

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE 2002-2004
DISTRETTO Dt1

AGGIORNAMENTO DEL PA 2002-2004
GIUGNO 2021

**A) Individuazione e caratteri del distretto sotto il profilo paesistico ambientale.
(anche in riferimento al PTCP).**

L'estensione del distretto è di circa 18 ettari con una volumetria esistente di circa 74.500 mc ed una densità media di circa 4.140 mc/ha.

Il distretto di trasformazione è collocato nella vallecchia della Fenarina definita a Nord-Est dal crinale di Costa Lupara, a Sud-Ovest dal sistema di crinale di Poggio Ebra e la strada di S. Bernardo; il distretto è attraversato per un tratto dal Rio Limbo, che fa parte delle acque pubbliche per il suo intero corso. Il rio, fino alla località Mattatoio, scorre a cielo aperto in alveo naturale e successivamente è tombinato.

L'edificato, nella parte bassa della vallecchia, ha caratteri di tipo intensivo, con edifici che si sviluppano su 4 o 5 piani, mentre salendo di quota, l'edificato diventa di tipo estensivo, formatosi in modo frammentario e spontaneo, lasciando aree residuali, nell'assoluta mancanza di un piano urbanistico.

Nella parte più alta il fondovalle è occupato dall'ex-Mattatoio e dall'impianto dell'ENEL, mentre l'edificazione ha interessato negli anni '60-70 le fasce collinari più alte, esposte a Sud-Ovest.

L'area a Sud è sovrastata dalla collina isolata di San Nicola che, anche per i suoi caratteri vegetazionali, rappresenta un'emergenza del paesaggio.

Il distretto di trasformazione confina a valle con una zona dove è localizzato un polo importante dei servizi di Alassio (istruzione, attrezzature sportive e servizi tecnologici).

Tale zona tende ad assumere il ruolo di nuovo tessuto urbano dove consolidare ulteriori servizi pubblici e privati di interesse pubblico.

B) Obiettivi della trasformazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali (infrastrutture, dotazione servizi e sviluppo o trasformazione dell'insediamento);

b.1. infrastrutture:

Il piano prevede interventi viari di natura leggera, finalizzati a creare un sistema a maglie chiuse allo scopo di recuperare le viabilità frammentarie al servizio di processi conurbativi spontanei. In particolare nel **Dt1** è prevista la realizzazione di un tratto stradale nella fascia mediana zona **C1,1**.

Inoltre per garantire una maggiore integrazione e una migliore distribuzione dei carichi di traffico tra la vallecchia della Fenarina e della Bellorina, ed in particolare per collegarsi con l'Aurelia Bis, è prevista una galleria stradale, che fuoriesce in prossimità della nuova area dell'ex Mattatoio.

b.2. servizi.

Nella vallecchia della Fenarina, nella zona a valle del Distretto n.1, già oggi è localizzato un plesso di servizi della città di Alassio: il campo sportivo (circa 15.000 mq.), le scuole (10.000 mq.), il vivaio comunale (circa 3.000 mq.), la chiesa e le sue pertinenze (3.600 mq.). Nella parte più alta della vallecchia, all'interno del distretto, sono localizzate alcune attrezzature tecnologiche: impianto **ENEL**, ex Mattatoio (circa 3.300 mq.). Questa zona tende ad assumere, in modo quasi spontaneo, il ruolo di area urbana alternativa o integrativa a quella storica del "budello" di Alassio, pertanto risulta auspicabile governare il processo di consolidamento in quest'area di altri servizi, non tanto di natura pubblica quanto invece di natura privata, legati al sistema commerciale e della direzionalità.

