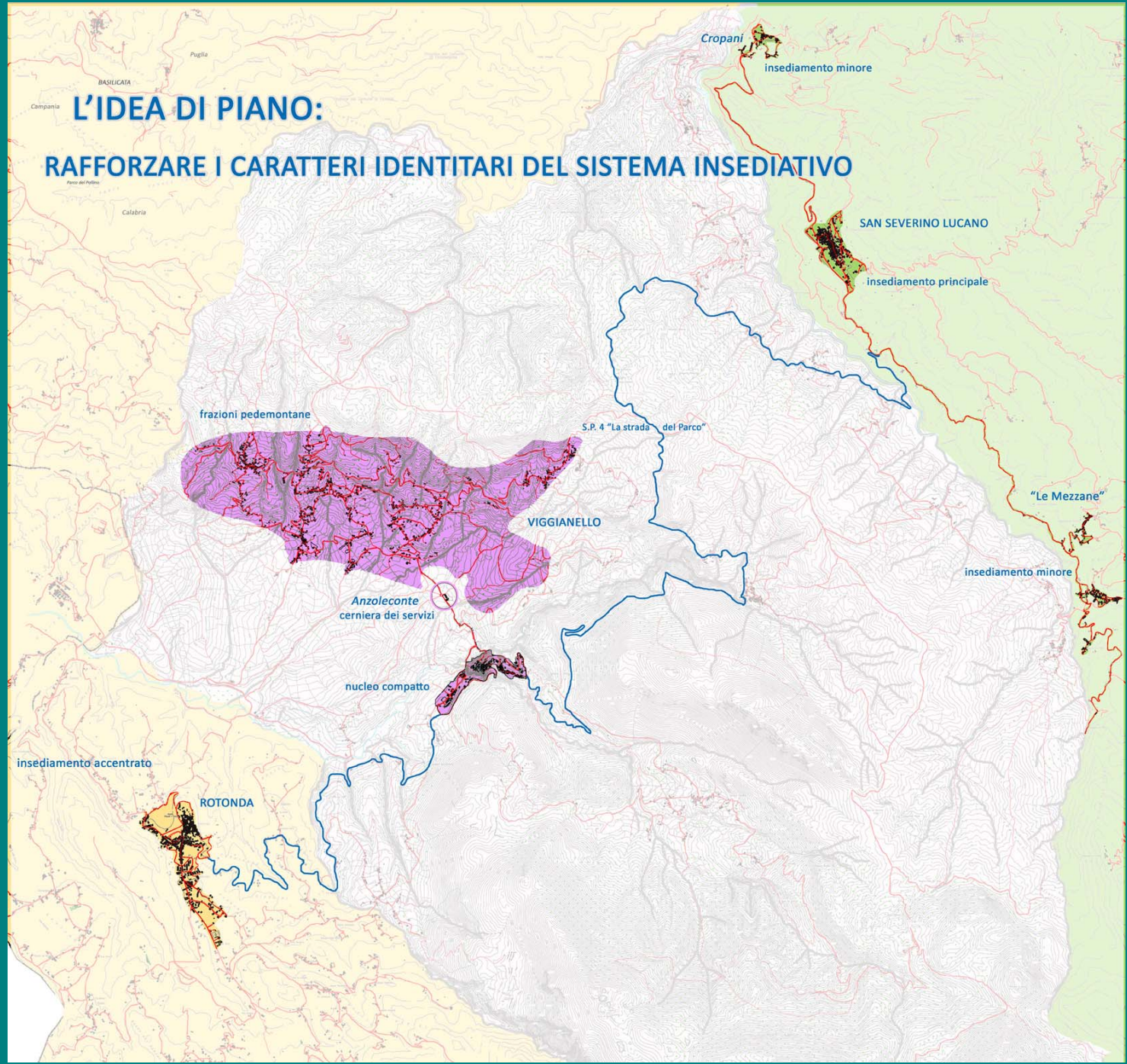


# ESPERIENZE DI PIANIFICAZIONE NEL PARCO NAZIONALE DEL POLLINO



# L'IDEA DI PIANO: RAFFORZARE I CARATTERI IDENTITARI DEL SISTEMA INSEDIATIVO



# RU Rotonda

aree normative

