

COMUNE DI FORMIGINE

"GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO" (comparto D3.2) VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SUB COMPARTO C



RELAZIONE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TABELLE DATI

tavola

data

Ottobre 2021

scala

n°

0.0

Committente

PARCO DEI CEDRI S.R.L.

Via C. Pisacane n. 2 - 41012 Carpi MO - C.F. e P. IVA 03098770369 - Tel. 0596322111 - Fax 059691079

Progettisti

Arch.Franco Lipparini - Arch.Lorenzo Lipparini

RELAZIONE

Premessa

La presente variante al PUA interessa il **Sub Comparto C** rientrante nell'area denominata "Golf di Colombaro" comparto D3.2. Il Comparto D3.2 è suddiviso in più sub compartimenti quali:

- Area A** - area sportiva vera e propria (percorso Golf);
- Area A'** - area da ristrutturare e da completare (percorso Golf e campo pratica);
- Area B** - area da destinare a residenza, frutto degli interventi di recupero dei borghi agricoli esistenti al momento dell'adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con atto del 17.2.1989 Rep. 6395/89 successivamente rettificato con atto del 28.5.1996 Rep. 119402/17934;
- Area C** - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico-alberghiera (Club House, R.T.A, ecc.);
- Area D** - aree di nuova edificazione sub compartimenti D2/D3 a destinazione residenziale.

Come detto oggetto del presente progetto di Variante al PUA, è il Sub Comparto C, che a seguito dell'adesione da parte della proprietà dell'area alla Manifestazione di Interesse promossa dal Comune di Formigine, secondo la Legge Regionale n. 24 del 21-12-2017 (presentata rispettivamente in Febbraio e Novembre 2020), visto l'accoglimento della proposta formulata da parte dall'Amministrazione Pubblica, intende ora, dare corso al completamento del Comparto D3.2.

La Convenzione urbanistica che regolava il comparto "Golf di Colombaro" risulta scaduta il 21-11-2011, pertanto la proprietà ha provveduto, tramite i tecnici da lei incaricati, alla redazione del presente Progetto di Variante al PUA.

L'intero Comparto Golf a oggi risulta completamente realizzato a meno della suddetta area e di parte del percorso sportivo Golf.

Il PUA approvato e Convenzionato prevedeva per quest'area un'unica destinazione d'uso (RTA) con una SU di mq 6.069.

L'approvazione della Manifestazione di Interesse ha parzialmente modificato la destinazione d'uso del suddetto sub comparto e ne ha ridotto la S.U. massima realizzabile. I nuovi indici sono: SU massima realizzabile con destinazione d'uso residenziale è di mq 2.974 per un massimo di 42 alloggi, e di SU massima realizzabile con destinazione d'uso Residenza Turistico Alberghiera di mq 1.274. Totale S.U. massima realizzabile mq 4.248.

Il progetto

L'area oggetto di intervento è ubicata nelle vicinanze della Club House e delle attrezzature sportive (campo pratica, percorso golf, piscina, campi da tennis), si trova pertanto già all'interno del Comparto Golf e non ha approdi ne confina direttamente con aree pubbliche.

L'area, normata secondo la variante numero 5, approvata in data 27/03/2017 con delibera di C.C. Numero 27 (art. 3.6.7) comma 5 - attrezzature sportive e ricreative private -, si estende su una superficie di mq 22.164 territoriali catastali (coincidenti con la Sup. Fondiaria) ed è suddivisa in una sottozona **zona A**, più specificamente residenziale (S.U. mq 2.974) e una sottozona **zona B** destinate a R.T.A. (S.U. mq 1.274). Queste destinazioni complementari sono coordinate in un progetto organico che valorizzi le reciproche interazioni. Tale progetto (P.U.A.) è redatto secondo il criterio della massima coerenza con l'intorno, massimizzando le aree verdi, la rete dei percorsi pedonali, riducendo al minimo la viabilità e gli accessi carrai, concentrando le maggiori aree di parcheggio ai margini del lotto.

L'impianto dell'edificato si articola secondo l'asse viario sud-nord, i cui flessi ne rallentano la percorrenza, secondo l'andamento semicircolare della RTA a completamento del semicerchio che parte dalla Club House e della piscina, e a "borgo" avente come ispirazione gli aggregati già ristrutturati.

