COMUNE DI PRALBOINO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Settore Patrimonio

AREA RESIDENZIALE P.L. N. 28
LOCALITA' SABBIONI

"PERIZIA DI STIMA PER CESSIONE AREE EX. FOCOLARE"

AREA RESIDENZIALE VIA DON PEPPINO BERTA - VIA MARTINA ZUCCHELLI		
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI:		
LOTTO n. 1	**FG. 3 - MAPP. 551 - 558**	**SUPERFICIE MQ. 988**
LOTTO n. 2	**FG. 3 - MAPP. 638**	**SUPERFICIE MQ. 325**
LOTTO n. 3	**FG. 3 - MAPP. 576**	**SUPERFICIE MQ. 650**

Pralboino, lì 30/07/2013

Il Tecnico Comunale
(Geom. Gelmini Enzo)

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. **27** del **30.07.2013**

STUDIO TECNICO COMUNALE
Via Veronica Gambara n. 14
25020 – PRALBOINO (BS)
Tel. 030.954129 - Fax. 030.9547397
e-mail. edilizia@comune.pralboino.bs.it

PERIZIA DI STIMA

PER ALIENAZIONE AREA RESIDENZIALE IN LOCALITA' SABBIONI – P.L. 28

Premesso che l'Amministrazione Comunale di Pralboino ha conferito incarico al Geom. Gelmini Enzo, in qualità di Tecnico Comunale per la determinazione del valore di alienazione dei lotti di area residenziale posti nel Comune di Pralboino (BS), località Sabbioni, di proprietà della società Coop. "IL FOCOLARE DI GUSSAGO" in attuazione agli impegni assunti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.07.2013 e preliminare stipulato tra le parti in data 30.07.2013 -
Tenuto conto che l'Amministrazione Comunale intende alienare tre lotti di area residenziale precedentemente assegnati come area da destinare ad interventi di edilizia economico popolare, alla Coop. "IL FOCOLARE", ed in fase di riscatto in esecuzione alla deliberazione consigliare sopra citata, dopo essermi recato in sopralluogo per gli opportuni accertamenti del caso, aver provveduto alle operazioni di rilievo con misurazioni ed assunto le dovute informazioni sulle attuali condizioni del mercato immobiliare, trovasi in condizione di esporre la seguente relazione peritale.
Sulla scorta dei dati desunti dagli atti comunali, dalle visure presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, nonché dal tipo di frazionamento approvato che individua i tre lotti oggetto di perizia, procedo alla descrizione ed alla individuazione catastale delle aree oggetto di alienazione.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di area edificabile attualmente libera, facente parte del P.L. n. 28 posta in zona periferica rispetto al centro edificato in località denominata "Sabbioni" e suddivisa in tre lotti con accesso dalle pubbliche vie Don Peppino Berta e Martina Zucchelli, come meglio individuata in colore arancio nell'estratto di mappa ed in colore grigio nella planimetria allegata alla presente stima.
L'area in oggetto si presenta pianeggiante, coltivata a prato, con singoli lotti di forma rettangolare di varia metratura che permettono l'edificazione di alloggi di diversa tipologia.
L'immobile è dotato di tutti i servizi primari essendo ogni lotto già provvisto di allacci alle singole utenze in quanto trattasi di lottizzazione di area residenziale già completamente urbanizzata e collaudata.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE - LOTTO N. 1

Area residenziale censita al N.C.T. e già individuata con T.F. come segue:
Foglio n.3 - mappale **n. 551** - Ha 0.03.40 – Sem. irriguo – Cl. 1 – R.D. Euro 3,25 – R.A. Euro 3,69
Foglio n.3 - mappale **n. 558** - Ha 0.06.48 – Sem. irriguo – Cl. 1 – R.D. Euro 6,19 – R.A. Euro 7,03
della superficie complessiva reale e catastale di **mq. 988** –

CONFINI IN UNICO CORPO :

Nord – Area di cui al mappale n. 608 del foglio 3, alloggi di proprietà condomini vari