tipologie edilizie

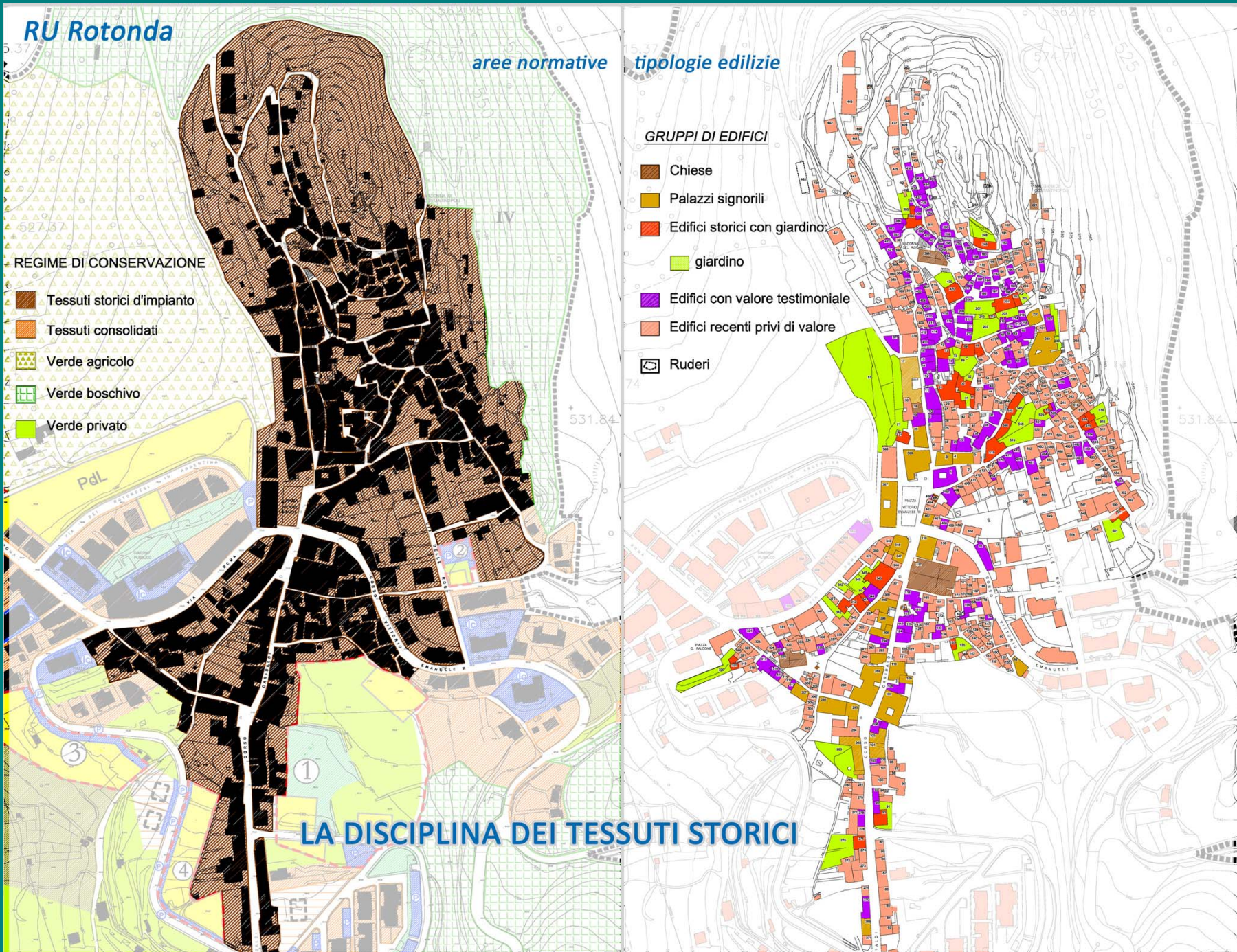
## REGIME DI CONSERVAZIONE

- Tessuti storici d'impianto
- Tessuti consolidati
- Verde agricolo
- Verde boschivo
- Verde privato

