

Comune di SUSEGANA

OGGETTO

Piano Urbanistico Attuativo "Via SARTOR"

COMMITTENTE

Norbert Le Gallais

Bruno Zambon

Maurizio Granziera

Luciano Zambon

Sestiere San Marco 3051
31021 Venezia

via Garibaldi, 19
31058 Susegana (TV)

via Distrettuale, 166 int. 2
31025 Santa Lucia di Piave (TV)

PROGETTAZIONE



d-recta srl

via Villa Liccer, 14
31020 San Fior (TV) - Italia
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109
info@d-recta.it - www.d-recta.it

PROGETTISTA

Arch. Dino De Zan

DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani

STUDIO DI COMPATIBILITÀ

IDRAULICA e GEOLOGICA

Dott. Geol. Filippo Torresan

ELABORATO

22

Piano particellare di esproprio

scala

-

codice

DR20210024UAR00SZ003

EMISSIONE

rev	data	descrizione	redatto	controllato
03	luglio 2024	Adeguamento elaborati per modifica proprietari aree	GC	MP
02	maggio 2023	Elaborati per adozione	EA	MP
01	febbraio 2023	Elaborati adeguati alle integrazioni Prot. 295/2023 - Rif. 18045/2022	EA	MP
00	settembre 2022	Elaborati per adozione	EA	MP



Il presente documento è di proprietà di d-recta srl. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.

certificato norma UNI EN ISO 9001:2015 n. 17180-I

certificato norma UNI ISO 45001:2018 n. 17180-I

Indice

Premessa	2
1 Individuazione dei luoghi	3
2 Descrizione delle aree interessate	6
3 Area funzionale al riassetto unitario della viabilità – Area D	9
4 Definizione dell'indennità di esproprio	11

Premessa

Il presente documento ha per oggetto le aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA Via Sartor" localizzato nel Comune di Susegana. L'obiettivo principale di questo documento è quello di analizzare le aree da sottoporre a esproprio per pubblica utilità, dunque parte principale di questo elaborato è l'indicazione dei valori calcolati per ogni particella interessata da esproprio.

Il piano si compone di:

- I. **Parte descrittiva:** elenca analiticamente le aree espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali, la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare.
- II. **Schede di sintesi:** Elaborati grafici che consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dal PUA riportata sulla mappa catastale, nonché le particelle interessate dall'esproprio.

1 Individuazione dei luoghi

L'area in esame si trova a Susegana comune di 11.780 abitanti della provincia di Treviso, si tratta di un'area prevalentemente incolta confinante con Via Egidio Sartor a nord. L'area è identificata dagli strumenti urbanistici come zona residenziale destinata a nuovi complessi insediativi da attuarsi attraverso un Piano Urbanistico Attuativo. La previsione del Piano degli Interventi (PI) collega l'ambito alla Scheda Norma n. 32, la quale specifica le indicazioni di massima inerenti allo sviluppo urbanistico dell'area.



Ortofoto dell'area con identificazione dell'ambito soggetto a PUA

A seguito di una valutazione di intenti ad opera dei proponenti è stato ridefinito il perimetro del PUA rispetto a quanto visibile negli elaborati grafici del PI vigente. È stata considerata la volontà dei proprietari delle aree interessate a partecipare o meno allo sviluppo urbano mediante il PUA, da tale valutazione deriva che l'assetto proprietario dell'ambito è relativo ad una distribuzione in capo a cinque soggetti.

I terreni interessati dal progetto di sviluppo mediante il PUA sono catastalmente censiti al foglio 34 mappali 862, 1124, 2550, 2538, 1453, 1451, 1452, 852, 994, 1136, 1137 e 1000. I proprietari di suddette aree costituiscono un consorzio volontario inteso come un'organizzazione comune che ha la finalità di attuare il PUA.

Tre porzioni territoriali, censite al Foglio 34 mappali 111, 974 e 260 entrano a far parte del progetto di sviluppo urbano, a seguito di esproprio per pubblica utilità in quanto non affiliati al consorzio volontario.