I servizi pubblici e privati previsti all'interno del distretto dovranno integrarsi spazialmente con il polo dei servizi esistenti confinante con il distretto. ~~e di cui è prevista la riorganizzazione (cfr. zona ZP2).~~

Inoltre per quanto riguarda la dotazione di aree verdi, l'attuazione del distretto dovrà corrispondere alla progressiva attuazione del parco urbano di Costa Lupara (Ar3) che rappresenta una delle principali scelte di Piano. Il Distretto Dt1 dovrà essere attuato in coordinamento con **Dt2** e con **AR3**, in quanto esistono problematiche comuni e sinergie possibili che ruotano attorno a questo plesso di servizi che assume una valenza di livello urbano. Questo complesso di servizi pubblici, sotto il profilo morfologico, realizzerà un territorio di integrazione tra la Fenarina, la Bellorina e la frazione Moglio.

b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali.

Il distretto, per il suo ruolo di nuovo polo urbano con consolidamento di servizi pubblici e privati, dovrà essere dotato di una quantità adeguata di parcheggi pubblici al servizio non solo delle utenze proprie, ma anche per alleggerire il forte deficit delle zone centrali di Alassio.

A questa particolare dotazione di parcheggi pubblici, dovranno concorrere oltre alle zone P3 e P4, soprattutto le previsioni di trasformazione urbanistica ~~della zona ZP1 e della zona D1.~~

~~Gli interventi previsti nella zona ZP1, saranno dotati di nuovi parcheggi sia pubblici sia pertinenziali per un totale di 11.900 mq.~~

Oltre al parcheggio esistente all'aperto P3 di 420 mq, si prevede l'ampliamento dell'altro parcheggio esistente P4, con possibilità di autorimessa interrata, per un totale di 810 mq, previa verifica vincoli subordinati (vincolo idrogeologico fascia A). Per la zona D1 è prevista la realizzazione di autorimesse interrate e fuori terra.

La zona di espansione residenziale C1,1 per le condizioni di accessibilità non può concorrere direttamente al sistema dei servizi del fondovalle, pertanto è prevista la semplice dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici nei limiti di legge.

b.4. insediamento e sue funzione prevalenti.

Il Distretto prevede un incremento dell'insediamento, allo scopo di accompagnare la formazione del polo di servizi del fondovalle, con un'adeguata formazione insediativa di qualità urbana.

A questo fatto principale si accompagna la previsione di una zona produttiva (D1) per la localizzazione di attività di servizio artigianali e legate al sistema dei trasporti. Le attività da localizzare in queste zone saranno prevalentemente delocalizzate dal centro di Alassio.

La zona D1 costituirà un sub-distretto, ad attuazione autonoma, con destinazioni prevalenti artigianato e piccola industria, commercio all'ingrosso e depositi, le autorimesse (AU).

In particolare nella zona di fondovalle ~~ZP1 (IC5, BR e I6-V15, IC39)~~ sono previste destinazioni di servizio pubblico e privato, destinazioni direzionali e commerciali (comprese destinazioni CO3 limitate alle medie superfici di vendita di generi alimentari e non). ~~Tale zona costituisce un sub-distretto, ovvero potrà essere attuata con CEC in base allo schema piano volumetrico allegato.~~

~~In questo distretto il limite di superficie di vendita delle MSV è portato a 2.500 mq.~~

Nel complesso il distretto prevede come destinazioni prevalenti RP, TA, TV, i plessi funzionali PL e le autorimesse AU.

A livello di destinazioni accessorie, ad esclusione del comparto D1, sono consentite tutte le destinazioni con l'esclusione delle attività industriali, artigianali, commercio all'ingrosso e depositi.

C) Tipologie dell'intervento e requisiti qualitativi (esiti operativi della disciplina paesistica puntuale)

c.1. morfologia e tipologia degli interventi edilizi di nuova costruzione o di riuso.

Il tessuto urbano del distretto, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione, sia per quanto riguarda interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche a seguito della Disciplina Paesistica puntuale, non è condizionato da uno stretto rapporto di coerenza con i caratteri tradizionali del tessuto insediativo originario di Alassio.

