



NOTE TECNICHE

(Accorpamento Comparti C ARU4 e C ARU 5 del Comune di Bellizzi)

1. Premessa

Il PUC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30/12/2020, individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia.

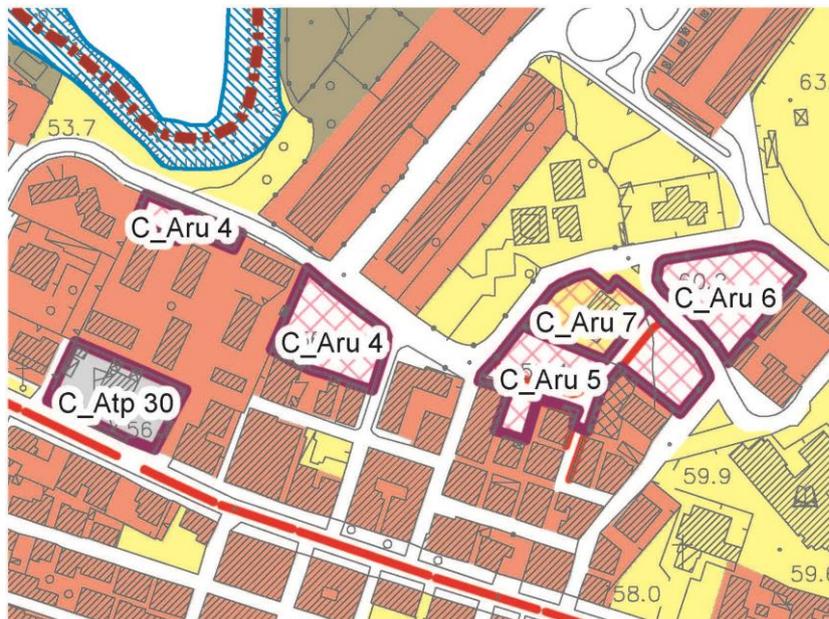
L'ambito di trasformazione ARU4 racchiude i terreni riportati in catasto al foglio 1 particelle 1039, 1032, 1146, 1628, 1885, mentre l'ambito di trasformazione ARU5 racchiude i terreni riportati in catasto al foglio 1 particelle 1734,1880,1730,417,1620,1729,1727.

La società proprietaria di tutte le particelle costituendo i due ambiti, con nota del 04/05/2022 prot. n. 7154, ha presentato istanza di Accorpamento dei Comparti C ARU 4 e C ARU 5 del Comune di Bellizzi con allegato progetto di fusione.

Le seguenti note tecniche andranno ad analizzare l'ipotesi di accorpamento proposta.

2. Dimensionamento

Il comune di Bellizzi è dotato di PUC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30/12/2020 e pubblicato sul BURC n. 7 del 18/01/2021. Le aree in oggetto alla Tav. 7.1 "Usi del territorio" del PUC vengono qualificate come "Ambiti di Riassetto Urbano" e nella "Tav. 7.2 "Usi del territorio e modalità di intervento", dello stesso strumento urbanistico, vengono individuati i perimetri dei comparti denominati C ARU 4 e C ARU 5.



Tav. 7.2 Usi del territorio e modalità di intervento"

Il Regolamento Unico Edilizio Comunale, approvato con delibera n. 34 del 30/12/2020 all'art. 88 comma 5 prevede che La Giunta Comunale può autorizzare l'accorpamento dell'aree di trasformazione di più comparti la cui attuazione avviene attraverso un unico PUA/PDCC.

Dall'analisi delle previsioni di Piano, si può senz'altro procedere all'accorpamento dei due comparti, in quanto entrambi sono classificabili zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968 e individuati dal PUC come zona omogenea B3, che necessitano del ridisegno del tessuto insediativo attraverso la riqualificazione e il potenziamento della viabilità e degli spazi e delle attrezzature pubbliche e la trasformazione delle aree libere attraverso forme di sviluppo edilizio integrato.



3. Accorpamento Comparti C_ARU4 e C_ARU 5 in unico comparto C_ARU 4 e 5

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 100 delle NTA del PUC, l'accorpamento avviene proponendo una sola scheda di comparto C_ARU_4_e_5 che combina, linearmente, le due schede comparto **C_ARU 4** e **C_ARU 5** di provenienza. La scheda "Scheda C_ARU_4_e_5" è allegata alla presente.

4. Attuazione del Comparto

Come rappresentato nelle N.T.A., l'ambito di trasformazione, una volta Accorpatato, genera un unico Comparto da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

È necessario chiarire che il comparto derivato deve rispettare i limiti e le prescrizioni poste dallo strumento generale in tema sia di cessione delle aree destinate ad uso pubblico sia di realizzazione, a spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Si precisa che, sulla base del dimensionamento urbanistico dell'intero ambito, il soggetto attuatore sarà obbligato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al fine di garantire la realizzazione di quanto sopra descritto, deve necessariamente essere redatto un progetto preliminare/studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie che qualifichi la tipologia delle urbanizzazioni secondarie e primarie e quantifichi i costi totali di realizzazione.

5. Conclusioni

In conclusione, si riportano le necessarie precisazioni e prescrizioni per l'attuazione del Comparto Derivato.

1. Rilievo topografico del Comparto derivato interessato e definizione delle reali capacità edificatorie dello stesso;
2. Redazione di un progetto preliminare/studio di fattibilità, condiviso dal Comune, che individui la tipologia ed i costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, della strada di piano e di quanto altro richiesto dalle norme tecniche.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

dott. ing. Pino Schiavo

C_Aru_4_e_5 SCHEDA COMPARTO

St				At	As	Av	Slp	Slp_R	Slp_T	standard minimo di trasformazione	abitanti	alloggi	Hf	Np	standard minimo complessivo da realizzare			
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	n.	n.	m	n.	mq			
Id	area	comparto	strada	strumento attuativo	PRG	Aru 4_5	da indice	0,60	0,40	0,80*Slp	Slp_R/30	ab/2,62			(B)			
	6.181	C_Aru_4_e_5	riassetto urbano via manin	viale Repubblica via Manin	PdC convenzionato	B1	5.561	-	620	3.399	2.039	1.360	2.719	68	26	18	5	da verificare in sede di progettazione
				(A)				(B)										
Id	area	classificazione																
-	620	Av	nuova viabilità da piano	sito		INVARIANTE												

La cessione gratuita delle aree Av e As, indotta dalla trasformazione, e la relativa realizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

Sp	≥	20% della superficie fondiaria
IA	≥	1 pianta alto fusto/100mq sup. fondiaria 1 arbusto/100mq sup. fondiaria
Df	≥	10,00 m 1/1 Hf
Dc	≥	5,00 m 1/2 Hf
Ds	≥	3,00 m o allineamento