Sud – Strada Pubblica denominata Via Don Peppino Berta

Est – Area di proprietà dei Sigg. Comincini Giovanni e Galli Marialuisa

Ovest – Strada Pubblica denominata Via Martina Zucchelli

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE - LOTTO N. 2

Area residenziale censita al N.C.T. e già individuata con T.F. come segue:

Foglio n.3 - mappale **n. 638** - Ha 0.03.25 – Sem. irriguo – Cl. 1 – R.D. Euro 3,11 – R.A. Euro 3,52 della superficie complessiva reale e catastale di **mq. 325** -

CONFINI IN UNICO CORPO :

Nord – Strada Pubblica denominata Via Don Peppino Berta

Sud – Area pubblica per impianti sportivi di proprietà comunale

Est – Area di proprietà della Sig.ra Anelli Fabiana

Ovest – Area di proprietà della Sig.ra Costanzi Sonia

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE - LOTTO N. 3

Area residenziale censita al N.C.T. e già individuata con T.F. come segue:

Foglio n.3 - mappale **n. 576** - Ha 0.06.50 - Sem. irriguo – Cl. 1 – R.D. Euro 6,21 – R.A. Euro 7,05 della superficie complessiva catastale di **mq. 650** -

CONFINI IN UNICO CORPO :

Nord – Area di proprietà dei Sigg. Mancastroppa Daris e Ventura Lucia

Sud – Area di proprietà dei Sigg. Cosio Elisabetta e Falabella Francesco

Est – Fosso irriguo ed oltre area di proprietà del Sig. Porro Gualtiero

Ovest – Strada Pubblica denominata Via Martina Zucchelli

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'area in oggetto è pervenuta in proprietà alla società Coop. IL FOCOLARE S.r.l. di Gussago (BS) con atto stipulato dal notaio Dott. Francesco Nicoli in data 10.04.2007 al n. 17246/Rep. e n.5504/Racc., registrato a Verolanuova (BS) il 19.04.2007 al n. 1161, serie 1T e trascritto a Brescia in data 24.04.2007 ai n. 23806/23807/23808/23809/Reg. Gen. e ai n. 14031/14032/14033/14034 Reg. Part. che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di area residenziale inserito in Zona "C2" nuova edilizia residenziale-commerciale del P.R.G., facente parte del P.L. n. 28 approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 30.09.2002, posta in località "Sabbioni" e completamente urbanizzata in esecuzione alla Convenzione Urbanistica

stipulata dal Dott. Notaio Nicoli Francecso di Pralboino (BS) in data 31.10.2002 con atto Rep. n. 5928 e Racc. n. 1721, registrata a Verolanuova il 15.11.2002 al n. 2464, S1 e trascritta a Brescia il 27.11.2002 al n. 52802 Reg. Gen. e al n. 33950 Reg. Part.

L'edificabilità nel vigente P.R.G. (art. 34 delle N.T.A.) sull'area ammette destinazioni del gruppo residenziale con un indice fondiario sul lotto previsto dal P.L. pari a 1,79 mc/mq. oltre ad un eventuale 15% della volumetria per destinazioni del gruppo terziario previa monetizzazione o cessione degli standard urbanistici.

Il P.G.T. adottato con deliberazione del C.C. n. 42 del 27.12.2012 ed approvato con deliberazione del C.C. n. 12 del 21.06.2013 non ancora esecutivo in particolare l'art. 27 del Piano delle Regole, per i piani attuativi convenzionati che hanno cessato di avere efficacia, consente di applicare la disciplina prevista per gli ambiti in cui essi ricadono come meglio indicato nell'estratto allegato.

