

## ART. 18      AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

1. Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite distinte, a seconda della tipologia edilizia, come segue:
  - a) per edifici con tipologia edilizia unifamiliare e bifamigliare: 200,00 mc/abitante;
  - b) per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato: 100,00 mc/abitante;
4. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
  - a) residenza: 18,00 mq/ab;
  - b) residenza turistica: 100% slp;
  - c) direzionale: 100% slp;
  - d) esercizi di vicinato: 100% slp;
  - e) medie strutture di vendita: 150% slp;
  - f) grandi strutture di vendita: 200% slp;
  - g) produttivo: 10% slp;
  - h) alberghiero: 100% slp.
5. Servizi pubblici di qualità

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

  - a) dalla sola cessione delle aree;
  - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
  - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici.

ART. 22      AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale da edificare con tipologia unifamiliare, bifamigliare e/o a blocco edilizio

Estensione: 10.650 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione: l'ambito è collocato in prossimità del confine amministrativo comunale, in posizione sud-ovest. L'ambito è adiacente al limite meridionale del Nucleo di Antica Formazione denominato Colombaro, nonché al tessuto residenziale consolidato della periferia occidentale del Comune.

Utilizzazione-conformazione: l'ambito presenta una conformazione piuttosto regolare ed una morfologia pianeggiante; il suolo è ad utilizzo prativo internamente al quale non vi sono essenze arboree di pregio, ad eccezione di un singolo filare di vigna che rappresenta un caso d'uso culturale del tutto isolato.

Classe di sensibilità paesistica: l'ambito è totalmente inserito in classe 2 "Sensibilità paesistica bassa".

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'ambito ricade prevalentemente in Classe 3e "Aree con presenza di argille residuali di origine pluvio-colluviale con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o con presenza di acqua entro pochi metri di profondità"; parzialmente in Classe 3h "Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Area Ee verde – Zona I all. 4 – elab. 2 del PAI – Del A.B. 18/2001; ex area L. 267/98) all'interno del centro edificato (ai sensi dell'art. 51 comma 4 delle Nda del PAI)".

Interferenze

| Interferenze con                 | Presenza |    | Tipologia                                                                                                   |
|----------------------------------|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | No       | Sì |                                                                                                             |
| Vincoli amministrativi           |          | x  | Rispetto stradale; rispetto elettrodotto; art. 142, c. 1, l. c, Dlgs 42/04; rispetto allevamenti zootecnici |
| Vincoli sovraordinati            | x        |    | \                                                                                                           |
| Vincoli idrogeologici            |          | x  | Rischio idrogeologico molto elevato PAI                                                                     |
| RIM                              |          | x  | Fascia alto grado di tutela                                                                                 |
| Riduzione di superfici aziendali | x        |    | \                                                                                                           |
| Sistema canali irrigui           | x        |    | \                                                                                                           |



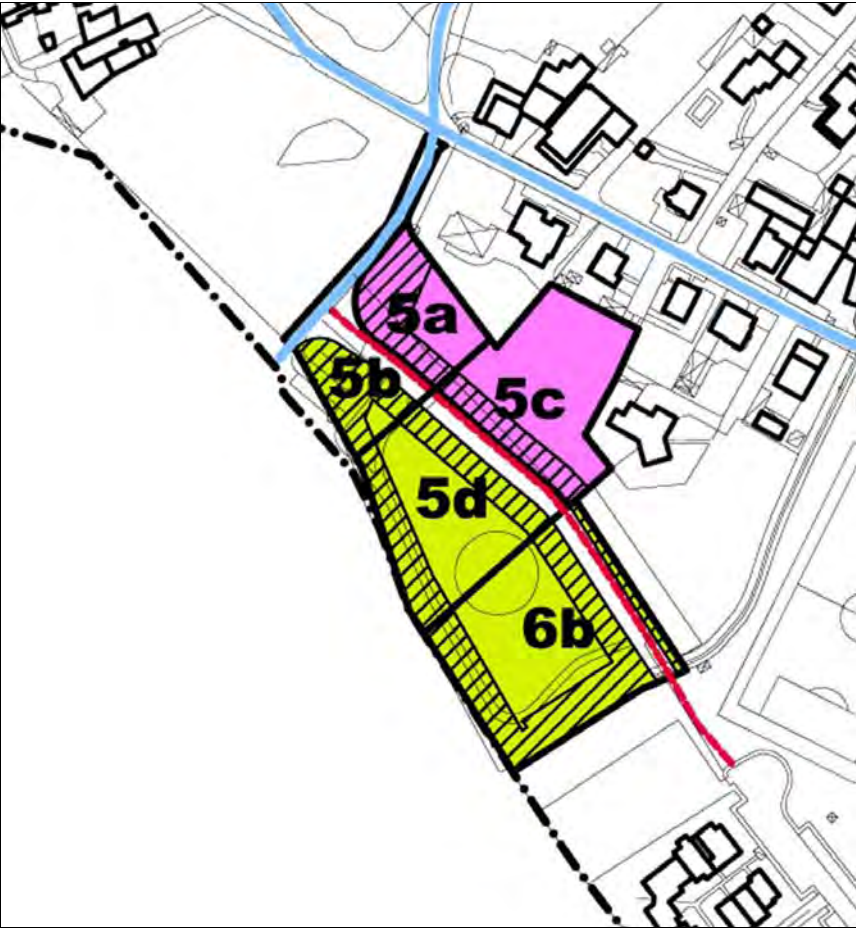
Individuazione su ortofotocarta (1:2000) dell'AdT e dei punti di ripresa fotografici relativi agli scatti sotto riportati