Le Residenze - ZONA A - Lotti da 2 a 9 -

Quanto alle tipologie residenziali si fa riferimento agli edifici a contorno (borghi agricoli recuperati) per ciò che riguarda i volumi edilizi e i materiali usati: forme semplici, altezze limitate (due piani, salvo qualche emergenza architettonica), coperture a falda, colori delle facciate, taglio delle aperture; in generale sono recuperati stilemi tradizionali. Le tipologie proposte consistono in sei edifici simili in grado di essere progettati in modo diversificato dal punto di vista delle unità abitative contenute, che possono variare da uno a cinque alloggi. A queste unità in forma di palazzina/villa, si aggiungono otto unità a schiera separate a gruppi di due da percorsi pedonali, che spezzano il volume complessivo in unità più piccole e più coerenti con i riferimenti alle preesistenze agricole. Naturalmente il numero di parcheggi previsti è dimensionato sul numero massimo di alloggi.

La RTA - ZONA B - Lotto 1-

L'area di pertinenza della RTA è stata Volutamente collocata di fronte al complesso club house/piscina: la forma planimetrica curva della club house, ripetuta nel disegno della piscina, viene ripresa nell'assetto planimetrico della RTA, che, per la sua collocazione e per la sua forma, sembra completare il semicerchio della club house e quindi concludere il disegno interrotto; lo spazio compreso fra le due strutture diviene così spazio comune. L'edificio è formato da due corpi curvi, slittati l'uno rispetto all'altro, collegati ad un percorso centrale che immette direttamente alle singole unità del piano terra e del primo piano, utilizzando corpi scala che tagliano il volume ogni due unità servite. Questa configurazione diventa elemento caratteristico del complesso e contribuisce ad individuare ogni singola unità. Inoltre il percorso interno che collega anche la

hall ed i servizi fa parte della rete dei percorsi pedonali che attraversano l'intera area, rendendo ogni sua parte raggiungibile.

Elemento connettivo generale sarà dato dalle ampie aree verdi che nel tempo diverranno un "bosco verde", attraversato da sentieri in tutte le direzioni, in cui i vari volumi edilizi saranno appena percepibili. Questa caratteristica "verde", che privilegia la struttura del progetto urbanistico, consente di considerare le tipologie edilizie proposte come semplici schemi tipologici, modificabili, suscettibili di travasi reciproci di S.U., sostituibili con altri con caratteristiche analoghe, fermo restando L' impianto generale e, naturalmente, i dati numerici relativi alla S.U. E alle altezze massime previste.

Il Lotto 10, posto fuori dall'area edificabile, resta a verde condominiale a disposizione di tutti i lotti.

La proposta progettuale, seguendo quanto già realizzato all'interno del comparto Golf prevede di ritrovare i posti auto di pertinenza in corrispondenza della viabilità interna di accesso ai lotti o in sacche di parcheggio dedicate.

Il progetto prevede 38 alloggi ed una RTA di 34 camere. Si precisa però che queste quantità non sono da intendersi vincolanti in quanto i Permessi di Costruire potranno realizzare le quantità massime consentite adeguando il reperimento degli standard (posti auto) secondo le norme di PSC Vigente.

Si precisa che all'interno del Sub Comparto C è presente una cabina elettrica (mappale 72) il cui mappale è escluso dal presente progetto di variante.

Elaborati costituenti il presente progetto di variante di PUA:

