

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

1) INTRODUZIONE

Le aree oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica sono individuate dal P.R.G. vigente come *Zone D1: aree produttive disciplinate da Piano Attuativo* destinate ad insediamenti produttivi. Tale area viene di seguito denominata "P.U.A. Ca' Fabbro", sulle quali si opera previa approvazione di uno strumento attuativo pubblico, secondo le prescrizioni indicate dalla Regione Emilia Romagna con atto di approvazione della Variante con Delibera di Giunta Regionale n. 171 del 31 gennaio 1995 così come riportate all'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

L'area oggetto del presente P.U.A. riguarda tre delle quattro aree previste in zona D1. Infatti sono state prese in considerazione le tre aree contermini (divise solo dalla viabilità esistente), escludendo, al momento, la quarta che risulta localizzata più ad est, tra la zona artigianale esistente e Via Cinque Quattrini. Quest'ultima area ricade nella sua interezza all'interno della perimetrazione delle "Zone di tutela dei corsi d'acqua" così come delimitate dalle tavole cartografiche del PTCP, pertanto in tale area è possibile localizzare esclusivamente parte dello standard di verde pubblico.

Si è ritenuto di intervenire, anche in virtù della recente esperienza, in un ambito più ristretto rispetto a quello previsto dal PRG vigente, prevedendo una superficie territoriale limitata alle tre aree contermini con l'esclusione dell'area posta tra la zona artigianale esistente e Via Cinque Quattrini (quarta area), al fine di ridurre lo sfruttamento e l'uso del territorio.

Ciò in considerazione inoltre del fatto che la localizzazione degli standard nella

quarta area, così come consigliato dalla normativa vigente, risulterebbe non funzionale alla nuova zona produttiva, ritenendo invece più adeguato prevedere che le dotazioni territoriali siano poste nelle immediate vicinanze del nuovo polo produttivo.

L'imposizione della iniziativa pubblica segnala l'importanza strategica che l'Amministrazione Comunale attribuisce al comparto, in particolare per quanto riguarda i seguenti obiettivi:

- collegamento ed integrazione al Parco delle Attività Produttive della Valconca;
- delocalizzazione di attività ubicate in centro abitato e non compatibili con la residenza (Zone B5);
- riordino e sviluppo urbanistico;
- dotazione di opere di urbanizzazione per attività produttive e logistiche.

Il presente PUA costituisce, inoltre, Variante normativa ad alcune previsioni dell'articolato di settore relativo alla sottozona D1 del P.R.G. **non** incidendo comunque sul dimensionamento ai vigenti strumenti urbanistici per i seguenti elementi:

- indice di utilizzazione fondiaria: da 0,60 mq/mq a 0,375 mq/mq
- distacchi dai confini di zona: da 20 mt a 10 mt
- viene previsto un limite alla Sa (superficie accessoria) max 20% della Sn (Superficie utile)
- attività integrative: dal 10% al 30%
- destinazioni d'uso: vengono implementate le destinazioni d'uso ammesse prevedendo anche il terziario (commerciale all'ingrosso e direzionale), così come previsto dall'art. 6 delle NTA (Destinazione d'uso nelle zone D)

Viene inoltre effettuata una lieve rettifica alla perimetrazione del comparto al fine di far coincidere il perimetro delle previsioni urbanistiche con quello delle proprietà catastalmente definite.

Per ciò che concerne il progetto del verde si recepisce la parte applicabile del Piano del Verde Comunale vigente, in quanto lo stesso è stato approvato dopo l'inserimento in PRG delle aree produttive D1 oggetto del presente PUA. Si evidenziano di seguito gli elementi in variante rispetto al suddetto Piano del Verde Comunale.

Le nuove piantumazioni devono trovar luogo possibilmente lungo i confini con la limitrofa zona agricola e con gli edifici residenziali esistenti. Per la piantumazione degli alberi si prevede una distanza minima di impianto dai confini pari a mt. 2.00.

Per rendere attuabile la prescrizione di cui all'art. 1 comma 3. lett. d) del PRG/V vigente, che prevede nella zona D1 *"una fascia perimetrale di adeguata profondità piantumata con alberature ad alto fusto, atta a limitare il più possibile l'impatto dei nuovi insediamenti produttivi..."* il perimetro dell'area d'intervento ha subito lievi modifiche che rientrano comunque nel 6% ammesso dalla legislatura regionale. Una parte delle alberature di medio fusto sarà situata all'interno dei parcheggi pubblici, tale inserimento permetterà di ottenere anche una adeguata ombreggiatura degli stessi.

2) ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'area produttiva denominata "Ca' Fabbro" si trova, sul lato Torrente Ventena, nella parte a valle della collinetta che costeggia la città di Morciano di Romagna lungo il suo lato di Nord-Est ed è attraversata dalla strada comunale Ca' Fabbro da cui ne deriva il nome. L'area è composta da zone D1 attualmente inedificate, collocate lungo l'omonima strada comunale.

La zona D1, identificata come comparto B, è gravata in parte di vincolo ai sensi del comma 1), lett. b) dell'art. 17 del PTPR, fino al limite riportato dalla tavola

allegata alla delibera di Giunta Regionale n. 171 del 31 gennaio 1995 (delibera di approvazione di variante specifica del PRG del Comune di Morciano) e riportata in stralcio nella tavola 1.1 "Estratto di PRG" del presente PUA. Il presente PUA prevede l'edificazione di insediamenti produttivi in tale comparto, esclusivamente nella porzione di area non gravata da tale vincolo.

In adiacenza alle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo, sono presenti alcune costruzioni adibite a civile abitazione. Tali edifici sono classificati dal PRG/V come "Zone E-0: edifici sparsi nel territorio rurale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale" e sono costituiti al massimo da tre piani fuori terra con aree di pertinenza di discrete dimensioni e con la presenza di piantumazioni di tipo arbustivo ed arboreo. Nessuno di tali edifici è classificato dal PRG/V come "A/is: edificio isolato di valore storico/ambientale".

In particolare si rileva che le aree interessate dal presente P.U.A. sono prevalentemente destinate a colture seminate con una presenza sporadica di arbusti ed alberi quali (ulivi, fichi, peri, mandorli, viti, roverelle, robinie, olmi, pioppi neri, cipressi, aceri campestri ed aceri negundi) privi di rilevante interesse dal punto di vista paesaggistico. La vegetazione autoctona presente lungo l'alveo del torrente Ventena non verrà interessata dall'intervento.

3) SCELTE PROGETTUALI

Della quota prevista a standard pubblico dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000, nella misura del 15% della superficie territoriale, si è riservato a verde pubblico il 50% del suddetto standard; la restante parte del 50% viene riservata a parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici, il verde pubblico ed il verde privato sono stati localizzati sulla parte perimetrale dell'intervento in modo tale da creare una fascia anulare inedificata rispetto alle abitazioni esistenti, alla limitrofa zona agricola, alla

viabilità principale esistente ed al Torrente Ventena.

Per quanto riguarda le aree a standard di verde pubblico ricadenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua del PTCP si dovranno applicare le limitazioni di cui all'art. 22 comma 3 lett. a) e b) delle norme del medesimo piano provinciale. Inoltre tali aree saranno piantumate secondo le quantità indicate dall'art. 11 delle norme del Piano del Verde Comunale. In particolare si metteranno a dimora:

- specie arboree di 1° 2° e 3° grandezza quali: olmi, quercie, lecci, aceri campestri, roverelle;
- siepi e arbusti quali: biancospini, ligustri ed agazzini.

La viabilità pubblica di progetto a servizio dei nuovi insediamenti è caratterizzata da sedi stradali di larghezza minima di ml. 6,50 per le strade a doppio senso di marcia e ml. 5,00 per quelle a senso unico di marcia, esclusi i marciapiedi e comprese le banchine.

Per le nuove infrastrutture e attrezzature a servizio dei previsti insediamenti e ricadenti nelle zone di tutela fluviale dei corsi d'acqua del PTCP, si rimanda a quanto previsto dall'art. 22 comma 3 lett. c) delle norme del medesimo piano provinciale.

Le aree destinate a parcheggio pubblico saranno sistemate in modo che la pavimentazione dei posti auto risulti permeabile (selciati, masselli in cls autobloccanti e forati, ecc.); per le stesse ricadenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua del PTCP, si prevede che la pavimentazione dei relativi spazi di manovra sia realizzata in graniglia debolmente legata con emulsione bituminosa, in modo da garantirne comunque un certo grado di permeabilità.

