



ART.23. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'ambito di trasformazione 1 il piano reitera le previsioni insediative già previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme (PL). Complessivamente l'intervento a destinazione prevalentemente residenziale prevede l'insediamento di circa 6.200 mc e si pone come completamento del tessuto urbano consolidato di Capriana del Colle. Data la localizzazione all'interno del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto un opportuno piano paesistico di contesto.

ESTENSIONE

8,630 MQ (ST)

Salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici.

UBRICAZIONE

Collocato nel settore centrale del territorio amministrativo comunale e del relativo nucleo urbano principale.

STATO DEL LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	■
Scoscesa	■	Prato	■
Gradonata	■	Seminativo	■
		Vigneto	■
		Uliveto	■
(Conformazione)		Frutteto	■
Regolare	■	Vegetazione arbustiva	■
Irregolare	■	Bosco	■
Compatta	■		

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di Capriana del Colle
In aderenza al NAF di Capriana del Colle
Al confine con il Comune di Capriana del Colle



LOCALIZZAZIONE

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa 1 ■
Bassa 2 ■
Media 3 ■
Alta 4 ■
Molto alta 5 ■

CLASSI DI SENSIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni 1 ■
Con modeste limitazioni 2 ■
Con consistenti limitazioni 3 ■
Con gravi limitazioni 4 ■

INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque
Depuratori

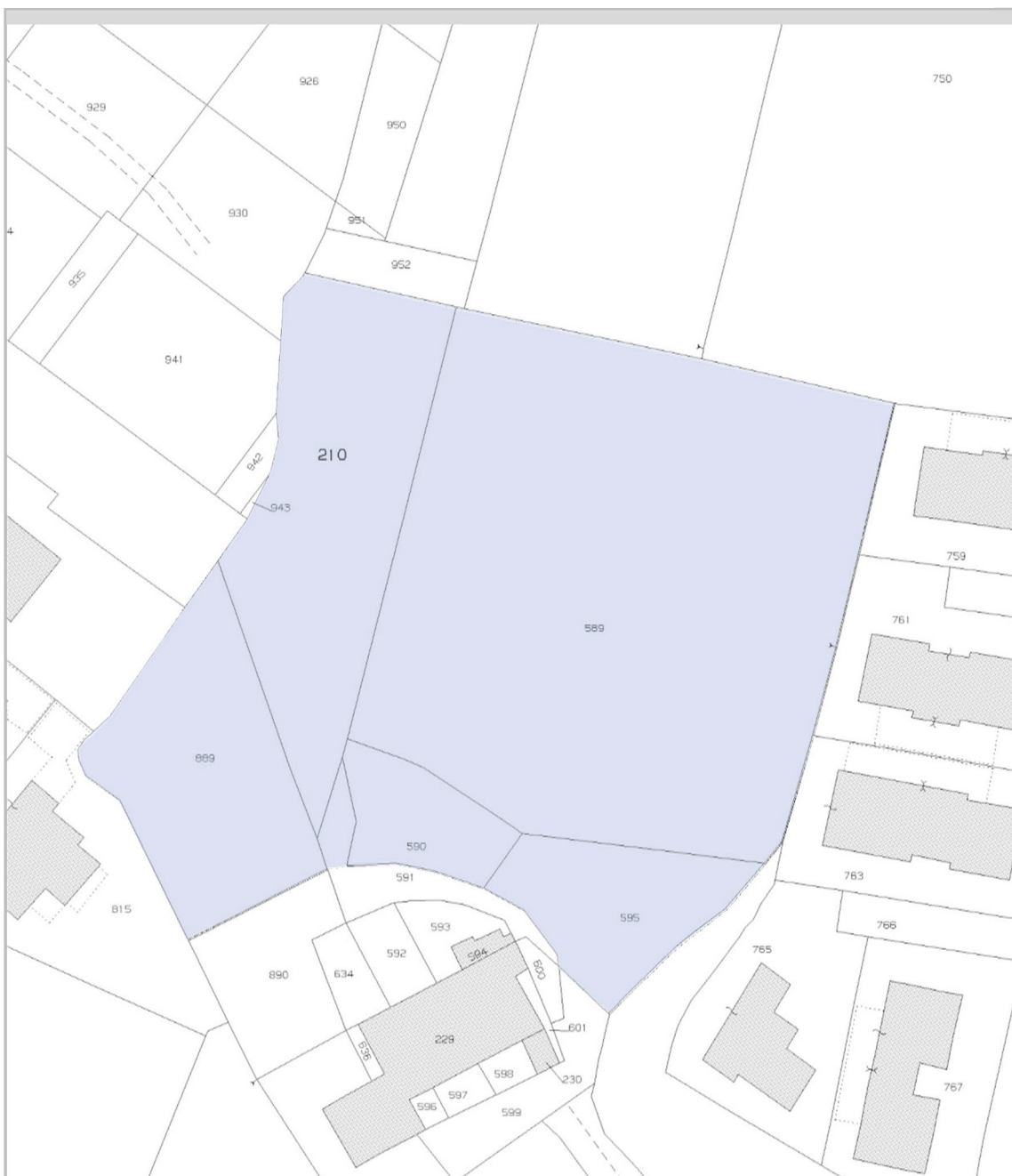
Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale
Catasto terreni, foglio 7

