



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA COMPARTO C2.2 SASSO**

VARIANTE di ASSESTAMENTO INTERNO

ELABORATO n. 10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto:

Ing. Fabrizio Ravaldi

Proprietà:

Il Sasso Immobiliare srl

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano Particolareggiato Comparto C.2.2 SASSO è stato approvato in data 19.04.2004 con delibera n. 46 del C.C. e successivamente è stato oggetto di varianti c.d. di assestamento, per la miglior definizione dei lotti interni, senza alcuna modifica all'estensione della superficie territoriale e fondiaria, dell'indice di utilizzazione totale e delle dotazioni da destinare a standard urbanistici.

Una successiva Variante al piano, approvata in data 24/12/2015 con delibera n. 175 della Giunta Comunale, ha previsto l'ampliamento dell'area fondiaria destinata ai lotti edificabili, senza modifica dell'indice totale assegnato al sub comparto, con la creazione di nuovo lotto, l'ampliamento di un lotto già edificato, la variazione nell'utilizzo della superficie edificabile destinata ad alcuni lotti, e l'introduzione di nuove tipologie edilizie.

La presente richiesta di variante di assestamento prevede la sola ridefinizione di alcuni lotti interni (lotti 18, 19, 22, 23), senza alcuna modifica all'estensione della superficie territoriale e fondiaria, dell'indice di utilizzazione totale e delle dotazioni da destinare a standard urbanistici.

Le modifiche consistono nella:

- 1- Diminuzione della superficie del lotto n. 22 e 19 , a favore del nuovo lotto 23 (prima parte del 19), al fine di realizzare due lotti di identica superficie fondiaria (lotti 22 e 23); tale modifica comporta un piccolo adattamento della pista ciclabile che passa tra i due lotti;
- 2- Diminuzione della superficie edificabile complessiva (Sc) assegnata al lotto 22, a favore del lotto 23;
- 3- Diminuzione della superficie edificabile complessiva (Sc) assegnata al lotto 18, a favore del lotto 23;
- 4- Divisione del lotto 18 in due lotti (18a, 18b) di superficie e Sc assegnata simili;
- 5- Introduzione di nuova tipologia edilizia unifamiliare monopiano per il lotto 22, e introduzione di nuova tipologia edilizia unifamiliare su due piani per i lotti 18a e 18b, con il mantenimento delle caratteristiche estetiche che caratterizzano i fabbricati facenti parte del piano;
- 6- Eliminazione delle tipologie edilizie "O" ed "L" in quanto specifiche del lotto 18.

Rimangono verificate le seguenti condizioni:

- 1) Mantenimento delle tipologie edilizie a bassa densità;
- 2) Lo spostamento di indice fra vari isolati in cui è suddiviso il comparto è di modesta entità;
- 3) Rimangono invariate la superficie territoriale e fondiaria, l'indice di utilizzazione totale e le dotazioni da destinare a standard urbanistici.

San Giovanni in Persiceto, 29.09.2016

Il progettista
Dott. Ing. Fabrizio Ravaldi

Allegati:

- a) verifica quantità trasferimento indici fra isolati (ex. art. 7 N.T.A.)*
- b) scheda PRG aggiornata del sub comparto;*
- c) scheda estratto R.U.E.*
- d) planimetrie catastali del sub comparto aggiornate;*
- e) estratti di partita catastali aggiornati.;*

**VERIFICA SPOSTAMENTO INDICE AI FINI DELLA
CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE**

(Ex Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione)

SITUAZIONE ORIGINARIA (alla data di approvazione P.P.I.P.)

ISOLATO	LOTTO N.	SC mq.	Totale Isolato SC/mq
A	20	800	
	21	800	
			1600

B	1	200	
	2	250	
	3	250	
	4	250	
	5	370	
	6	370	
	7	370	
	8	370	
	9	250	
	10	250	
	19	200	
			3130

C	11	250	
	12	250	
	13	250	
	14	250	
	15	212	
	16	250	
	17	200	
	18	370	
			2032

TOTALE COMPARTO 6762

SITUAZIONE ATTUALE (ultima variante approvata al P.P.I.P.)

