VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

FEDERALISMO DEMANIALE: COMPENDIO IMMOBILIARE "GIAVARETTA GIAVARETTA"
Lotti n° 5-6

Via Antonio Canova

Comune di Giavera del Montello

(Treviso)

Indice

1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE ..... - 4 -
2.UBICAZIONE ..... - 4-
3.DESCRIZIONE LOTTI ..... - 6-
4.PROPRIETÀ ..... - 6-
5.INQUADRAMENTO URBANISTICO .... - 7-
6-7.DATI CATASTALI E CONSISTENZA..... – 10-
8.STATO DI MANUTENZIONE ..... – 11-
9.SITUAZIONE LOCATIVA ..... - 12-
10.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ..... – 13-
11.NOTE..... – 16-
12.CONCLUSIONE E VALUTAZIONE ..... – 16-

ALLEGATI ..... - 17 e seguenti --

SCHEDA RIASSUNTIVA - **Lotti n° 5-6**

N. Lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m²	Tot. Superficie m²	Reddito €	
							Dominicale	Agrario
5	13	778	Serra	U	918	968	21,33	9,48
	13	780	Serra	U	50		1,16	0,52
6	13	858	Serra	U	1938	3051	45,04	20,02
	13	860	Serra	U	1113		25,87	11,5

Scopo della valutazione: vendita

Epoca di riferimento della valutazione: agosto, 2018

Data di ultimazione della valutazione: agosto, 2018

Indirizzo: Via Antonio Canova, Comune di Giavera del Montello - TV

Descrizione: terreno pianeggiante

Data di costruzione: trattasi di terreni

Consistenza catastale: come da scheda riassuntiva sopra riportata

Proprietà: Comune di Giavera del Montello

Attuale uso: prato per il lotto 6 mentre il lotto 5 risulta giardino di pertinenza di fabbricato residenziale di via A. Canova n° 126.

Identificativi catastali: come da scheda riassuntiva sopra riportata

Situazione locativa in essere

Conduttore: ----------

Tipologia contratto: ----------

Durata del contratto: ----------

Canone annuo: ----------

Situazione locativa proposta: nessuna

Conduttore: ----------

Tipologia contratto: ----------

Durata del contratto: ----------

Canone annuo: ----------

Canone: ----------

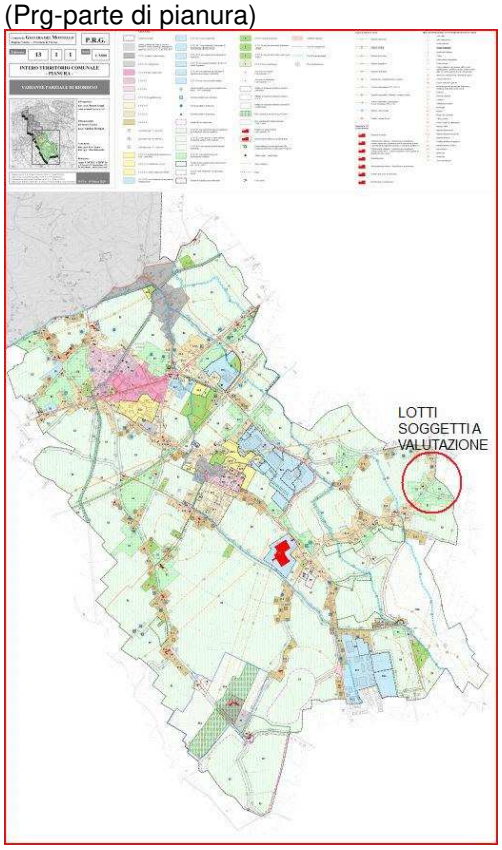
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" di cui al DUP 2016-2017-2018, esercizio 2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 30.04.2016, prevede l'alienazione del compendio immobiliare "Giavaretta Giavaretta", poiché la finalità dell'acquisizione dal Demanio era quella della successiva alienazione.
Con Delibera della Giunta Comunale n° 38 del 26/08/2016 è stato incarico all'Ufficio Tecnico Comunale della perizia di stima dei lotti di cui alla presente valutazione.
Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20.02.2018, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" di cui al DUP 2018-2019-2020, esercizio 2018 ha confermato l'alienazione del compendio immobiliare "Giavaretta Giavaretta" relativamente ai lotti n. 5-6.
Il lotto 5 sarà alienato attraverso il sistema della trattativa privata diretta mentre il lotto 6 tramite il sistema dell'asta pubblica.

