limiti del 10 % del perimetro previsto dal P.R.G. Le proprietà sopraelencate rappresentano inoltre l'81,86 % della superficie totale ricadente nell'ambito modificato del Piano di Lottizzazione di progetto.

La nuova perimetrazione dell'ambito del Piano di Lottizzazione si è resa necessaria a fronte della richiesta di esclusione da tale ambito (edificazione ed aree lungo via Crosera con spazi scoperti pertinenti ad abitazioni esistenti e recintati) delle proprietà di seguito elencate:

- CAPOVILLA ERIS proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1531;
- BORDIGNON GIANNA e DAMINATO LUIGINO comproprietari dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 636;
- CERANTOLA CARLO proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 1246,

e per la non adesione (ditte dissenzienti) delle rimanenti proprietà di seguito elencate:

- CECCATO ANGELINA e CECCATO ROSITA comproprietarie dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 542;
- PERIN IGINO usufruttuario per 2/4 dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 261;
- CASTELLAN GABRIELE proprietario per 1/4 nudo proprietario per 1/4 dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 261;
- CASTELLAN GIUSEPPE FRANCESCO proprietario per 1/4 nudo proprietario per 1/4 dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 261;
- FACCHINELLO ITALO proprietario dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 174;
- AGOSTINETTO IVANA proprietaria dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 293 (fuori ambito di progetto PDL);
- AGOSTINETTO IVANA e PETRINI ROLANDO, comproprietari dell'unità immobiliare di seguito catastalmente descritta: N.C.T.: Comune di Loria, Foglio 11, m.n. 753 (fuori ambito di progetto PDL).

La proposta di urbanizzazione della zona C2/10 nel P.R.G. vigente, prevede, a fronte di una superficie territoriale di mq. 24.683, un utilizzo volumetrico di mc. 24.683 (indice di densità territoriale di 1 mc/mq).

L'art. 11 delle N.T.A. al P.R.G., al punto 2 prevede: nel P.R.G., ai sensi degli art. 24 e 25 della L.R. n.61/1985, sono individuate all'interno delle zone di nuova formazione, con apposita grafia, le aree da destinare a servizi. Negli insediamenti soggetti a S.U.A. la collocazione delle aree a servizi è indicativa e la quantificazione va verificata ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. n. 61/1985.

Per effetto dell'art. 25 di L.R. n. 61/1985, la quantità è di 27,5 mq./abitante, (ove abitante = mc. 150 di capacità insediativa), alla quale va aggiunta, per effetto dell'art. 26, la ulteriore dotazione, per "spazi attrezzati per il gioco e parco", di almeno 3 mq./abitante da insediare, "in appezzamenti di misura non inferiore a mq. 1000, se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco".

Per eventuali quote in eccesso è possibile il ricorso alla monetizzazione ai sensi della L.R. n. 61/1985.

Dall'applicazione degli artt. 25 e 26 della L.R. n. 61/1985 e del sopra riportato art. 11 delle NTA al P.R.G., la quantità minima di standard dovuto, pari a 30,5 mq/abitante, con riferimento a superficie territoriale ed "utilizzo volumetrico" di progetto, è della superficie mq. 5.019.

Nelle previsioni di progetto, all'interno della zona C2 da lottizzare, le aree a "standard" sono suddivise in parcheggi per mq. 1.057 e in verde attrezzato/viali alberati per mq. 4.012, per un totale di mq. 5.069.

A riguardo della definizione di standard urbanistici, si richiama il D.M. 2.04.1968 n. 1444, art. 3 (insediamenti residenziali) ed art. 5 (insediamenti produttivi), che precisa:

"gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi", sono da considerare "con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie". A tal riguardo il Codice della Strada vigente, approvato con D.L. 30.04.1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni, è definita sede stradale: la superficie compresa entro i confini stradali, comprendente la carreggiata e le fasce di pertinenza; delle "fasce di pertinenza stradale" fanno parte i marciapiedi e le piste ciclabili; in progetto non trattasi di semplice pista ciclabile, ma di viale alberato con aiuola di larghezza minima pari a cm. 100, equiparabile il tutto a viale alberato, ricompreso quindi negli standard urbanistici di legge, come prescritto nel parere preliminare della commissione edilizia nella seduta del 18.05.2010.

Il dimensionamento degli insediamenti e degli standard urbanistici del progetto presentato rispetta i contenuti del D.M. n. 1444/1968, con superfici da destinare a verde e parcheggi superiori ai 30,5 mq / 150 mc abitante minimo stabilito.