ISOLATO	LOTTO N.	SC mq.	Totale Isolato SC/mq	VARIAZIONE
A	20	760		
	21	840		
			1.600	0

B	1	140		
	2	250		
	3	250		
	4	250		
	5	250		
	6	250		
	7	250		
	8	250		
	9	250		
	10	250		
	19	370		
	22	174		
				2.934

C	11	260		
	12	250		
	13	250		
	14 a	165		
	14 b	200		
	15	200		
	16	165		
	17	338		
	18	400		
				2.228

TOTALE COMPARTO

6.762

SITUAZIONE DI PROGETTO

ISOLATO	LOTTO N.	SC mq.	Totale Isolato SC/mq	VARIAZIONE
A	20	760		
	21	840		
			1.600	0

B	1	140		
	2	250		
	3	250		
	4	250		
	5	250		
	6	250		
	7	250		
	8	250		
	9	250		
	10	250		
	19	290		
	22	127,5		
	23	168		
				2.975,50

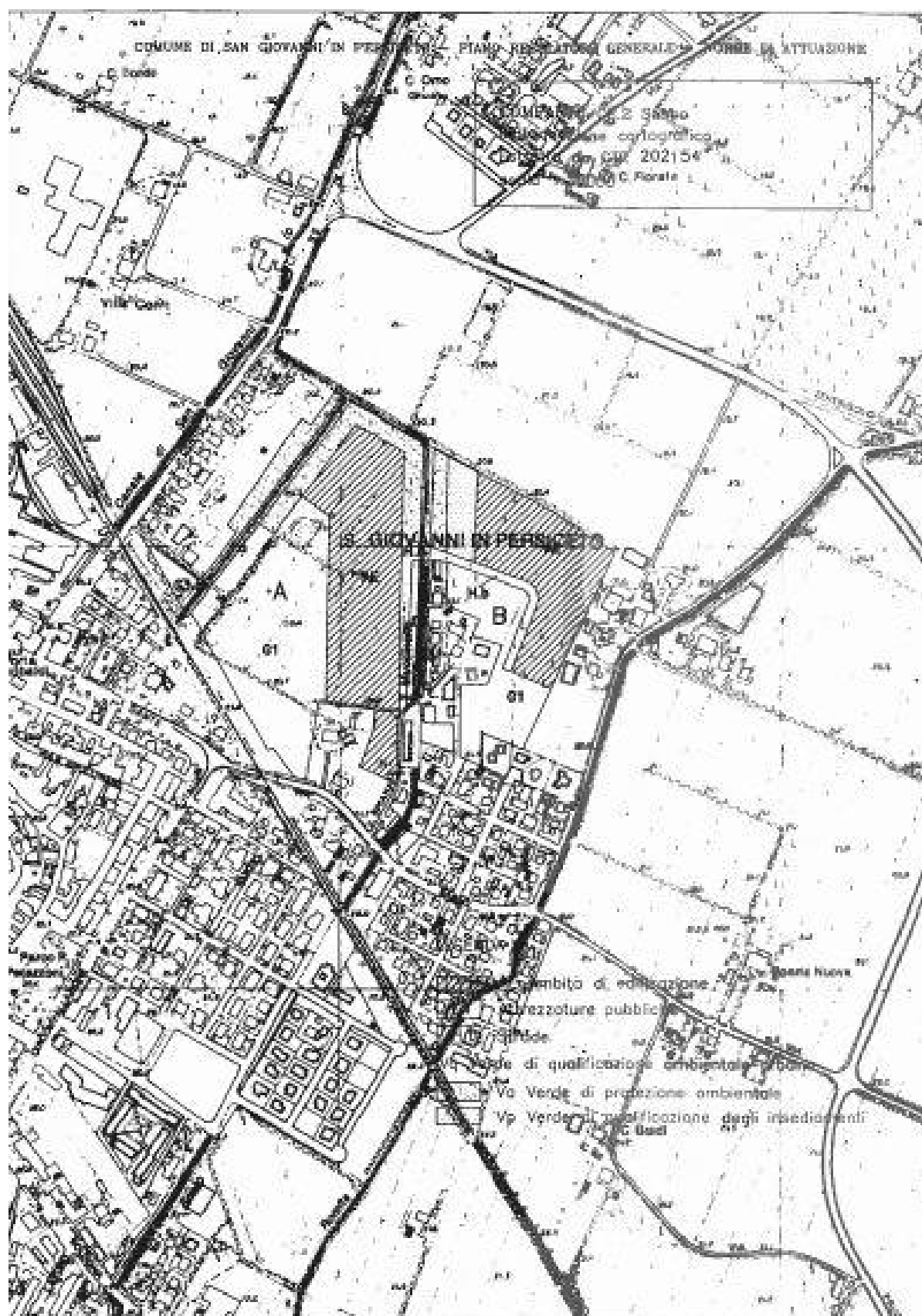
C	11	260			
	12	250			
	13	250			
	14 a	165			
	14 b	200			
	15	200			
	16	165			
	17	338			
	18a	179			
	18b	179,5			
				2.186,50	-41,50