Pur avendo attenzione a non creare fattori di impatto fisico con l'ambiente (altezze, rapporti di copertura, eccessive concentrazioni volumetriche, ecc..), non risulta opportuno che l'insediamento della Fenarina, compreso nel distretto, si sviluppi per "clonazione" di episodi edilizi tradizionali, riscontrabili nel territorio urbano o extraurbano di Alassio.

In questo caso la prevista zona urbana di *nuova fondazione* dovrà distaccarsi dalla tradizione e ricercare la qualità in soluzioni architettoniche nuove.

I punti di maggior attenzione sotto il profilo dell'impatto fisico sull'assetto paesistico-ambientale sono:

a) la zona produttiva D1 che dovrà avere una tipologia a limitato impatto, preferendo interventi in seminterrato o comunque con limitate altezze e rapporti di copertura non eccessivi; le costruzioni dovranno essere impostate a quota inferiore a 92 m. slm in modo da salvaguardare l'integrità percettiva del colle di S. Nicola;

b) la zona di nuova edificazione **C1,1** dovrà avere tipologie limitate a 2 o 3 piani e rappresentare un tessuto edilizio di margine con il parco urbano di Costa Lupara;

Allo scopo di salvaguardare la leggibilità del crinale di Costa Lupara, l'edificazione non potrà svilupparsi oltre una fascia di 40 metri a monte della prevista strada di Piano.

e) ~~l'insediamento di fondovalle (zona **ZP1**), di tipologia più intensiva e decisamente innovativa, che prevede deroghe dai distacchi dal torrente Limbo, dovrà comunque fondarsi su un progetto di sistemazione idraulica della vallecola. L'altezza prevista dallo schema piano volumetrico (4 piani oltre la piastra del basamento) è ridotta di un piano, ovvero potrà essere mantenuta solo con arretramenti dal filo di facciata di almeno 5 metri.~~

D) Densità territoriale del distretto (eventualmente anche in termini alternativi min/max) e sua articolazione a livello di singola area (fondiario)

Il volume complessivo esistente nel distretto è di 74.500 mc circa, la parte prevalente residenziale è di 65.000 mc circa, pari ad una capacità insediativa di circa 650 unità.

~~La previsione di incremento residenziale è di 34.300 mc, pari al + 75 % con una nuova capacità insediativa di circa 400 unità.~~

~~L'incremento extra-residenziale previsto, esclusi i servizi e le autorimesse, è il seguente:~~

~~- commerciale e direzionale 8.000 mq SLU;~~

~~- produttivo 4.500 mq SLU.~~

~~E' prevista una superficie di vendita massima di mq. 5000, per esercizi di media dimensione, di cui mq. 1.500 per generi alimentari e mq. 3.500 per generi non alimentari.~~

Sull'esistente, in riferimento alle zone di completamento **B2**, sono previsti gli incrementi "fisiologici" con indice di utilizzazione fondiario variabile da 0,30 mq/mq a 0,35 mq/mq in relazione alle caratteristiche paesistiche dei singoli siti.

La densità territoriale dell'intero distretto, senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, varia da un minimo di 3.500 mq/ha ad un massimo di 4.000 mq/ha, in relazione alle destinazioni d'uso, alle prestazioni e alla dotazione di spazi per servizi pubblici dei singoli interventi.

E) Altri parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali (complessivi a livello di distretto e articolati per singola zona).

I parametri urbanistici ed edilizi volti a determinare la morfologia e la tipologia dell'insediamento in relazione ai suoi effetti ambientali (cfr. paragrafo c), sono contenuti nella tabella allegata.

Per le zone **B2**, di completamento collinare, la nuova edificazione avrà un rapporto di incidenza volumetrica $RV=4,5mc/mq$, un distacco dalle strade $Ds=3m.$ ed uno sviluppo massimo dei fronti F_{max} che varia da 12 a 20 m.