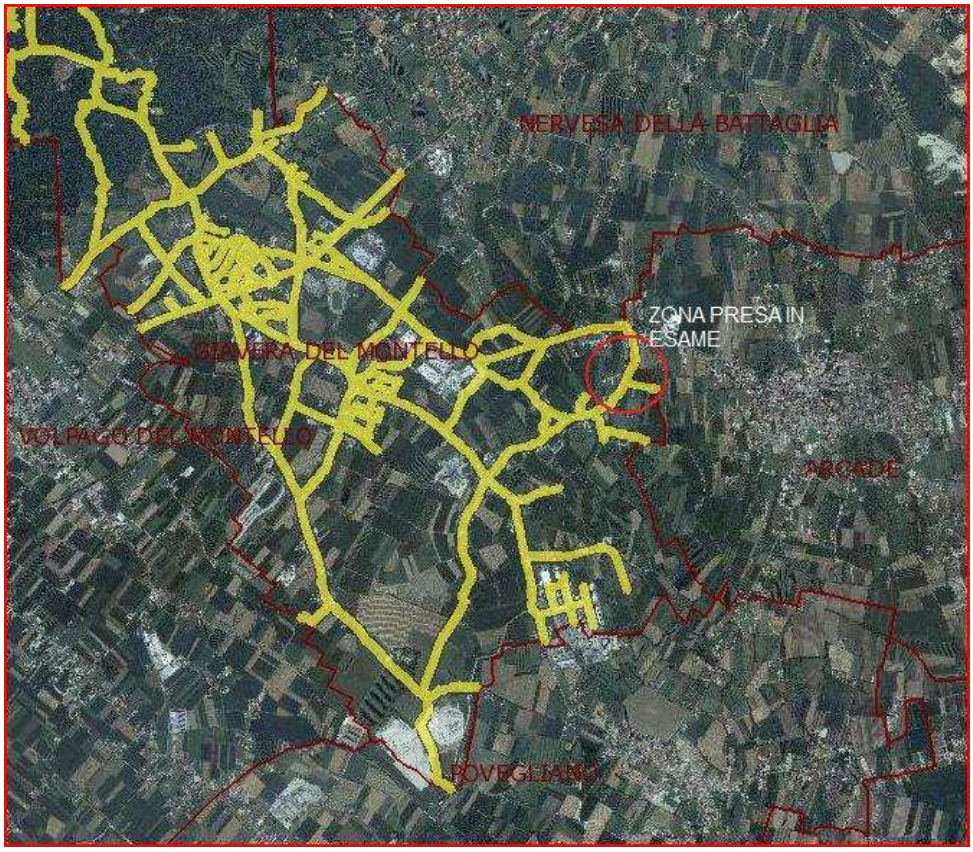
2. UBICAZIONE

I Lotti oggetto di stima sono situati nella parte periferica a sud-est del territorio Comunale (come individuati nella planimetria sottostante) al confine con i Comuni di Arcade e Nervesa della Battaglia, sono collocati nella parte meridionale della frazione di Cusignana, lontani dal centro abitato, con accesso dalla Strada Comunale via Antonio Canova, si pongono in un contesto edilizio rurale caratterizzato da vaste aree agricole e da edifici a destinazione residenziale-rurale.
La via Antonio Canova è direttamente collegata dalla Strada Provinciale n° 90 (via San Rocco) ad ovest e dalla Strada Provinciale n° 57 (via Fante d'Italia) ad est.

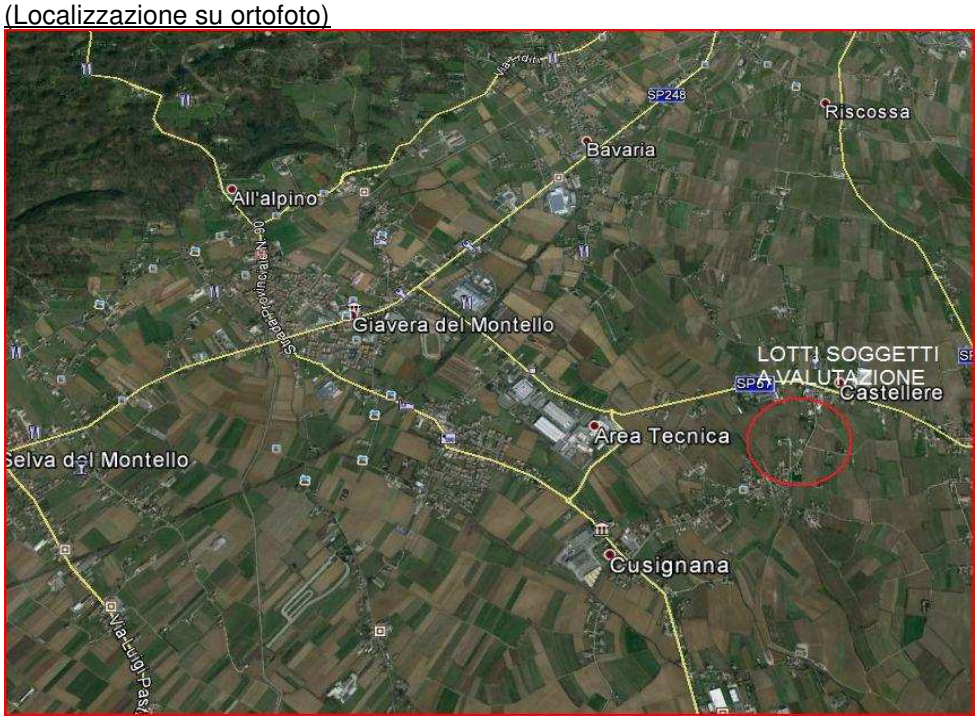
(Prg-parte di pianura)



(viabilità nel Comune di Giavera del Montello in giallo)



(Localizzazione su ortofoto)



3. DESCRIZIONE LOTTI

Lotto 5

- Composizione del suolo misto ghiaioso;
- Il lotto ha conformazione rettangolare allungata. La zona è pianeggiante;
- Attualmente è destinato a giardino in pertinenza a fabbricato residenziale e risulta recintato con accesso carraio da via A. Canova;
- Nel decreto di cui al sottostante punto 4 si attesta che i mappali 778-780 (lotto 5) risultano occupati dai Sigg. L.V. e L.S. per i quali è richiesta e dovuta una somma di € 488,09;
- Le aree limitrofe hanno caratteristiche agricole;
- L'accesso avviene da via Antonio Canova attraverso un cancello carraio esistente.