TOTALE COMPARTO

6.762

RIEPILOGO VARIAZIONI ISOLATI

ISOLATO	Sc originaria	Sc progetto	Variazione	Var. SC isolato
	Mq	Mq	Mq	%
A	1600	1600	0	0,00 %
B	3130	2975,50	-154,50	- 4,94 %
C	2032	2186,50	+154,50	10,76 %
	6762	6762	0	



ESTRATTO R.U.E.

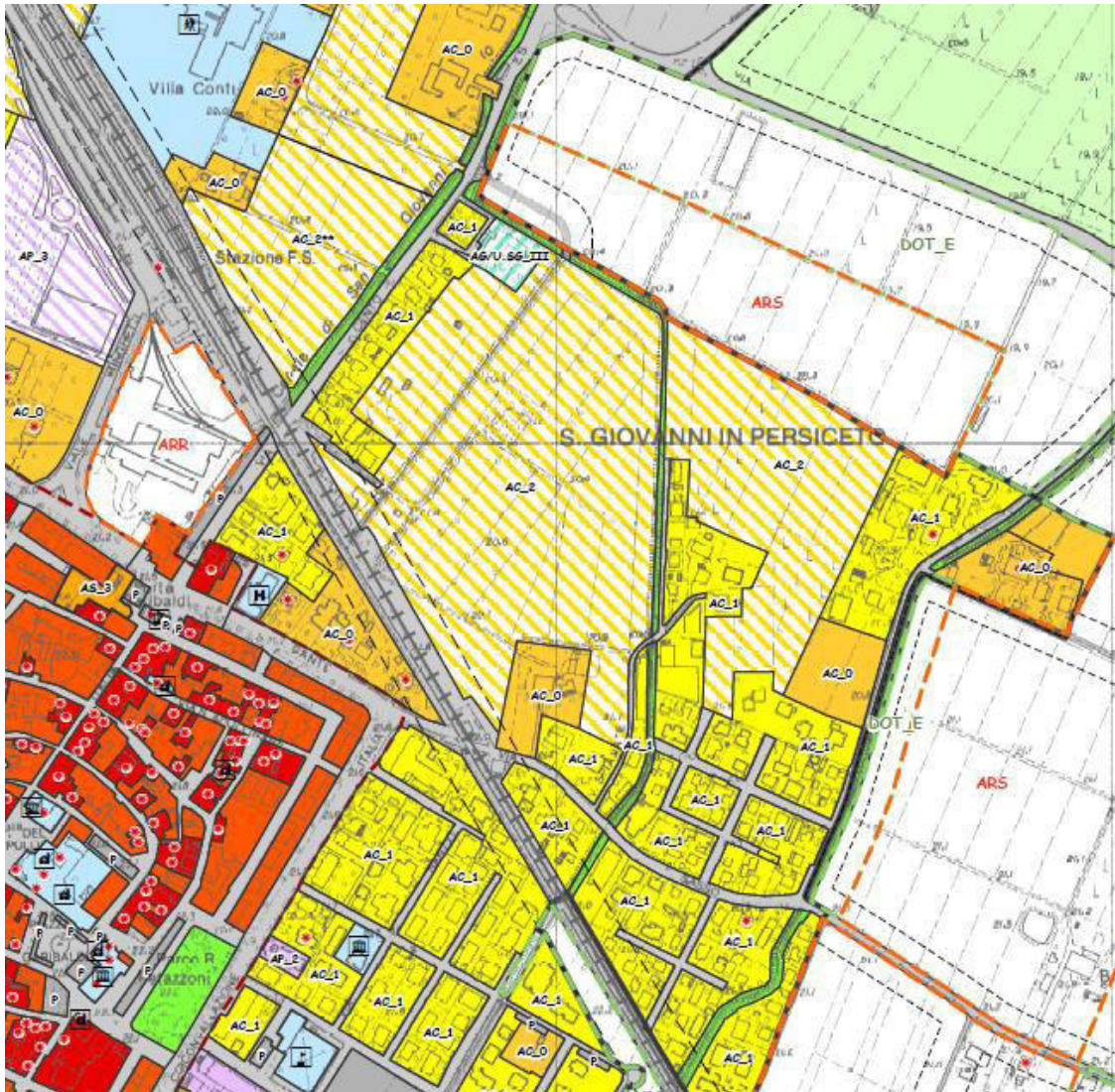






TABELLA PARAMETRI URBANISTICI
ART. 13 - TABELLA DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI
INERENTI L'EDIFICABILITÀ

Lotti	S.F.	S.C.	H. max	Destinazione
1	655	140	9,00	Residenziale
2	945	250	9,00	Residenziale
3	847	250	9,00	Residenziale
4	968	250	9,00	Residenziale
5	1.089	250	9,00	Residenziale
6	968	250	9,00	Residenziale
7	847	250	9,00	Residenziale
8	847	250	9,00	Residenziale
9	847	250	9,00	Residenziale
10	847	250	9,00	Residenziale
11	840	260	9,00	Residenziale
12	870 (1110)	250	9,00	Residenziale
13	806	250	9,00	Residenziale
14a	790 (988)	165	9,00	Residenziale
14b	655 (848)	200	9,00	Residenziale
15	800 (1345)	200	9,00	Residenziale
16	594 (878)	165	9,00	Residenziale
17	770 (1115)	338	9,00	Residenziale (*)
18a	720	179	6,50	Residenziale
18b	750	179,5	6,50	Residenziale
19	900	290	6,50	Residenziale
20	1.210	760	9,00	Residenziale
21	1.520	840	9,00	Residenziale
22	1000	127,5	6,50	Residenziale
23	1000	168	6,50	Residenziale
TOTALE	22.085 (23.890)	6.762		

N.B: La superficie fondiaria è da ritenersi indicativa