Per la zona **C1,1** di espansione semintensiva, la nuova edificazione avrà un rapporto di incidenza volumetrica $RV= 4,00 mc/mq$, H_{max} 10,5 (3 piani) metri nella parte sotto strada e 7,5 m.(2 piani) nella parte sopra strada, un distacco dalle strade $Ds=5m.$, uno sviluppo massimo dei fronti $F_{max} =30m$ ed un rapporto di copertura RC del 25%.

Per la zona **D1** produttive, commerciali ed artigianali, gli interventi avranno un rapporto di incidenza volumetrica $RV=6mc/mq$, un distacco dalle strade $Ds=5m.$, uno sviluppo massimo dei fronti F_{max} 50 metri ed un rapporto di copertura $Rc = 50\%$.

F) Dotazione di servizi anche per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, espressa in percentuale sulla superficie territoriale o in relazione alla SLU edificata o edificabile.

Nel distretto i servizi sia esistenti che di progetto, sono localizzati nel fondovalle.

Infatti, oltre ai servizi esterni al distretto (campo sportivo, scuola, serre comunali e chiesa), sono previsti sia servizi destinati all'istruzione, ~~una nuova scuola (I6) all'interno della zona ZP1,~~ **al verde e sport (V15), al servizio pubblico e privato, un nuovo circolo ricreativo (IC39)** con annesso verde attrezzato, attrezzature tecnologiche comunali ed ENEL (IC5), parcheggi pubblici all'aperto (P3, P4) ~~per un totale di 1230 mq.,~~ oltre alla quota di parcheggi ad uso pubblico, prevista sia per i nuovi interventi (ZP1) sia **nelle** zone di ristrutturazione urbanistica.

~~Il carico insediativo risulta di 1.050 abitanti, con un fabbisogno di 9.450 mq di verde e 2.625 mq di parcheggi. Per quanto riguarda il verde, il distretto soddisfa il suo fabbisogno in connessione con l'Ambito Ar3 dove è inserito per intero il Parco di Costa Lupara.~~

L'intera zona **V7** sarà destinata a parco (182.000 mq), con aree e percorsi attrezzati, mentre nella parte a valle sono previste attrezzature sportive in struttura ed all'aperto (circa 10.000 mq).

~~La quantità di superficie di suolo da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche, rispetto alla superficie territoriale, varia da un minimo del 20 % a un massimo del 25 %. Tale percentuale deve essere garantita nella programmazione dell'attuazione degli interventi del Distretto, nell'ambito del PA.~~

G) Modalità gestionali ed operative del distretto di trasformazione:

g.1. individuazione di sub-distretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA;

Nel Distretto di trasformazione **Dt1** si individuano ~~3~~ **2** sub-distretti che potranno eventualmente essere ridefiniti in sede di formazione del PA di cui all'art. 4 NdA, con possibilità in tal caso di variare la dimensione del PUO o dell'unità minima di intervento da assoggettare a c.ec..

I ~~tre~~ **due** sub-distretti sono :

1) la zona **C1,1** di espansione, in prevalenza residenziale, collocata a Nord del distretto in adiacenza al parco di Costa Lupara; l'unità minima di intervento è di 15.000 mq con l'obbligo di formazione preventiva di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intera zona;

2) il comparto **D1** a destinazione produttiva;

~~3) la zona ZP1 di nuova costituzione che prevede una serie di servizi e residenza che andranno a formare un'area urbana alternativa al centro.~~

Per l'attuazione del comparto produttivo **D1** e per la zona **ZP1** è previsto il ricorso alla procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 58 LUR.

g.2. individuazione delle zone urbanistiche non soggette a PUO.

Le aree residue, vista la marginalità degli interventi rispetto al contesto delle trasformazioni previste nel distretto, sono sottratte all'obbligo di PUO o di concessione edilizia convenzionata e procedono con interventi diretti.

g.3. individuazione dei criteri per il convenzionamento dei servizi privati di interesse pubblico.