Lotto 6

- Composizione del suolo misto ghiaioso;
- Il lotto ha conformazione quadrata. La zona è pianeggiante.
- E' presente il sistema di irrigazione consortile;
- Coltura in atto: prato
- Le aree limitrofe hanno caratteristiche agricole, con la presenza di fabbricati residenziali contigui;
- L'accesso carraio potrà avvenire da via Antonio Canova, previa autorizzazione e realizzazione di passo carraio a cura e spese della Ditta acquirente del lotto.

4. PROPRIETÀ

Trattasi di aree in proprietà del Comune di Giavera del Montello acquisite mediante Decreto dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto n. 6072/2015 del 9.4.2015, registrato a Montebelluna il 21.4.2015 al n. 1054/3 e trascritto a Treviso il 22.4.2015 al n. 7947.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2016 del 10/05/1994 e successive varianti parziali.
Con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 22/02/2018 è stata approvata la variante parziale al PRG di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e art. 35 della L.R. 11/2010 che ha comportato la variazione di parte dei lotti 5-6 oggetto di stima da zona agricola a zona residenziale.

Il lotto n° 5 ricade in base al PRG vigente parte in in z.t.o. C1.2 "residenziale" e parte in z.t.o. E3 "agricola" relativamente al lato nord-est del lotto.
Il lotto n° 6 ricade in base la PRG vigente parte in in z.t.o. C1.2 "residenziale" e parte in z.t.o. E3 "agricola" relativamente al lato sud-est del lotto.

In zona residenziale C1.2 è possibile l'edificazione a destinazione residenziale con indice di edificabilità di 0,8 mc/mq ed altezza massima di 6,8 ml.
In zona agricola sono possibili edificazioni, con i requisiti e le condizioni della L.R. 11/2004.
Non sono presenti fabbricati nei lotti.
Nello schema sottostante si riporta per ogni singolo lotto 5 e 6 la superficie complessiva e quella ricadente nella z.t.o. E3 e nella z.t.o. C1.2.

N. Lotto	Foglio	Particella	Superficie m²	Sup in C1.2	Sup in E3
5	13	778	918	420	498
	13	780	50	50	0
Totale			**968**	**470**	**498**
6	13	858	1938	1690	248
	13	860	1113	760	353
Totale			**3051**	**2450**	**601**

(prg - frontespizio)

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO
Provincia di Treviso

P.R.G.

Elaborato

B

Scala

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO
PERVENUTO IN DATA
12 LUG. 2016

SCHEDA PROGETTUALE

Variante Parziale ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11 del 16/02/10
(Valorizzazione Piano Alienazioni art. 58 L. 133/2008)