- Tavola n° 0.0: Relazione – Norme Tecniche di Attuazione – Tabelle dati
- Tavola n° 1.0: Foto Aerea - Area Di Intervento - Estratto di PSC - Estratto Catastale
- Tavola n° 2.0: Documentazione Fotografica
- Tavola n° 3.0: Rilevo dell'area - scala 1:500
- Tavola n° 4.0: Planimetria Generale PUA Approvato- scala 1:1000
- Tavola n° 5.0: Planimetria Generale Progetto - scala 1:1000
- Tavola n° 6.0: Planimetria Generale Progetto Individuazione Aree di Intervento
Rispetti e Tutele - scala 1:2000
- Tavola n° 7.0: Planimetria Generale Progetto Piano Terra - scala 1:500
- Tavola n° 8.0: Planimetria Generale Progetto Piano Primo - scala 1:500
- Tavola n° 9.0: Planimetria Generale Progetto Piano Sottotetto - scala 1:500
- Tavola n° 10.0: Planimetria Generale Progetto Piano delle Coperture - scala 1:500
- Tavola n° 11.0: Planimetria Generale Progetto Suddivisione dell'area secondo
destinazione d'uso - scala 1:500
- Tavola n° 12.0: Planimetria Generale Verifica Standard Pertinenziali - scala 1:500
- Tavola n° 13.0: Profili - scala 1:500
- Tavola n° 14.0: Progetto Planimetria Generale Schema delle Fognature - scala 1:1000
- Tavola n° 15.0: Progetto Planimetria Generale Schema delle Reti - scala 1:1000
- Tavola n° 16.0: Relazione Geologica – Geotecnica – Analisi Pericolosità Sismica Locale
- Tavola n° 17.0: Documentazione Previsionale di Clima Acustico
- Tavola n° 18.0: Rapporto Ambientale Preliminare
- Schema di Convenzione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Il comparto denominato "D3.2 Golf Frazione di Colombaro" è attribuita una potenzialità edificatoria massima di nuova realizzazione pari a 9.000 mq.

Al suo interno per comodità si è provveduto ad individuare aree di intervento diverse (**Tav. 06**):

- Area A** - area sportiva vera e propria (percorso Golf);
- Area A'** - area da ristrutturare e da completare (percorso Golf e campo pratica);
- Area B** - area da destinare a residenza, frutto degli interventi di recupero dei borghi agricoli esistenti al momento dell'adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con atto del 17.2.1989 Rep. 6395/89 successivamente rettificato con atto del 28.5.1996 Rep. 119402/17934;
- Area C** - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (Club House, R.T.A, ecc.);
- Area D** - aree di nuova edificazione sub comparti D2/D3 a destinazione residenziale.

Per dette aree, tutte comprese nel comparto denominato "D3.2 Golf Frazione di Colombaro", valgono le prescrizioni normative specifiche di cui alle NTA della V.G. al PRG vigente (approvata con delibera G.P. n.266 del 19.5.1998 e successivamente integrata con Varianti specifiche approvate con delibera C.C. n.109/17.12.1998 e delibera G.P. n. 234/12.6.2001), nel rispetto delle prescrizioni di cui al PTCP vigente e comunque tenendo conto delle previsioni già attuate e degli oneri già assolti col precedente Piano particolareggiato, approvato con deliberazione C.C. n.14/13.1.1989 e successiva Variante approvata con deliberazione C.C. n.106/13.12.1996 e convenzionato con scrittura privata autenticata dal Segretario Generale in data 17.02.1989/Rep.6395, successivamente perfezionata ai fini della trascrizione con atto Notaio Fiori in data 28.05.1996/Rep.119402-17934.

Successivamente vi fu un'altra variante al PUA a seguito delle modifiche relative al borgo denominato Ca'Bella apportate con Variante al PP adottata con delibera CC n.18 del 11.03.2008 ed approvata con delibera CC n.74 del 22.07.2008.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE per il Sub Comparto C ed aree di urbanizzazione di nuova previsione

Ambito di applicazione

La presente normativa si applica all'area denominata **Sub Comparto C**, sub comparto facente parte dell'area denominata "Golf di Colombaro" comparto D3.2, con destinazione d'uso residenziale e turistico alberghiera di nuova previsione ed alle aree costituenti le nuove opere di urbanizzazione del comparto. Gli interventi edificatori di completamento sono individuati conformemente alle prescrizioni cartografiche di PSC all'interno del perimetro del sub comparto edificatorio della sottozona D3.2.

L'area è identificata al Catasto del Comune di Formigine dal Foglio n. 57 mappali n.72, 165, 168, 169, 172, 176, 178 e 179. La superficie catastale territoriale (coincidente con la Sup.Fondiarria) è pari a mq 22.164.

Si precisa che sul mappale n.72 insiste una cabina elettrica pertanto tale mappale si ritiene escluso dal presente piano.

Art.1 – Parametri urbanistici/edilizi e dati di progetto

Il piano particolareggiato indica l'organizzazione del sub comparto edificatorio C e le opere di urbanizzazione di nuova previsione in relazione alla totalità delle aree interne al comparto già attuate; stabilisce la collocazione degli edifici, le aree di accesso carraio e i parcheggi pertinenziali, le aree verdi, il numero dei piani, la S.U. e la Sac, l'altezza massima, le distanze minime fra gli edifici e fra questi e i confini del lotto.