(*) lotto sui cui è stata localizzata la quota d'intervento convenzionato, art. 15 – comma 2 –
 Norme PRG, art. 4 Convenzione urbanistica

La variante al P.P.I.P. si compone degli elaborati grafici in cui sono intervenute tali modifiche e più precisamente in:

- Tav. 1 – STATO DI FATTO;
- Tav. 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- Tav. 3/1 - PROGETTO – Lotti edificabili/Destinazioni d'uso/Prescrizioni;
- Tav. 4/1 – PROGETTO – Verifica degli Standard;
- Tav. 5/1 – PROGETTO – Planivolumetrico;
- Tav. 6/1 – PROGETTO – Tavole del Verde;
- Tav. 7.1/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete acque bianche;
- Tav. 7.2/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete acque nere;
- Tav. 7.3/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete illuminazione pubblica;
- Tav. 7.4/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete idrica e del gas;
- Tav. 7.5/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete elettrica;
- Tav. 7.6/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete telefonica
- Tav. 8.1/1 – TIPOLOGIE AUTORIZZATE;
- Tav. 8.2 – TIPOLOGIE AGGIUNTIVE;
- Tav. 9/1 – PERCORSI LEGGE n. 13/89;
- Elaborato n. 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- Elaborato n.11 - NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL P.P.I.P.;
- Elaborato n. 12 - RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA.