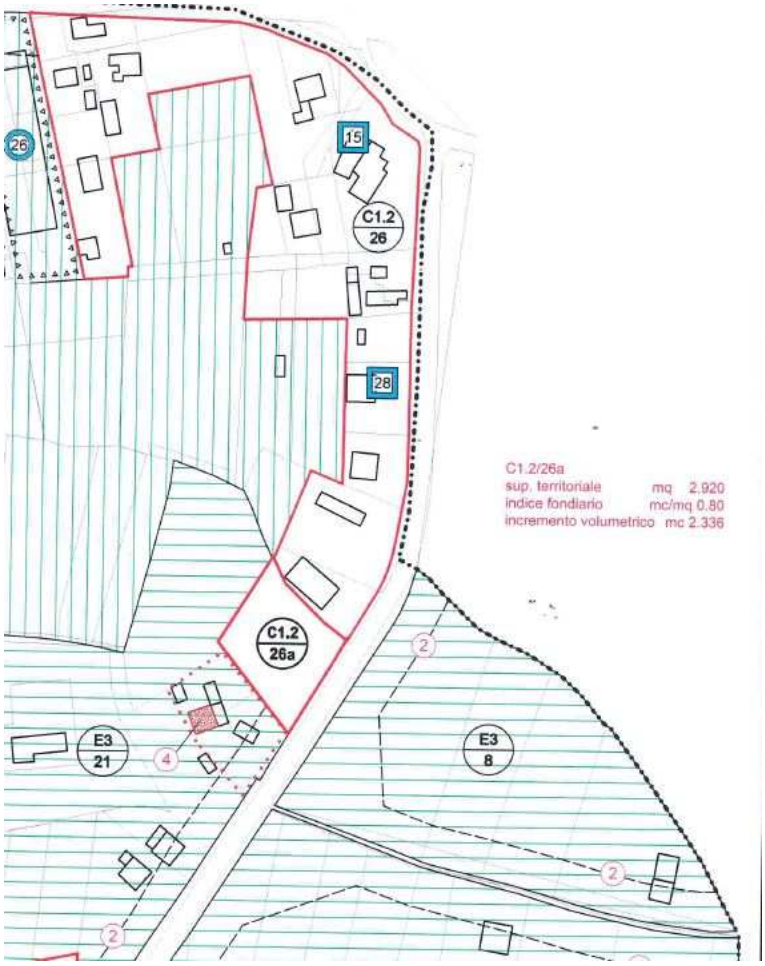
IL SINDACO
Geom. Maurizio Cavallin

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Giovanni Alvino

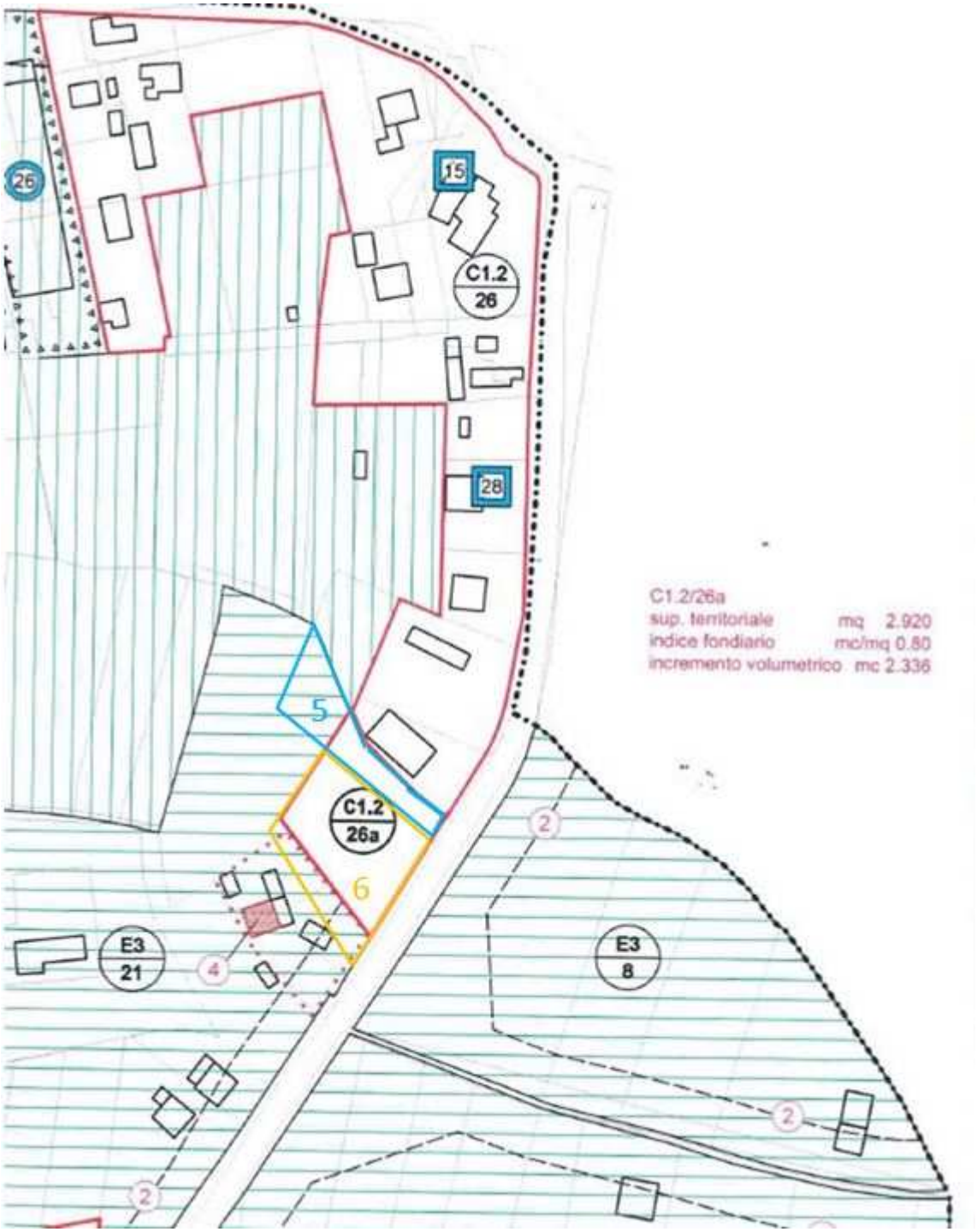
IL PROGETTISTA
arch. Bruno Goggi
UNITEC/COOP sc.

Giugno 2016

(Prg Vigente)



(Prg con individuazione dei lotti)