22.1 Obiettivo del piano

Ambito per l'edificazione di fabbricati a destinazione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o a blocco edilizio per il completamento del tessuto urbano consolidato posto a meridione del Nucleo d'Antica Formazione di Colombaro ed in prosecuzione del tessuto residenziale periferico.

A fronte delle nuove volumetrie concesse, si prescrive la cessione delle aree per la realizzazione a carico degli operatori e senza scomputo dagli oneri per opere di urbanizzazione di un nuovo tratto stradale di circoscrizione al tessuto urbano consolidato e per la realizzazione di spazi pubblici a completamento di uno dei principali ambiti per servizi pubblici del territorio comunale.



Estratto della Tavola "Ambiti di Trasformazione" (1:2000)

22.2 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

| Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA |                                                       |    | Destinazioni  |              |          |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----|---------------|--------------|----------|
|                                                           |                                                       |    | Ammissibilità | QM           | SDM      |
|                                                           |                                                       |    |               | [% mc o slp] | [mq slp] |
| Residenza                                                 | residenza extra agricola                              | 1a | A             | 100          | \        |
|                                                           | residenza agricola                                    | 1b | NA            | -            | -        |
|                                                           | residenza extra agricola in aree agricole, etc.       | 1c | NA            | -            | -        |
|                                                           | residenza di servizio                                 | 1d | NA            | -            | -        |
|                                                           | residenza non riconosciuta negli ambiti di piano      | 1e | NA            | -            | -        |
| Turistico                                                 | alberghi                                              | 2a | NA            | -            | -        |
|                                                           | albergo residenziale                                  | 2b | NA            | -            | -        |
|                                                           | motel                                                 | 2c | NA            | -            | -        |
|                                                           | Residence                                             | 2d | NA            | -            | -        |
|                                                           | case per ferie                                        | 2e | NA            | -            | -        |
|                                                           | villaggio turistico                                   | 2f | NA            | -            | -        |
|                                                           | campeggio                                             | 2g | NA            | -            | -        |
|                                                           | residenza turistica                                   | 2h | NA            | -            | -        |
| Direzionale                                               | attività agrituristica                                | 2i | NA            | -            | -        |
|                                                           | complessi per uffici                                  | 3a | NA            | -            | -        |
|                                                           | studi professionali                                   | 3b | A             | 20           | 200      |
|                                                           | uffici complementari ad altre attività                | 3c | NA            | -            | -        |
|                                                           | esercizi di vicinato                                  | 4a | A             | 20           | 150      |
| Commerciale                                               | media distribuzione di vendita                        | 4b | NA            | -            | -        |
|                                                           | grande distribuzione di vendita                       | 4c | NA            | -            | -        |
|                                                           | centro commerciale                                    | 4d | NA            | -            | -        |
|                                                           | autosaloni ed esposizioni merceologiche               | 4e | NA            | -            | -        |
|                                                           | pubblici esercizi                                     | 4f | NA            | -            | -        |
| Produttivo                                                | distributori di carburante                            | 4g | NA            | -            | -        |
|                                                           | produttivo extra agricolo in aree agricole            | 5a | NA            | -            | -        |
|                                                           | artigianato di servizio                               | 5b | NA            | -            | -        |
|                                                           | attività non riconosciuta negli ambiti di piano       | 5c | NA            | -            | -        |
|                                                           | artigianato e industria                               | 5d | NA            | -            | -        |
|                                                           | attività estrattiva                                   | 5e | NA            | -            | -        |
| Agricolo                                                  | depositi a cielo aperto                               | 5f | NA            | -            | -        |
|                                                           | depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola | 6a | NA            | -            | -        |
|                                                           | allevamenti zootecnici famigliari                     | 6b | NA            | -            | -        |
|                                                           | allevamenti zootecnici non intensivi                  | 6c | NA            | -            | -        |
|                                                           | allevamenti zootecnici intensivi                      | 6d | NA            | -            | -        |
| Servizio e tempo libero                                   | serre fisse                                           | 6e | NA            | -            | -        |
|                                                           | discoteche e sale da ballo                            | 7a | NA            | -            | -        |
|                                                           | parkeggi privati                                      | 7b | A             | 100          | \        |