L'organizzazione funzionale della viabilità di progetto a servizio degli opifici e delle relative superfici fondiari, ha permesso di separare e distinguere la viabilità di scorrimento da quella interna alla lottizzazione, perseguendo l'obiettivo di creare

dei sub-comparti autonomamente funzionanti (UMI) e separati, per quanto possibile, dalla viabilità principale e dalle funzioni residenziali e agricole. In questa ottica pertanto non è stato possibile rispettare il parametro edilizio di PRG/V dei distacchi di zona non inferiori a ml. 20,00.

Gli elaborati di progetto riportano le distanze previste in deroga alle vigenti normative urbanistiche: dalla strada comunale Ca' Fabbro le distanze minime sono state ridotte a ml. 10,00 a seguito del previsto allargamento stradale già oggetto del progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 06/04/06, mentre dalle abitazioni residenziali esterne al P.U.A. sono stati mantenuti i distacchi di ml. 20,00.

All'interno del piano, ogni lotto viene individuato in una Unità Minima di Intervento, detta "UMI". Ogni UMI viene definita da una propria superficie fondiaria netta e potrà essere suddivisa in più unità produttive, pur mantenendo una propria unitarietà di progetto. La scelta ben precisa delle UMI è stata originata dalla necessità di avere un'area dall'impianto il più possibile unitario, ordinato e regolare, dove la futura edificazione potesse risultare il meno frammentaria possibile.

Nell'ambito delle singole UMI la quota d'imposta dei fabbricati è prevista uniforme ma al seguito di assegnazione alle singole aziende e quindi di frazionamento degli stessi potranno prevedersi variazioni plani-altimetriche funzionali alle singole unità immobiliari senza che ciò costituisca variante al P.U.A.

Una scelta opportuna delle quote d'imposta degli opifici consentirà di ridurre al minimo i movimenti di sbancamento e riporto del terreno con il risultato di conseguire un minor impatto ambientale ed una contestuale riduzione degli oneri d'intervento.

Per quanto riguarda le aree private comprese dentro le UMI, in applicazione delle norme del PRG/V, si sono applicati i seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura (Q) 55%;
- aree a parcheggi privati e piazzali di manovra 10% della Sn realizzata (Sup. utile).

Per ciò che concerne il progetto del verde privato si recepisce in parte quanto riportato nel Piano del Verde Comunale vigente, in quanto il suddetto Piano del Verde è stato approvato dopo l'introduzione in PRG delle aree produttive D1 oggetto del presente PUA.

RELAZIONE FINANZIARIA

A - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - GENERALITÀ

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte riguardano i seguenti servizi:

- strade, parcheggi, marciapiedi e relativi spazi di manovra;

- reti di fognatura (bianche e nere);
- rete di distribuzione idrica;
- rete di distribuzione gas metano;
- rete di distribuzione pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete di distribuzione Telecom;
- verde pubblico.

Le opere, che avranno carattere definitivo, sono state dimensionate sulla base della più probabile futura massima utenza; i servizi a rete sono derivati sino al margine delle proprietà private per escludere futuri interventi o manomissioni degli spazi pubblici.

Le opere di urbanizzazione nel loro insieme interessano lo strato superficiale del terreno e saranno, indicativamente, ubicate alla profondità massima di 1,50 m dall'attuale piano di campagna.

La presente relazione si completa con le tavole grafiche che illustrano le opere di urbanizzazione da realizzare.

2 - STRADE, PARCHEGGI E MARCIAPIEDI

Il progetto prevede, all'interno del comparto da urbanizzare, la realizzazione di una nuova strada di distribuzione atta a consentire un facile accesso ai diversi lotti di nuova realizzazione.

Considerando che la nuova infrastruttura sarà interessata da un traffico medio pesante, lo spessore del pacchetto costituente la nuova sovrastruttura stradale viene dimensionato come segue:

- bonifica del sottofondo stradale attraverso stabilizzazione a calce del terreno in sito per uno spessore di 50 cm;

- strato di base in misto granulare stabilizzato, spessore 25 cm;
- strato in conglomerato bituminoso 0/28 (bynder), spessore 10 cm;
- strato di usura in conglomerato bituminoso chiuso 0/12, spessore 3 cm;
- reinterro delle sezioni di scavo per i sottoservizi presenti sotto la strada, con materiale arido (sabbia classe A₃ tabella CNR-UNI 10006).