LOTTO 5 con perimetro azzurro

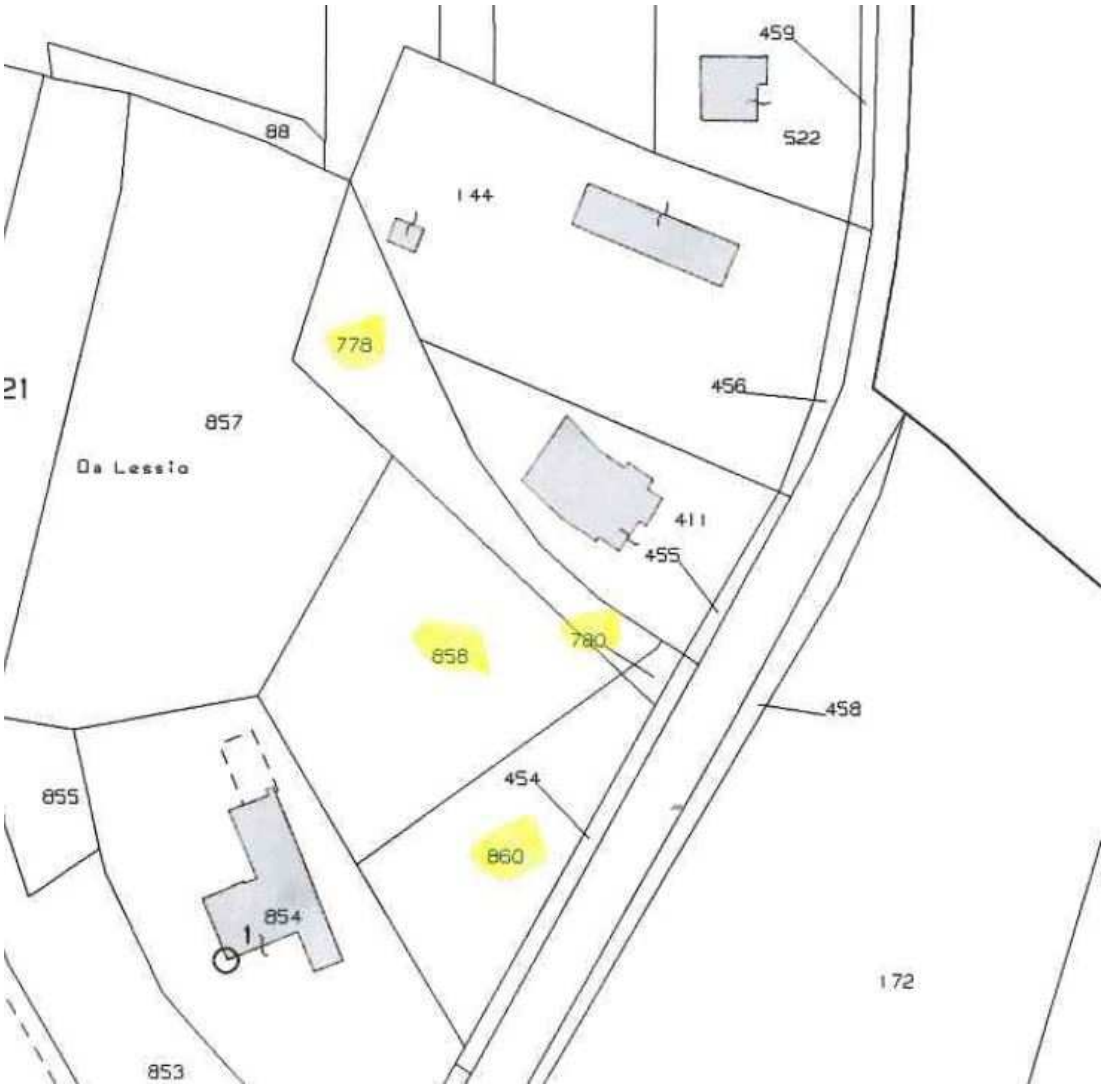
LOTTO 6 con perimetro giallo

6-7. DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Il complesso risulta così accatastato al Catasto Terreni:

N. Lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m²	Tot. Superficie m²	Reddito €	
							Dominicale	Agrario
5	13	778	Serra	U	918	968	21,33	9,48
	13	780	Serra	U	50		1,16	0,52
6	13	858	Serra	U	1938	3051	45,04	20,02
	13	860	Serra	U	1113		25,87	11,5

(estratto catastale Fg 13)



8. STATO DI MANUTENZIONE

I terreni si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione e sono attualmente adibiti a giardino privato (lotto 5) e a prato (lotto 6)

(lotto 5 - ortofoto)

(lotto 6 - ortofoto)

9. SITUAZIONE LOCATIVA

I lotti non risultano affittati.

Tuttavia nel Decreto dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto n. 6072/2015 del 9.4.2015, registrato a Montebelluna il 21.4.2015 al n. 1054/3 e trascritto a Treviso il 22.4.2015 al n. 7947, con il quale sono stati ceduti al Comune di Giavera del Montello i terreni oggetto della perizia, si evidenzia che i mappali n. 778-780 (lotto 5) sono occupati e sottoposti a pagamento di canone di € 488,09.

(Lotto 5 su ortofoto)

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Nell'attribuzione del valore, dei singoli lotti, viene considerato l'attuale destinazione del PRG in agricola E3 e C1.2 e dei valori base che per la zona E3 sono i valori agricoli medi attribuiti dalla Commissione Provinciale per gli Espropri di Treviso per l'anno 2018, per il Seminativo irriguo di €/mq 8,50 mentre per la zona C1.2 come riferimento viene considerato il valore delle aree edificabile ai fini IMU e TASI stabilito con Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 22/02/2018 che ammonta a 46 €/mc x 0,8 mc/mq (indice di edificabilità di zona) = 36,6 €/mq.

I valori base di **€ 8,5 a mq per zona E3** e di **€ 36,6, a mq per la zona C1.2** saranno ragguagliati con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.
In particolare sarà valutata la posizione, l'accessibilità e l'andamento di mercato immobiliare dei lotti in considerazione della loto Z.T.O..

(Valori aree edificabili 2018)

ALLEGATO A)

ZTO PRG vigente	Descrizione	Unità di misura	valore aree Giavera	valore aree Cusignana	valore aree SS. angeli
A	Centro storico	€/mc	70,00	65,00	55,00
B	Centro organizzato	€/mc	70,00	65,00	55,00
B1 (1,5 mc/mq)	Zone residenziali di completamento intensive	€/mc	56,00	52,00	45,00
B2 (1,2 mc/mq)	Zone residenziali di completamento semintensive	€/mc	56,00	52,00	45,00
B3	Zone residenziali di riqualificazione	€/mc	56,00	52,00	45,00
C1.1 (1 mc/mq) C1.2 (0,8 mc/mq)	Zone residenziali di espansione	€/mc	50,00	46,00	40,00
C1.3	Zone residenziali di espansione con edificazione marginale	€/mc	44,00	40,00	35,00
C2.c	Zone residenziali e di espansione inedificate con P.d.L. confermato.	€/mc	56,00	52,00	45,00
C2.2	Zone residenziali e servizi di espansione inedificate	€/mc (con PA approvato)	56,00	52,00	45,00
		€/mc (senza PA approvato)	31,00	29,00	25,00
C2.3	Zone residenziali con edilizia convenzionata di espansione inedificate	€/mc (con PA approvato)	50,00	46,00	40,00
		€/mc (senza PA approvato)	25,00	23,00	20,00
	Zone industriali ed				