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

(\*) Per attività

(\*\*) Sul lotto

(\*\*\*) Per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

(\*\*\*\*) Per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

| Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA |                                |                      | Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale |       |      |        |       |      |                             |        |      |                  |       |        |
|----------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|------|--------|-------|------|-----------------------------|--------|------|------------------|-------|--------|
|                                              |                                |                      | PA                                                                |       |      | PdCc   |       |      | Servizi pubblici di qualità |        |      | Esecuzione opere |       |        |
|                                              |                                |                      | a)                                                                |       | b)   | c)     |       | b)   | d)                          |        | b)   | e)               |       |        |
|                                              |                                |                      | mq/ab.                                                            | % slp | % a) | mq/ab. | % slp | % c) | mq/ab.                      | % slp  | % d) | a.u.             | COOU1 | COOU11 |
| Res.                                         | residenza extra agricola       | 1a                   | 18                                                                | \     | 100  | \      | \     | \    | (****)                      | \      | \    | NA               | NA    | NA     |
|                                              | residenza agricola             | 1b                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | res. extra agr. in aree agr.   | 1c                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | residenza di servizio          | 1d                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | residenza non riconosciuta     | 1e                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
| Tur.                                         | alberghi                       | 2a                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | albergo residenziale           | 2b                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | motel                          | 2c                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | residence                      | 2d                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | case per ferie                 | 2e                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | villaggio turistico            | 2f                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | campeggio                      | 2g                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | residenza turistica            | 2h                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | attività agrituristic          | 2i                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | Direz.                         | complessi per uffici | 3a                                                                | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
| studi professionali                          |                                | 3b                   | \                                                                 | 100   | 100  | \      | \     | \    | \                           | (****) | \    | NA               | NA    | NA     |
| uffici complem. altre attività               |                                | 3c                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
| esercizi di vicinato                         |                                | 4a                   | \                                                                 | 100   | 100  | \      | \     | \    | \                           | (****) | \    | NA               | NA    | NA     |
| Com.                                         | media distrib. di vendita      | 4b                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | grande distrib. di vendita     | 4c                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | centro commerciale             | 4d                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | autosaloni/esp. merceol.       | 4e                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | pubblici esercizi              | 4f                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
| Prod.                                        | distributori di carburante     | 4g                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | prod. extra agr. in aree agr.  | 5a                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | artigianato di servizio        | 5b                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | attività non riconosciuta      | 5c                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | artigianato e industria        | 5d                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | attività estrattiva            | 5e                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
| Agri.                                        | depositi a cielo aperto        | 5f                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | depos./strutt. a servizio a.a. | 6a                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | allev. zootec. famigliari      | 6b                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | allev. zootec. non intensivi   | 6c                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | allev. zootecnici intensivi    | 6d                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
| Serv.                                        | serre fisse                    | 6e                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | disco. e sale da ballo         | 7a                   | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -      | -    | -                | -     | -      |
|                                              | parcheggi privati              | 7b                   | \                                                                 | \     | \    | \      | \     | \    | \                           | \      | \    | NA               | NA    | NA     |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Pianificazione attuativa: | PR                                                                                                                                                                                                                                                                 | Piano di Recupero (PR),       |
|                           | PP                                                                                                                                                                                                                                                                 | Piano Particolareggiato (PP), |
|                           | PL                                                                                                                                                                                                                                                                 | Piano di Lottizzazione (PL)   |
| PdCc                      | Permesso di Costruire convenzionato, in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme                                                                                                                                                          |                               |
| b)                        | Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico                                                                                                                                                                              |                               |
| d)                        | Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area<br>(****): come definita planimetricamente nelle tavole grafiche di piano |                               |
| e)                        | Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione – colonne b) – con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità                                                                                 |                               |
| a.u.                      | Arredo urbano                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| OOUUI                     | Opere di urbanizzazione primaria                                                                                                                                                                                                                                   |                               |
| OOUUII                    | Opere di urbanizzazione secondaria                                                                                                                                                                                                                                 |                               |

| Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA |                                | Modalità d'intervento |    |      |    |    |      |    |    |    |     |    |
|----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----|------|----|----|------|----|----|----|-----|----|
|                                              |                                | MS                    |    | RRC  | RE |    | RU   | A  | R1 | R2 | CDU | NC |
|                                              |                                | f)                    | g) |      | h) | i) |      |    |    |    |     |    |
| Res.                                         | residenza extra agricola       | 1a                    | PL | PdCc | PL | PL | PdCc | PL | PL | PL | PL  | PL |
|                                              | residenza agricola             | 1b                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | res. extra agr. in aree agr.   | 1c                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | residenza di servizio          | 1d                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | residenza non riconosciuta     | 1e                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
| Tur.                                         | alberghi                       | 2a                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | albergo residenziale           | 2b                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | motel                          | 2c                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | residence                      | 2d                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | case per ferie                 | 2e                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | villaggio turistico            | 2f                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | campeggio                      | 2g                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | residenza turistica            | 2h                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | attività agrituristica         | 2i                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
| Direz.                                       | complessi per uffici           | 3a                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | studi professionali            | 3b                    | PL | PdCc | PL | PL | PdCc | PL | PL | PL | PL  | PL |
|                                              | uffici complem. altre attività | 3c                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
| Com.                                         | esercizi di vicinato           | 4a                    | PL | PdCc | PL | PL | PdCc | PL | PL | PL | PL  | PL |
|                                              | media distrib. di vendita      | 4b                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | grande distrib. di vendita     | 4c                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | centro commerciale             | 4d                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | autosaloni/esp. merceol.       | 4e                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | pubblici esercizi              | 4f                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | distributori di carburante     | 4g                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
| Prod.                                        | prod. extra agr. in aree agr.  | 5a                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | artigianato di servizio        | 5b                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | attività non riconosciuta      | 5c                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | artigianato e industria        | 5d                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | attività estrattiva            | 5e                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | depositi a cielo aperto        | 5f                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
| Agri.                                        | depos./strutt. a servizio a.a. | 6a                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | allev. zootec. famigliari      | 6b                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | allev. zootec. non intensivi   | 6c                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | allev. zootecnici intensivi    | 6d                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | serre fisse                    | 6e                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
| Serv.                                        | disco. e sale da ballo         | 7a                    | -  | -    | -  | -  | -    | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | parcheggi privati              | 7b                    | PL | PL   | PL | PL | PL   | PL | PL | PL | PL  | PL |

|                                                                                                                              |                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Nota:</u> l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti |                                                                                                            |
| PdC                                                                                                                          | Permesso di costruire, denuncia d'inizio attività                                                          |
| PdCc                                                                                                                         | Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme) |
| MS                                                                                                                           | Manutenzione straordinaria                                                                                 |
| RRC                                                                                                                          | Restauro e risanamento conservativo                                                                        |
| RE                                                                                                                           | Ristrutturazione edilizia                                                                                  |
| RU                                                                                                                           | Ristrutturazione urbanistica                                                                               |
| A                                                                                                                            | Ampliamento                                                                                                |
| R1                                                                                                                           | Riconversione                                                                                              |
| R2                                                                                                                           | Ricostruzione                                                                                              |
| CDU                                                                                                                          | Cambio di destinazione d'uso                                                                               |
| NC                                                                                                                           | Nuova costruzione                                                                                          |
| f)                                                                                                                           | Art. 3, c. 6, l. a), NTA                                                                                   |
| g)                                                                                                                           | Art. 3, c. 6, l. b), NTA                                                                                   |
| h)                                                                                                                           | Art. 3, c. 8, l. a), NTA                                                                                   |
| i)                                                                                                                           | Art. 3, c. 8, l. b), NTA                                                                                   |

22.3 Indici

1. Tipologie dell' ambito:
- a) ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologia a blocco edilizio isolato.
- b) ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologia a blocco edilizio.