23.1 INDICI

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	6.200
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria mq/mq	\
		territoriale mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\
Incrementi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30
Altezza	Minima	m	\
	Massima (edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
	(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

23.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto. L'area appartiene ad aree di valore naturalistico, di ricostruzione polivalente dell'Agroecosistema e, non di meno, alle aree agricole di valore paesistico ambientale, caratteristiche che conducono non solo alla necessità di mitigazione, ma anche a quella di compensazione ecologica dovuta per riequilibrare la sottrazione di valore ecologico ad una porzione del territorio di grande sensibilità eco-paesaggistica

23.3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO

1. L'area è interessata dalla sottoclasse "3c - Geosito di interesse geologico-strutturale di livello regionale: Monte Netto. Localmente sono presenti coperture di potenza metrica di terreni fini dotati di mediocri parametri geotecnici".

Le principali limitazioni sono da mettere in relazione alla presenza di terreni fini dotati di mediocri parametri geotecnici e di scarso drenaggio delle acque superficiali.

2. Attuazione subordinata a specifica relazione idrogeologica che definisca le eventuali opere necessarie alla compatibilità con il sistema idrografico interessato dall'intervento. Deve essere dimostrata, tra l'altro, l'invarianza idraulica dell'insediamento onde evitare ulteriori aggravii alle portate dei corsi d'acqua già con portata critica e l'occupazione di aree che possano divenire vasche volano o aree di spaglio.



23.4 DESTINAZIONI, MODALITÀ D'INTERVENTO, AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici												
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
				% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.							% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II						
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	50	100	A	A	NA		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	studio professionale	3b	A	30	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PL	\	\	100	\	\	\	50	100	A	A	NA		
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	esercizio di vicinato	4a	A	20	150(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PL	\	\	100	\	\	\	50	100	A	A	NA		
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	pubblico esercizio	4f	A	20	200(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PL	\	150	50	\	\	\	50	100	A	A	NA		
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato di servizio	5b	A	20	200(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	50	100	A	A	NA		
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Altro	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	NA		

A	Destinazioni ammesse	PdCc	Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)
NA	Destinazioni non ammesse		
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	PA	Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
SDM	Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)	MS	Manutenzione straordinaria
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme	A:	Ampliamento
SV	Superficie di vendita	CDU	Cambio di destinazione d'uso (con opere)
PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività	RE	Ristrutturazione edilizia
		NC	Nuova costruzione
		RU	Ristrutturazione urbanistica

- | | |
|--|--|
| (1) Per ogni singola attività | e) Esecuzione di opere convenzionate*: |
| (2) Sul lotto | a.u.: Arredo urbano |
| (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp) | I: Opere di urbanizzazione primaria |
| (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività) | II: Opere di urbanizzazione secondaria |
| a); c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto | * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità) |
| b) Quota massima monetizzabile di servizi pubblici | f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA |
| d) Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento | g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA |

Adozione dei piani attuativi:

X

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

23.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

23.5.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE COMPENSATIVE

Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.