(Valori agricoli medi 2018)

COMMISSIONE PROVINCIALE DI TREVISO
PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE
ELENCO COMUNI E CORRISPONDENTE REGIONE AGRARIA

COMUNE	R.A.	COMUNE	R.A.	COMUNE	R.A.	COMUNE	R.A.
Altivole	4	Crocetta del Montello	2	Motta di Livenza	6	S. Pietro di Feletto	1
Arcade	5	Farra di Soligo	1	Nervesa d. Battaglia	5	S. Polo di Piave	3
Asolo	2	Follina	1	Oderzo	6	S. Lucia di Piave	3
Borso del Grappa	2	Fontanelle	3	Ormelle	3	S. Vendemiano	3
Breda di Piave	7	Fonte	2	Orsago	3	S. Zenone d. Ezzelini	4
Caerano San Marco	4	Fregona	1	Paderno del Grappa	2	Sarmede	1
Cappella Maggiore	1	Gaiarine	6	Paese	5	Segusino	1
Carbonera	7	Giavera del Montello	5	Pederobba	2	Sernaglia d. Battaglia	1
Casale sul Sile	7	Godega Sant'Urbano	3	Pieve di Soligo	1	Silea	7
Casier	7	Gorgo al Monticano	6	Ponte di Piave	6	Spresiano	5
Castelcucco	2	Istrana	4	Ponzano Veneto	5	Susegana	1
Castelfranco Veneto	4	Loria	4	Portobuffole'	6	Tarzo	1
Castello di Godego	4	Mansue'	6	Possagno	2	Trevignano	4
Cavaso del Tomba	2	Mareno di Piave	3	Povegliano	5	Treviso	7
Cessalto	6	Maser	2	Preganziol	7	Valdobbiadene	1
Chiarano	6	Maserada sul Piave	5	Quinto di Treviso	7	Vazzola	3
Cimadolmo	3	Meduna di Livenza	6	Refrontolo	1	Vedelago	4
Cison di Valmarino	1	Miane	1	Resana	4	Vidor	1
Codogne'	3	Mogliano Veneto	7	Revine Lago	1	Villorba	5
Colle Umberto	1	Monastier	7	Riese Pio X°	4	Vittorio Veneto	1
Conegliano	1	Monfumo	2	Roncade	7	Volpago del Montello	2
Cordignano	3	Montebelluna	4	Salgareda	6	Zenson di Piave	7
Comuda	2	Morgano	7	S. Biagio di Callalta	7	Zero Branco	7
Crespano del Grappa	2	Moriago	1	S. Fior	3		

COMMISSIONE PROVINCIALE DI TREVISO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE
Art.41 D.P.R. 08/06/2001 n° 327

TIPO DI COLTURA	Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2018*						
	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo [1]	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato[1]	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato[1]	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo[1]	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato[1]	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato[1]	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo[1] [2]	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto[1] [2]	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto[1] [2]	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo[1]	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto[1] [2]	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto[1] [2]	100.000	100.000					

* Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 ha dichiarato l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 lasciando in essere il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo in via principale), il comma 9 dell'art.37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo).

I valori tabellari saranno aumentati del 10% in caso di coltura biologica certificata ai sensi del Reg. CE n. 834/2007 (ex 2092/01) (indennità aggiuntiva al conduttore)

[1] I valori tabellari vanno diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra i 301 ed i 500 metri s.l.m) e diminuiti del 40% se i terreni si trovano in zona montana (altitudine superiore a 500 metri s.l.m.) Riferimento al punto più basso dell'appezzamento.

[2] Il valore si riferisce al suolo comprensivo di legnatico.

Il Presidente delegato

Posizione Lotti:
ZTO E3, la stretta contiguità con terreni a destinazione residenziale del medesimo lotto ne incrementa in maniera significativa il valore.
ZTO C1.2, la zona dista circa 2,5 Km dal centro abitato della frazione più vicina e risulta lontana dai servizi pubblici essenziali e dal capoluogo tanto da deprezzarne il valore base.

Mercato immobiliare:
ZTO E3, le zone agricole godono di rinnovato interesse ai fini dell'utilizzo agricolo per culture specializzate.
ZTO C1.2, dopo un decennio di profonda crisi del mercato immobiliare residenziale si assiste ad un timido risveglio di interesse da parte degli operatori.

Accessibilità lotto:
ZTO E3, la zona è raggiungibile direttamente dalla viabilità comunale di via A. Canova senza particolari interferenze con altre proprietà.
ZTO C1.2, la zona è raggiungibile direttamente dalla viabilità comunale di via A. Canova senza particolari interferenze con altre proprietà.

In base a quanto sopra descritto si determinano i sottoesposti coefficienti di ragguaglio rispetto al valore base di riferimento.