|                               |                             | Tipologie:                              |          |             |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------|-------------|
|                               |                             |                                         | a)       | b)          |
| Volume                        | Indice fondiario            | mc/mq                                   | \        | \           |
|                               | Indice fondiario aggiuntivo | mc/mq                                   | \        | \           |
|                               | Indice territoriale         | mc/mq                                   | \        | \           |
|                               | Volume predefinito          | mc                                      | 622,00 * | 3.538,00 ** |
| Superficie lorda di pavimento | Utilizzazione fondiaria     | mq/mq                                   | \        | \           |
|                               | Utilizzazione territoriale  | mq/mq                                   | \        | \           |
|                               | Utilizzazione predefinita   | mq                                      | \        | \           |
| Superficie coperta            | Rapporto di copertura       | mq/mq                                   | \        | \           |
|                               | Copertura predefinita       | mq                                      | \        | \           |
| Incremento nei lotti saturi   | Volume                      | %                                       | \        | \           |
|                               | Slp                         | %                                       | \        | \           |
|                               | Superficie coperta          | %                                       | \        | \           |
| Verde                         | Rapporto di verde profondo  | %                                       | 30       | 30          |
| Altezza                       | Altezza minima              |                                         | M        | \           |
|                               | Altezza massima             | (edifici con ultimo solaio orizzontale) | m        | 6,00        |
|                               |                             | (edifici con ultimo solaio inclinato)   | m        | 7,50 ***    |

- \* Nel subambito identificato dalle planimetrie di piano come 5a è ammessa l'edificazione di edifici residenziali unifamiliari/bifamiliari fatte salve le seguenti specifiche.
- A fronte della cessione degli spazi compresi nel subambito identificato nelle planimetrie come 5b per una superficie di 2.050,00 mq, si assegnano volumetrie definite pari a:
- a) 410,00 mc assegnati a fronte della cessione di spazi da destinare a verde pubblico;
- b) 212,00 mc assegnati a fronte della cessione e realizzazione di spazi per nuova viabilità pubblica.
- \*\* Nel subambito identificato dalle planimetrie di piano come 5c è ammessa l'edificazione di edifici residenziali a blocco edilizio fatte salve le seguenti specifiche.
- A fronte della cessione degli spazi compresi nel subambito identificato nelle planimetrie come 5d per una superficie di 3.750,00 mq, si assegnano volumetrie definite pari a:
- a) 3.150,00 mc assegnati a fronte della cessione di spazi da destinare a verde pubblico;
- b) 388,00 mc assegnati a fronte della cessione e realizzazione di spazi per nuova viabilità pubblica.

\*\*\* (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.)

22.4 Distanza dai confini

| Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato |                       | Permesso di Costruire |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (esterni al comparto)                                 | (interni al comparto) |                       |
| Mai < 5,00 m                                          | Secondo PA            | \                     |

1. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua o di convenzione tra le proprietà confinanti.

22.5 Distanza dagli edifici

| Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato |                       | Permesso di Costruire |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (esterni al comparto)                                 | (interni al comparto) |                       |
| Mai < 10,00 m                                         | Secondo PA            | \                     |

22.6 Distanza dalle strade

| Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato |                                      | Permesso di Costruire |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| (esterne al comparto)                                 | (interne al comparto)                |                       |
| Secondo arretramento indicato nelle tavole specifiche | Secondo prescrizioni indicate nel PA | \                     |

22.7 Recinzioni

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

|                         | Su strada pubblica | Confini privati |
|-------------------------|--------------------|-----------------|
| Superficie opaca:       | 0,80 m             | 0,80 m          |
| Superficie trasparente: | 1,20 m             | 1,20 m          |

2. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
3. Le superfici trasparenti potranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.

22.8 Muri di sostegno

1. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

|                  |                    |                 |
|------------------|--------------------|-----------------|
|                  | Su strada pubblica | Confini privati |
| Altezza massima: | 1,50 m             | 2,00 m          |

22.9 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc deve essere reperito uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza e un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via. Tali posti macchina dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

22.10 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. I nuovi fabbricati sono ammessi nel rispetto di tutti i parametri stabiliti dal presente articolo. Le caratteristiche costruttive degli stessi dovranno essere conformi alle tipologie indicate nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
2. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 35% ed essere costituite da manto in coppi o simil coppi.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno altresì essere ultimate in pietrame a vista.
4. E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici prospicienti spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di individuazione della localizzazione dei condizionatori.
5. Nei subambiti destinati alla collocazione di nuovi edifici, lungo i lati perimetrali prospicienti spazi pubblici dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica e funzionale alla permeabilità ecologica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
- a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui al punto 22.7 del presente articolo;
  - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

22.11 Norme particolare

1. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.