I servizi previsti nel Distretto potranno essere attuati da privati nella misura massima del 50%. Tutti i parcheggi (P) previsti potranno essere attuati da privati nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 6 e 23 e a condizione che le coperture o le parti all'aperto siano pubbliche. Le convenzioni dovranno stabilire:

- quota minima dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico 50%
- nell'ambito delle zone verdi almeno il 90% del territorio dovrà essere scoperto allo stato naturale allo scopo di garantire la permeabilità del suolo.

H) Margini di flessibilità delle indicazioni del distretto e casi in cui le stesse possono essere soggette ad aggiornamento art. 43 LUR o variazione parziale art.44.

Per ogni singola zona e comparto di intervento, valgono le disposizioni specifiche contenute nell'allegata tabella, comunque nei limiti della densità territoriale massima e fino alla concorrenza dei dati complessivi per destinazione riportati al paragrafo d). Per la zona **C1,1**, in caso di interventi rientranti nell'edilizia sociale ovvero nel caso si attuino soluzioni che prevedono cessione di aree verdi non inferiori a 100 mq/ab è possibile mediante aggiornamento di Piano un incremento del 20% della volumetria massima prevista purché venga rispettata la disciplina paesistica puntuale.

Fatte salve le modeste correzioni rientranti nella flessibilità del Piano, la suddivisione delle singole zone urbanistiche interne all'Ambito **Dt1** può essere modificata, in sede di formazione del PA, con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR, nel rispetto della Disciplina Paesistica puntuale e dello studio geologico e solamente ove non comporti incremento del carico insediativo, provvedendo se del caso a compensazioni della potenzialità insediativa fra le varie zone da ripermetrare. Le modifiche apportabili in sede di aggiornamento possono riguardare i parametri urbanistici di cui al paragrafo e) ma devono comunque rispettare la soglia di incremento prevista per l'Ambito e la disciplina paesistica vigente e sempre che non interessino aree soggette ai regimi paesistici della CONSERVAZIONE e del MANTENIMENTO.

Sono altresì modificabili in sede di variante parziale di PUC le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio.

I **3 2** sub-distretti potranno essere ridefiniti in sede di formazione del PA di cui all'art. 4 NdA, con possibilità in tal caso di variare la dimensione del PUO o dell'unità minima di intervento da assoggettare a CEC.

----- OMISSIS-----

Domande n° 7; 9; 26; 39; 48; 59; 133; 164.
Numero domande Distretto Dt1: 8.

----- OMISSIS-----

7) NC Ambito Dt1, zone C1,1, V7 e CE15; superficie di proprietà mq. 25.640 di cui 19.450 in zona C1,1. La domanda non chiarisce che una porzione di superficie di circa 2.600 mq ricade in zona CE15.

La domanda è da correlare e coordinare alla seguenti ulteriori domande di inserimento:

- in zona C1,1: **n°39;**
- in zona CE15: **n°38 e 156.**

Essendo la zona C1,1 inserita in IS-Mob Assetto Insediativo del PTCP, è obbligatoria la preventiva formazione di uno Studio Organico d'Insieme (cfr. artt. 50 e 32 bis delle NdA del PTCP). In questo caso, come in altri, lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) unitario avrà anche valore di SOI. I contenuti di detti strumenti, definiti dalle disposizioni vigenti in materia, vengono specificati e puntualmente finalizzati dal Programma di Attuazione.

Lo SAU-SOI dovrà dimostrare che le aree residue della zona C1,1, non coinvolte negli ambiti di cui è richiesto l'inserimento nel PA, potranno essere attuate anche in fasi successive sia sotto il profilo della verifica della capienza volumetrica, sia sotto il profilo delle condizioni di accessibilità.