I citati spessori sono da intendersi misurati in opera finiti e quindi a costipazione avvenuta.

Le nuove strade di lottizzazione saranno in grado di assolvere alle funzioni di viabilità e distribuzione interna, e risulteranno conformi alle prescrizioni del vigente piano regolatore, sviluppandosi in continuità a quelle esistenti poste sul contorno dell'area di lottizzazione.

Le carreggiate saranno in parte provviste di marciapiedi separati dalle stesse con cordoli a barriera, che saranno ribassati sulle testate ed in corrispondenza degli accessi ai fabbricati per soddisfare l'esigenza di mobilità anche della popolazione invalida.

La larghezza di marciapiedi sarà prevista in 1,50 m minima con una stratigrafia così composta:

strato di fondazione con le stesse caratteristiche e spessori di quello stradale;
soletta in calcestruzzo spessore 15 cm armata con rete elettrosaldata • 6;
realizzazione di tappetino di usura 0/9, spessore 3 cm.

I parcheggi sono uniformemente distribuiti su tutta la lottizzazione. Le dimensioni dei posti auto sono min. 5,00 x 2,50 m conformemente al Codice della circolazione, con posti auto da riservarsi alla popolazione diversamente abile di dimensioni 3,20 x 5,00 m nella quantità prevista dalla L.13/89 e successivi decreti attuativi.

Le opere stradali saranno dotate della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

3 - RETI DI FOGNATURA

Il sistema di smaltimento delle acque è previsto di tipo separativo, ossia attraverso due reti distinte vengono convogliate le acque d'origine pluviale e le acque d'origine civile.

a) - FOGNATURA BIANCA

La nuova fognatura di raccolta acque bianche provvederà alla raccolta delle acque meteoriche delle strade, dei parcheggi e dei marciapiedi posti all'interno dell'area di intervento. La rete di raccolta delle acque meteoriche sarà realizzata secondo le indicazioni dei tecnici di Hera Rimini s.r.l. in modo da soddisfare gli standards qualitativi contenuti nel vigente regolamento di fognatura della Provincia di Rimini.

I collettori saranno posati all'interno di un apposito scavo a sezione obbligata su uno strato di sabbia dello spessore di cm 10 previo livellamento del piano di posa in modo da rispettare la pendenza verso il recapito finale.

Il rinfianco, ed il rinterro delle sezioni di scavo, avverrà con sabbia ben costipata appartenente alla classe A₃ della tabella CNR-UNI 10006 per un'altezza non inferiore a 20 cm sopra la generatrice superiore del tubo.

Lungo la rete sono previsti in corrispondenza dei cambi di direzione e di geometria, e comunque a distanze non superiori a 35 – 40 m, appositi pozzetti d'ispezione di dimensioni interne 100x100 cm completi di chiusini in ghisa sferoidale di tipo carrabile conformi alle norme UNI-EN 124. Il pozzetto

e la lastra di copertura sono in cemento armato, dimensionati per sopportare carichi stradali di prima categoria.

La raccolta delle acque meteoriche, delle strade e dei parcheggi pubblici, avverrà tramite apposite caditoie di tipo carrabile in ghisa sferoidale (con almeno n° 8 asole) posate su pozzetto prefabbricato in calcestruzzo delle dimensioni di cm 50 x 50 x h = 70 poste ai due lati della strada con un interasse di circa 15 m.

Tutte le caditoie, dotate di sifone ispezionabile, saranno collegate alla rete fognaria con tubazione in PVC SDR34 Sn8 DN 160.

I chiusini e le caditoie sono previsti in ghisa sferoidale conformi alla norma UNI-EN 124 ed idonei alla classe di carico D400, mentre risultano di classe C250 in banchina e nelle aree di parcheggio. Sono infine di classe B125 quelli installati in tutte le zone pedonali.

b) - FOGNATURA NERA

La nuova fognatura di raccolta acque nere, realizzata con condotte in PVC Sn8 SDR34 complete di giunto a bicchiere ed anello elastomerico, provvederà alla raccolta delle acque reflue in uscita dai lotti di nuova realizzazione, convogliandole fino al recapito finale.

I collettori saranno posati in un apposito scavo su un letto di sabbia dello spessore di cm 10 previo livellamento del piano di posa che rispetti la pendenza verso il recapito finale.