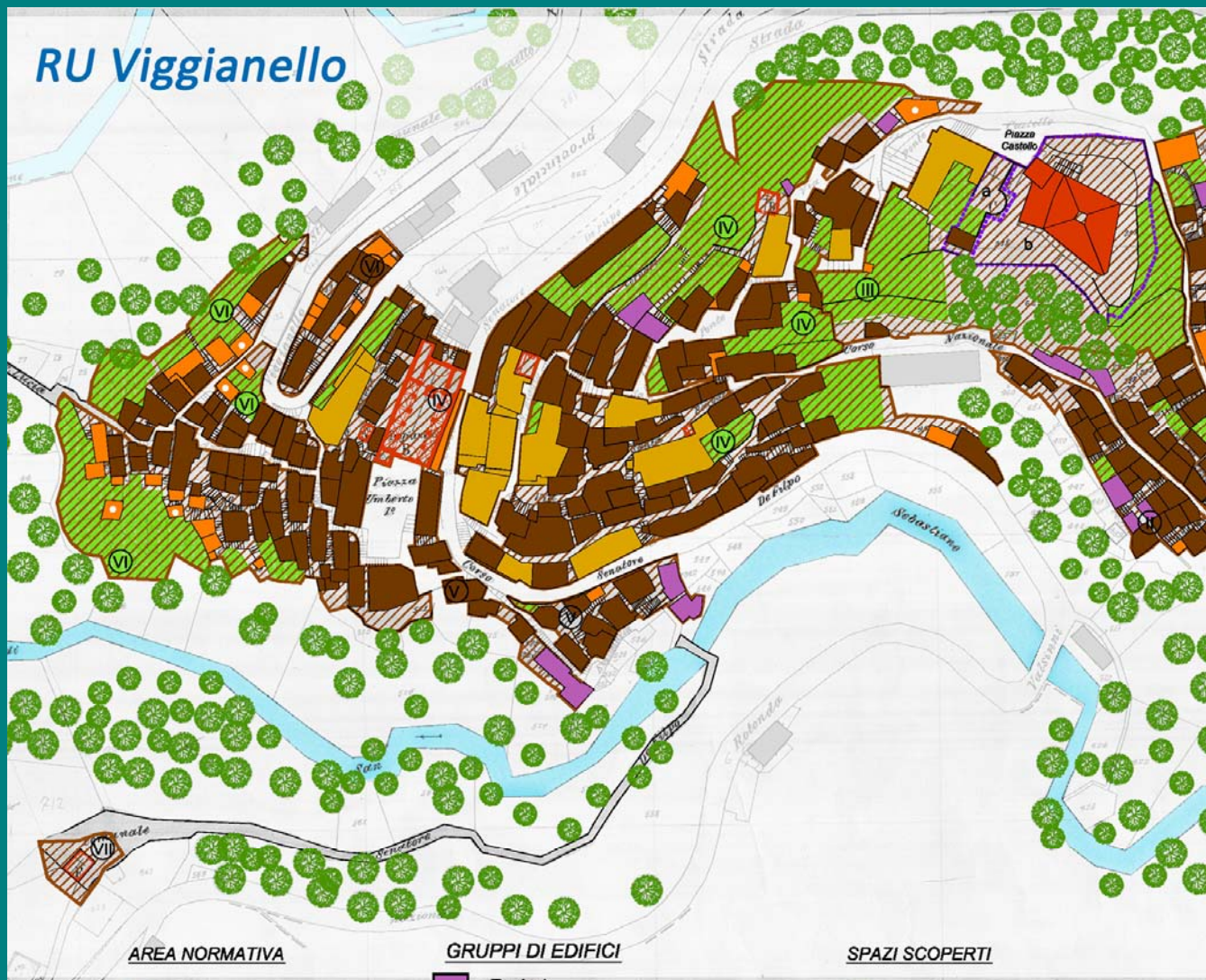
## GRUPPI DI EDIFICI

- Chiese
- Palazzi signorili
- Edifici storici con giardino
- giardino
- Edifici con valore testimoniale
- Edifici recenti privi di valore
- Ruderi