Sono da considerarsi vincolanti ai fini progettuali:

- L'intero Sub Comparto C è da intendersi come unica Superficie Fondiaria essendo ubicato all'interno del Golf Club di Colombaro;
- La potenzialità edificatoria (P.E.) complessiva attribuita in progetto, in particolare **S.U. max per Residenza mq 2.974**, e **S.U. max per Residenza Turistico Alberghiera mq 1.274. Totale S.U. ammessa nel sub Comparto C mq 4.248**;
- La potenzialità di Sup. Accessoria pari al 65% delle rispettive S.U., pertanto: **Sac max per residenza 1.933** e **Sac. max per RTA mq 828**;
- Alloggi massimo realizzabili n. 42;
- La distanza minima dai confini di proprietà con urbanizzazioni pubbliche: 5.00 ml;
- La distanza minima dalle strade esterne al comparto: come da planovolumetrico (minimo 30mt);
- La distanza minima tra le pareti finestrate: 10.00 ml;
- L'altezza massima: 12,50 ml;

- La visuale libera: 0,5 con un minimo di 10.00 ml dai confini e nel rispetto di eventuali arretramenti prescritti graficamente dal PSC;
- I parcheggi di pertinenza:
per la residenza: *negli interventi NC, DR, AM e RE 2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Negli interventi di CD o di frazionamento di unità immobiliari con incremento di carico urbanistico è richiesto non meno di un posto auto ogni 50 mq di SU (ma non i 2 p.a. per alloggi). La dotazione legittimata di P3r in forma di autorimessa chiusa all'interno di edifici esistenti deve essere garantita, così come normato per lo standard di dotazioni definito per gli interventi di nuova costruzione (NC).*
Per i fabbricati ubicati in fascia di rispetto ferroviario è ammessa la realizzazione di tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali P3 come posti auto scoperti nell'area pertinenziale.
per la RTA: *1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.*
- La superficie permeabile minima: 30% Sf riferita all'intero Sub Comparto C trattandosi di comparto ubicato all'interno del Golf Club di Colombaro e pertanto come un'unica Superficie Fondiaria;
- La viabilità principale;
- Le distanze dei fabbricati definite dal progetto rispetto alla viabilità principale;
- L'organizzazione degli edifici in "Borghi" o in "Linea" come riportati negli elaborati grafici;

La verifica della Potenzialità Edificatoria (P.E.= S.U.) e le modalità di conteggio della S.U. e della Sac sono condotte nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.8 delle NTA del PSC vigente.

La verifica della superficie permeabile è demandata al progetto esecutivo.

Tutti gli interventi all'interno del comparto dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni specifiche e delle NTA del PSC vigente, in particolare dell'art.12 delle NTA del PSC vigente, delle eventuali prescrizioni derivanti dalla Relazione idrogeologica di piano particolareggiato, del Regolamento Edilizio Comunale e delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria.

Si prescrive, inoltre, rispetto del Regolamento comunale vigente per la salvaguardia ed uso delle aree verdi e delle Oasi naturalistiche, approvato con deliberazione C.C. n.30 del 29.4.1999.

Art.2 – Requisiti architettonici e delle aree di pertinenza degli edifici

Al fine di ottenere un risultato unitario nella realizzazione degli edifici del comparto, occorre ricercare soluzioni costruttive e di dettaglio da adottare in sede di progetto esecutivo che tengano conto delle seguenti prescrizioni:

- unitarietà dei paramenti esterni dei prospetti, mediante l'utilizzo di intonaco tinteggiato/cls faccia vista tinteggiato/muratura di mattoni a vista;
- coperture prevalentemente a falde con l'uso di tegole o coppi;
- pluviali e gronde in lamiera preverniciata o rame;
- infissi esterni in legno mordenzato o verniciato o, negli ingressi condominiali, infissi con profili in alluminio o acciaio;
- infissi esterni ad anta – a persiana o pieghevoli in legno mordenzato o verniciato,
- bancali in cotto, pietra o marmo;
- eventuali elementi di sicurezza alle finestre realizzati con inferriata metallica a disegno semplice.

La sistemazione dell'area condominiale o privata, dovrà essere progettata unitamente all'edificio.

