

P.A. 4 – VIA VOLTA – VIA PLINIO

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un piano di lottizzazione già inserito nell'ambito della pianificazione vigente, il P.G.T. riconferma la previsione urbanistica con una lieve estensione dell'area sino al raggiungimento della viabilità già esistente per cui si prevede l'adeguamento e l'innesto della rotatoria. Quest'ultima è inoltre indispensabile per l'innesto con la strada tangenziale al paese volta alla razionalizzazione della rete viaria comunale. L'area in oggetto costituisce la naturale espansione e completamento della zona residenziale esistente

La variante urbanistica consiste nella suddivisione dell'ambito oggetto di espansione in due comparti di attuazione. I volumi e le perequazioni in capo al comparto verranno ripartiti tra le proprietà in funzione delle quote millesimali di appartenenza, rimanendo invariate rispetto a quanto determinato nell'ambito del P.G.T. Verranno apportate delle lievi rettifiche alla delimitazione del P.L. al fine di adattarlo alle confinanze delle proprietà; ciò non determinerà un aumento della capacità volumetrica attribuita al P.A.

COMPARTO 4: Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni (complessivi da P.G.T.)

- Superficie territoriale : 11.640,00 mq.
(al netto della viabilità in progetto)

- Indice proprio (0,4 mc/mq) - Volume ammesso 4.656,00mc.

- Volume in trasferimento
dagli interventi di riqualifica
delle facciate del centro storico 0,2 mc/mq 2.328,00 mc.

- Indice finale totale 0,6 mc/mq 6.984,00 mc.

I volumi assegnati al comparto sono da intendersi al netto di eventuali volumi esistenti regolarmente autorizzati e/o condonati con le destinazioni attribuiti agli stessi dagli atti amministrativi assentiti

- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari – edifici in linea (palazzine plurifamiliari)
- Prescrizioni Paesaggistiche : realizzazione di un viale alberato a sud della strada in progetto quale quinta dell'ingresso sud al paese.

- Piani Fuori Terra : 2 piani

- Altezza : parte a monte 7 metri

- Destinazioni ammesse : residenziale , uffici

- Aree di uso pubblico o generale :

Deve essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre ai posti auto per disabili dovuti per legge.

Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa.

Realizzazione della nuova viabilità di progetto comprensiva di rotatoria come indicato nelle tavole di piano.

La localizzazione della rotatoria riportata nelle tavole di piano verrà meglio definita nell'ambito del progetto preliminare – definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica.

COMPARTO 4 a 1/ 4 a 2

- Superficie territoriale : 6.407,00 mq.
(al netto della viabilità in progetto - La definizione puntuale delle superfici è definita dal rilievo strumentale dello stato reale dei luoghi in sovrapposizione con le mappe catastali)
 - Indice proprio (0,4 mc/mq) - Volume ammesso 2.562,80 mc.
 - Volume in trasferimento dagli interventi di riqualifica delle facciate del centro storico 0,2 mc/mq 1.281,40 mc.
 - Indice finale totale 0,6 mc/mq 3.844,20 mc.
- I volumi assegnati al comparto sono da intendersi al netto di eventuali volumi esistenti regolarmente autorizzati e/o condonati con le destinazioni attribuiti agli stessi dagli atti amministrativi assentiti
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari – edifici in linea (palazzine plurifamiliari)
 - Prescrizioni Paesaggistiche : realizzazione di un viale alberato a sud della strada in progetto quale quinta dell'ingresso sud al paese.
 - Piani Fuori Terra : 2 piani
 - Altezza : parte a monte 7 metri
 - Destinazioni ammesse : residenziale , uffici
 - Aree di uso pubblico o generale :

Deve essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre ai posti auto per disabili dovuti per legge.

Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa.

Realizzazione della nuova viabilità di progetto consistente nell'adeguamento e prosecuzione del tratto stradale sterrato esistente che si diparte da via Volta, sino a raggiungere la via Plinio, con esclusione del tratto posto in corrispondenza dell'affaccio del comparto 4b su via Plinio.

