

QUANTIFICAZIONE DELLE NUOVE TRASFORMAZIONI

Le nuove trasformazioni proposte, come risultanti dagli specifici elaborati tecnici A 11 e A 15, risultano essere 30 e di queste :

- Nr. 6 sono costituite da trasformazioni in comparti soggetti a nuovi piani attuativi denominati P.A.R. (Piani Attuativi Residenziali) che per essere attuati necessitano di preventiva convenzione con il comune e relativa approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- Nr. 6 sono trasformazioni in comparti già parzialmente urbanizzati in aree denominate B3 (Ambiti di tessuto urbano solo parzialmente urbanizzato e consolidato, di completamento). Queste zone comprendono le aree in trasformazione finalizzate al completamento del tessuto urbano consolidato e sono caratterizzate da una non completa esecuzione delle opere di urbanizzazione. La presenza di urbanizzazioni primarie incomplete suggerisce di riservare alla amministrazione comunale la possibilità di studio e di valutazione delle esigenze collettive prima del rilascio del titolo autorizzativo di ciascun lotto. La loro edificazione è quindi subordinata alla approvazione di una specifica convenzione con il comune volta a valutare il grado di urbanizzazione primaria esistente, prevederne il loro completamento e regolare la cessione e/o monetizzazione delle aree standard. Queste ultime cessioni o monetizzazioni dovranno essere quantificate nella medesima misura dei comparti soggetti a piano attuativo P.A.R. ($26,5 \text{ m}^2/\text{abitate} = 26,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$.) e si differenzieranno da questi ultimi sostanzialmente solamente per la possibilità di contrarre convenzione e conseguente edificazione separata per singolo lotto. Questo per evidenti differenze che si riscontrano nel grado di urbanizzazione dei vari appezzamenti anche contigui.
- Nr. 14 sono piccole trasformazioni in aree di completamento già urbanizzate che sono volte a risolvere alcune problematiche o esigenze locali, queste sono inserite nelle zone B1 e B2 e, come riportato nelle singole schede di trasformazione, alcune di queste non possono essere computate come consumo di suolo in quanto già ad oggi edificate.
- Nr. 1 trasformazione proposte in zona D, produttiva, di cui si è già parlato in precedenza.
- Nr. 2 sono le trasformazioni in aree già soggette a Piano Attuativo nel precedente P.R.G. che a tutt'oggi non sono ancora stati realizzati anche perché sono ancora in atto le opere di bonifica di parte del suolo interessato ed ora, in accoglimento delle osservazioni questi comparti sono stati ulteriormente suddivisi ottenendo 3 piani attuativi distinti .
- Infine Nr. 1 trasformazione di una area in zona collinare presso la località Annunciata che da edificabile di completamento (zona B) come prevista nel precedente PRG, viene riportata alla sua originaria destinazione agricola inedificabile, per evidenti motivi ambientali .

LE AREE RESIDENZIALI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE RISULTANO ESSERE:

CONSUMO DI SUOLO COMPLESSIVO PER ESIGENZE RESIDENZIALI :

Mq. 104.600 comprese nuove strade, parcheggi, aree a verde pubblico ecc.

CONSUMO DI SUOLO PER RESIDENZE % SULLA SUPERFICIE COMPLESSIVA COMUNALE : 0,79 %

Di queste: destinate a nuove strade.....circa Mq. 18.000

Destinate a nuove aree standard..... Mq. 27.786

Destinate a nuove residenze private Mq. 56.422

Dove si dimostra che la percentuale di aree in trasformazione per nuove residenze sul totale del territorio comunale si riduce al 0,45 % circa.

13 – POPOLAZIONE E FLUSSI

Abitanti residenti attuali: • 4.650 Famiglie attuali. • 1.300	Superficie Residenziale attuale: mq. 675.470 Superficie residenziale media per famiglia: mq. 644 circa	Incremento di popolazione residente nell'ultimo decennio: • 25% Incremento di popolazione residente negli ultimi 50 anni: • 210 %	Fabbricati residenziali esistenti: • N^ 850 circa Fabbricati esistenti destinati a seconde case: praticamente inesistenti se si escludono i cascinali sparsi utilizzati in forma stagionale dai residenti del centro urbano e del circondario.
Esistono flussi turistici ? Sì , specie con i flussi di turismo religioso presso l'Annunciata e di turismo stagionale verso l'altopiano di Borno.	Esiste richiesta di seconde case? No	Esiste richiesta di dotazioni turistico – ricettive. No	Esiste il fenomeno della disoccupazione? Nei limiti medi della Valle Camonica.

14 –AREE PREVISTE IN TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PROPOSTE NEL DOCUMENTO DI PIANO IN ANALISI:

Nuove trasformazioni residenziali previste: • 102.317 mq.	Di cui già presenti nel previgente P.R.G. come residenziali: • 13.540 mq.	Incremento di famiglie teoriche previsto: • 119 circa	Incremento percentuale teorico di famiglie : • 14,40 % circa
Superficie residenziale media per famiglia: • 644 mq.	Già presenti nel previgente P.R.G. con destinazione edificabile non residenziale: • 10.540 mq. Con incremento di superficie in trasformazione di: • 78.237 mq.	Incremento di abitanti teorici previsti. • 380 circa	Incremento percentuale teorico di abitanti • 14.50 % circa

Art. 14: Zona C1 - Zone di trasformazione e di riqualificazione urbana convenzionata .

La Zona C1 comprende le aree di nuova trasformazione finalizzate alla riqualificazione e alla ridefinizione del paese in particolare mediante l'insediamento, alla residenza, di funzioni qualificate e mediante il reperimento di spazi pubblici.

La Zona C1 comprende pertanto: aree sottoutilizzate, non edificate , idonee sotto l'aspetto geologico ed idrogeologico , prive di particolare rilevanza ambientale . Le aree vengono considerate meritevoli di una specifica cura e controllo da parte dell'Amministrazione comunale nella fase di progettazione anche perché sono state considerate utili al reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale .Vengono quindi tutte assoggettate a obbligo di Piano Attuativo e la edificazione singola non è ammessa. Sono aree poste al margine tra territorio edificato e territorio agricolo.

La tavola dell'azzoneamento individua il perimetro di ciascuna di queste aree e ad ognuna di essa si attribuisce un simbolo identificativo del tipo P.A.R. n° . Le trasformazioni previste per ciascuno di questi comparti sono regolate da una specifica scheda che contiene i dati metrici cui fare riferimento per la redazione del Piano Attuativo

- Le schede tecniche relative a tutte le aree individuate nella tavola dell'azzoneamento sono raccolte in specifici documenti (vedasi tav. A11- A15 del Documento di Piano)
- Nell'ambito dei P.A. è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici e le convenzioni relative sono assoggettabili a tutte le opportunità offerte dalle vigenti normative in materia . Ciascuna area regolamentata dalla propria scheda costituisce un ambito autosufficiente per l'applicazione delle regole della perequazione urbanistica, all'interno del quale i diritti edificatori nonché gli obblighi derivanti dal loro esercizio sono uguali.
- I nuovi insediamenti in comparti soggetti a Piano Attuativo dovranno essere convenzionati per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. Le convenzioni di P.A. dovranno prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
- I nuovi insediamenti devono prevedere le cessioni necessarie per la creazione delle sedi viarie previste.
- I piani attuativi dei comparti in trasformazione, dovranno cedere le aree standard in misura di m² 26,5 ogni abitante insediabile ovvero ogni 150 m³. di costruzione realizzabile. Questo anche se la dotazione minima prevista dalla vigente normativa è stata ridotta .

- In caso di monetizzazione, questa non potrà riguardare una quota minima fissata in 8,5 m² per ogni abitante da destinare a parcheggio pubblico .
- Nella esecuzione di questi piani attuativi è fatto obbligo di realizzare gli scarichi in sottosuolo delle acque meteoriche in forza dell'art. 29 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'allegato 4 alle stesse.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

1. Produttiva artigianale non di servizio.
2. Produttiva industriale;
3. Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
4. Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
5. Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
6. Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
7. Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
8. Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
9. Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
10. I "impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazione e simili" se realizzati in difformità con lo specifico Piano Comunale vigente.
11. Attività florovivaistiche in serra;
12. Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
13. Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

Indici urbanistici: L'edificazione nelle zone di trasformazione urbanistica (Zone C1) è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione le cui schede sono riportate nello specifico elaborato C02 con le sigle P.A.R. (piani attuativi residenziali). Le superfici di ogni P.A. ed i volumi massimi realizzabili in essi sono indicati nelle varie schede , gli altri indici urbanistici da adottare nella progettazione dei singoli P.A. sono i seguenti:

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m ³ /m ²
Volume edificabile	(Vedasi specifiche schede di P.A.)		
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

Art. 15: Schede dei piani attuativi delle nuove trasformazioni in zona C1 :

Si deve fare riferimento agli elaborati C02 di questo Piano e A11 e A15 del Documento di Piano . In queste tavole si trovano le Schede dei Piani Attuativi di nuova trasformazione ed i vincoli presenti in ogni trasformazione .

I comparti inseriti nella zona C1 sono riportati con le sigle P.A. R. (Aree in trasformazione soggette a Piano Attuativo Residenziale), nelle schede vengono espressamente riportati i dati metrici ed urbanistici dei vari piani. La edificabilità convenzionata dei singoli comparti deve seguire i dettami di tali schede . In caso di discordanza nei parametri metrici fra le schede e gli altri elaborati di piano, ovvero fra le schede e la realtà dello stato dei luoghi, in tema di superfici, volumi, quantitativi di aree da cedere ecc. devono prevalere

i dati metrici e volumetrici riportati nelle singole schede che sono vincolanti nel loro complesso, infatti i volumi riportati sono quelli massimi realizzabili in quel comparto e le aree da cedere come quantificate nelle schede, quelle minime prefissate. All'interno dei vari comparti , nel rispetto dei valori massimi prestabiliti, sono ammesse trasposi-

zioni volumetriche nel rispetto delle altezze massime di zona e delle distanze. Tali trasposizioni dovranno essere regolate da atto registrato e trascritto.