La scelta di dettaglio dei percorsi stradali, dei parcheggi, dei pedonali e delle piste ciclabili interni al comparto, nonché i materiali e gli elementi di arredo, saranno indicati in sede di progetto esecutivo. Si prevede comunque fin d'ora l'utilizzo di materiali già presenti nell'intero comparto Golf: autobloccanti per i percorsi carrabili e pedonali interni ai nuclei, acciottolati per le "piazzette", autobloccanti tipo garden per le aree di sosta e asfalto per i percorsi carrabili principali.

Nelle aree verdi d'uso condominiale o privato è vietato ogni tipo di costruzione precaria.

In particolare si prevedono a delimitazione dei singoli lotti, recinzioni interne in siepe verde con interposta rete metallica e recinzioni esterne in cancellata di ferro con disegno unitario di altezza ml.1.50 posta su muretto in cls o mattoni faccia vista di altezza ml. 0.50.

I cassonetti per i rifiuti collocati in apposite aiuole ed opportunamente schermati con siepi lungo le strade.

Relativamente agli impianti:

- l'illuminazione interna sarà realizzata sulle strade tramite pali a braccio di altezza pari a ml. 9.00 e sui percorsi pedonali tramite pali a boccia di altezza ml. 4, prevedendo in entrambi i casi lampade ad alto risparmio energetico;
- le reti impiantistiche primarie di adduzione acqua, energia elettrica, gas, fognatura e telefonia, saranno progettate e raccordate con le reti urbane preesistenti in zona conformemente alle indicazioni di piano viste dagli Enti Gestori. I pareri di detti Enti dovranno comunque essere acquisiti obbligatoriamente anche sui progetti esecutivi delle opere ai fini del rilascio di regolare concessione per la realizzazione.

Art.3 – Destinazioni d’uso

La destinazione d’uso ammessa all’interno del sub comparto C è “Residenza” e “Residenza Turistico Alberghiera” come si evince dagli elaborati di progetto del piano.

Art.4 – Varianti al planovolumetrico

Non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi di cui all’art.1 e dei dati complessivi di progetto, le seguenti modifiche:

- variazioni alla Sac prevista nei singoli lotti fino al raggiungimento della quota corrispondente al 65% della S.U Totale.
- variazioni dell’area di sedime degli edifici, definite a livello di massima dal progetto di Piano Particolareggiato, e del loro posizionamento nei lotti assegnati, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e l’assetto planimetrico del Lotto di Intervento, purché non in contrasto con i dettati del presente corpo normativo e fino ad un massimo del 15%;
- il trasferimento di SU da un lotto di intervento all’altro, contenuto entro il limite stabilito 15%;
- modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili: H. massima per Residenza PT + 2 e H. massima per RTA PT + 3;
- variazioni nel disegno delle aree verdi pertinenziali;
- il trasferimento degli alloggi da un lotto all’altro fino ad un massimo di una unità;
- modifiche alla viabilità non principale.
- modifiche ai tracciati ed alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall’ente gestore;
- la Sup. Permeabile totale indicata nella tabella “TABELLA DATI DI PROGETTO SUB COMPARTO C” è da intendersi indicativa e non vincolante fermo restando il valore minio da reperire pari al 30% della sup. Sub Comparto C;

Il progetto intende sfruttare tutta la S.U. e la Sac disponibile.

Art.5 – Aggiornamenti planivolumetrici conseguenti alle progettazioni esecutive – varianti non sostanziali

Eventuali modifiche dell’impianto urbanistico non oggetto di Variante al Piano (Varianti non sostanziali), effettuate in fase di attuazione degli interventi, dovranno essere recepite da una Planimetria generale di progetto di Piano Particolareggiato in fase di attuazione, da allegare alla documentazione di ogni richiesta di Permesso di Costruire o alla

presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per l'esecuzione delle opere, al fine di tenere sempre aggiornata e controllata l'evoluzione dell'attuazione del Piano Particolareggiato.

Eventuali modifiche alla distribuzione della Superficie Utile (SU) effettuate in fase di attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere recepite da una tabella generale che dimostri il non superamento della SU massima edificabile sull'intero comparto ed il mantenimento delle Dotazioni Territoriali previste dal Piano stesso. La documentazione sopra citata dovrà essere presentata all'atto di formale richiesta di rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere edili interessate alla modifica succitata.