Visti i margini di aggiornabilità inseriti nel PUC di Alassio, il PA, **in sede di aggiornamento**, prevede che i lotti residuali non debbano rispettare il lotto minimo di 15.000 mq e, per i lotti residuali posti al di sopra dei 40 metri rispetto alla strada di Piano, l'indice territoriale esistente possa essere trasferito nei lotti residuali edificabili, ovvero utilizzato per operazioni di ristrutturazione edilizia con ampliamento dei fabbricati preesistenti.

Per quanto riguarda i parametri di cui al paragrafo E), con particolare riferimento alle altezze massime, tenuto conto della particolare concentrazione della zona edificabile e dei limiti derivanti dalla clinometria del suolo, **in sede di aggiornamento** il PA consente che anche al di sopra della strada di Piano possano essere

realizzati porzioni di fabbricati con altezza di metri 9,50 (3 piani) purché sia attentamente verificato il loro impatto sotto il profilo paesistico e dell'incidenza sulle visuali panoramiche.

L'inserimento nel PA dell'intera zona C1,1, comporta l'attuazione della prevista strada di Piano. L'attuazione di detta strada sarà a carico degli operatori privati, in base al progetto dell'opera da redigersi dallo stesso e alla convenzione, il Comune dovrà provvedere all'eventuale espropriazione dei terreni che non aderiscono all'operazione.

Nel caso in cui gli operatori privati siano in grado di cedere superfici destinate a verde o parco pubblico in misura eguale o superiore a 100 mq per ogni abitante insediato, viene consentito un incremento delle volumetrie risultanti dall'applicazione dell'indice territoriale del + 20%.

A questo proposito in sede di aggiornamento di Piano si precisano i seguenti criteri:

- a) Le superfici da cedere destinate a verde e a parco pubblico potranno essere interne alla zona C1,1, ovvero ricadenti nella zona V7, ovvero ancora in altre zone confinanti, purché siano funzionali e continue con il Parco di Costa Lupara (opera la cui attuazione è inserita nel PA).
- b) L'applicazione della maggiorazione del 20% è di *natura proporzionale*, ossia anche nel caso in cui l'intera operazione non raggiunga una dotazione superiore ai 100 mq/abitante, potrà essere applicata proporzionalmente per la quota eccedente alla normale dotazione di verde pubblico (15 mq /abitante).

La zona C1,1 è inserita per intero nel PA.

----- OMISSIS-----

9) NC Distretto Dt1, zona Br1 (inserita in ZP1). Superficie di proprietà mq. 1.430, intervento a destinazione mista (autorimessa interrata e magazzino al PT), si chiede in sede di aggiornamento di poter intervenire sul singolo lotto di proprietà nel rispetto dello schema piano volumetrico della ZP1, senza attendere la formazione di un progetto unitario.

La domanda è da correlare e coordinare alla seguenti ulteriori domande di inserimento:

— in zona Br1: **113.**

Nel Distretto di trasformazione **Dt1** si individuano 3 sub-distretti che potranno eventualmente essere ridefiniti in sede di formazione del PA di cui all'art. 4 N.d.A., con possibilità in tal caso di variare la dimensione del PUO o dell'unità minima di intervento da assoggettare a c.ec.:

I tre sub-distretti sono:

- 1) la zona **C1,1** di espansione, in prevalenza residenziale, collocata a Nord del distretto in adiacenza al parco di Costa Lupara; l'unità minima di intervento è di 15.000 mq con l'obbligo di formazione preventiva di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intera zona;
- 2) il comparto **D1** a destinazione produttiva;
- 3) la zona **ZP1** di nuova costituzione che prevede una serie di servizi e residenza che andranno a formare un'area urbana alternativa al centro.

Per l'attuazione del comparto produttivo **D1** e per la zona **ZP1** è previsto il ricorso alla procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 58 LUR.

L'intervento viene inserito nel PA e, in sede di aggiornamento del PUC, viene eliminato l'obbligo a PUO unitario consentendo la formazione di PUO per i singoli lotti d'intervento con la preventiva formazione di uno Studio Organico d'Insieme esteso all'intera zona Br1, con eventuali aggiornamenti rispetto alla schema piano volumetrico della zona ZP1.