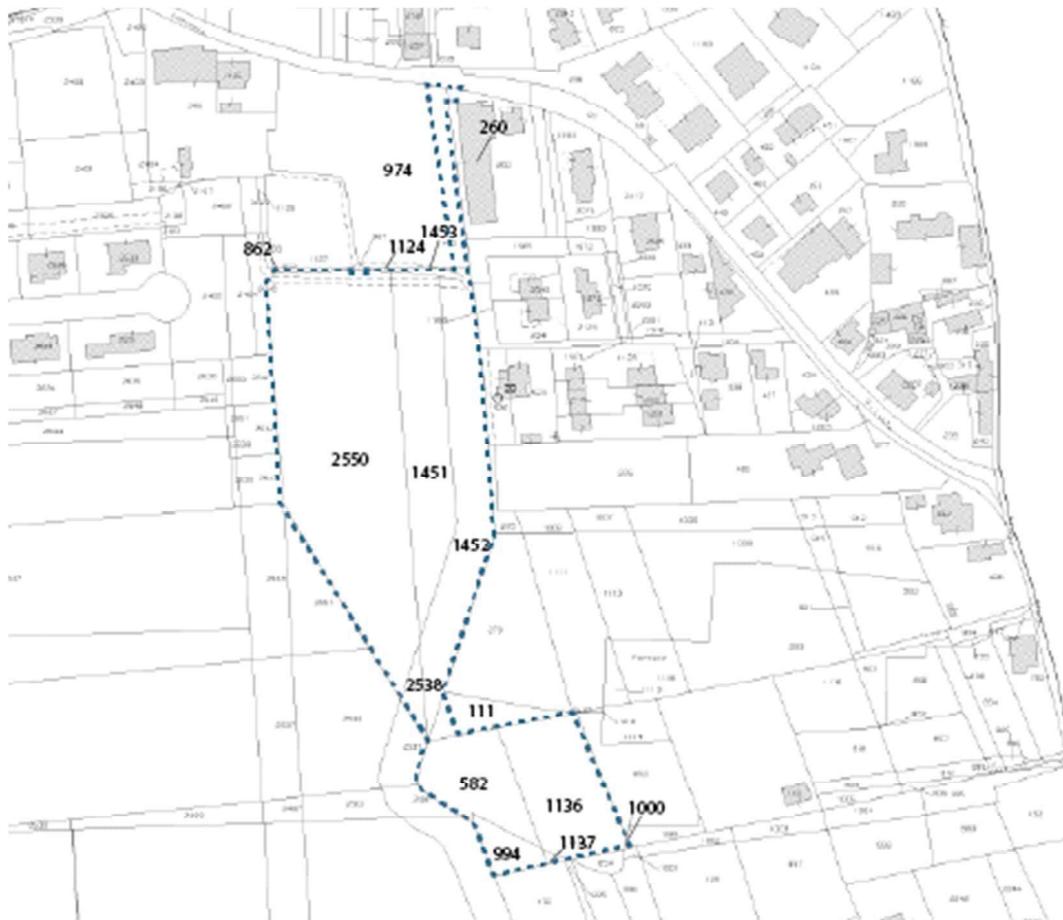
La tabella che segue riassume quanto fin qui detto.

Si specifica che la colonna "AREA OGGETTO DI ESPROPRIO AI FINI DEL PUA" è da intendersi come segue:

- **No** = la partecipazione allo sviluppo urbano tramite PUA del soggetto a cui è in capo il diritto di proprietà è fondata sul comune accordo e sul consenso tra le parti che si riuniscono in un consorzio volontario.
- **Si** = la partecipazione allo sviluppo urbano tramite PUA avviene tramite esproprio dell'area del soggetto a cui è in capo il diritto di proprietà per rispondere a esigenze di carattere pubblicistico.

Tabella 1: Individuazione catastale dei mappali interessati dal PUA e soggetti interessati.

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE INTERESSATA in mq	AREA OGGETTO DI ESPROPRIO AI FINI DEL PUA	PROPRIETARIO
34	862	20	No	Le Gallais Norbert
34	1124	10	No	Le Gallais Norbert
34	2550	7914	No	Le Gallais Norbert
34	2538	241	No	Le Gallais Norbert
34	1453	135	No	Zambon Bruno e Luciano Gallon Irene (usufruttuaria)
34	1451	2430	No	Zambon Bruno e Luciano Gallon Irene (usufruttuaria)
34	1452	2880	No	Zambon Bruno e Luciano Gallon Irene (usufruttuaria)
34	852	1522	No	Granziera Maurizio
34	994	413	No	Granziera Maurizio
34	1136	2006	No	Granziera Maurizio
34	1137	17	No	Granziera Maurizio
34	1000	10	No	Granziera Maurizio
34	111	110 circa	Si	Loprese Franco e Giuseppe, Zago Piera
34	974	530 circa	Si	Zambon Mario
34	260	60 circa	SI	Immobiliare Mercatelli s.r.l.