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Preso atto del contenuto del rogito notarile di acquisto dell'area e tenuto conto che l'alienazione della stessa area è strettamente subordinata al buon esito della successiva asta pubblica che si terrà a breve ed al preventivo perfezionamento dell'atto di cessione in proprietà al Comune da parte della attuale ditta proprietaria Coop. "IL FOCOLARE", il criterio di stima viene effettuato attraverso un giudizio comparativo dell'area in esame con il valore di mercato di similari aree con destinazione residenziale della zona, oggetto di recente contrattazione o nel caso di valori dichiarati in rogiti notarili come richiesto dalla vigente normativa.

Considerate le premesse, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione dei lotti che risulta all'interno di una zona residenziale già completamente urbanizzata, considerate altresì le caratteristiche proprie di ogni singolo lotto quali la conformazione regolare, la facile e totale fruizione dell'area in funzione di una ottima accessibilità dalla viabilità pubblica oltre alla considerevole potenzialità edificatoria propria dell'area, si ritiene appropriato attribuire un valore di stima di €. 120,00 al mq. corrispondente ad un valore per singolo lotto come di seguito meglio indicato:

- LOTTO N. 1 – Valore attribuito Mq. 988 x €. 120,00/mq. = **Euro 118.560,00**
- LOTTO N. 2 – Valore attribuito Mq. 325 x €. 120,00/mq. = **Euro 39.000,00**
- LOTTO N. 3 – Valore attribuito Mq. 650 x €. 120,00/mq. = **Euro 78.000,00**

per un importo complessivo di stima pari ad **Euro 235.560,00** (Euro Duecentotrentacinquemila-cinquecentosessanta/00)

Pralboino, 30 Luglio 2013

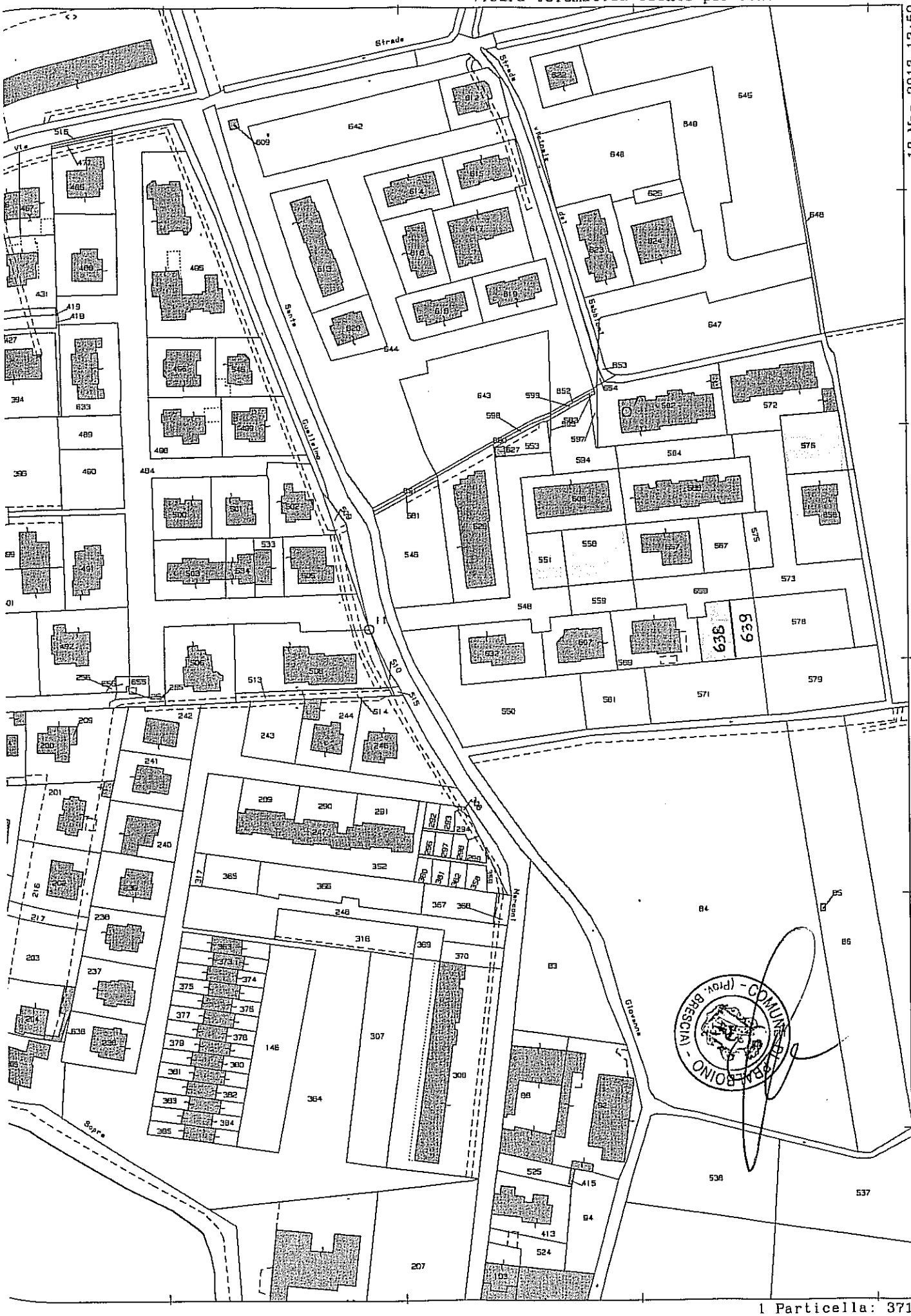
COMUNE DI PRALBOINO - (Prov. BRESCIA)