### LA DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI









# RU Viggianello






## AREA NORMATIVA

-  Tessuti storici - Area n. ...
-  Area progetto unitario

## GRUPPI DI EDIFICI

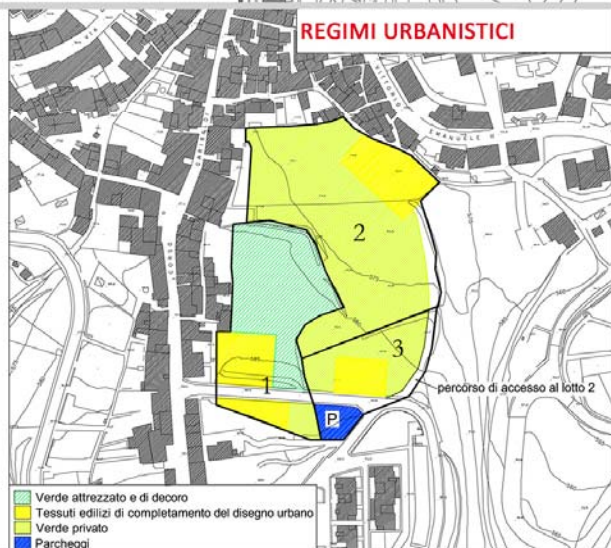
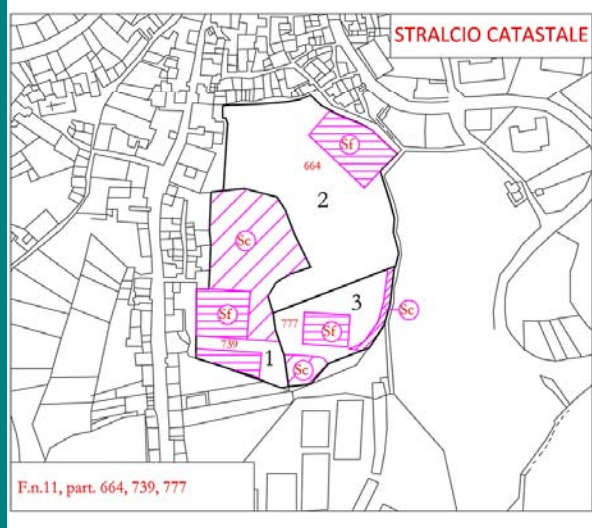
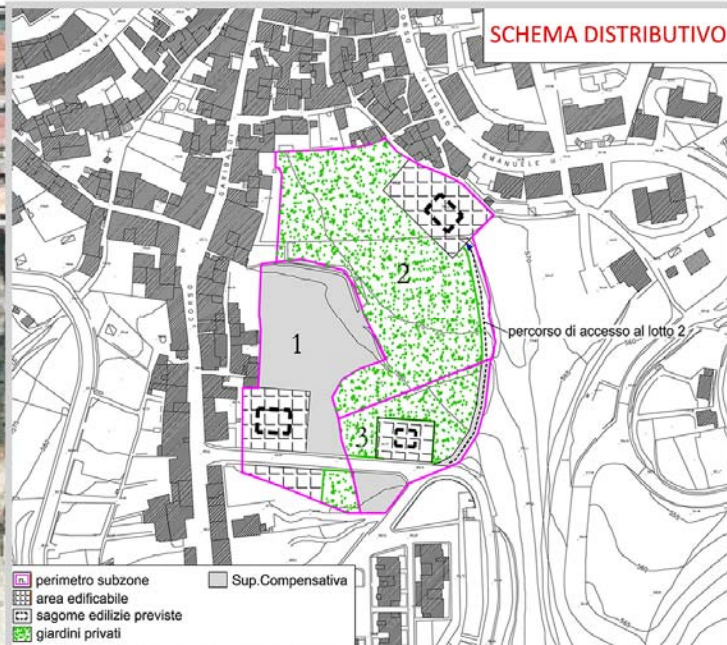
-  Ruederi
-  Castello - Edifici di culto
-  Palazzi signorili
-  Edifici di valore storico-testimoniale
-  Edifici recenti
-  Pertinenze (garages-depositi)

## SPAZI SCOPERTI

-  Orti e giardini
-  Piazze e slarghi
-  Lembi di vegetazione naturale

## Rotonda: la "Scheda-Norma n. 1"

### INDIVIDUAZIONE DEL'AREA SU ORTOFOTO



### art.44.1 Scheda-norma n.1 (Adiacenza Corso Garibaldi)

#### Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua un'ampia area in adiacenza a Corso Garibaldi destinata a verde pubblico attrezzato, non attuata.

Il RU intende conservare questo "vuoto urbano" di importante interesse percettivo e posizionale, caratteristico del paesaggio urbano di Rotonda, rendendolo, inoltre, anche in parte fruibile alla collettività. Il RU intende, inoltre, evitare il ricorso alla reiterazione del vincolo ed all'esproprio, utilizzando il meccanismo perequativo.