Estratto di mappa catastale con individuazione dell'ambito soggetto a PUA

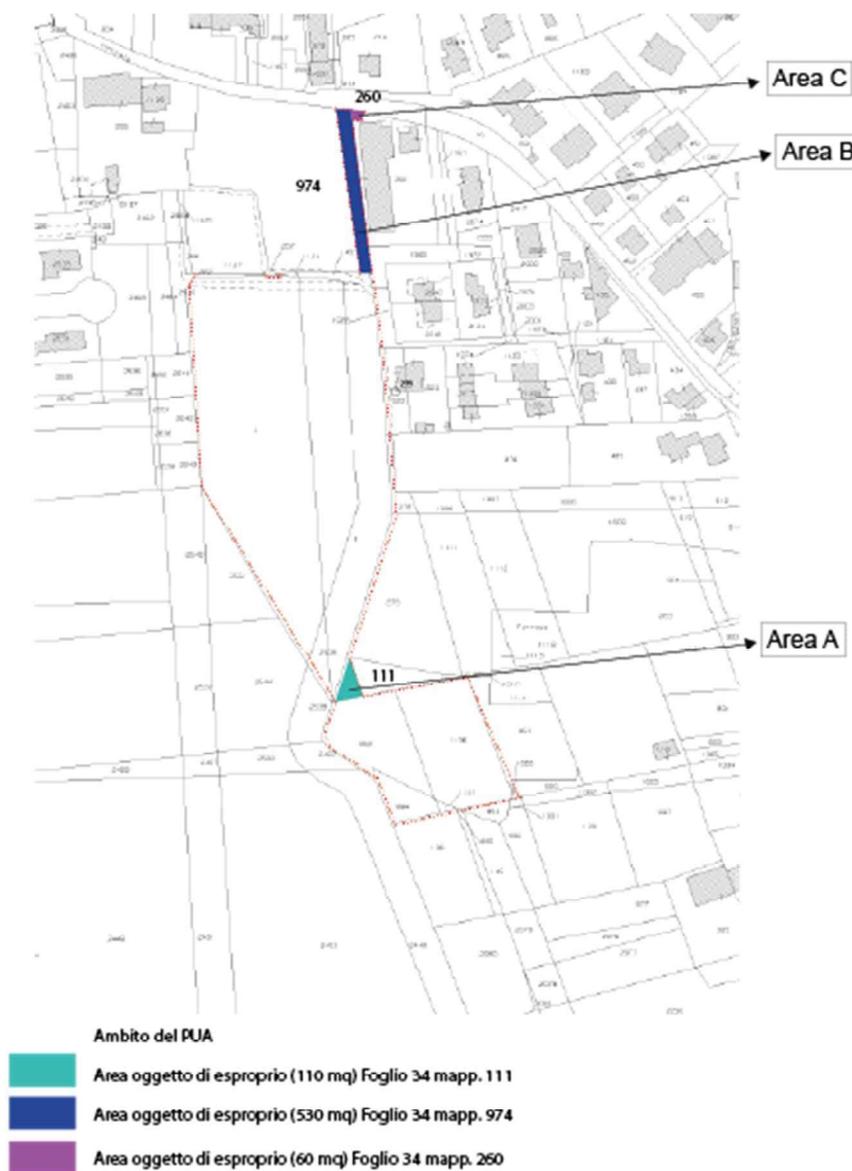
Come si evince dalla "Tabella 1" i mappali oggetto di esproprio per pubblica utilità sono tre:

- Foglio 34 mappale 111,
- Foglio 34 mappale 974.
- Foglio 34 mappale 260.

Al fine consentire una lettura speditiva del presente documento, da ora in avanti, le tre aree sono denominate come segue:

- **Area A:** Foglio 34 mappale 111,
- **Area B:** Foglio 34 mappale 974,
- **Area C:** Foglio 34 mappale 260.

Si riporta di seguito la loro localizzazione su mappa catastale.