IL TECNICO COMUNALE
(Geom. Gelmini Enzo)

Allegati:

- Estratto di mappa in scala 1:2000
- Estratto visura catastale delle aree
- Estratto del P.G.T. – Art. 27 Piano delle Regole
- Estratto del P.R.G. – Art. 34 Norme Tecniche di Attuazione
- Planimetria con individuazione dei lotti

Visura telematica esente per fini istituzionali



18-Mag-2013 12:59
Prot. n. T25644/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PRALBOINO
Foglio: 3

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2013

Data: 29/03/2013 - Ora: 09.57.51 Segue

Visura n.: T40270 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: IL FOCOLARE DI GUSSAGO - SOCIETA` COOPEERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA** **Terreni e Fabbricati siti nel comune di PRALBOINO (Codice: G977) Provincia di BRESCIA**
Soggetto individuato	**IL FOCOLARE DI GUSSAGO - SOCIETA` COOPEERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BRESCIA C .F .: 03333570178**

1. Immobili siti nel Comune di PRALBOINO(Codice G977) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	3	558		-	SEMIN IRRIG	1		06	48	I18A	Euro 6,19	Euro 7,03	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/01/2002 n . 24661 .2/2004 in atti dal 09/02/2004 (protocollo n . BS0039714) RETT .UFF .INTEMPESTIVA REG .N .1617/01 IST .24661/04	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL FOCOLARE DI GUSSAGO - SOCIETA` COOPEERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BRESCIA	03333570178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 14031 .1/2007 in atti dal 25/04/2007 Repertorio n .: 17246 Rogante: NICOLI FRANCESCO Sede: PRALBOINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2013

2. Immobili siti nel Comune di PRALBOINO(Codice G977) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		-
1	3	551		-	SEMIN IRRIG	1		03	40	I18A	Euro 3,25	Euro 3,69	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/01/2002 n . 24661 .1/2004 in atti dal 09/02/2004 (protocollo n . BS0039714) RETT .UFF .INTEMPESTIVA REG .N .1617/01 IST .24661/04	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL FOCOLARE DI GUSSAGO - SOCIETA` COOPEERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BRESCIA	03333570178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 14032 .1/2007 in atti dal 25/04/2007 Repertorio n .: 17246 Rogante: NICOLI FRANCESCO Sede: PRALBOINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

3. Immobili siti nel Comune di PRALBOINO(Codice G977) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	3	638		-	SEMIN IRRIG	1		03	25	I18A	Euro 3,11	Euro 3,52	FRAZIONAMENTO del 30/01/2007 n . 33727 .1/2007 in atti dal 30/01/2007 (protocollo n . BS0033727)	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2013