Le superfici riportate si riferiscono a quelle teoriche quantificate dalle analisi delle risultanze cartacee di piano, esse non assumono valore probatorio nei confronti delle singole proprietà e, nel caso di discordanza fra quanto riportato e le mappe catastali ovvero fra il riportato e la situazione reale in sito, il numero scritto è da intendersi vincolante solamente per la superficie complessivamente facente parte del comparto utile alla determinazione dei volumi e delle aree standards.

Art. 41 – Perequazione e compensazione urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno prevede i principi della *Perequazione Urbanistica* e l'istituto della *compensazione urbanistica* ammessa dall'art. 11 comma 2 della L.R. 11.03.2005 n.12 .Il Consiglio Comunale, ogni anno in sede di bilancio preventivo, determina i valori economici da assegnare alla Perequazione Urbanistica ed è competente per le convenzioni relative alle richieste di compensazione urbanistica come prevista nel medesimo articolato.

Ogni convenzione, approvata dal Consiglio Comunale potrà tuttavia prevedere forme specifiche di perequazione o di compensazione urbanistica.

SCHEDA DEL P.A.R.1

SCHEDA PER IL COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R.1

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale	nr.	838	per il suo intero
mappale	nr.	4185	per il suo intero
mappale	nr.	52	per il suo intero
mappale	nr.	846	per una sua porzione di circa mq. 845,00

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	6.500,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,20
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	7.800,00
--	----------------	----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ^o	52
----------------------	----------------	----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	1.378,00
---	----------------	----------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	442,00
---	----------------	--------

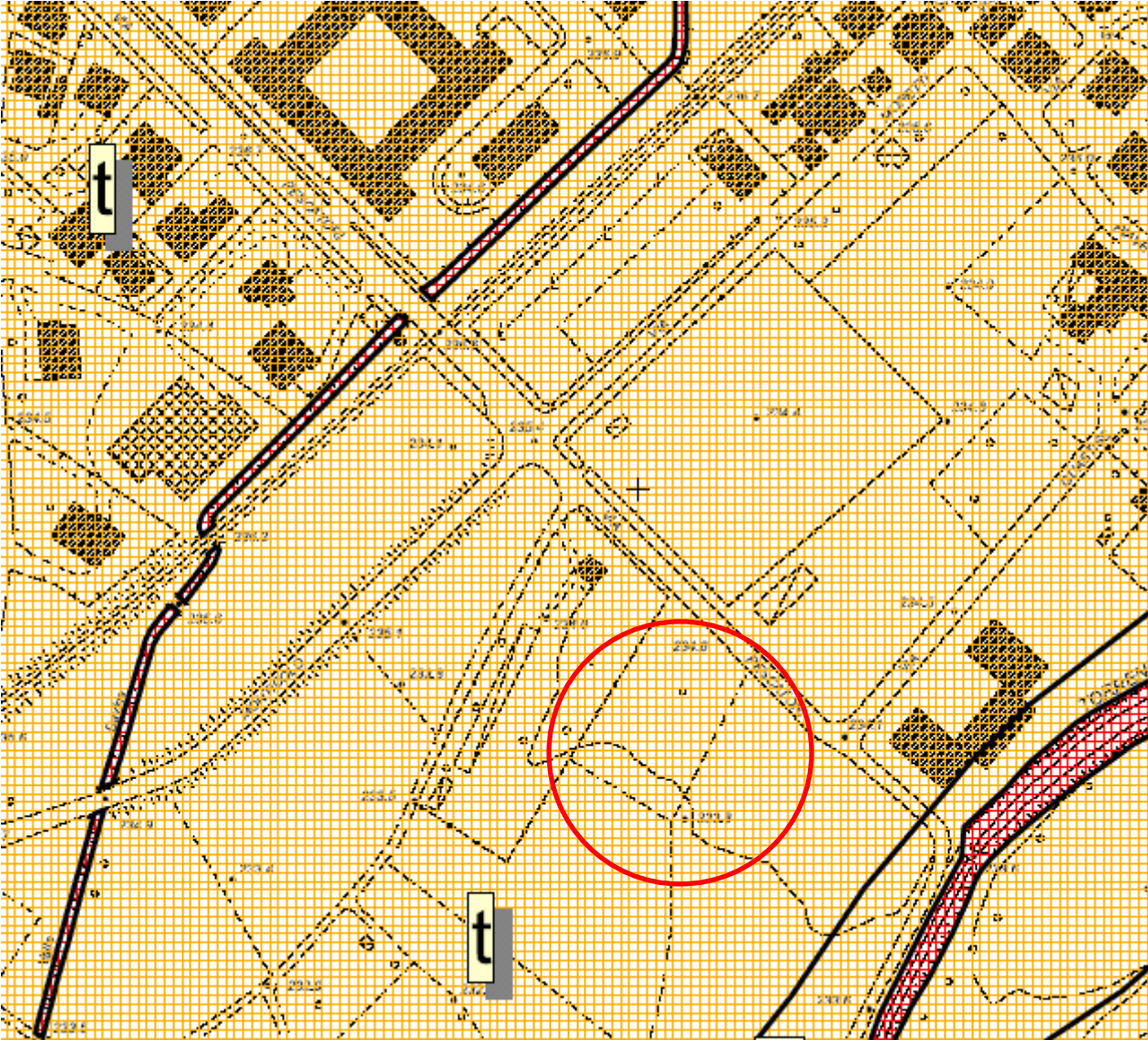
Cessioni previste all'interno del comparto – VERDE PUBBLICO	m ²	545,00
---	----------------	--------

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE O MONETIZZARE	m ²	1.923,00
---	----------------	----------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO P.A.R.1

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,2	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

FATTIBILITA' GEOLOGICA PAR 1



PAR 1 - ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE P.A.R.1:

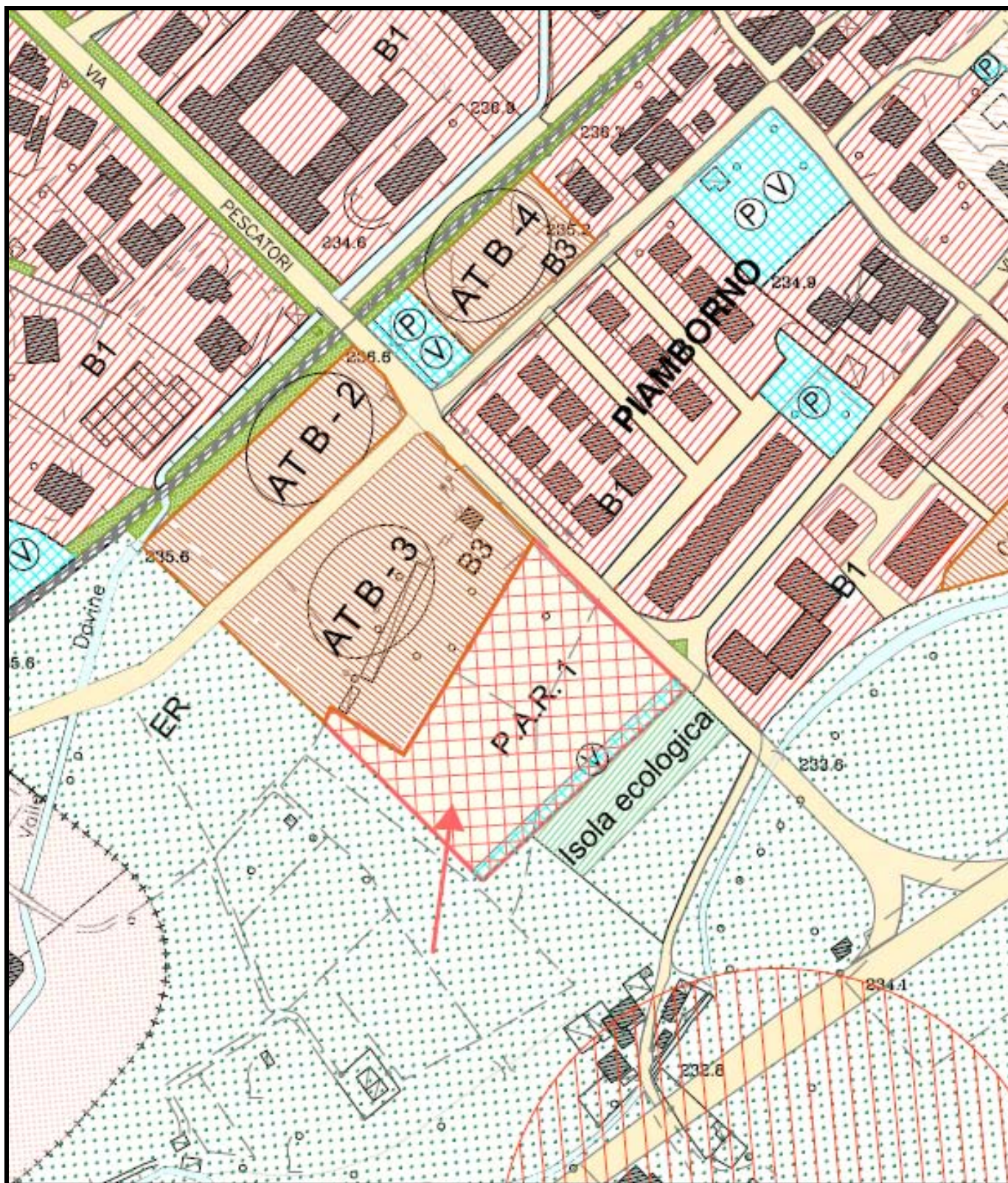
1. L'edificazione nel comparto denominato P.A.R.1 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 442,00 pari a 8,5 m²/abitante da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
5. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
6. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
7. La superficie edificabile del P.A.R.1 è stata determinata dalla campitura degli elaborati grafici di piano. Essa rappresenta la superficie edificabile del comparto da utilizzarsi nel calcolo del volume.
Il volume assegnato è quindi predeterminato e non potrà subire variazioni nemmeno in considerazione del riscontro di eventuali difformità tra le cartografie e la situazione reale.
8. Il progetto di lottizzazione del comparto dovrà prevedere specifiche opere di mitigazione verso la piattaforma ecologica, da eseguirsi con adeguate piantagioni che dovranno essere a carico dei lottizzanti e fare parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'area verde prevista in fregio alla piattaforma dovrà essere considerata "area standard".