Art. 6 – Prescrizioni particolari

Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, oggi lo stesso avviene in virtù di un accordo privato tra SAT spa e il Modena & Country Golf Club; qualora tale accordo dovesse decadere, in sede di presentazione di concessione delle opere di urbanizzazione o delle concessioni edilizie per i fabbricati si renderà necessario acquisire parere SAT.

Art. 7 – Rete delle Fognature

Rete Bianca: le dorsali principali saranno in PVC SN8 a norma UNI EN 1401 con diametro minimo DN 160 da verificare in corso d'opera in funzione delle pendenze di posa ottenibili. Gli spechi delle singole dorsali saranno dimensionate in ragione di un coefficiente idrometrico pari a $u=180$ [l/s*ha imp]. L'intero sistema di evacuazione delle acque meteoriche sarà comunque realizzato a norma UNI EN12056-3.

Il recapito delle acque bianche è la fognatura PRIVATA per acque bianche esistente realizzata al momento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del COMPARTO GOLF e che già teneva conto della presenza dell'intervento in progetto.

Tale fogna bianca va a immettersi nel Rio Tegagna.

Rete Nera: le dorsali costituenti la rete nera saranno realizzate in PVC SN8 a norma UNI EN 1401, a perfetta tenuta idraulica, con diametro minimo DN 125 e pendenza di posa pari a 0.005 [m/m] da verificare in corso d'opera in funzione delle quote altimetriche finite. Le pendenze di posa saranno comunque tali da garantire il corretto smaltimento delle acque di rifiuto convogliate. L'intero sistema di scarico delle acque reflue sarà dimensionato a norma UNI EN 12056-2.

I sistemi di trattamento delle acque reflue saranno costituiti da fosse settiche dimensionate in ragione di circa 160 [l/a.e.] e a norma UNI EN 12255-4 e UNI EN 12566-1.

A servizio delle cucine saranno predisposti a monte del loro allacciamento alle dorsali di rete nera interne al lotto, idonei separatori di grassi dimensionati in ragione di circa 55 [l/a.e.] a norma UNI EN 1825-2.

Il recapito delle acque bianche è la fognatura PRIVATA per acque nere esistente realizzata al momento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del COMPARTO GOLF e che già teneva conto della presenza dell'intervento in progetto.

Tale fogna nera confluisce nel collettore PRIVATO per sole acque nere che corre da Sud a Nord parallelamente alla Via Vandelli fino ad immettersi nella pubblica fognatura

DATI CATASTALI RELATIVI AL SUBCOMPARTO C

AREE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE MAPPALE mq.	% PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
	57	165	1.247,00	100%	1.247,00	Parco dei Cedri Srl
	57	168	2.448,00	100%	2.448,00	Parco dei Cedri Srl
	57	169	6.375,00	100%	6.375,00	Parco dei Cedri Srl
	57	172	10.954,00	100%	10.954,00	Parco dei Cedri Srl
	57	176	413,00	100%	413,00	Parco dei Cedri Srl
	57	178	279,00	100%	279,00	Parco dei Cedri Srl
	57	179	448,00	100%	448,00	Parco dei Cedri Srl
Totale			22.164,00		22.164,00	

I dati riportati in Tabella sono desunti dalle Visure Catastali effettuate nel mese di Ottobre 2021

Sub-Comparto D.3.2.
 “GOLF” Frazione di Colombaro
 TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI NUMERICI PUA IN CORSO

1 S.U. nuova edificazione	mq 9.000		5 S.U. Club House edificata	mq 1.537
2 S.U. demolizione “Ca’ Bianca”	mq 954		6 S.U. R.T.A. prevista	mq 6.069
3 S.U. riedificazione “Ca’ Bella”	mq 1.633		7 S.U. edificata in eccesso	mq 69
4 Tot. S.U. Comparto	mq 11.587	-	8 S.U. Sviluppata	mq 7.675
				=
				9 S.U. (P.E.) mq 3.912