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA COMPARTO C2.2 SASSO**

VARIANTE di ASSESTAMENTO INTERNO

ELABORATO n. 10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto:

Ing. Fabrizio Ravaldi

Proprietà:

Il Sasso Immobiliare srl

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano Particolareggiato Comparto C.2.2 SASSO è stato approvato in data 19.04.2004 con delibera n. 46 del C.C. e successivamente è stato oggetto di varianti c.d. di assestamento, per la miglior definizione dei lotti interni, senza alcuna modifica all'estensione della superficie territoriale e fondiaria, dell'indice di utilizzazione totale e delle dotazioni da destinare a standard urbanistici.

Una successiva Variante al piano, approvata in data 24/12/2015 con delibera n. 175 della Giunta Comunale, ha previsto l'ampliamento dell'area fondiaria destinata ai lotti edificabili, senza modifica dell'indice totale assegnato al sub comparto, con la creazione di nuovo lotto, l'ampliamento di un lotto già edificato, la variazione nell'utilizzo della superficie edificabile destinata ad alcuni lotti, e l'introduzione di nuove tipologie edilizie.

La presente richiesta di variante di assestamento prevede la sola ridefinizione di alcuni lotti interni (lotti 18, 19, 22, 23), senza alcuna modifica all'estensione della superficie territoriale e fondiaria, dell'indice di utilizzazione totale e delle dotazioni da destinare a standard urbanistici.

Le modifiche consistono nella:

- 1- Diminuzione della superficie del lotto n. 22 e 19 , a favore del nuovo lotto 23 (prima parte del 19), al fine di realizzare due lotti di identica superficie fondiaria (lotti 22 e 23); tale modifica comporta un piccolo adattamento della pista ciclabile che passa tra i due lotti;
- 2- Diminuzione della superficie edificabile complessiva (Sc) assegnata al lotto 22, a favore del lotto 23;
- 3- Diminuzione della superficie edificabile complessiva (Sc) assegnata al lotto 18, a favore del lotto 23;
- 4- Divisione del lotto 18 in due lotti (18a, 18b) di superficie e Sc assegnata simili;
- 5- Introduzione di nuova tipologia edilizia unifamiliare monopiano per il lotto 22, e introduzione di nuova tipologia edilizia unifamiliare su due piani per i lotti 18a e 18b, con il mantenimento delle caratteristiche estetiche che caratterizzano i fabbricati facenti parte del piano;
- 6- Eliminazione delle tipologie edilizie "O" ed "L" in quanto specifiche del lotto 18.

Rimangono verificate le seguenti condizioni:

- 1) Mantenimento delle tipologie edilizie a bassa densità;
- 2) Lo spostamento di indice fra vari isolati in cui è suddiviso il comparto è di modesta entità;
- 3) Rimangono invariate la superficie territoriale e fondiaria, l'indice di utilizzazione totale e le dotazioni da destinare a standard urbanistici.

San Giovanni in Persiceto, 29.09.2016

Il progettista
Dott. Ing. Fabrizio Ravaldi

Allegati:

- a) verifica quantità trasferimento indici fra isolati (ex. art. 7 N.T.A.)*
- b) scheda PRG aggiornata del sub comparto;*
- c) scheda estratto R.U.E.*
- d) planimetrie catastali del sub comparto aggiornate;*
- e) estratti di partita catastali aggiornati.;*

**VERIFICA SPOSTAMENTO INDICE AI FINI DELLA
CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE**

(Ex Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione)

SITUAZIONE ORIGINARIA (alla data di approvazione P.P.I.P.)

ISOLATO	LOTTO N.	SC mq.	Totale Isolato SC/mq
A	20	800	
	21	800	
			1600

B	1	200	
	2	250	
	3	250	
	4	250	
	5	370	
	6	370	
	7	370	
	8	370	
	9	250	
	10	250	
	19	200	
			3130

C	11	250	
	12	250	
	13	250	
	14	250	
	15	212	
	16	250	
	17	200	
	18	370	
			2032

TOTALE COMPARTO 6762

SITUAZIONE ATTUALE (ultima variante approvata al P.P.I.P.)