La formazione dei Progetti Urbanistici Operativi potrà avvenire in sede di accordo di programma.

Le autorimesse interrate o al piano terreno previste dovranno rispettare la quota da destinarsi a parcheggio pubblico a rotazione come previsto dalle Norme di Piano.

----- OMISSIS-----

26) AA/NC Distretto Dt1- Ambito Aa1, zone B2,3 e E1. Superficie di proprietà mq. 9.400 (mq. 1.581 in zona B2,3; mq. 7.819 in zona E1), volumi esistenti mc. 1.382.

L'intervento proposto è a cavallo tra il Distretto Dt1 e l'Ambito Aa1 si propongono interventi di riorganizzazione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica (con aumento di volume) dei fabbricati esistenti. Si chiede in sede di aggiornamento di poter definire una progettazione unitaria a cavallo tra il Distretto Dt1 e l'Ambito agricolo Aa1 e di potere, nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, trasferire eventuali potenzialità edificatorie dalla zona B2,3 alla soprastante zona E1.

A questo proposito si evidenzia che la zona B2,3 ha un lotto minimo d'intervento per le nuove costruzioni di 2.000 mq (maggiore delle aree di proprietà), un indice fondiario di 0,35 mq/mq e comunque un tetto massimo di incremento volumetrico complessivo di 500 mc. In base all'art.5 punto h) delle Norme del PUC, trattandosi di intervento a c.e.c., il lotto minimo potrà essere raggiunto anche computando terreni ricadenti in differenti zone di Piano, purchè confinanti. Le volumetrie realizzabili dovranno tenere conto sia della consistenza dei fabbricati esistenti, sia degli indici di utilizzazione delle zone urbanistiche coinvolte con le limitazioni della soglia massima della zona B2,3 e delle zone E1 ricadenti in Ambito Aa1.

~~In sede di aggiornamento si consente la formazione di un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica all'interno dell'ambito individuato in cartografia. L'intervento è inserito nel P.A.~~

----- OMISSIS-----

39) NC Distretto Dt1, zone C1,1 e V7. Superficie di proprietà mq. 6.070.
La domanda d'inserimento è già compresa nella domanda n°7.

----- OMISSIS-----

48) NC Distretto Dt1, zona D1. Superficie di proprietà circa 5.500 mq domanda di inserimento per la realizzazione parziale della zona D1 con destinazioni artigianali, magazzini e autorimesse interrato. La domanda va coordinata con la domanda n° 59e 164 che interessano la stessa zona D1. Il PUC prevede la formazione di PUO unitario esteso all'intera zona D1; in sede di formazione del PUO potranno essere stralciati i fabbricati esistenti che non vengono coinvolti nell'operazione.

~~La zona D1 viene inserita nel PA e il PUO è affidato alla iniziativa privata. Se entro 6 mesi dall'approvazione del PA i privati non provvederanno alla sua formazione, l'iniziativa passerà al Comune.~~

----- OMISSIS-----

59) NC Distretto Dt1, zona D1. Superficie di proprietà mq. 1.821 , volume realizzabile mc. 2.486 destinato ad autorimessa interrata e a soprastante magazzino.
Idem come n°48).

----- OMISSIS-----

133) NC/SER Distretto Dt1, zona ZP1. Si chiede lo stralcio dell'area del Circolo La Fenarina dalla zona ZP1, con la possibilità d'incremento volumetrico della sede della società.
In sede di aggiornamento si stralcia la zona destinandola a servizi sportivi-ricreativi privati, con la possibilità d'incremento della volumetria esistente fino al 30% in più.

----- OMISSIS-----

ZP4

164) NC Distretto Dt1, zona D1. Superficie di proprietà ?, Volume realizzabile ? Realizzazione di centro artigianale, depositi, autorimesse ed unità abitative (destinazione accessoria).