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL FOCOLARE DI GUSSAGO - SOCIETA` COOPEERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BRESCIA	03333570178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 14033 .1/2007 in atti dal 25/04/2007 Repertorio n .: 17246 Rogante: NICOLI FRANCESCO Sede: PRALBOINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

4. Immobili siti nel Comune di PRALBOINO(Codice G977) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	3	576		-	SEMIN IRRIG	1		06	50	I18A	Euro 6,21	Euro 7,05	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/01/2002 n . 24661 .3/2004 in atti dal 09/02/2004 (protocollo n . BS0039714) RETT .UFF .INTEMPESTIVA REG .N .1617/01 IST .24661/04	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2013

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL FOCOLARE DI GUSSAGO - SOCIETA` COOPEERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BRESCIA	03333570178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 14034 .1/2007 in atti dal 25/04/2007 Repertorio n .: 17246 Rogante: NICOLI FRANCESCO Sede: PRALBOINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Totale Generale: Superficie 19.63 Redditi: Dominicale Euro 18,76 Agrario Euro 21,29

Unità immobiliari n. 4

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Estratto del P.R.G.

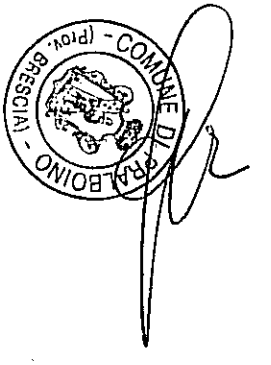
Art.3 - ZONA "C2" - NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE-COMMERCIALE

Sono le nuove zone destinate alla residenza ma con possibilità di porzioni minoritarie di attività commerciali e direzionali. L'edificazione, come previsto all'art. 8, è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo.

Obblighi conseguenti al piano urbanistico esecutivo
Il piano urbanistico esecutivo comporta l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, e la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
La cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, dovrà avvenire secondo le quantità indicate dai "Progetti Norma" anche se eccedenti la dotazione minima prescritta dalle vigenti norme statali e regionali, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dal successivo art. 45.
Sono ammesse le destinazioni del gruppo residenziale oltre ad un eventuale 15% della volumetria per destinazioni del gruppo terziario di cui all'art. 45 nel rispetto degli indici e prescrizioni seguenti:

- indice di densità territoriale 1,00 mc/mq. (salvo diversa prescrizione contenuta nei PN)
- altezza max: due piani f.t.
- distanza dalle strade 5,00 mt.
- distanza dai confini: 5,00 mt.
- distanza da fabbricati 10,00 mt. minimo tra pareti finestrate fronteggiantisi.
- Aree da cedere per urbanizzazioni secondarie: **come da prescrizioni dei PN fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista all'art. 45**

Nell'ambito del comparto, l'A.C. potrà individuare con apposita delibera del C.C. le aree di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, per interventi di E.E.P. nella percentuale minima del 20% della volumetria consentita. Le relative tipologie edilizie, le distanze ed i distacchi saranno definiti in sede di approvazione del P.E.E.P e comunque nel rispetto delle previsioni del PN. Sono vietate le industrie insalubri di prima classe mentre quelle di seconda classe saranno ammesse purché effettivamente al servizio della residenza e previo assenso dell'ASL.



Estratto del P.G.T.

Articolo 27 – Unità Urbana espansioni novecentesche dal 2000

27.1 - Descrizione
Individua la parte di abitato edificata dal 2000.