ORTOFOTOGRAFIA AEREA P.A.R.1

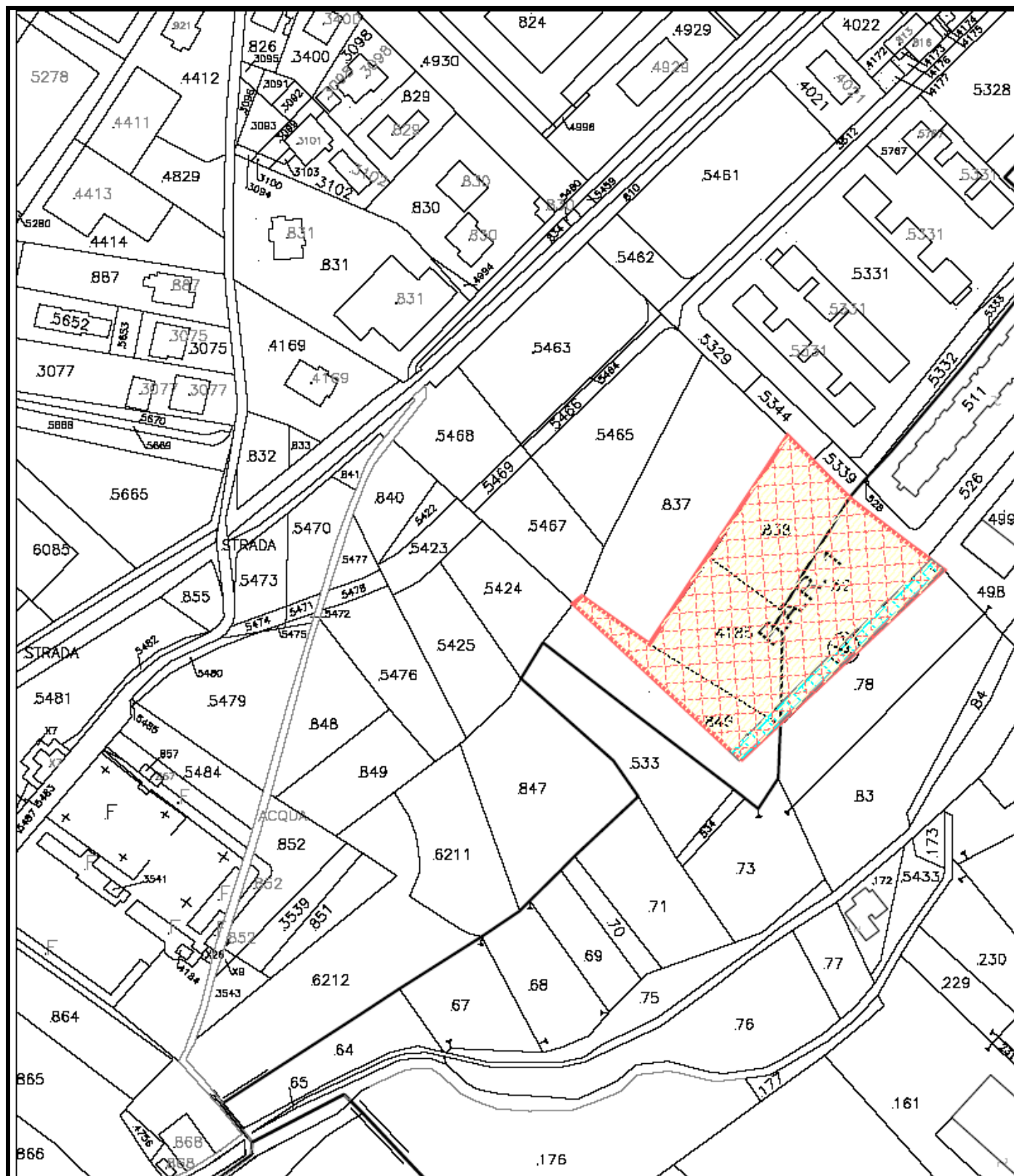
1:2.000



ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO P.A.R.1
1:2.000



1:2.000



SCHEDA DEL P.A.R.2

SCHEDA PER IL COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R.2

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale	nr.	627	per il suo intero
mappale	nr.	629	per il suo intero
mappale	nr.	641	per il suo intero
mappale	nr.	631	per il suo intero
mappale	nr.	633	per il suo intero
mappale	nr.	635	per il suo intero
mappale	nr.	202	per il suo intero
mappale	nr.	204	per il suo intero
mappale	nr.	254	per il suo intero

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	9.276,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,20
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	11.131,20
--	----------------	-----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ⁰	75
----------------------	----------------	----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	1.987,50
---	----------------	----------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	637,50
---	----------------	--------

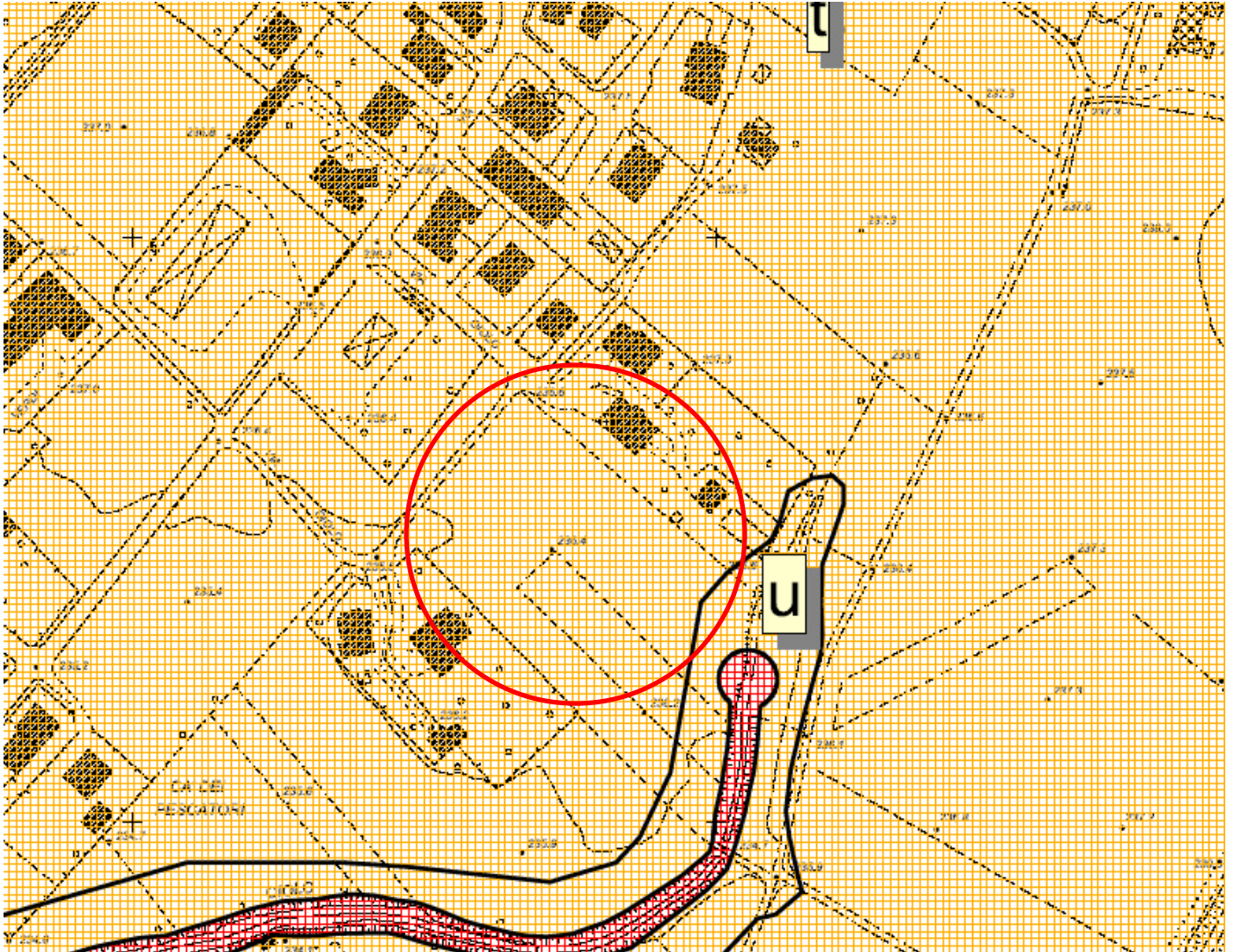
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERSSATA AL COMPARTO	m ²	510,00
--	----------------	--------

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE O MONETIZZARE	m ²	2.497,50
---	----------------	----------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO P.A.R.2

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.
Distanza dall'Oiolo	Vedasi reticolo idrico minore		

FATTIBILITA' GEOLOGICA PAR 2



PAR 2 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE P.A.R.2:

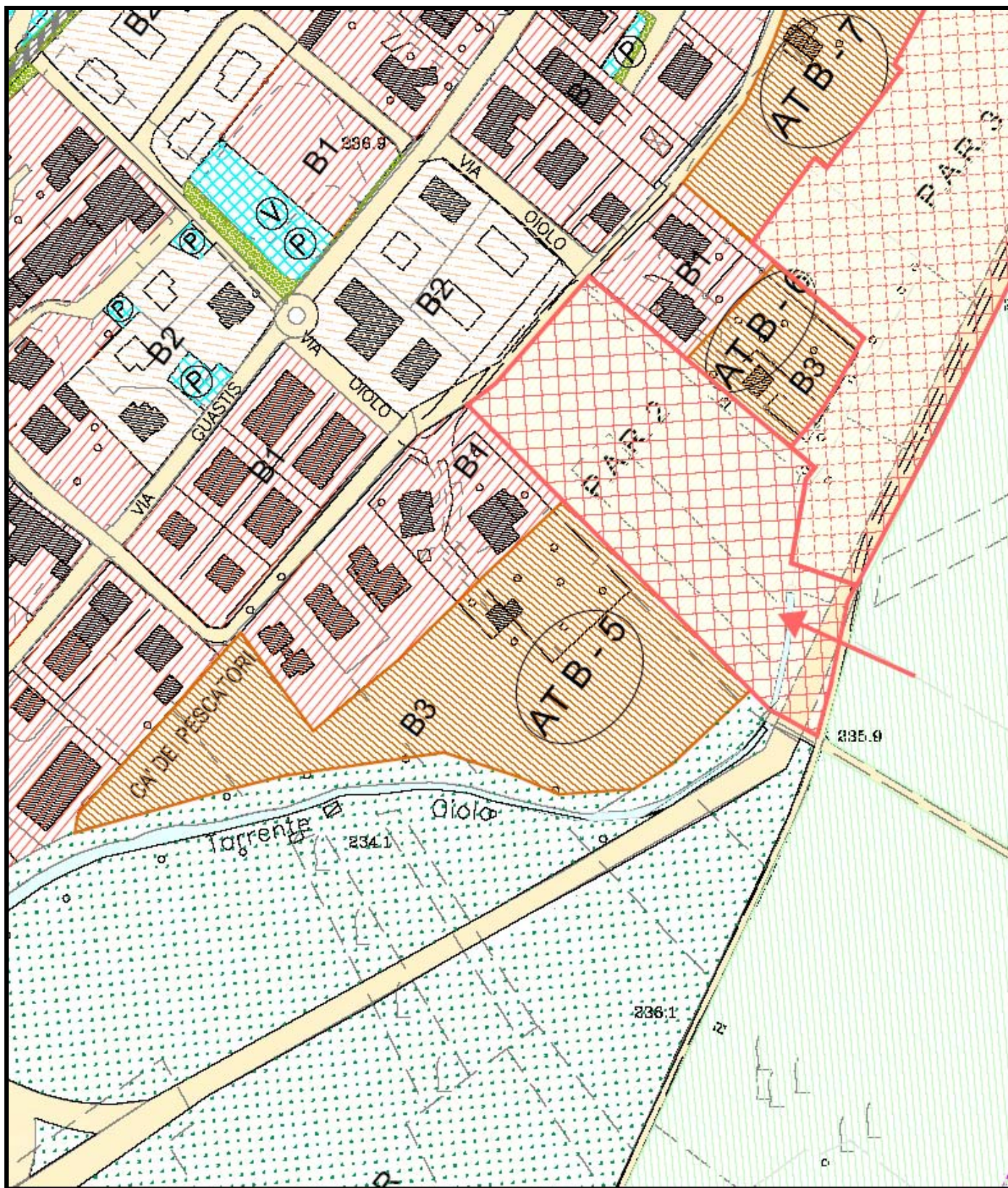
1. L'edificazione nel comparto denominato P.A.R.2 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 637,50 pari a $8,5 \text{ m}^2/\text{abitante}$ da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. La superficie della strada interna al P.A. è prestabilita in un minimo di mq. 510,00 che dovrà essere occupata dalla nuova sede viaria da eseguirsi come opera di urbanizzazione, prima della realizzazione degli edifici;
5. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
8. La superficie edificabile del P.A.R.2 è stata determinata dalla campitura degli elaborati grafici di piano. Essa rappresenta la superficie edificabile del comparto da utilizzarsi nel calcolo del volume.
Il volume assegnato è quindi predeterminato e non potrà subire variazioni nemmeno in considerazione del riscontro di eventuali difformità tra le cartografie e la situazione reale.

ORTOFOTOGRAFIA P.A.R.2
1:2.000

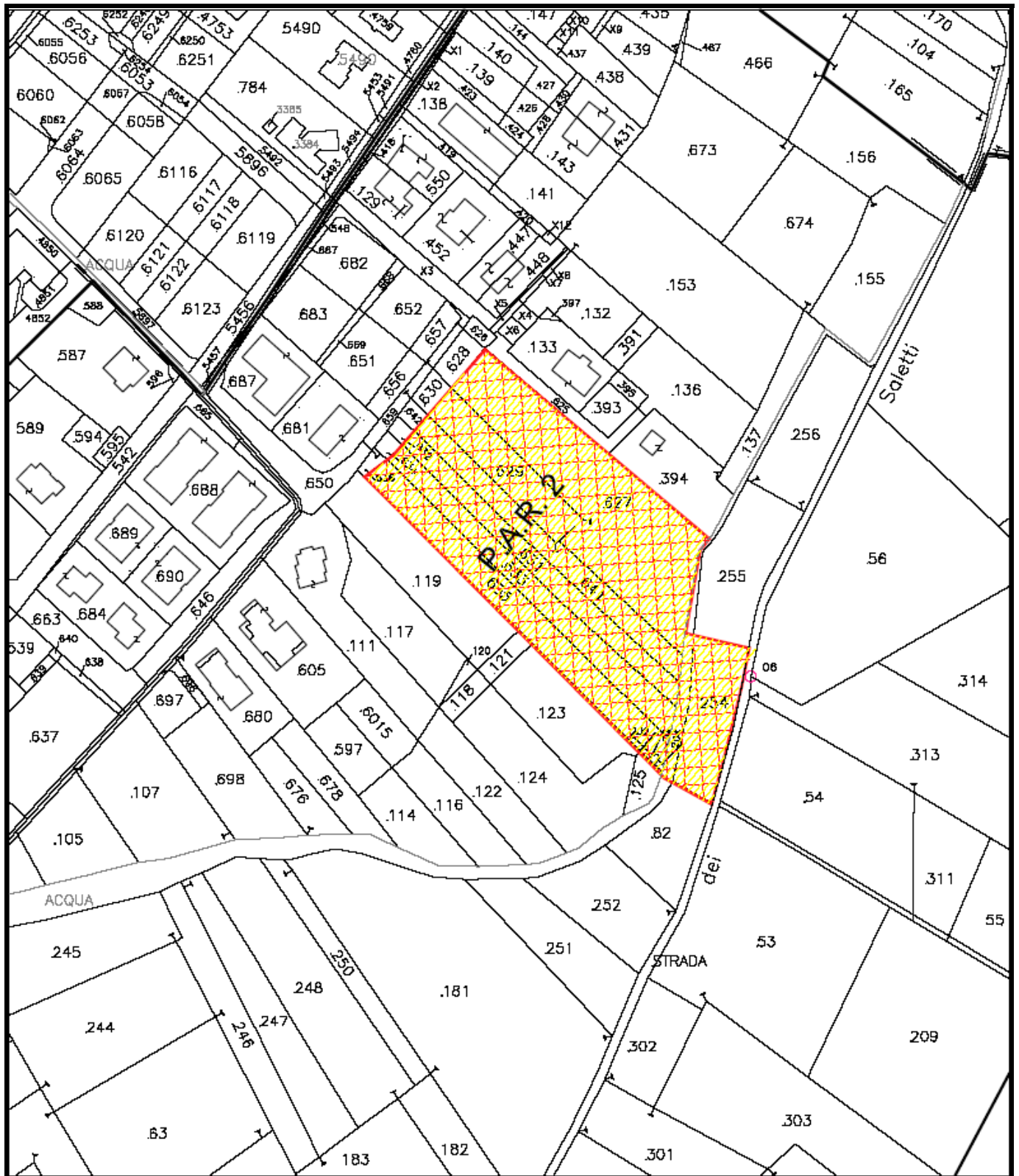


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO P.A.R.2

1:2.000



1:2.000



SCHEDA DEL P.A.R.3

SCHEDA PER IL COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R.3

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale	nr.	255	per il suo intero
mappale	nr.	256	per il suo intero
mappale	nr.	394	per una sua porzione di circa mq. 170,00
mappale	nr.	137	per il suo intero
mappale	nr.	153	per una sua porzione di circa mq. 1.800,00
mappale	nr.	674	per il suo intero
mappale	nr.	155	per il suo intero
mappale	nr.	156	per il suo intero
mappale	nr.	165	per il suo intero
mappale	nr.	104	per il suo intero
mappale	nr.	170	per il suo intero
mappale	nr.	171	per il suo intero

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	14.983,00
--	----------------	-----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,20
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	17.979,60
--	----------------	-----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ^o	120
----------------------	----------------	-----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	3.180,00
---	----------------	----------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	1.020,00
---	----------------	----------

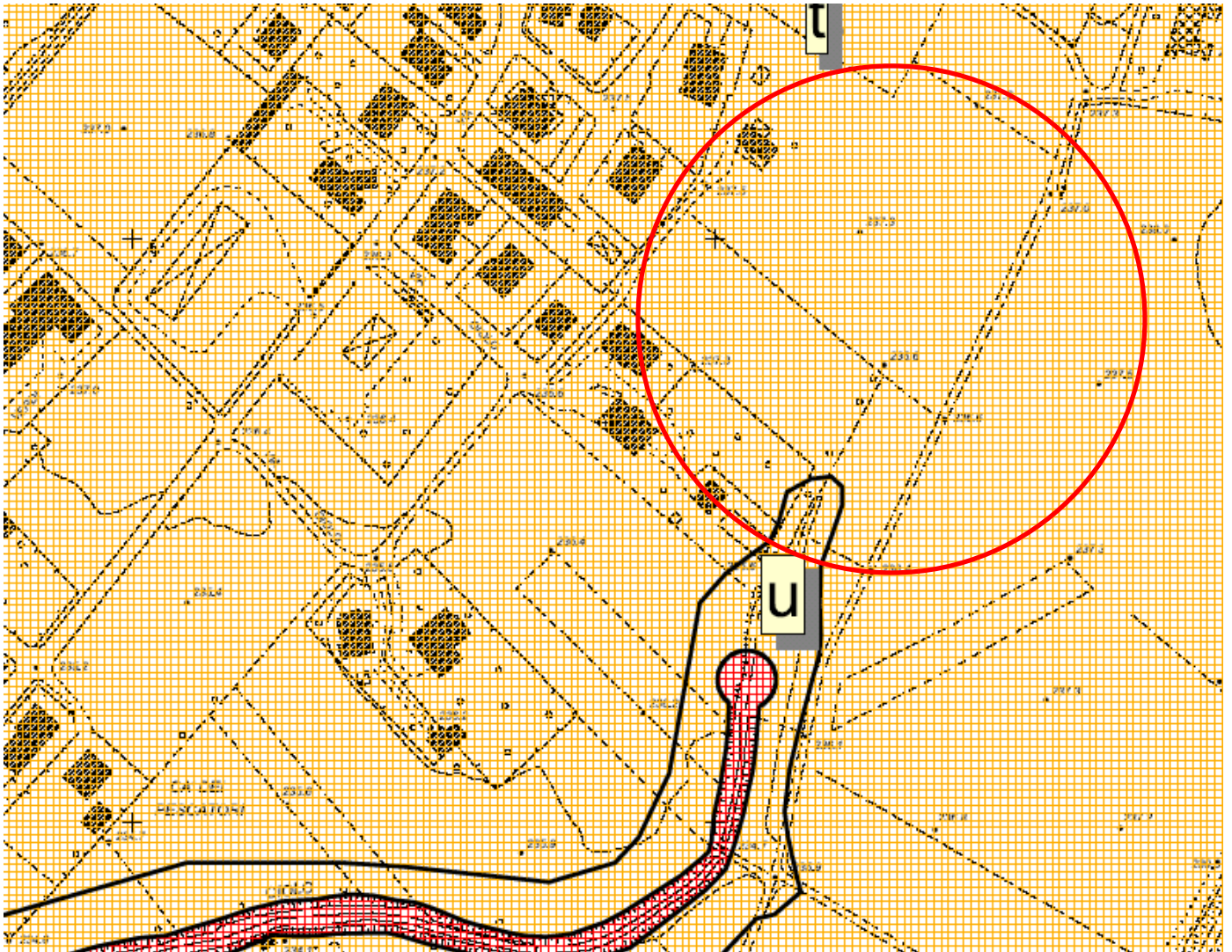
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERSSATA AL COMPARTO	m ²	2.613,00
--	----------------	----------