Individuazione dei mappali oggetto di esproprio

2 Descrizione delle aree interessate

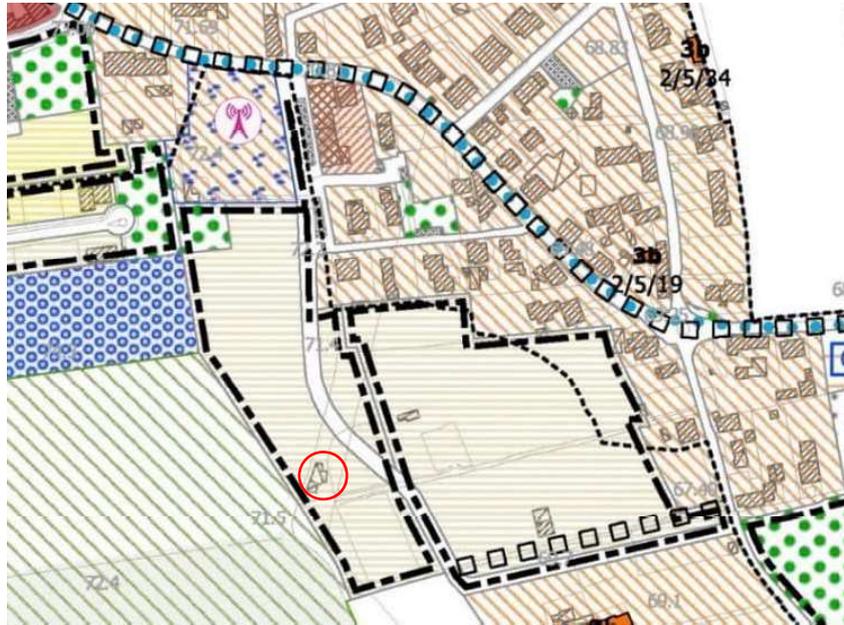
Area A:

La particella ha una superficie totale di 525 mq, l'area da espropriare ha una superficie di circa 110 mq.

La qualità dei suoli è di tipo "seminativo arboreo", i dati catastali esito di visura riportano quanto segue:

- Classe: 2
- Reddito dominicale: 3,37 euro
- Reddito agrario: 2,17 euro.

Il Piano degli Interventi vigente, nella tav. 2.1 "Zonizzazione funzionale scala 1:5000", identifica l'area come zona C2 - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi. L'area inoltre è identificata come "perimetro di piano urbanistico attuativo (PUA)" assoggettato all'art. 19 delle NTO. Tali indicazioni urbanistiche riconoscono la natura edificabile dell'area.



Estratto tav. 2.1 "Zonizzazione funzionale" del PI, scala 1:5000

La Scheda Norma n. 32 del PI vigente evidenzia una ST (superficie territoriale) di sviluppo tramite PUA pari a 20.970 mq, a suddetta superficie è attribuita una SNP (superficie netta di pavimento) pari a 3.495 mq.

La proporzione che lega la superficie territoriale, superficie netta di pavimento e la superficie della particella in esame evidenzia che il **potenziale edificatorio totale** del Foglio 34 mappale 111 di consistenza pari a 525mq, è così esplicitata: 20.970 mq : 3.495 mq = 525 mq : SNP

$$SNP = \frac{3.495 \text{ mq} \times 525 \text{ mq}}{20.970 \text{ mq}} = 87,5 \text{ mq}$$

Pertanto con lo stesso metodo si ottiene che la superficie da espropriare di 110 mq, sottrae al totale un potenziale edificatorio pari a: 20.970 mq : 3.495 mq = 110 mq : SNP_{esproprianda}

$$SNP_{\text{esproprianda}} = \frac{3.495 \text{ mq} \times 110 \text{ mq}}{20.970 \text{ mq}} = 18,33 \text{ mq}$$

Area B:

La particella ha una superficie totale di 5.115 mq, l'area da espropriare ha una superficie di circa 530 mq.

La qualità dei suoli è di tipo "seminativo arboreo", i dati catastali esito di visura riportano quanto segue:

- **Classe:** 1
- **Reddito dominicale:** 39,63 euro
- **Reddito agrario:** 22,45 euro.

Il Piano degli interventi vigente, tav.3.1 "Modalità di intervento – scala 1.2000" individua l'ambito in esame come ZTO Fd- aree a parcheggio assoggettate ad art. 62 delle NTO. Le norme specificano che si tratta di aree destinate ai parcheggi pubblici.