Ai fini dell'iter di adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere tecnico in merito alla realizzazione della rete delle infrastrutture di telecomunicazioni, rilasciato dall'Ente gestore TELECOM ITALIA in data 13.04.2011, prot. n. PNL019143;
- nulla osta in merito alla realizzazione della rete idrica e fognaria, rilasciato dall'Ente gestore Servizi Idrici della Castellana, in data 20.04.2011, prot. n. 1694;
- parere in merito alla realizzazione del servizio gas – metano, rilasciato dall'Ente gestore ASCOPIAVE S.p.A. in data 10.05.2011, prot. n. 1100074;
- nulla osta in merito alla realizzazione delle rete linea fibre ottiche, rilasciato dall'Ente ASCOTLC in data 14.06.2011, prot. n. 1499/11/MP;
- parere favorevole in merito all'elettrificazione rilasciato dall'Ente gestore ENEL Distribuzione S.p.A. in data 30.08.2011, prot. n. 1357304;
- parere idraulico preliminare favorevole rilasciato in data 01.09.2011m prot. n. 11007 dal Consorzio di Bonifica Piave di Montebelluna (TV);
- parere favorevole con prescrizioni, rilasciato dal Comando di Polizia Locale del Comune di Loria in data 12.09.2012, prot. n. 9463, per quanto concerne la segnaletica stradale e le norme del Codice della Strada;
- parere favorevole con prescrizioni, rilasciato dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Loria in data 24.10.2012, prot. n. 11388, per quanto di competenza in merito alle opere da realizzare.

Devono essere acquisiti, prima dell'approvazione del piano i seguenti pareri:

- parere Commissione Edilizia comunale integrata (vincolo parziale torrente Vollone, di cui al D.Lgs. n.42/2004), ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Edilizio vigente;
- parere dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Treviso, a norma di Legge 2.02.1974 n. 64, art. 13, in materia di edilizia in zona sismica di II categoria;
- parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS n. 8, ai sensi dell'art.3 f) della L.R. n. 54/1982.

TABELLA GENERALE DATI DI PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C2/10

PROPRIETA'	M.N.	REDDITO DOMINICALE IN AMBITO C2 €	REDDITO DOMINICALE PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L. €	TOTALE SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE IN AMBITO C2 mq.	SUPERFICI PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L. mq.	PERCENTUALE DI POSSESSO SUL TOTALE %
IM. MA. SRL	183	37,23	37,23	3604	3604	6.461	24,07
	1046	7,75	7,75	750	750		
	1049	4,65	4,65	450	450		
	1052	2,03	2,03	197	197		
	1194	15,08	15,08	1460	1460		
COMACCHIO ANDREA, FORNER ELDA, CASA INVEST SRL	182	49,55	49,55	5297	5297	6.321	23,55
	1041	8,93	8,93	924	924		
	1043	1,03	1,03	100	100		
CERANTOLA FRANCO	1169	0,85	0,85	82	82	82	0,31
CERANTOLA BRUNO CARLO, FRANCO, GIANNI	1173	3,59	3,59	540	347	697	2,60
	1180	3,19	3,19	309	309		
	1184	0,42	0,42	41	41		
CERANTOLA GIANNI	1177	8,21	8,21	795	795	795	2,96

CECCATO ANGELINA e ROSITA	542	7,20		697	697		2,60
CERANTOLA BRUNO	1178	8,20	8,20	794	794	794	2,96
CERANTOLA CARLO	1179	4,97	4,97	481	481	481	
	1246	5,25	5,25	508	508 (fuori ambito)	508 (fuori ambito)	3,68
PERIN IGINO, CASTELLAN GABRIELE, CASTELLAN GIUSEPPE FRANCESCO	261	19,99		3940	1800		6,70
BORDIGNON ESTER	246	20,93	20,93	2713	1885	1.885	7,02
FACCHINELLO PAOLA	1602	14,67	14,67	1475	1420	1.420	5,29
FOGALE ELVIO	175	14,31	14,31	1850	1385	1.385	5,16
FACCHINELLO ITALO	174	19,27		2082	1865		6,95
PETRINI ROLANDO e AGOSTINETTO IVANA	753	1,86		1344	180 (fuori ambito)		0,67
AGOSTINETTO IVANA	293	1,45		1095	140 (fuori ambito)		0,52
BORDIGNON GIANNA	636	2,07	2,07	880	200 (fuori ambito)	200 (fuori ambito)	0,74
CAPOVILLA ERIS	1531	11,69	11,69	1341	1135 (fuori ambito)	1135 (fuori ambito)	4,23
TOTALI		274,37	224,60	33749	26.846	22.164	100,00

TOTALI nuovo ambito		255,36	205,59	31.020	24.683	20.321
----------------------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

PERCENTUALE PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L.:	mq. 22.164/26.846*100 = 82,56 %	
PERCENTUALE PROPRIETA' ESCLUSE DALLA RICHIESTA P. di L.	17,44%	< 25 %
PERCENTUALE PROPRIETA' RICHIEDENTI NUOVO AMBITO P. di L.:	mq. 20.321/24.683*100 = 82,33 %	
		> 75 %

PERCENTUALE REDDITO - VALORE PROPRIETA' RICHIEDENTI P. di L.:	€ 224,60/274,37*100 = 81,86 %	
PERCENTUALE REDDITO – VALORE PROPRIETA' ESCLUSE DALLA RICHIESTA P. di L.	18,14%	< 49 %
PERCENTUALE REDDITO – VALORE PROPRIETA' NUOVO AMBITO P. di L.:	€ 205,59/255,36*100 = 80,51 %	
		> 51 %

 DITTE DISSENZIENTI

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
geom. Fabio Pellizzari