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE O MONETIZZARE	m ²	5.793,00
---	----------------	----------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO P.A.R.3

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade - marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.
Distanza dall'Oiolo	Vedasi reticolo idrico minore		

FATTIBILITA' GEOLOGICA PAR 3



PAR 3 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE P.A.R.3:

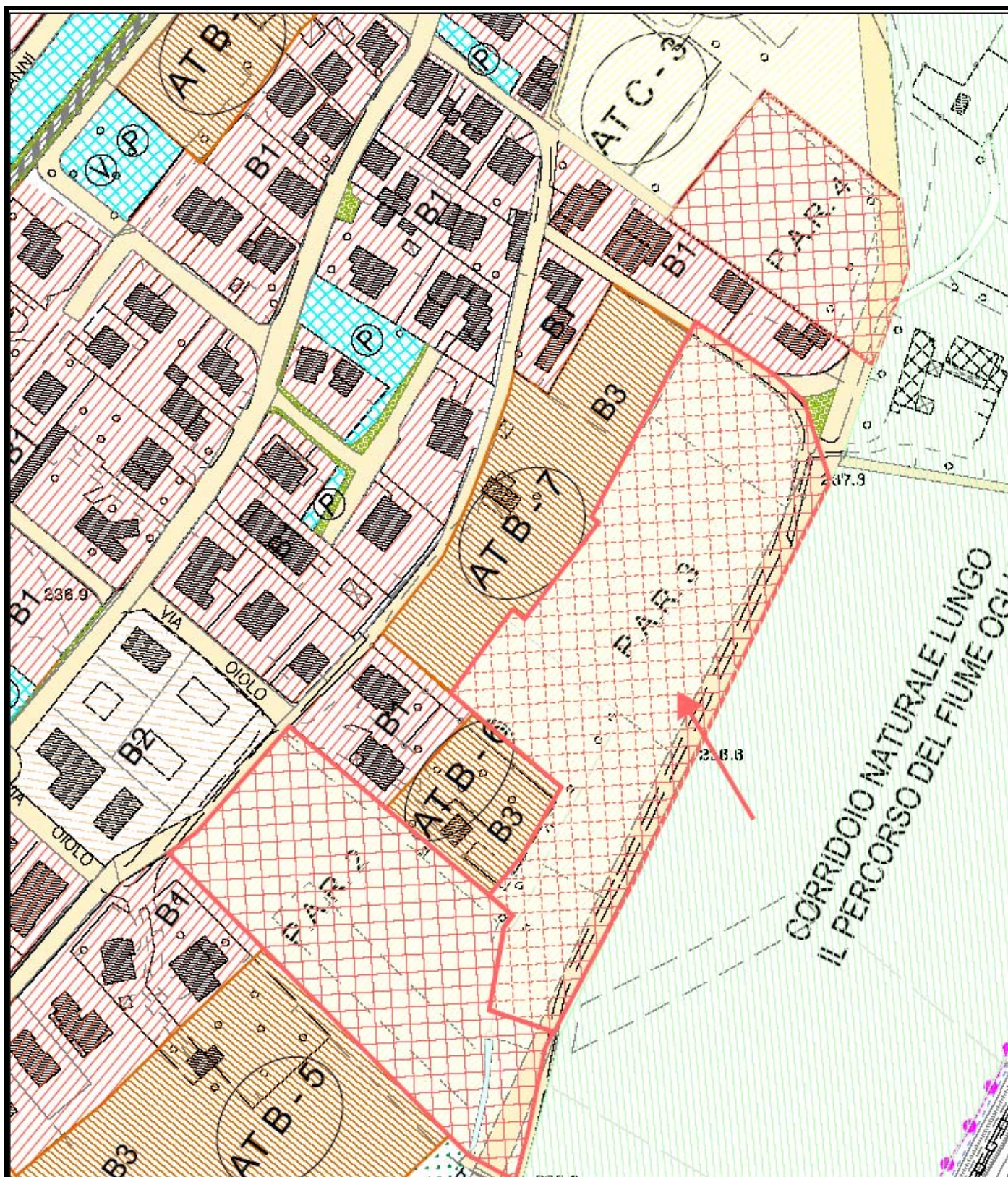
1. L'edificazione nel comparto denominato P.A.R.3 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 1.020,00 pari a 8,5 m²/abitante da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. La superficie della strada interna al P.A. è prestabilita in un minimo di mq. 2.613,00 che dovrà essere occupata dalla nuova sede viaria da eseguirsi come opera di urbanizzazione, prima della realizzazione degli edifici;
5. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
8. La superficie edificabile del P.A.R.3 è stata determinata dalla campitura degli elaborati grafici di piano. Essa rappresenta la superficie edificabile del comparto da utilizzarsi nel calcolo del volume.
Il volume assegnato è quindi predeterminato e non potrà subire variazioni nemmeno in considerazione del riscontro di eventuali difformità tra le cartografie e la situazione reale.

ORTOFOTOGRAFIA P.A.R.3
1:2.000

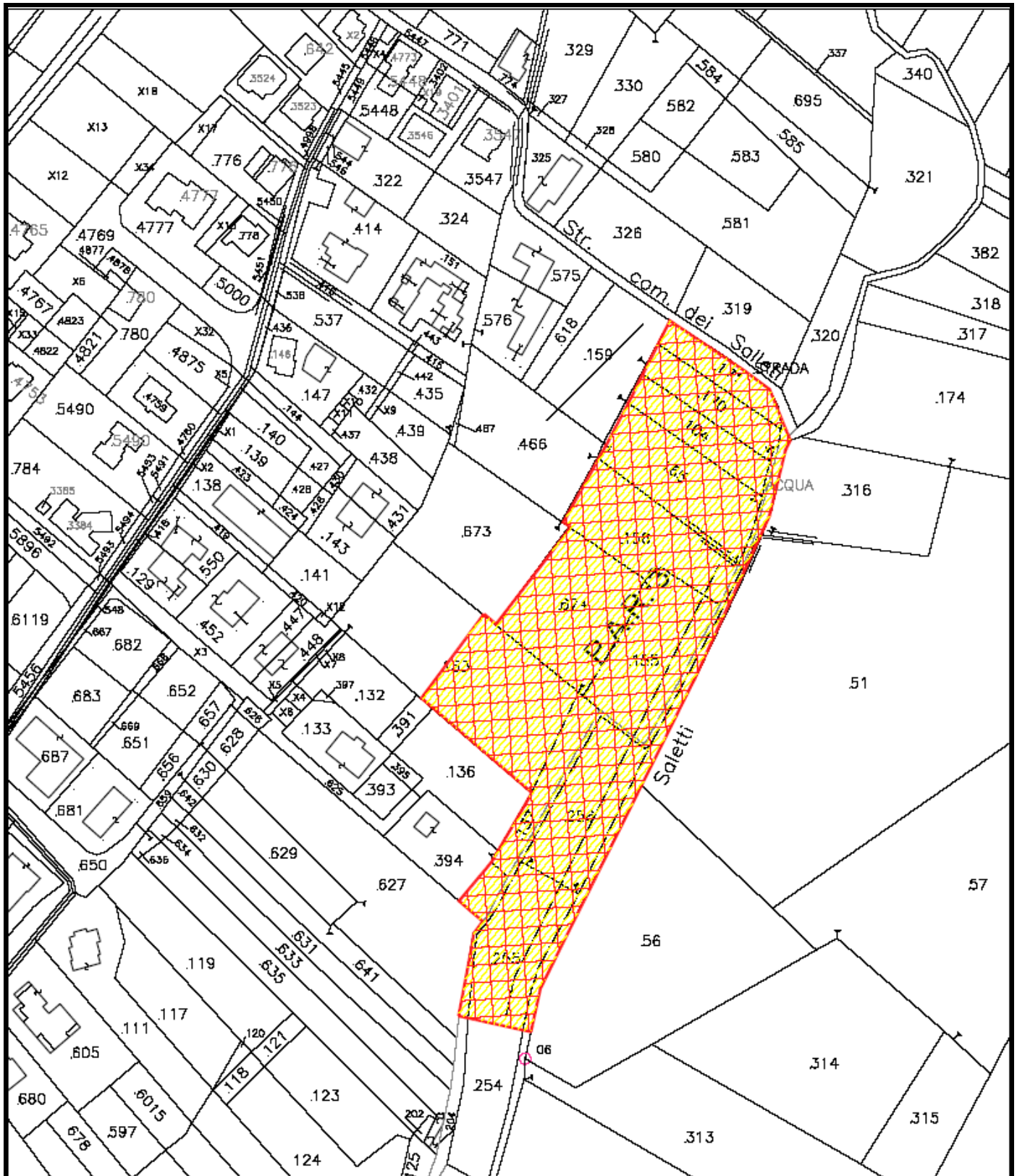


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO P.A.R.3

1:2.000



1:2.000



SCHEDA DEL P.A.R.4

SCHEDA PER IL COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R.4

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale	nr.	581	per una sua porzione di circa mq. 2.150,00
mappale	nr.	583	per il suo intero
mappale	nr.	585	per il suo intero
mappale	nr.	320	per una sua porzione di circa mq. 340,00
mappale	nr.	321	per una sua porzione di circa mq. 195,00