Estratto della tav.3.1 "Modalità di intervento – scala 1.2000" del PI vigente – individuazione area da espropriare

Alla data di indagine, sulla scorta della memoria storica inerente al procedimento di attivazione del PUA e delle volontà espresse dal proprietario del lotto, appare nulla la possibilità di una futura inclusione dell'area B" in aree edificabili secondo la Pianificazione Urbanistica del comune interessato. La prospettiva assunta dunque assume che l'area in oggetto rimanga, nel tempo, a destinazione Fd senza concrete possibilità di utilizzo da parte del proprietario. Risulta influente dunque la mera aspettativa di possibili e future varianti urbanistiche che possano cambiare la predetta destinazione dell'area.

Premesso ciò, a fini indennitari e risarcitori il valore venale attribuito all'area in esame è stimato in 15,00 euro/mq.

Area C:

La particella ha una superficie totale di circa 2.426 mq, l'areale oggetto di esproprio misura circa 60 mq.

Il Piano degli interventi vigente, tav.3.1 "Modalità di intervento – scala 1.2000" individua l'ambito in esame come ZTO B a cui è attribuito un indice di utilizzazione pari a 0,55 mq/mq. Tali indicazioni urbanistiche riconoscono la natura edificabile dell'area.



Estratto della tav.3.1 "Modalità di intervento – scala 1.2000" del PI vigente – individuazione area da espropriare

In considerazione dell'indice di 0,55 mq/mq si osserva che la capacità edificatoria massima dell'intero lotto è pari a circa 1.334 mq di SNP. L'area oggetto di esproprio dunque sottrae al potenziale edificatorio massimo del lotto una SNP pari a 33 mq ($V = 33 \times 3,60 = 118,8$ mc).

3 Area funzionale al riassetto unitario della viabilità – Area D

Area D:

L'area B, come detto in precedenza, ha una superficie totale di 5.115 mq; l'area da espropriare invece ha una superficie di circa 530 mq. Il fine dell'esproprio è quello di ampliare il sedime di Via Egidio Sartor sul lato ovest dell'ambito.

La parte restante della carreggiata di Via Egidio Sartor sul lato est (già esistente), non oggetto di esproprio per pubblica utilità, è stata individuata negli elaborati grafici e descrittivi allegati al PUA come "Extra-Ambito". Le NTO del PUA, all'art.7 comma 2, sanciscono che si tratta di:

"...Aree interessate da porzioni di opere pubbliche di completamento stradale. Si tratta di un ambito non assoggettato al PUA ma direttamente collegato con gli ambiti che lo riguardano, ovvero di una porzione di viabilità di accesso che garantisce la progettazione unitaria della viabilità programmata dal Piano. Le condizioni e le modalità di attuazione delle previsioni per il suddetto ambito sono normate dalla Convezione a cui si rimanda..."

Si specifica che la messa a disposizione delle aree costituenti l'extra-ambito, al fine di consentire il riassetto unitario della viabilità, non avviene in previsione di un indennizzo aggiuntivo per i proprietari dei mappali interessati. Trattasi infatti di una proposta migliorativa che non altera i caratteri essenziali della strada di accesso bensì rende omogenea la trasformazione. Si riporta un estratto catastrale che evidenzia in blu e in viola le aree oggetto di esproprio e in verde l'extra-ambito di cui al presente paragrafo.



Estratto mappa catastale con individuazione dell'extra-ambito

4 Definizione dell'indennità di esproprio

Area	Foglio n°	Mapp.	Sezione	Qualità	Proprietà catastali	Sup. Interessata	Valore	Indennità di esproprio
A	34	111	terreni	Seminativo arboreo	Loprese Franco, Loprese Giuseppe, Zago Piera	110 mq	55,00 €/mc	3.628 €
B	34	974	terreni	Seminativo arboreo	Zambon Mario	530 mq	15,00 €/mq	7.950 €
C	34	260	terreni	Ente urbano	Immobiliare Mercatelli s.r.l.	60 mq	55,00 €/mc	6.534 €

Per stabilire il valore dell'edificabilità delle **aree A e C** è stata considerata la deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 14.02.2006 con la quale sono stati approvati i valori di riferimento delle aree edificabili. Tale valore è 55,00 €/mc.