Il rinfilanco, ed il rinterro delle sezioni di scavo, avverrà con sabbia ben costipata appartenente alla classe A₃ della tabella CNR-UNI 10006 per un'altezza non inferiore a 20 cm sopra la generatrice superiore del tubo.

Lungo la rete sono previsti in corrispondenza dei cambi di direzione, di geometria, degli allacci ai lotti privati e comunque a distanze non superiori a 30 m appositi pozzetti d'ispezione di dimensioni interne 100x100 cm completi di chiusini in ghisa sferoidale a tenuta di tipo carrabile conformi alle norme UNI-EN 124. Il pozzetto e la lastra di copertura sono di tipo prefabbricato in cls, dimensionati per sopportare carichi di prima categoria stradale. I chiusini sono previsti in ghisa sferoidale, idonei alla classe di carico D400.

Il collegamento dei vari scarichi di ciascun fabbricato al collettore delle acque nere avverrà con tubazione in PVC Sn 8 SDR 34 DN 200 in corrispondenza dei pozzetti della rete principale. A filo di ogni lotto, prima dell'innesto nella rete generale, sarà installato un idoneo pozzetto d'ispezione per l'ubicazione del sifone Firenze.

4 – RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA

La fornitura idrica ai vari lotti avverrà direttamente dalla rete acquedotto previa installazione di contattori a cura dell'Ente erogatore.

La nuova rete di distribuzione idrica verrà allacciata a quella esistente e sarà realizzata con tubazioni in ghisa sferoidale. I diametri delle nuove tubazioni sono stati dimensionati tenendo conto delle portate di picco previste.

Le tubazioni saranno posate in apposito scavo e alettate su letto di sabbia, rinfiancate e ricoperte per uno spessore minimo di 20 cm al di sopra della generatrice superiore della tubazione con materiale appartenente alla classe A₃ della tabella CNR UNI 10006 per poi completare il rinterro con materiale lapideo privo di elementi di pezzatura superiore ai 100 mm e residui vegetali.

Tutti gli incroci tra le linee esistenti e di nuova realizzazione, verranno dotati

di saracinesca in ghisa.

Dalla linea principale di distribuzione partiranno gli stacchi per l'alimentazione delle singole utenze presenti nella lottizzazione, realizzati con tubazioni in PEAD PN16. Ogni derivazione di utenza sarà realizzata con una valvola a "T".

Per ottemperare alle vigenti normative antincendio, saranno installati n° 6 idranti soprassuolo DN 80, alimentati anch'essi dalla linea di distribuzione principale.

5 - RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

La nuova rete di distribuzione gas metano sarà realizzata con una nuova tubazione in acciaio rivestito in polietilene in grado di alimentare l'intera lottizzazione.

La nuova linea di distribuzione passerà lungo la strada di nuova realizzazione. Tutte le canalizzazioni gas, comprese le predisposizioni d'utenza dovranno evitare percorsi di posa interferenti con fabbricati, elementi strutturali o parti interrate di questi.

6 - RETE DI DISTRIBUZIONE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La pubblica illuminazione è alimentata con rete interrata entro cunicolo in cloruro di polivinile rivestito con calcestruzzo.

Le canalizzazioni saranno posate alla profondità di 60 cm circa e derivate dal nuovo quadro elettrico dell'impianto del tipo in resina adatto all'installazione per esterno per il contenimento delle apparecchiature di comando, di protezione delle linee luce e di regolatore di flusso.

Per la viabilità interna, ed i parcheggi pubblici, sono previsti mediamente alla

distanza di 20 m pali metallici di sostegno con altezza fuori terra di 9.20 metri equipaggiati con armature stradali che utilizzano lampade a vapori di sodio ad alta pressione da 150 W.

La potenza del corpo illuminante e la sua distanza da terra è tale che ci permette di ottenere un adeguato illuminamento del suolo (in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni regionali per la riduzione dell'inquinamento luminoso).

L'accensione e lo spegnimento dell'impianto avverrà automaticamente con l'utilizzo di relè crepuscolare.

I basamenti dei pali metallici sono in conglomerato cementizio e in essi viene ricavato il pozzetto di derivazione di dimensioni 40 x 40 cm.

La linea d'alimentazione è trifase con conduttori di sezione idonea a contenere le cadute di tensione nei limiti della norma.