27.1.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
Sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5.**

27.1.3 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.
1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfetazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

27.1.4 - Destinazioni d'uso escluse
Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
Attività agricole e allevamento, fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT.
Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^ e 2^ classe; Industria e artigianato (ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica, Attività di rottamazione.
Attività terziarie – commercio: Commercio all'ingrosso; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche.
Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai Campeggi.
Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente agli impianti tecnologici di consistente impatto; cimiteri.
Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

27.1.5 - Modalità di intervento

27.1.5.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

27.1.5.2 - Nel caso di aree e di immobili classificati dal previgente P.R.G. come produttivi, solo per gli interventi superiori alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, è obbligatorio, prima di presentare il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, sviluppare di concerto con l'Amministrazione Comunale un Progetto Planivolumetrico che andrà approvato dalla stessa, e concluso da apposito atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo. Il Progetto Planivolumetrico ed il relativo atto dovranno regolamentare le possibili trasformazioni e gli oneri sottesi, sia a riguardo delle urbanizzazioni, sia a riguardo dell'incremento del peso insediativo, sia, infine, a riguardo della compensazione ecologica.
Anche gli interventi del risanamento conservativo che prevedono la modificazione della destinazione d'uso produttiva in essere alla data di adozione del P.G.T., con opere o senza opere, sono comunque da considerarsi onerosi per ciò che attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

27.1.5.3 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:
- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

27.2 – Occupazione del suolo
Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

27.3.1 - Rapporto di copertura massimo
Rc = 50%

27.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo
Rp = 30%

27.4 - Altezze
Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

27.4.1 - Altezza massima
Hm = 9 m / 3 piani, purché non risulti mai superiore alle altezze di edifici circostanti appartenenti alla Unità urbana delle emergenze architettoniche o individuati tra gli elementi pregevoli oggetto di salvaguardia puntuale

27.5 - Distanze

27.5.1 - Distanza minima dai confini
Dc = H/2 – minimo 5 m.
È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
d. nuovi edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.
E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmetterei all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

27.5.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione
Ds = 5 m
Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

27.5.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo
Dcs = 1,5 m
Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti. 50
Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrate esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.
Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.
Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini Dc)

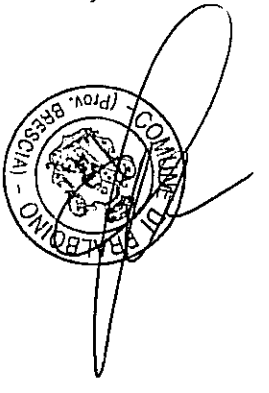
27.5.4 - Distanza minima tra edifici
De = 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.
Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

27.6 - Parcheggi pertinenziali
27.6.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m2 di parcheggio ogni 3,33 m2 di Superficie Lorda di Pavimento (Slp). Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

