



COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

**S.U.A.P.E.**

*Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia*

---

**Zona per Insediamenti Produttivi**

**in località Ponte Sargano**

**Trasposizione su base catastale**

ALLEGATI:

- relazione
- planimetria Zona P.I.P. approvata
- planimetria catastale
- planimetria "trasposizione su base catastale" Zona P.I.P.
- planimetria "sovrapposizione catastale" Zona P.I.P.

*Cerreto di Spoleto, 03/12/2013*

RESPONSABILE DEL S.U.A.P.E.

*Geom. Pietro Forti*

---

## STATO DI FATTO

Le Zone per Insedimenti Produttivi presenti nel territorio comunale sono ubicate in località Ponte Sargano, Vignole e Bagni di Triponzo.

Il presente studio riguarda la trasposizione su base catastale della Zona P.I.P. di Ponte Sargano.

Il Piano Attutivo della Zona per Insedimenti Produttivi di Ponte Sargano è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 173 del 26/11/1985.

Con Delibera di Consiglio Comunale nr. 24 del 28/09/2000 è stata approvata la variante generale al Piano attuativo citato e con delibera di C.C. n. 44 del 29/09/2006 è stata approvata la variante normativa.

Il Piano, approvato come sopra, presentava la seguente consistenza fondiaria:

|                          |    |           |
|--------------------------|----|-----------|
| - Numeri Lotti           | N° | 11        |
| - Superficie Fondiaria   | Mq | 60.816,00 |
| - Superficie Edificabile | Mq | 15.204,00 |
| - Servizi Collettivi     | Mq | 4.140,00  |
| - Verde Pubblico         | Mq | 1.150,00  |
| - Parcheggi              | Mq | 2.740,00  |

Nello specifico i lotti edificabili venivano articolati come segue:

| Piano Approvato con delibera C.C. n. 24/2000 |                              |                                   |                            |
|--|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| N° LOTTI                                     | Superficie Fondiaria SF (mq) | Superficie realizzabile SC=1/4 SF | Superficie realizzata (mq) |
| 1  | 4.489,00                     | 1.122,25                          | 925,00                     |
| 2  | 7.135,00                     | 1.783,75                          | 1.759,63                   |
| 3  | 4.490,00                     | 1.122,50                          | 996,00                     |
| 4  | 4.715,00                     | 1.178,75                          | 931,00                     |
| 5  | 5.025,00                     | 1.256,25                          | 793,00                     |
| 6  | 4.920,00                     | 1.230,00                          | 471,00                     |
| 7  | 3.600,00                     | 900,00                            |                            |
| 8  | 3.365,00                     | 841,25                            |                            |
| 9  | 4.330,00                     | 1.082,50                          |                            |
| 10   | 5.138,00                     | 1.284,50                          |                            |
| 11bis  | 13.609,00                    | 3.402,25                          | 984,03                     |
| <b>Sommano</b>                               | <b>60.816,00</b>             | <b>15.204,00</b>                  |                            |

Ad oggi sono stati edificati i lotti nn° 1, 2, 3, 4, 5, 6 (parte) e 11bis come riportato nella tabella che precede.

Inoltre sono state realizzate le infrastrutture pubbliche (servizi collettivi) appresso elencate:

- rete fognaria;
- rete idrica;
- depuratore per acque reflue;
- cabina di distribuzione di energia elettrica;
- cabina di distribuzione di gas metano;
- centro di raccolta per rifiuti urbani assimilati;
- strada interna;
- pubblica illuminazione;

#### **CRITICITA'**

La redazione del Piano per Insediamenti Produttivi di Ponte Sargano non è avvenuta su base catastale con la conseguenza che non è possibile raffrontare, con la dovuta attendibilità, le delimitazioni di Piano con le linee di confine catastale.

Come è facile desumere, ciò comporta un grave limite di gestione dello strumento urbanistico (basti pensare, per esempio, alle difficoltà che si incontrano per redigere un "*certificato di destinazione urbanistica*" o per espletare un accertamento tributario) ma, anche, un ostacolo per il potenziale investitore privato laddove diventa di difficile comprensione la consistenza patrimoniale del singolo lotto edificabile.