- 1 S.U. di nuova edificazione ammessa dal P.R.G.
- 2 S.U. recuperata dalla demolizione di edifici nel Borgo “Ca Bianca”
- 3 S.U. da riedificarsi in fregio al borgo “Ca’ Ginevrini” in quanto il Borgo “Ca’ Bella” viene destinato a servizi pubblici
- 4 S.U. complessiva nel Sub-Comparto D.3.2
- 5 S.U. edificata in regime di P.R.G. precedente
- 6 S.U. ottenuta dallo scorporo di mq. 1.387 dai mq. 7.456 complessivi della Unità Turistico Alberghiera
- 7 S.U. edificata in eccesso nei Borghi “Ca’ Bruciata di Sopra”, “Ca’ Bruciata di Sotto” e “Laghetti Vecchi”
- 8 S.U. complessiva, già edificata, e/o in procinto di edificazione
- 9 S.U. (indicazione di P.R.G.: “da intendersi espresse in P.E.”) di nuova edificazione da sviluppare nei Borghi “D2” e “D3”

VERIFICA SU RESIDUA A SEGUITO DELLE EDIFICAZIONI DEI BORGHII D2 E D3

PUA APPROVATO	
Borgo D2+D3	
mq	
P.E. (= SU)	3.912,00
S.acc = 0,5	1.956,00
Tot.	5.868,00

BORGHII REALIZZATI			
	Borgo D2	Borgo D3	Totale D2+D3
	mq	mq	mq
P.E. (= SU)	1.127,48	2.767,76	3.895,24
S.acc = 0,5	445,68	1.315,02	1.760,70
Tot.	1.573,16	4.082,78	5.655,94

RESIDUA	
Borgo D2+D3	
mq	
P.E. (= SU)	16,76
S.acc = 0,5	195,30
Tot.	212,06

TABELLA DATI DI PROGETTO SUB COMPARTO C

RTA					Verifica P3 secondo Art. C.2.1.12 del RUE		n. aturimesse offerta	n.Parch. Pert. offerta	Sup Pereabile richiesta 30% lotto	Sup Pereabile Offerta
					n.Parch. Pert. richiesta (n.1 p.a. per camera)	n.Parch. Pert P3. richiesti per RTA (1mq ogni 35 mq di SU)				
Lotto n.	Lotto mq	n. camere	SU mq	Sac mq						
1	6.312,39	34	1.274,00	828,10	34	36,4	—	37	1.893,72	3.339,24
TOTALE	6.312,39	34	1.274,00	828,10	34	36,4	—	37	1.893,72	3.339,24

RESIDENZA					n.Parch. Pert P3. richiesta (n.2 ad alloggio)	n.Parch. Pert P3. richiesti per Res. (1p.a. ogni 50 mq di SU)	n. aturimesse offerta	n.Parch. Pert. offerta	Sup Pereabile richiesta 30% lotto	Sup Pereabile Offerta
Lotto n.	Lotto mq	n. alloggi	SU mq	Sac mq (65% SU)						
2	1.529,12	5	336,00	218,40	10,00	6,72	5	5	458,74	677,45
3	1.584,62	5	336,00	218,40	10,00	6,72	5	5	475,39	663,87
4	2.013,67	5	336,00	218,40	10,00	6,72	5	5	604,10	839,78
5	2.097,98	5	336,00	218,40	10,00	6,72	5	5	629,39	1.174,41
6	1.701,45	5	335,00	217,75	10,00	6,70	5	5	510,44	806,24
7	1.419,87	5	335,00	217,75	10,00	6,70	5	5	425,96	534,74
8	1.599,48	4	480,00	312,00	8,00	9,60	4	4	479,84	559,93
9	1.704,16	4	480,00	312,00	8,00	9,60	4	4	511,25	537,59
TOTALE	13.650,35	38	2.974,00	1.933,10	76,00	59,48	38	38	4.095,11	5.794,01

AREA NON EDIFICABILE					n.Parch. Pert P3. richiesta (n.2 ad alloggio)	n.Parch. Pert P3. richiesti per Res. (1p.a. ogni 50 mq di SU)	n. aturimesse offerta	n.Parch. Pert. offerta	Sup Pereabile richiesta 30% lotto	Sup Pereabile Offerta
Lotto n.	Lotto mq	dest.Us	SU mq	Sac mq (65%SU)						
10	1.893,72	area verde	—	—	—	—	—	—	568,12	1.798,77

					Somma P3 valori max richiesti	Somma P3 offerti					
TOTALE	—	21.856,46	—	4.248,00	2.761,20	36,4+76= 113	38+38+37= 113	6.556,94	10.932,02		