Ad ogni cambiamento di direzione e nei tratti rettilinei ad una interdistanza di circa 50 metri sarà inserito un pozzetto rompitratta opportunamente dimensionato. Durante il corso dei lavori saranno definiti nel particolare i percorsi delle tubazioni con tratti e derivazioni a squadro.

7 - RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Per l'elettrificazione dell'area occorre provvedere alla realizzazione di due cabine di trasformazione MT/bt da cui vengono alimentate le linee interne la lottizzazione.

E' prevista la realizzazione di canalizzazioni in PEAD corrugata Ø 125, per le linee di distribuzione bt, tubazioni in PEAD corrugata Ø 110 per le distribuzioni ai singoli lotti e tubazioni in PEAD corrugata Ø 160 per quelle di MT. Rispettando le prescrizioni imposte da ENEL S.p.A., tali canalizzazioni

saranno ubicate ad almeno un metro di profondità dal piano finito, fatta eccezione per quelle di MT che saranno posate ad una profondità maggiore, e più precisamente a 1,40 m, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla competente società ARPA per quanto concerne il corridoio ecologico.

8 - RETE DI DISTRIBUZIONE TELECOM

La rete di distribuzione Telecom sarà posata al di sotto dei marciapiedi delle nuove strade di lottizzazione e verrà realizzata conformemente alle indicazioni dei tecnici Telecom con tubazioni in polietilene corrugato Ø 125. I collegamenti ai singoli lotti avverranno anch'essi mediante tubazioni in polietilene corrugato Ø 125. In corrispondenza di ogni stacco è prevista la presenza di un pozzetto di ispezione di dimensioni 60 x 60 cm completo di chiusino in ghisa sferoidale con aperture triangolari, per agevolare le operazioni di infilaggio e sfilaggio cavi, al quale poi saranno collegate anche le colonnine di distribuzione.

Lungo le strade saranno inoltre posizionati gli armadietti di distribuzione.

9 - VERDE PUBBLICO

La progettazione del verde, nel contesto delle opere di urbanizzazione primaria, si è ispirata ad integrare l'intervento delegando al verde funzioni di barriera visiva ed attenuazione del rumore.

Conseguentemente è prevista la piantumazione articolata di essenze arboree ed arbustive le cui specie saranno indicate dai competenti uffici comunali.

Sul terreno destinato a verde viene piantumato il prato erboso.

PREVISIONE DI SPESA

COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A1) Strade e viabilità	€ 1.233.570,90
A2) Fognature	€ 505.098,69
A3) Rete idrica	€ 98.150,50
A4) Rete gas	€ 73.419,00

A5) Rete Enel	€	103.086,50
A6) Rete telefonica	€	39.216,00
A7) Illuminazione pubblica	€	186.143,80
A8) Verde pubblico	€	67.102,00
A9) Muri di sostegno	€	207.071,85
Totale	(IVA esclusa)	€ 2.512.859,24

B – COSTO PER ACQUISIZIONE AREA

Il valore venale delle aree ricomprese nel P.U.A. è stato determinato prendendo a riferimento la valutazione di € 53,00 al mq già effettuata ed accettata in contraddittorio con le proprietà sulla base del precedente indice di utilizzazione territoriale pari 0,60 mq/mq e rapportata proporzionalmente al

nuovo indice pari a 0,375 mq/mq.

Il valore attuale risulta pertanto:

$$Va = € 53,00 \times 0,375 / 0,60 = € 33,13$$

Segue la tabella con la ripartizione per singole proprietà delle aree da acquisire ed il relativo corrispettivo.

C - QUADRO ECONOMICO

COSTI

DESCRIZIONE	IMPORTO
COSTO PER ACQUISIZIONE AREE	€. 2.207.650,68
SPESE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI + SPESE NOTARILI	€. 150.000,00
URBANIZZAZIONI INTERNE AL COMPARTO	€. 2.012.859,24
SPESE DI PROGETTAZIONE	€. 41.120,00
SPESE TECNICHE VARIE	€. 16.570,08
TOTALE COSTI	€. 4.428.200,00

ENTRATE DA CESSIONE DELLE AREE

DESCRIZIONE	MQ.	PREZZO	IMPORTO
PRODUTTIVO	21.588	€. 150,00	€. 3.238.200,00
RESIDENZIALE	1.700	€. 400,00	€. 680.000,00
SERVIZI	1.700	€. 300,00	€. 510.000,00
TOTALE ENTRATE			€. 4.428.200,00