Le opere di urbanizzazione, relative al tratto sopra indicato consistono nella realizzazione dei sottoservizi comprensivi della porzione antistante il lotto 4b, cassonetto stradale,asfaltatura,formazione di marciapiede e segnaletica orizzontale e verticale , posa di cordoli a delimitazione del sedime stradale, posa di alberature a completamento del viale esistente verso sud, illuminazione pubblica.

Gli interventi sopra descritti saranno meglio definiti nell'ambito del progetto dell'opera pubblica e nel relativo computo metrico estimativo.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, realizzate a titolo di perequazione, dovrà essere predisposta ai sensi del D.lgs n° 163/ 2006 e s.m.i.. .. La vidimazione delle diverse fasi progettuali, il collaudo e frazionamento e cessione delle aree a titolo gratuito, sono a totale carico del lottizzante.

Qualora, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il lottizzante sia impossibilitato ad acquisire le aree necessarie da parte di proprietà terze , interverrà il comune, con spese a carico del lottizzante.

COMPARTO 4 b

- Superficie territoriale : 5.233,00 mq.
(al netto della viabilità in progetto - La definizione puntuale delle superfici è definita dal rilievo strumentale dello stato reale dei luoghi in sovrapposizione con le mappe catastali)
- Indice proprio (0,4 mc/mq) - Volume ammesso 2.093,20 mc.
- Volume in trasferimento dagli interventi di riqualifica delle facciate del centro storico 0,2 mc/mq 1.046,60 mc.
- Indice finale totale 0,6 mc/mq 3.139,80 mc.
I volumi assegnati al comparto sono da intendersi al netto di eventuali volumi esistenti regolarmente autorizzati e/o condonati con le destinazioni attribuiti agli stessi dagli atti amministrativi assentiti
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamiliari – edifici in linea (palazzine plurifamiliari)
- Prescrizioni Paesaggistiche : realizzazione di un viale alberato a sud della strada in progetto quale quinta dell'ingresso sud al paese.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : parte a monte 7 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale , uffici
- Aree di uso pubblico o generale :

Deve essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre ai posti auto per disabili dovuti per legge.

Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa.

Realizzazione della nuova rotatoria come indicato nelle tavole di piano e di nuovo tratto stradale antistante il lotto di proprietà al fine di collegare la via Volta con la via Plinio. La localizzazione della rotatoria riportata nelle tavole di piano verrà meglio definita nell'ambito del progetto preliminare – definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica.

Le opere di urbanizzazioni consistenti nella realizzazione del tratto stradale dovranno essere attuate in continuità e congruenza rispetto a quanto effettuato dal comparto 4 a 1/ 4 a2. In particolare la realizzazione di cassonetto stradale, asfaltatura, formazione di marciapiede e segnaletica orizzontale e verticale , posa di cordoli a delimitazione del sedime stradale, illuminazione pubblica. Gli interventi sopra descritti saranno meglio definiti nell'ambito del progetto dell'opera pubblica e nel relativo computo metrico estimativo.

La progettazione delle opere pubbliche rotatoria e tratto di nuova viabilità - via Plinio , realizzate a titolo di perequazione, dovrà essere predisposta ai sensi del D.lgs n° 163/ 2006 e s.m.i.. La vidimazione delle diverse fasi progettuali, il collaudo e il frazionamento oltre che la cessione delle aree a titolo gratuito, sono a totale carico del lottizzante. Qualora, per la realizzazione dell'opera pubblica, il lottizzante sia impossibilitato ad acquisire le aree necessarie da parte di proprietà terze , interverrà il comune, con spese a carico del lottizzante.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: parzialmente interna al centro abitato, linea di arretramento stradale
- Classe di fattibilità geologica: classe 1 fattibilità senza particolari limitazioni
- Classe studio acustico : classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
classe III – aree di tipo misto (lungo la viabilità, via volta)
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