#### Modalità di attuazione

Sono individuati n.3 valori:

- Costo di esproprio: simula il valore venale del terreno nel regime urbanistico del PdF e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 30 €/mq riferito a suoli in area urbana inedificabili
- Costo di costruzione: rappresenta il costo necessario alla edificazione (progettazione, oneri vari connessi, costruzione) e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 800 €/mq di pavimento
- Costo di vendita: rappresenta l'utile lordo dell'investitore e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 1500 €/mq di pavimento.

La scheda prevede il ricorso all'attuazione diretta. A tal fine vengono individuate n.3 sub-zone.

#### Sub-zona n.1 (superficie totale: mq 6.000)

il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (6000 mq x 30 € = 180.000 €)

- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (180.000 €/(1500 € - 800 €) = 260 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi)

(260 mq x 1,1) = 300 mq circa

(300 mq x 3 [altezza media d'interpiano]) = 900 mc

Il valore di 900 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo

ristoro per la mancata corrispondenza dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque,

l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Calcolo del valore dell'area che il Comune intende acquisire (mq 3740 - superficie compensativa (Sc)) (3740 mq x 30 €) = 112.200 €

- Conversione del valore dell'area in superficie di pavimento (112.200 €/(1500 € - 800 €) = 160 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (160 mq x 1,1) = 176 mq

176 mq x 3 = 530 mc

Il valore di 530 mc rappresenta il corrispettivo volumetrico connesso alla cessione del terreno al Comune.

Il privato percepirà, quindi, in termini volumetrici il corrispettivo del valore venale dell'intero terreno (900 mc) e quello relativo all'area da cedere (530 mc), per un totale di 1430 mc.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in un lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 1430 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq.

#### Sub-zona n.2 (superficie totale: mq 9.400)

il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (9400 mq x 30 € = 280.000 €)

- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (280.000 €/(1500 € - 800 €) = 400 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi)

(400 mq x 1,1) = 440 mq circa

(440 mq x 3 [altezza media d'interpiano]) = 1320 mc

Il valore di 1320 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo

ristoro per la mancata corrispondenza dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque,

l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in un lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 1320 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq.

#### Sub-zona n.3 (superficie totale: mq 2.850)

il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (3260 mq x 30 € = 97.800 €)

- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (97.800 €/(1500 € - 800 €) = 140 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi)

(140 mq x 1,1) = 155 mq circa

(155 mq x 3 [altezza media d'interpiano]) = 465 mc

Il valore di 465 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo

ristoro per la mancata corrispondenza dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque,

l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in un lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 1430 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq.

#### Sub-zona n.3 (superficie totale: mq 2.850)

il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (3260 mq x 30 € = 97.800 €)

- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (97.800 €/(1500 € - 800 €) = 140 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi)

(140 mq x 1,1) = 155 mq circa

(155 mq x 3 [altezza media d'interpiano]) = 465 mc

Il valore di 465 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo

ristoro per la mancata corrispondenza dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque,

l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Calcolo del valore dell'area che il Comune intende acquisire (mq 750 - superficie compensativa (Sc)) (750 mq x 30 €) = 22.500 €

- Conversione del valore dell'area in superficie di pavimento (22.500 €/(1500 € - 800 €) = 32 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (32 mq x 1,1) = 35 mq

35 mq x 3 = 105 mc

Il valore di 105 mc rappresenta il corrispettivo volumetrico connesso alla cessione del terreno al Comune.

Il privato percepirà, quindi, in termini volumetrici il corrispettivo del valore venale dell'intero terreno (465 mc) e quello relativo all'area da cedere (105 mc), per un totale di 570 mc.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in un lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 1430 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq.

#### Parametri edificatori

H max = 7,5 ml (2 piani)

Dc = 3 ml

Ds = 3 ml

Df = 10 ml

subzone	n.	sup. tot. mq	sup. fond. mq	if fond. encl/mq	vol. real mc	sup. compensativa (Sc) mq	% Sup.tot
1	1	6000	1430	1	1430	3740	62
2	2	9400	1320	1	1320	0	0
3	3	3260	570	1	570	750	23
<b>Totale</b>		<b>18660</b>	<b>3320</b>		<b>3320</b>	<b>4490</b>	<b>24</b>