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	4.480,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,20
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	5.376,00
--	----------------	----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ⁰	36
----------------------	----------------	----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	954,00
---	----------------	--------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	306,00
---	----------------	--------

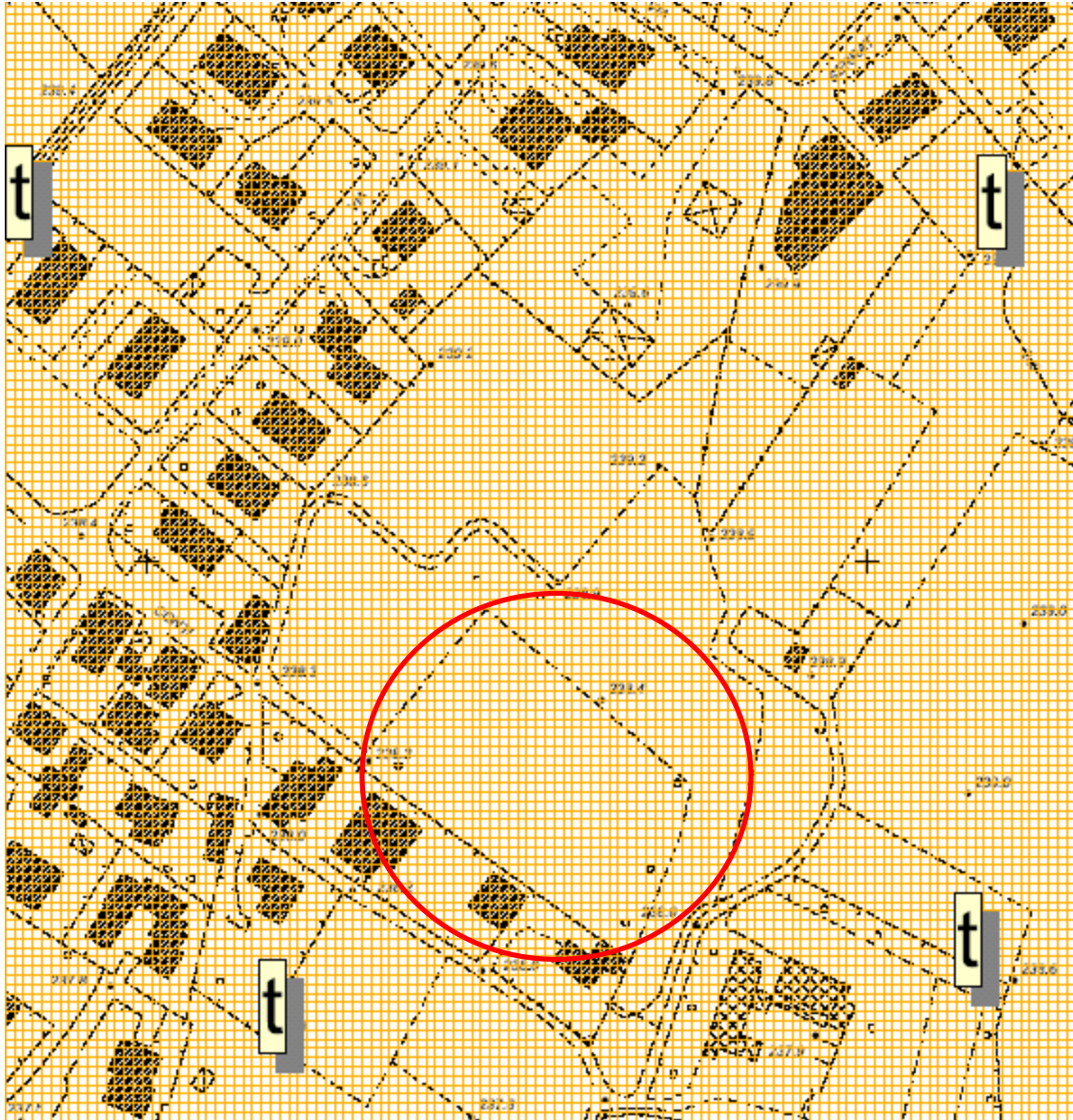
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO	m ²	600,00
---	----------------	--------

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE O MONETIZZARE	m ²	1.554,00
---	----------------	----------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO P.A.R.4

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

FATTIBILITA' GEOLOGICA PAR 4



PAR 4 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE P.A.R.4:

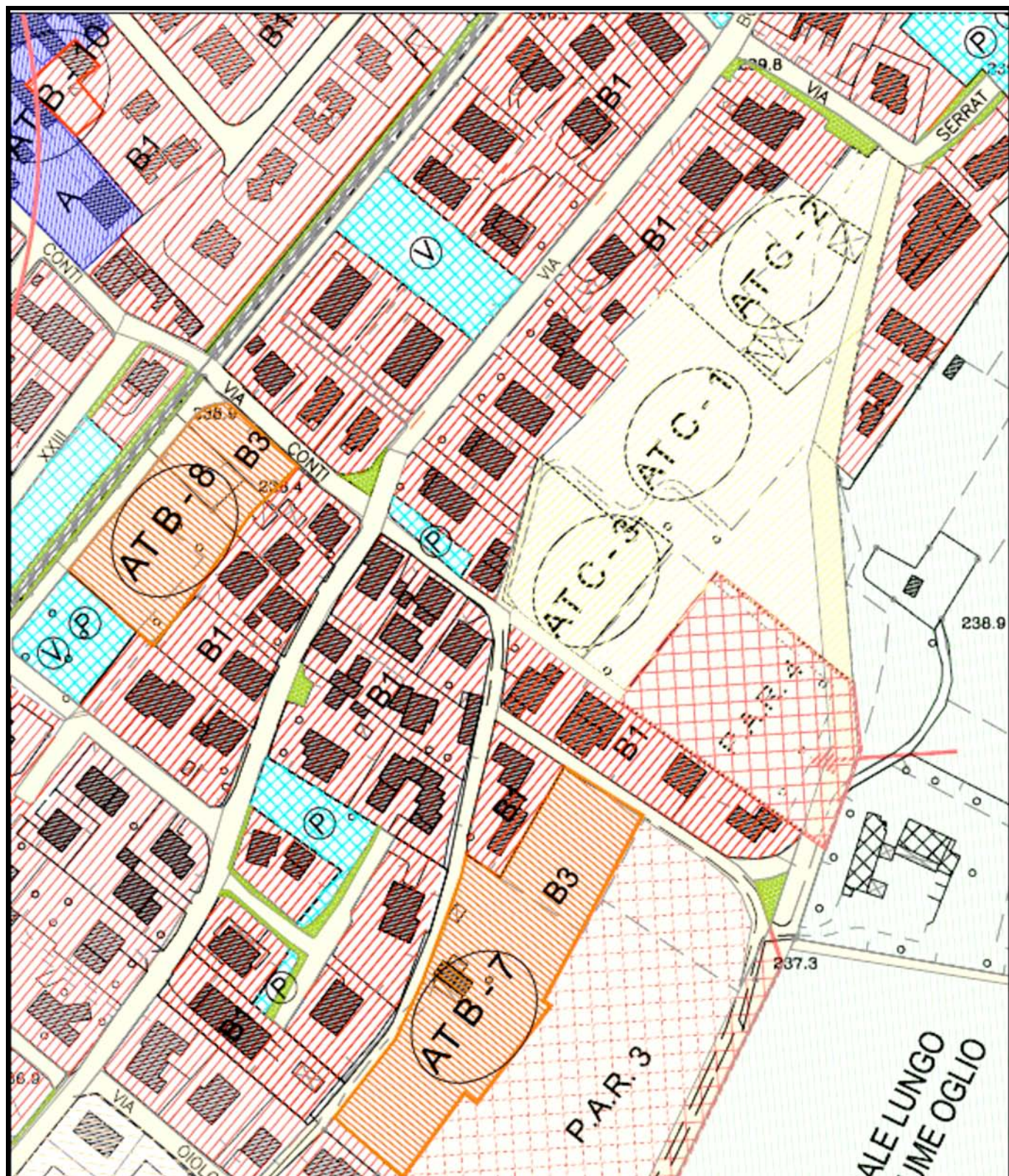
1. L'edificazione nel comparto denominato P.A.R.4 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi , piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 306,00 pari a $8,5 \text{ m}^2/\text{abitante}$ da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. La superficie della strada interna al P.A. è prestabilita in un minimo di mq. 600,00 che dovrà essere occupata dalla nuova sede viaria da eseguirsi come opera di urbanizzazione, prima della realizzazione degli edifici;
5. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
8. La superficie edificabile del P.A.R.4 è stata determinata dalla campitura degli elaborati grafici di piano. Essa rappresenta la superficie edificabile del comparto da utilizzarsi nel calcolo del volume.
Il volume assegnato è quindi predeterminato e non potrà subire variazioni nemmeno in considerazione del riscontro di eventuali difformità tra le cartografie e la situazione reale.