ISOLATO	LOTTO N.	SC mq.	Totale Isolato SC/mq	VARIAZIONE
A	20	760		
	21	840		
			1.600	0

B	1	140		
	2	250		
	3	250		
	4	250		
	5	250		
	6	250		
	7	250		
	8	250		
	9	250		
	10	250		
	19	370		
	22	174		
				2.934

C	11	260		
	12	250		
	13	250		
	14 a	165		
	14 b	200		
	15	200		
	16	165		
	17	338		
	18	400		
				2.228

TOTALE COMPARTO

6.762

SITUAZIONE DI PROGETTO

ISOLATO	LOTTO N.	SC mq.	Totale Isolato SC/mq	VARIAZIONE
A	20	760		
	21	840		
			1.600	0

B	1	140		
	2	250		
	3	250		
	4	250		
	5	250		
	6	250		
	7	250		
	8	250		
	9	250		
	10	250		
	19	290		
	22	127,5		
	23	168		
				2.975,50

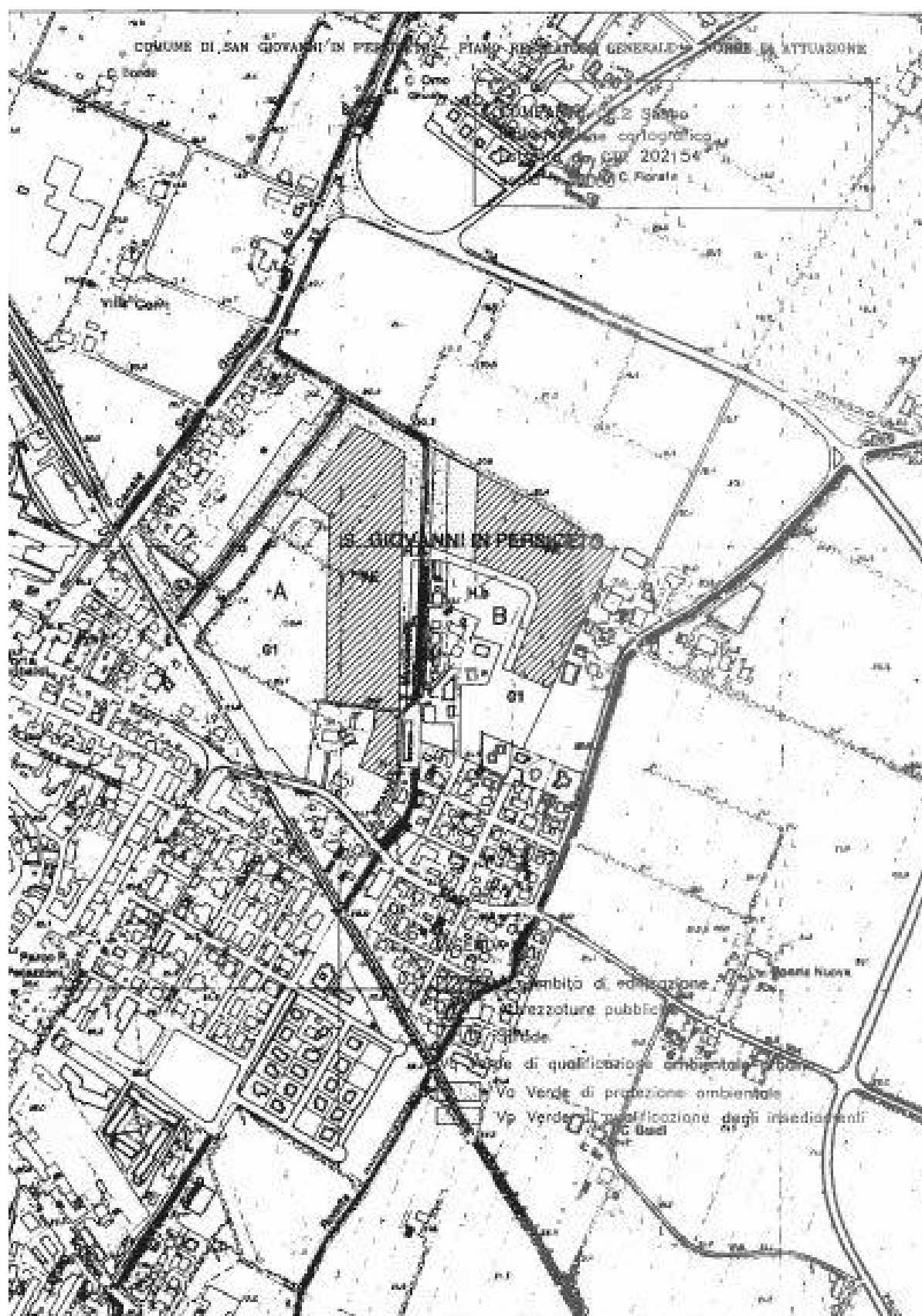
C	11	260			
	12	250			
	13	250			
	14 a	165			
	14 b	200			
	15	200			
	16	165			
	17	338			
	18a	179			
	18b	179,5			
				2.186,50	-41,50