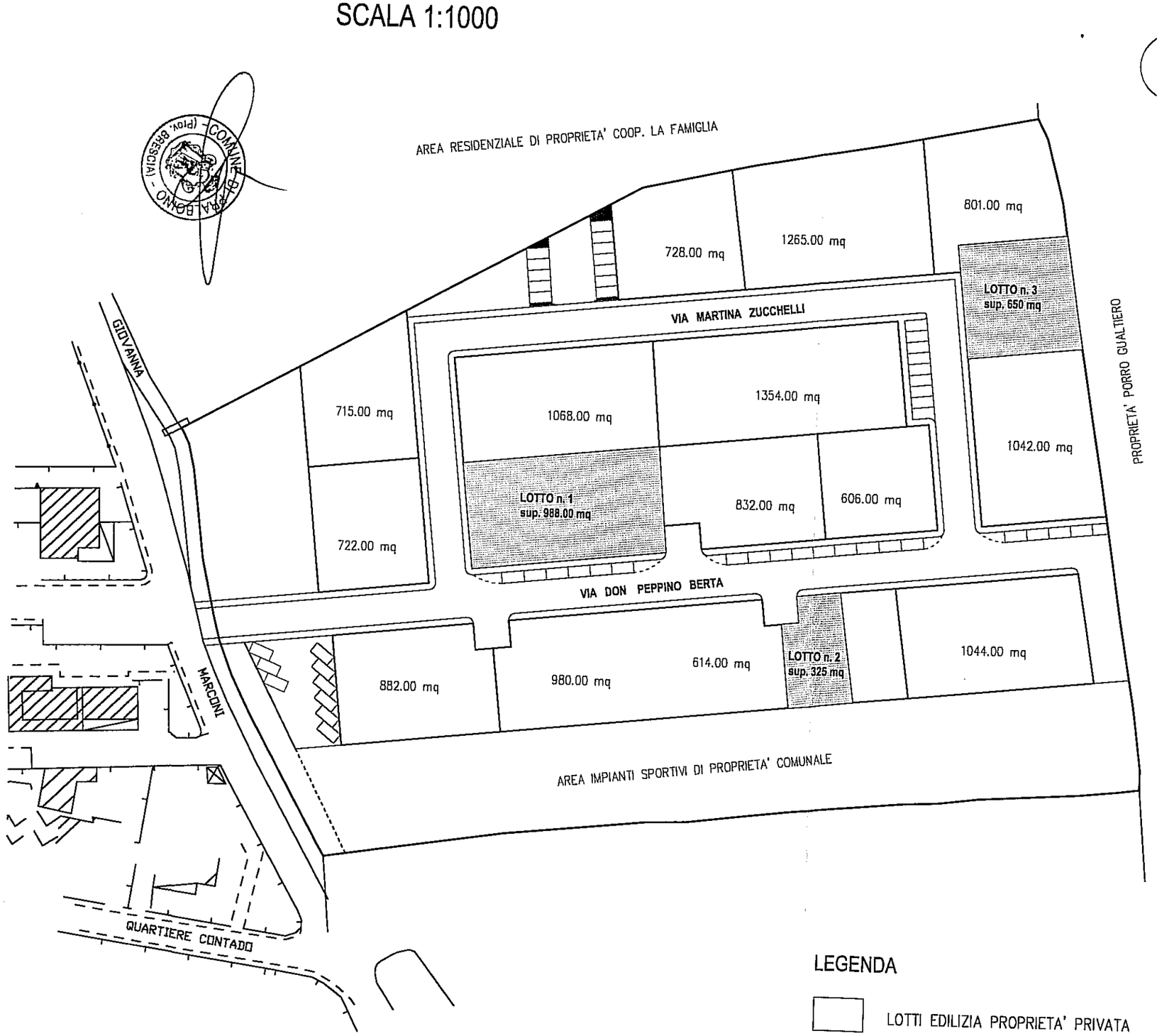
27.6.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m2.

27.6.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.
In tali casi la realizzazione dei parcheggi non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi.
Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadrarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

27.7 – Pannelli solari fotovoltaici, termici, parabole TV
Salvo parere favorevole del comune, è vietato installare sui tetti e a terra, se visibili da pubblico spazio, pannelli solari fotovoltaici, termici e parabole TV.



PLANIMETRIA GENERALE - "AREA RESIDENZIALE LOC. SABBIONI"
SCALA 1:1000



LOTTO 1	
Superficie lotto	mq. 988,00
Volume massima edificabile	mc./mq. 1,79
Rapporto Copertura massimo	50%
Rapporto permeabilità minimo	30%
Altezza massima	mt. 9,00
Piani massimo fuori terra	n. 3
Distanza minima dai confini	mt. 5,00
Distanza minima dalle strade	mt. 5,00

LOTTO 2	
Superficie lotto	mq. 325,00
Volume massima edificabile	mc./mq. 1,79
Rapporto Copertura massimo	50%
Rapporto permeabilità minimo	30%
Altezza massima	mt. 9,00
Piani massimo fuori terra	n. 3
Distanza minima dai confini	mt. 5,00
Distanza minima dalle strade	mt. 5,00

LOTTO 3	
Superficie lotto	mq. 650,00
Volume massima edificabile	mc./mq. 1,79
Rapporto Copertura massimo	50%
Rapporto permeabilità minimo	30%
Altezza massima	mt. 9,00
Piani massimo fuori terra	n. 3
Distanza minima dai confini	mt. 5,00
Distanza minima dalle strade	mt. 5,00