ORTOFOTOGRAFIA P.A.R.4
1:2.000



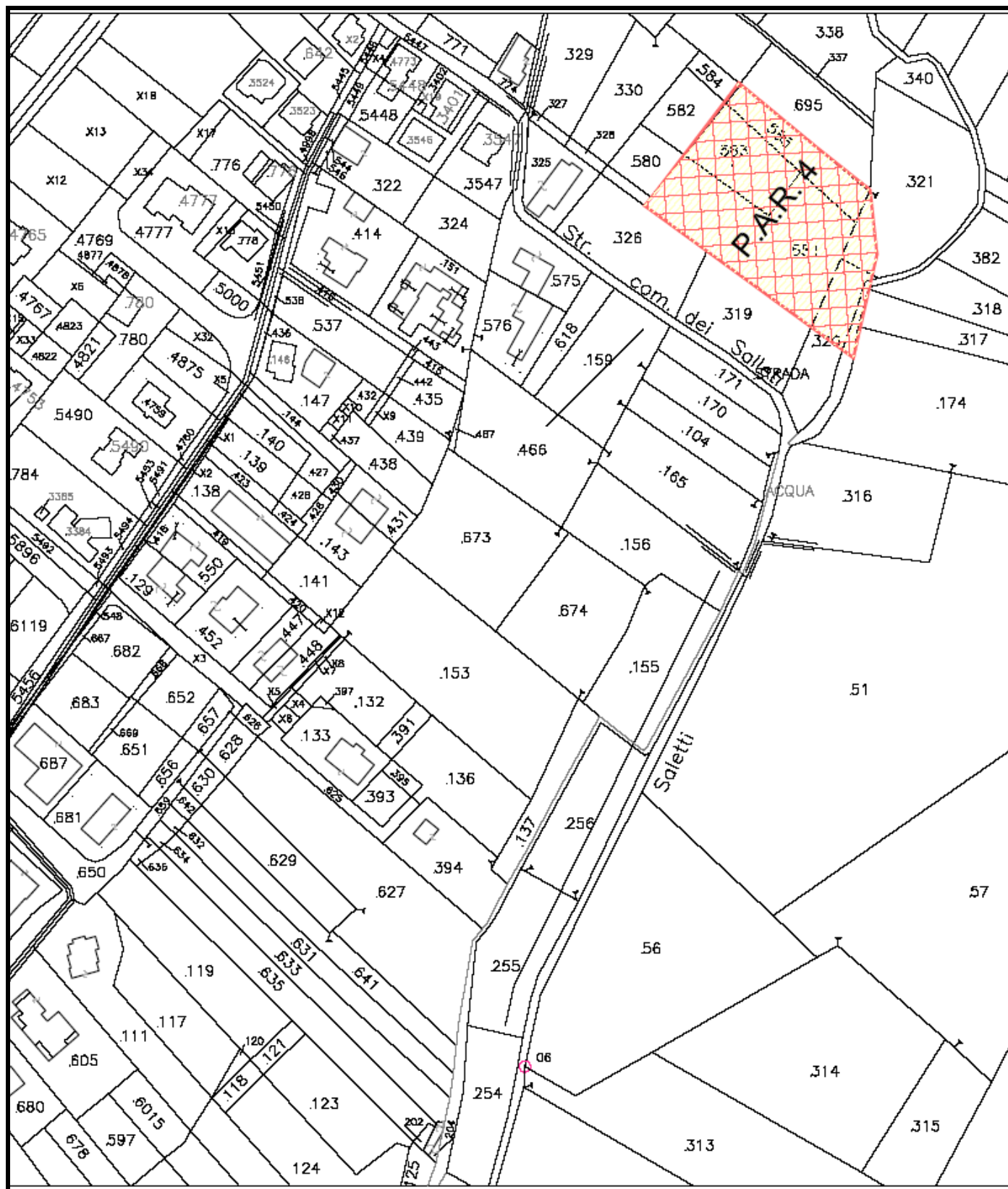
ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO P.A.R.4

1:2.000



ESTRATTO DALLA MAPPA P.A.R.4

1:2.000



SCHEDA DEL P.A.R.5

SCHEDA PER IL COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R.5

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale	nr.	492	per il suo intero
mappale	nr.	6068	per il suo intero
mappale	nr.	6070	per il suo intero
mappale	nr.	6071	per una sua porzione di circa mq. 30,00
mappale	nr.	505	per una sua porzione di circa mq. 5.120,00
mappale	nr.	506	per una sua porzione di circa mq. 470,00
mappale	nr.	507	per una sua porzione di circa mq. 1.350,00
mappale	nr.	546	per una sua porzione di circa mq. 420,00
mappale	nr.	5290	per una sua porzione di circa mq. 735,00
mappale	nr.	5291	per una sua porzione di circa mq. 680,00
mappale	nr.	5292	per una sua porzione di circa mq. 535,00

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	16.713,00
--	----------------	-----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,20
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	20.055,60
--	----------------	-----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ^o	134
----------------------	----------------	-----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	3.551,00
---	----------------	----------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	1.139,00
---	----------------	----------

VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO	m ²	3.146,00
---	----------------	----------

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE O MONETIZZARE	m ²	6.697,00
---	----------------	----------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO P.A.R.5

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

The image is a topographic map of a coastal area. A large red circle highlights a specific region in the center. The map features elevation contours, buildings, and a body of water. A small yellow rectangle with the letter 't' is placed within the red circle. The map is overlaid with a yellow grid pattern.

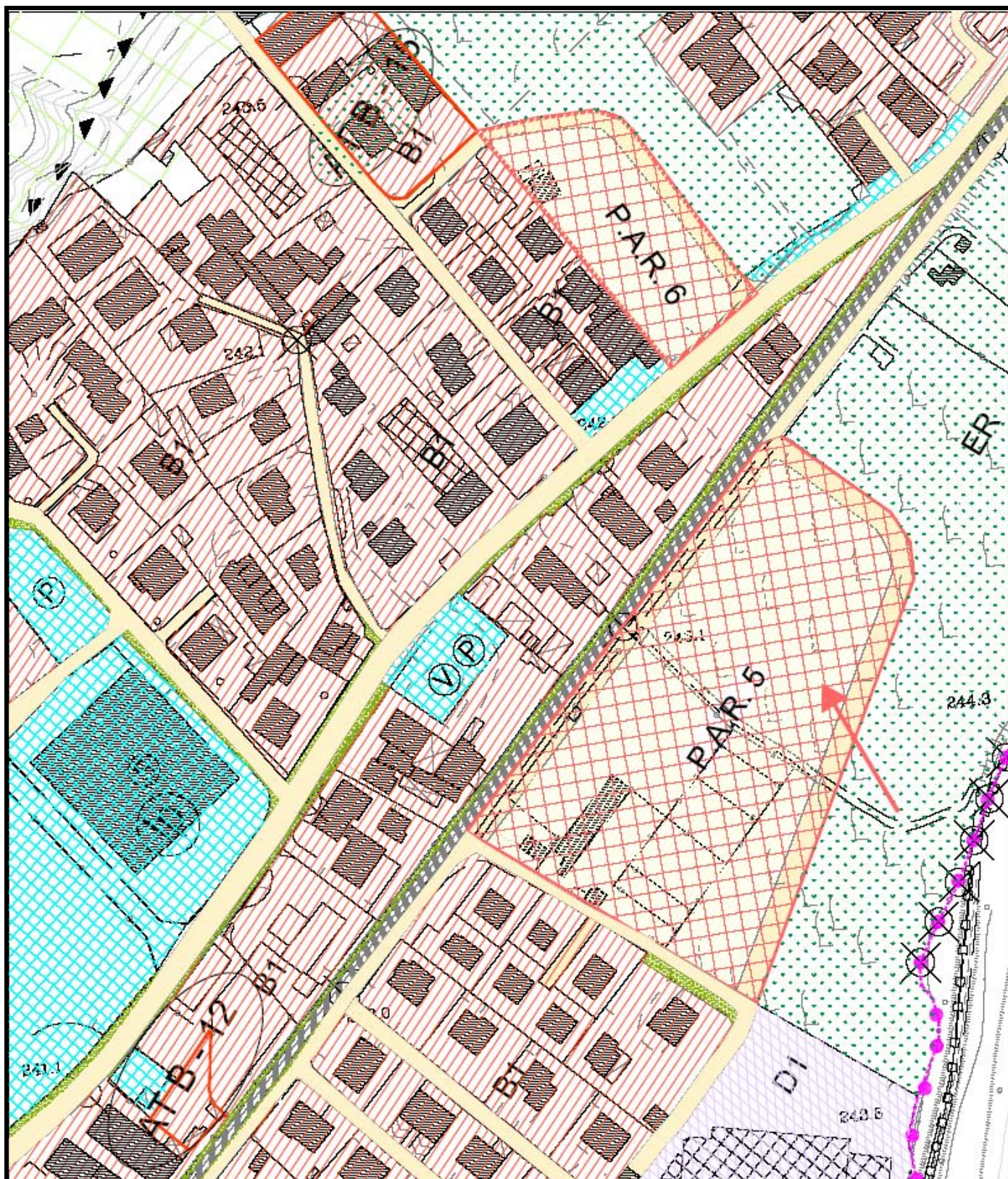
NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE P.A.R.5:

1. L'edificazione nel comparto denominato P.A.R.5 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 1.139,00 pari a 8,5 m²/abitante da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. La superficie della strada interna al P.A. è prestabilita in un minimo di mq. 3.146,00 che dovrà essere occupata dalla nuova sede viaria da eseguirsi come opera di urbanizzazione, prima della realizzazione degli edifici;
5. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
8. La superficie edificabile del P.A.R.5 è stata determinata dalla campitura degli elaborati grafici di piano. Essa rappresenta la superficie edificabile del comparto da utilizzarsi nel calcolo del volume.
Il volume assegnato è quindi predeterminato e non potrà subire variazioni nemmeno in considerazione del riscontro di eventuali difformità tra le cartografie e la situazione reale.

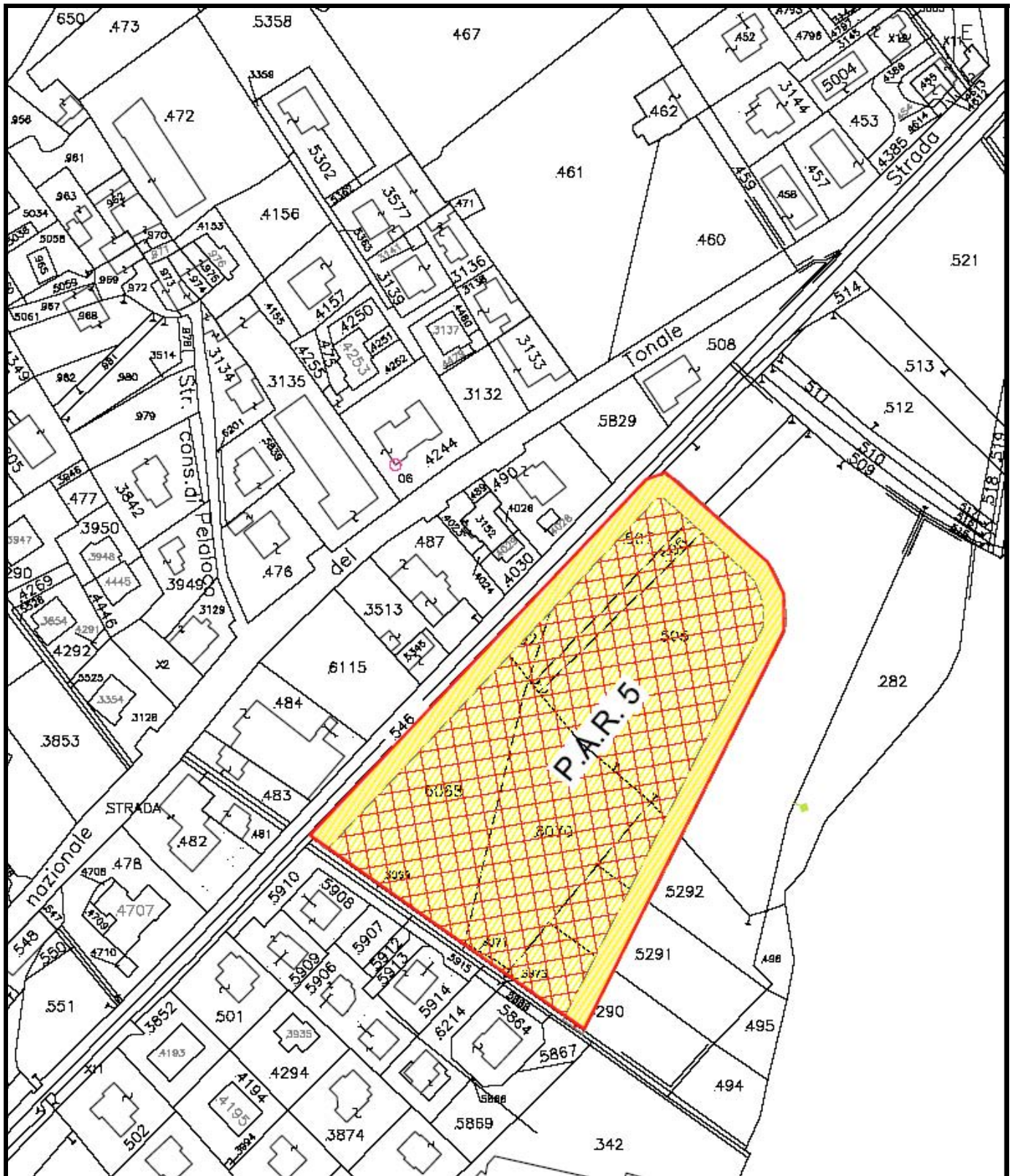
ORTOFOTOGRAFIA P.A.R.5
1:2.000



ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO P.A.R.5
1:2.000



1:2.000



SCHEDA DEL P.A.R.6

SCHEDA PER IL COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R.6

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale nr. 460 per una sua porzione di circa mq. 368,00

mappale nr. 461 per una sua porzione di circa 3.430,00 mq.

mappale nr. 471 per il suo intero

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	4.037,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,20
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	4.844,40
--	----------------	----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ⁰	33
----------------------	----------------	----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	874,50
---	----------------	--------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	280,50
---	----------------	--------

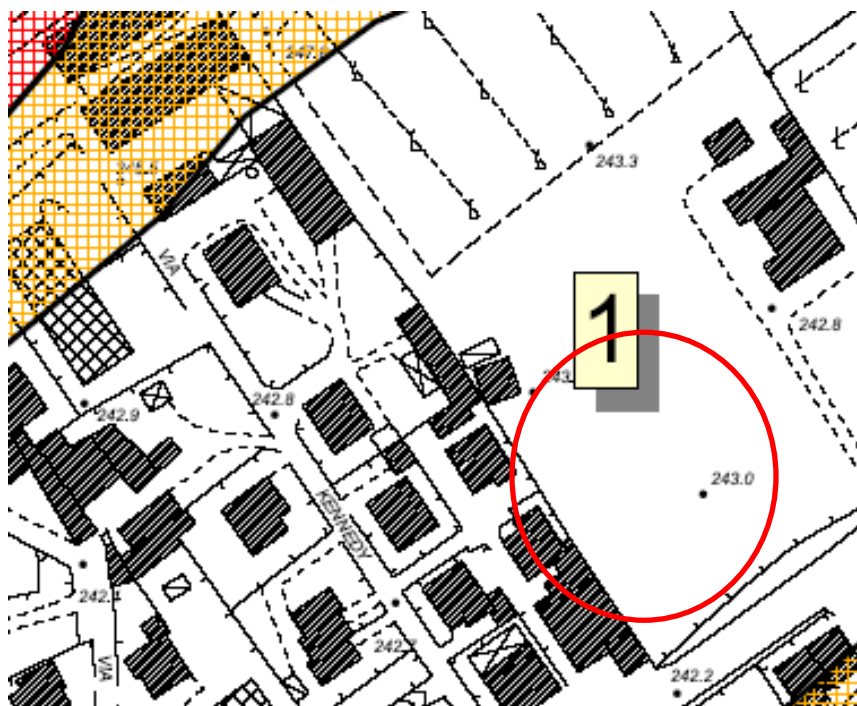
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERESSATA AL COMPARTO	m ²	790,00
---	----------------	--------

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE O MONETIZZARE	m ²	1.664,50
---	----------------	----------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO P.A.R.6

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m³/m²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m³/m²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
		5	m.
Dc (distanze dai confini)			
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

FATTIBILITA' GEOLOGICA PAR 6



PAR 6 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 1

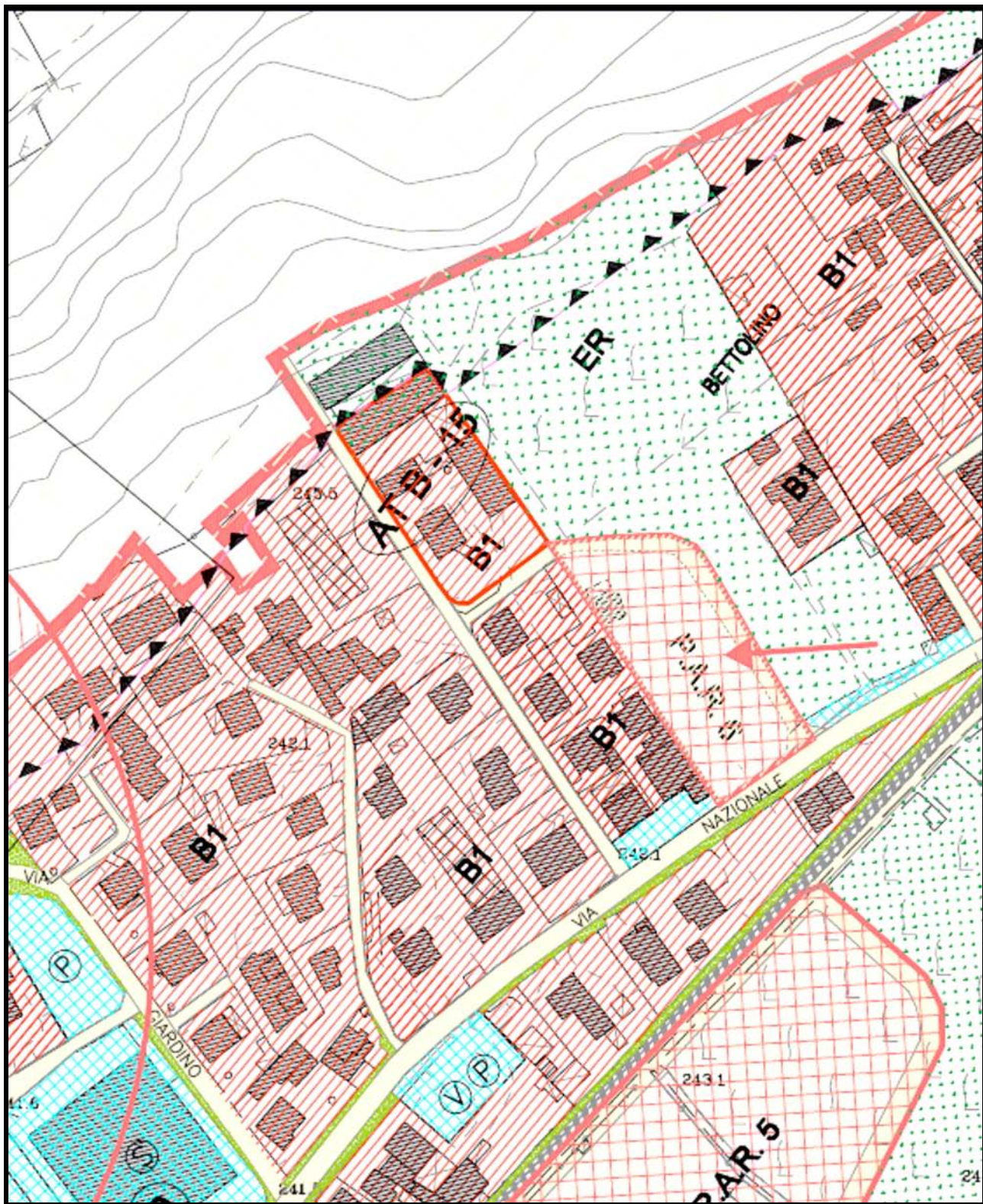
NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE P.A.R.6:

1. L'edificazione nel comparto denominato P.A.R.6 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 280,50 pari a $8,5 \text{ m}^2/\text{abitante}$ da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. La superficie della strada interna al P.A. è prestabilita in un minimo di mq. 790,00 che dovrà essere occupata dalla nuova sede viaria da eseguirsi come opera di urbanizzazione, prima della realizzazione degli edifici;
5. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.
8. La superficie edificabile del P.A.R.6 è stata determinata dalla campitura degli elaborati grafici di piano. Essa rappresenta la superficie edificabile del comparto da utilizzarsi nel calcolo del volume.
Il volume assegnato è quindi predeterminato e non potrà subire variazioni nemmeno in considerazione del riscontro di eventuali difformità tra le cartografie e la situazione reale.

ORTOFOTOGRAFIA P.A.R.6
1:2.000



ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO P.A.R.6
1:2.000



1:2.000