NB. Art. 7 comma 2 NTO del PI vigente: "...*Ai soli fini del computo degli oneri e degli standard urbanistici, ovvero nel caso di modalità di calcolo dimensionale in cui il riferimento è il volume, all'interno delle zone residenziali assoggettate a PUA, a PU o nelle altre zone previste dal PI, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq), o viceversa, si esegue secondo la seguente formula:*

$V = Snp \times 3,60$ dove l'indice di conversione, 3,60 indica l'altezza virtuale di riferimento..."

Per quanto riguarda le aree A e C, si rammenta che può essere concessa al proprietario la possibilità di mantenere la capacità edificatoria dell'area espropriata con il fine di utilizzarla sulla restante quota parte della particella. In caso di accettazione del suddetto compromesso l'indennità di esproprio sarà oggetto di una riduzione pari al 50% rispetto all'indennità di esproprio di cui alla tabella precedente.

Per stabilire il valore **dell'area B** si è tenuto conto del fatto che l'area in esame non è classificabile né come agricola né come edificabile. Il valore dell'area dunque è stato stimato in 15 euro/mq.

Si specifica che l'indennità di esproprio è a carico della ditta lottizzante per tutte le aree coinvolte.

Seguono le schede di sintesi degli ambiti interessati.

SCHEDA DI SINTESI - AREE SOGGETTE DA ESPROPRIARE

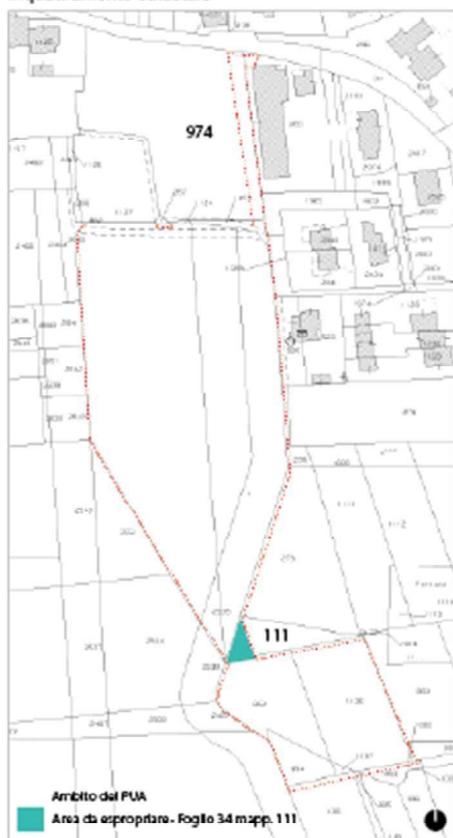
Dati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominiale	Reddito agrario
34	111	SEMIN ARBOREO	2	0	5	25	Euro: 3,37	Euro: 2,17

Elenco intestati

Nominativo	Codice fiscale	Titolarità	Quota
Loprese Franco nato a Conegliano (TV) il 10/06/1968	LPRFNC68H10C957L	nuda proprietà	1/1
Loprese Giuseppe nato a Polistena (RC) il 18/06/1939	LPRGPP39H18G791G	usufrutto	1/2
Zago Piera nata a Cordignano (TV) il 27/06/1947	ZGAPRI47H67C992Y	usufrutto	1/2

Inquadramento catastale



Inquadramento su base ortofoto



· Sup. totale
525 mq circa

· Sup. da espropriare
110 mq circa

SCHEMA DI SINTESI - AREE SOGGETTE DA ESPROPRIARE

Dati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominiale	Reddito agrario
34	974	SEMIN ARBOREO	1	0	51	15	Euro: 39,63	Euro: 22,45

Elenco intestati

Nominativo	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
Zambon Mario nato a Susegana (TV) il 10/05/1941	ZMBMRA41E10L014U	proprietà	1000/1000

Inquadramento catastale



Inquadramento su base ortofoto



• Sup. totale

5.115 mq

• Sup. da espropriare

530 mq circa

SCHEDA DI SINTESI - AREE SOGGETTE DA ESPROPRIARE

Dati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominiale	Reddito agrario
34	260	Ente Ubano	-	0	24	26		

Elenco intestati

Nominativo	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
Immobiliare Mercatelli s.r.l. con sede in Nervesa della Battaglia (TV)	00761960269	proprietà	1/1

Inquadramento catastale



Inquadramento su base ortofoto



• Sup. totale

2.426 mq

• Sup. da espropriare

60 mq circa