TOTALE COMPARTO

6.762

RIEPILOGO VARIAZIONI ISOLATI

ISOLATO	Sc originaria	Sc progetto	Variazione	Var. SC isolato
	Mq	Mq	Mq	%
A	1600	1600	0	0,00 %
B	3130	2975,50	-154,50	- 4,94 %
C	2032	2186,50	+154,50	10,76 %
	6762	6762	0	



ESTRATTO R.U.E.

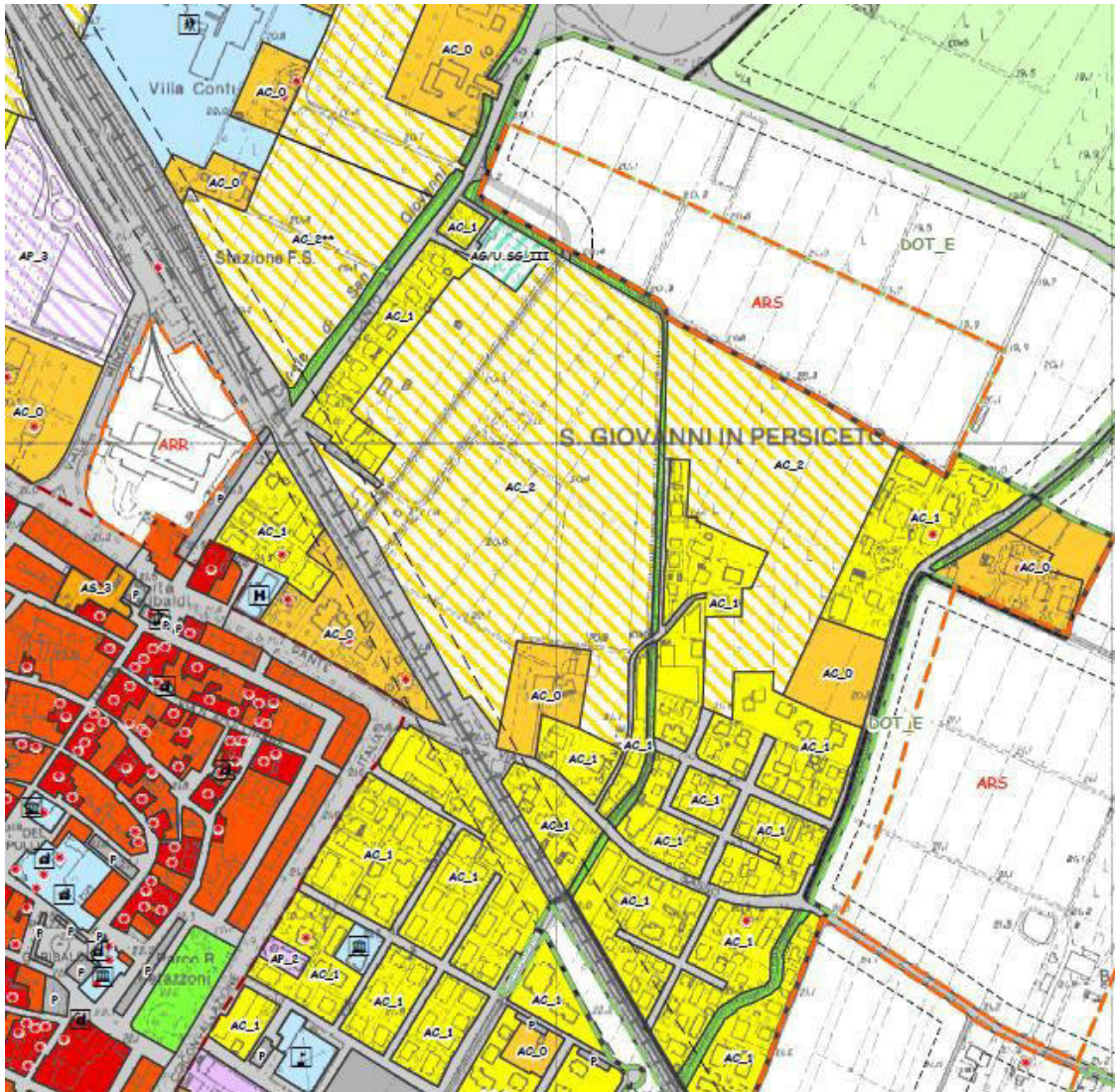






TABELLA PARAMETRI URBANISTICI
ART. 13 - TABELLA DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI
INERENTI L'EDIFICABILITÀ

Lotti	S.F.	S.C.	H. max	Destinazione
1	655	140	9,00	Residenziale
2	945	250	9,00	Residenziale
3	847	250	9,00	Residenziale
4	968	250	9,00	Residenziale
5	1.089	250	9,00	Residenziale
6	968	250	9,00	Residenziale
7	847	250	9,00	Residenziale
8	847	250	9,00	Residenziale
9	847	250	9,00	Residenziale
10	847	250	9,00	Residenziale
11	840	260	9,00	Residenziale
12	870 (1110)	250	9,00	Residenziale
13	806	250	9,00	Residenziale
14a	790 (988)	165	9,00	Residenziale
14b	655 (848)	200	9,00	Residenziale
15	800 (1345)	200	9,00	Residenziale
16	594 (878)	165	9,00	Residenziale
17	770 (1115)	338	9,00	Residenziale (*)
18a	720	179	6,50	Residenziale
18b	750	179,5	6,50	Residenziale
19	900	290	6,50	Residenziale
20	1.210	760	9,00	Residenziale
21	1.520	840	9,00	Residenziale
22	1000	127,5	6,50	Residenziale
23	1000	168	6,50	Residenziale
TOTALE	22.085 (23.890)	6.762		

N.B: La superficie fondiaria è da ritenersi indicativa