Ulteriori aggiornamenti ai sensi dell'art.43 della LUR apportati in sede di formazione del PA.

A seguito di richiesta della Civica Amministrazione la zona I6, destinata a scuola materna, potrà ospitare destinazioni di interesse comune (IC), quali attrezzature destinate allo spettacolo e sale polivalenti.

SOGLIA MASSIMA INCREMENTO DISTRETTO DT1 mc. 34.300 per destinazioni residenziali, mq.8.000 Slu per destinazioni commerciali e direzionali, mq. 4.500 per destinazioni produttive.

Zona C1,1 soglia massima mc. 25.000

7) Superficie di proprietà 19.450 volume realizzabile mc. 10.500

Viene inserita l'intera zona per una volumetria complessiva di 25.000 mc comprensiva dell'eventuale incremento del 20% in caso di particolari cessioni di verde pubblico.

Zona D1 non esiste una soglia massima, superficie di zona mq.14.350, indice di utilizzazione territoriale 3.000mq/ha, pari a un massimo teorico di mq. 4.300 mq Slu

Viene inserita l'intera zona.

~~**BR1 in ZP1** soglia massima mc. 5.000 con destinazioni miste secondo l'indicazione dello schema planovolumetrico della zona ZP1.~~

~~9) Superficie di proprietà mq. 1.430.~~

~~Gli interventi inseriti in PA rientrano nei limiti delle soglie del Distretto e rappresentano, per destinazioni residenziali il 72,9%, per destinazioni produttive il 100%.~~

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Nel Distretto Dt1 è prevista l'attuazione delle seguenti infrastrutture e servizi:

- a) Realizzazione strada interna alla zona C1,1 a carico dei privati;
- b) Potenziamento fognatura comunale per i nuovi carichi della zona C1,1 e della zona D1;
- c) Attuazione parziale parco di costa Lupara (cfr. Ambito Ar3);
- d) Servizi di vicinato all'interno delle zone inserite ai sensi dell'art.25 delle Norme.

Le opere a); c); d); sono a carico degli operatori privati a parziale scomputo degli oneri.

Il potenziamento della rete fognaria comunale, a carico del Comune, è stimato in 200.000 euro.

Gli oneri di urbanizzazione relativi alle opere residenziali inserite in PA vanno maggiorati del 50% in quanto si tratta di concessioni edilizie convenzionate in zone non urbanizzate.

- quota costo costruzione	38,64 euro al mq. Superficie di riferimento
- quota opere urbanizzazione e aree	80,25 euro al mq. Superficie di riferimento
- maggiorazione 50%	40,12 euro al mq superficie di riferimento
TOTALE	159,01 euro al mq.

Per interventi a destinazione produttiva gli oneri di urbanizzazione ammontano a 49,58 euro al metro quadrato.

Gli interventi residenziali inseriti ammontano a circa 8.000 mq di SLA pari a circa 7.000 mq di superficie di riferimento.

L'ammontare degli oneri stimato è di:

- quota costo costruzione 7.000 mq x 38,64 =	270.480 euro
- quota opere urbanizz. 7.000 x 120,37 =	842.590 euro

Per gli interventi produttivi della zona D1 ad una Slu di circa 4.300 mq corrispondono oneri di urbanizzazione pari a: mq. 4.300 x 57,07 = 245.401 euro.

Il totale degli oneri ammonta a 1.358.471 euro di cui 270.480 euro a titolo di quota sul costo di costruzione.

Ipotizzando uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione di opere da parte dei privati pari a circa il 50%, restano:

- quota costa costruzione	270.480 euro
- quota urbanizzazioni	540.000 euro
TOTALE	710.480 EURO

Detratto l'investimento di circa 200.000 euro per il potenziamento della fognatura comunale, restano circa 510.480 euro per l'attuazione delle opere inserite in altri Ambiti o Distretti.