In effetti, i titoli abilitativi che hanno consentito l'edificazione sui lotti ad oggi edificati, sono stati rilasciati, per quanto riguarda la identificazione del lotto, in base alla effettiva delimitazione catastale della proprietà fondiaria del singolo richiedente.

Si rende opportuno, pertanto, definire, su base catastale, lo sviluppo della Zona per Insediamenti Produttivi di Ponte Sargano.

#### **TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE**

Alla luce di quanto esposto sopra, questo ufficio ha espletato la trasposizione su base catastale della articolazione del Piano di Zona desunta dai titoli abilitativi rilasciati e dallo sviluppo a tutt'oggi attuato.

Le tavole redatte hanno mero valore ricognitivo per cui non costituiscono variante allo strumento urbanistico approvato dal Comune, anche se, dal calcolo delle superfici fondiarie, si riscontrano, inevitabilmente, degli scostamenti come appresso rappresentato:

| Destinazione           | u.m. | Piano approvato | Trasposizione su base catastale |
|------------------------|------|-----------------|---------------------------------|
| Numeri Lotti           | N°   | 11              | 11                              |
| Superficie Fondiaria   | Mq   | 60.816,00       | 60.847,00                       |
| Superficie Edificabile | Mq   | 15.204,00       | 15.211,75                       |
| Servizi Collettivi     | Mq   | 4.140,00        | 5.073,00                        |
| Verde Pubblico         | Mq   | 1.150,00        | 1.156,00                        |
| Parcheggi              | Mq   | 2.740,00        | 2.873,00                        |

Dalla analisi delle superfici fondiarie, ricalcolate come sopra, emerge un modesto aumento della superficie complessiva destinata ai lotti edificabili e quindi alle superfici coperte realizzabili e un apprezzamento, più significativo, delle superfici destinate al rispetto degli standard urbanistici che, per la Zona in esame, sono riferiti a quelli stabiliti dal D.M. n. 1441/1968.

L'articolazione fondiaria dei singoli lotti viene a definirsi come appresso:

| TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE - 2013 - |                              |                                   |                            |
|--|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| N° LOTTI                                 | Superficie Fondiaria SF (mq) | Superficie realizzabile SC=1/4 SF | Superficie realizzata (mq) |
| 1  | 4.733,00                     | 1.183,25                          | 925,00                     |
| 2  | 7.063,00                     | 1.765,75                          | 1.759,63                   |
| 3  | 3.990,00                     | 997,50                            | 996,00                     |
| 4  | 5.588,00                     | 1.397,00                          | 931,00                     |
| 5  | 4.360,00                     | 1.090,00                          | 793,00                     |
| 6  | 5.793,00                     | 1.448,25                          | 471,00                     |
| 7  | 3.789,00                     | 947,25                            |                            |
| 8  | 3.065,00                     | 766,25                            |                            |
| 9  | 4.657,00                     | 1.164,25                          |                            |
| 10                                       | 4.534,00                     | 1.133,50                          |                            |
| 11                                       | 13.275,00                    | 3.318,75                          | 984,03                     |
| <b>Sommano</b>                           | <b>60.847,00</b>             | <b>15.211,75</b>                  | <b>6.859,66</b>            |

I discostamenti fondiari relativi ai singoli lotti, invece, sono più apprezzabili ma ciò è conseguente al fatto che, per quelli edificati, sono stati assunti i confini approvati in sede di rilascio del titolo abilitativo, per quelli da edificare la delimitazione dei lotti viene definita in base ai confini catastali esistenti nelle singole zone.

Per quanto attiene alla individuazione delle superfici destinate a "servizi collettivi" è stata operata la presa d'atto delle infrastrutture già realizzate come elencate in precedenza.

Il presente studio, che verrà sottoposto alla presa d'atto da parte del Consiglio comunale, verrà pubblicizzato al fine di recepire eventuali osservazioni da parte di privati cittadini interessati.

*Tanto dovevasi.*

IL TECNICO COMUNALE

Geom. Pietro Forti