LOTTO 5-6						
Zona	Valore base	ragguaglio posizione	ragguaglio mercato	ragguaglio accessibilità		TOTALE valore
E3	8,50	1,30	1,40	1,25		19,34
C1.2	36,60	0,90	1,10	1,25		45,29

Calcolo valore analitico di stima dei lotti 5-6.

N. Lotto	Foglio	Particella	Superficie m²	Sup in C1.2	Sup in E3	€/mq C1.2	€/mq E3	TOTALE valore
5	13	778	918	420	498	45,29	19,34	€ 28.653,12
	13	780	50	50	0	45,29	19,34	€ 2.264,50
		TOTALE	968	470	498		TOTALE	€ 30.917,62

N. Lotto	Foglio	Particella	Superficie m²	Sup in C1.2	Sup in E3	€/mq C1.2	€/mq E3	TOTALE valore
6	13	858	1938	1690	248	45,29	19,34	€ 81.336,42
	13	860	1113	760	353	45,29	19,34	€ 41.247,42
		TOTALE	3051	2450	601		TOTALE	€ 122.583,84

11. NOTE

Non sono presenti altri fattori di rilievo ai fini estimativi.

12. CONCLUSIONE E VALUTAZIONE

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dei Lotti in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, quantificandolo in arrotondamento per eccesso nella misura a corpo di:

LOTTO 5 = €. 31.000,00 (trentunomila/00 euro).

LOTTO 6 = €. 123.000,00 (centoventitremila/00 euro).

Giavera del Montello, 21 agosto 2018

Il Tecnico Valutatore
Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Stefano Bragato

(Firmato e trasmesso in forma digitale)
(Art. 24 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82)

ALLEGATI

(Allegato 1 – stralcio delle NTA del PRG)

Norma ai sensi del Piano Regolatore Generale Approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2016 del 10/05/1994 e successive varianti parziali:

Art. 45 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

1 - **Definizione delle zone rurali.**

Sono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo "E" le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.
Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.
Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.
Le zone rurali per il territorio comunale sono suddivise come segue:

1) zone agricole pianeggianti esterne all'ambito collinare del Piano d'Area del Montello composte dalle sottozone E2 - E2.a - E2.b - E3

2 - Destinazioni d'uso

Valgono le destinazioni previste all'art. 14 punto 7 delle presenti Norme.

Art. 46 - Zone agricole pianeggianti.

1 - Tipologie d'intervento

1.1 Tipi di interventi.

L'edificazione in zone agricole è regolamentata dall'art. 48 della L.R. 11/2004 e delle presenti norme per quanto non in contrasto con la L.R. 11/2004.

1.2 Sottozone

Queste parti si dividono nelle seguenti sottozone, in conformità alla L.R.24/85
Zona pianeggiante esterne all'ambito collinare del Piano d'Area del Montello:

E2 – zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva
E2.a – zone agricole a valore architettonico ambientale (ambito Villa Agostini)
E2.b – zone agricole di tutela integrità ambientale
E3 – zone agricole ad elevato frazionamento fondiario

…omissis…..

Z.T.O. E3

4.2 Z.T.O. E3

a) Gli interventi previsti sono: secondo quanto previsto dagli articoli 44, 45 e 48 della L.R. 11/2004; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
b) La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel punto 2.1 del presente articolo.
c) Qualora l'azienda presenti appezzamenti in sottozone diverse, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui all'art.5 della L.R. 24/1985 dipenderà dall'ubicazione dell'aggregato abitativo.
d) La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute al punto 3.1 del presente articolo.

…omissis…..

Art. 7 - Distanze.

7.d) **Distanze dai corsi d'acqua** (Da)

1) Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua principali sono così stabilite:
   - ml. 10,00 fatti salvi pareri favorevoli degli Enti competenti con eventuali deroghe sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative;
   - per i fabbricati esistenti, ove ammesso, l'ampliamento va eseguito in allineamento al fabbricato preesistente senza alcuna possibilità di sopravanzare verso il corso d'acqua;
   - è consentita la nuova costruzione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo con le caratteristiche e quantità definite al successivo art. 15; tali strutture accessorie non rivestono carattere di volume edilizio pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili o sanabili ed utilizzabili ai fini residenziali .

2) Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

…omissis……

Art. 55 Fasce e zone di rispetto.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate fasce e zone di rispetto, comprendenti:

…omissis……

B Zone per la viabilità e fasce di rispetto **stradale**: come determinato dal Codice della Strada.

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G..
   Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia di ml. 3,00 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò

comporti variante al P.R.G.
La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa: essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

2. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente indicate nelle tavole di P.R.G. hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, la stessa deve essere esclusa dal computo.
4. Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre arretramenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3,00 dal ciglio stradale esistente. Sono ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti a distanza inferiore a quella prescritta a condizione che non sopravanzino verso il fronte protetto e non peggiorino la situazione di fatto.

…omissis…..

Per quanto riguarda l'edificazione nella zona agricola sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 28 - Zone residenziali di espansione con edificazione preesistente "C1.1" e "C1.2"

1 - Individuazione

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc./mq..

2 - Destinazione d'uso

Le destinazione d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

3 - Tipologie d'intervento

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Articolo 3 D.P.R. 380/2001. Nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 15.
Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. ed edificati con concessione edilizia od autorizzazione da almeno 5 anni che hanno saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso l'ampliamento nei seguenti limiti:

a) per edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è concesso per una sola volta un ampliamento massimo fino a 50 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti;
b) per edifici plurifamiliari fino a 20 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti.

Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.
Il P.R.G. identifica con apposita simbologia le aree per le quali è previsto l'attuazione con concessione edilizia convenzionata previa redazione di apposito progetto unitario convenzionato di coordinamento. Tali zone sono dichiarate di degrado
L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

4 - Parametri urbanistici

Zone territoriali omogenee C1.1:
- indice di densità fondiaria = 1,00 mc./mq.;
- altezza massima = 6,80 ml.;
- distanze = art. 7 N.T.A.

Zone territoriali omogenee C1.2:
- indice di densità fondiaria = 0,80 mc./mq.;
- altezza massima = 6,80 ml.;
- distanze = art. 7 N.T.A.

5 - Normative specifiche per singole zone

Zona territoriale omogenea C1.2/23
All'interno di tale area il P.R.G. individua un ambito in cui è prescritto un intervento soggetto a strumento urbanistico unitario di coordinamento il cui obbiettivo è ottimizzare il nuovo intervento edilizio ed ottenere la cessione convenzionata dell'area Fc 21.
In luogo dello strumento urbanistico attuativo, vista l'esiguità dell'ambito, se non viene proposta modifica alla configurazione della Z.T.O. Fc 21 indicata nelle tavole di P.R.G., l'attuazione può avvenire con Permesso a Costruire convenzionato per la cessione dell'area a servizi.

(Allegato 2 – documentazione fotografica)

LOTTO 5

1

2

LOTTO 6

3

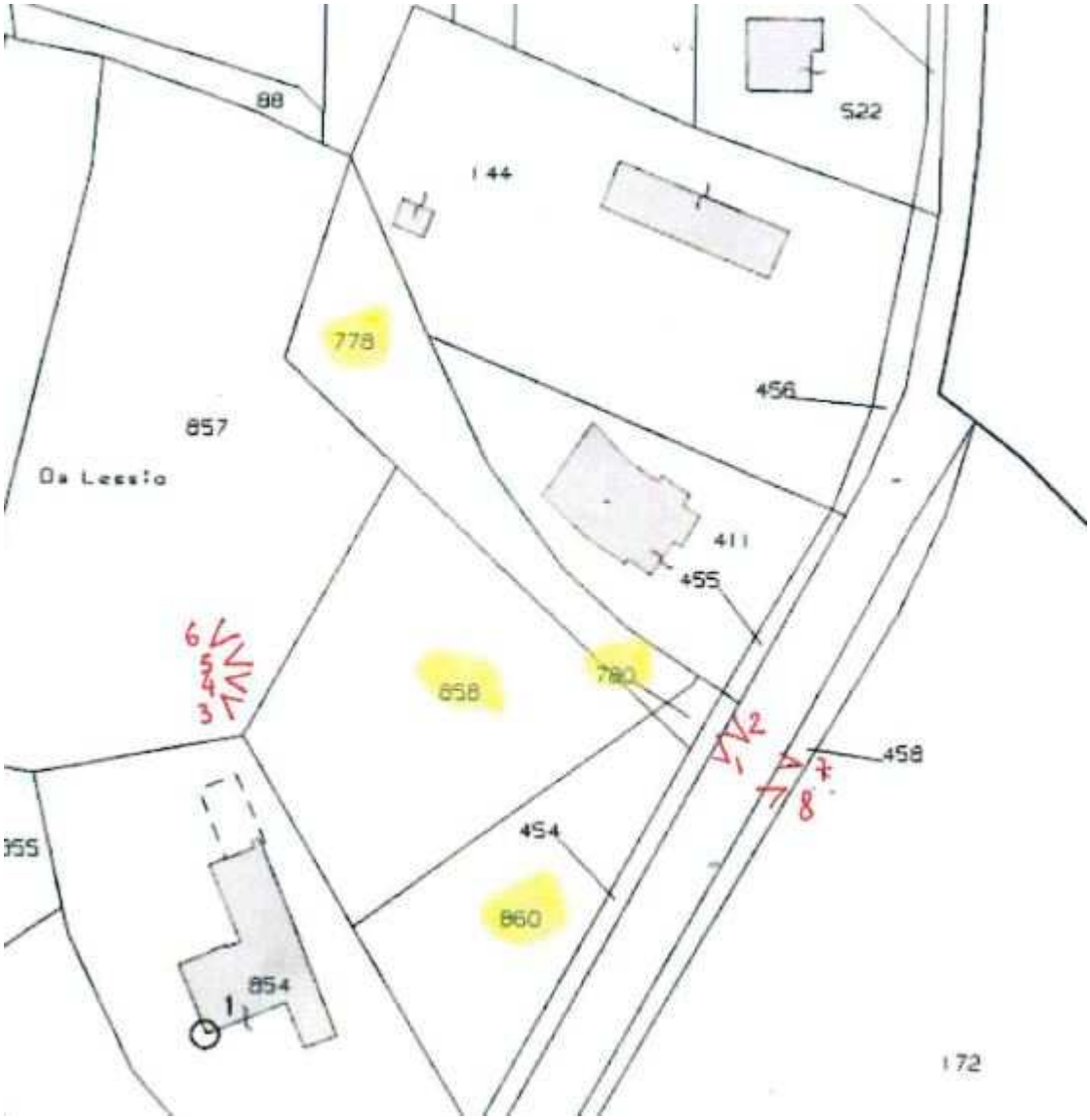
4

5

6

Viste da via Antonio Canova

7

8

Coni di visuale