(*) lotto sui cui è stata localizzata la quota d'intervento convenzionato, art. 15 – comma 2 –
 Norme PRG, art. 4 Convenzione urbanistica

La variante al P.P.I.P. si compone degli elaborati grafici in cui sono intervenute tali modifiche e più precisamente in:

- Tav. 1 – STATO DI FATTO;
- Tav. 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- Tav. 3/1 - PROGETTO – Lotti edificabili/Destinazioni d'uso/Prescrizioni;
- Tav. 4/1 – PROGETTO – Verifica degli Standard;
- Tav. 5/1 – PROGETTO – Planivolumetrico;
- Tav. 6/1 – PROGETTO – Tavole del Verde;
- Tav. 7.1/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete acque bianche;
- Tav. 7.2/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete acque nere;
- Tav. 7.3/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete illuminazione pubblica;
- Tav. 7.4/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete idrica e del gas;
- Tav. 7.5/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete elettrica;
- Tav. 7.6/1 – SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE – Rete telefonica
- Tav. 8.1/1 – TIPOLOGIE AUTORIZZATE;
- Tav. 8.2 – TIPOLOGIE AGGIUNTIVE;
- Tav. 9/1 – PERCORSI LEGGE n. 13/89;
- Elaborato n. 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- Elaborato n.11 - NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL P.P.I.P.;
- Elaborato n. 12 - RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA.