

## **STATO di FATTO ed OBIETTIVI**

### **= descrizione dell'ambito :**

l'ambito è collocato nel settore a nord del nucleo di antica formazione, ricompreso nel vigente P.R.G. tra la Zona "A" e l'attuale area standards del campo di calcio, in presenza di urbanizzazione, con accesso a nord e così confina:

- a nord con il vincolo di rispetto cimiteriale;
- ad est con il territorio urbanizzato della Zona "B1";
- a sud con il territorio urbanizzato della Zona "A";
- ad ovest prima con il vincolo cimiteriale e poi con l'attuale area standards del campo di calcio;

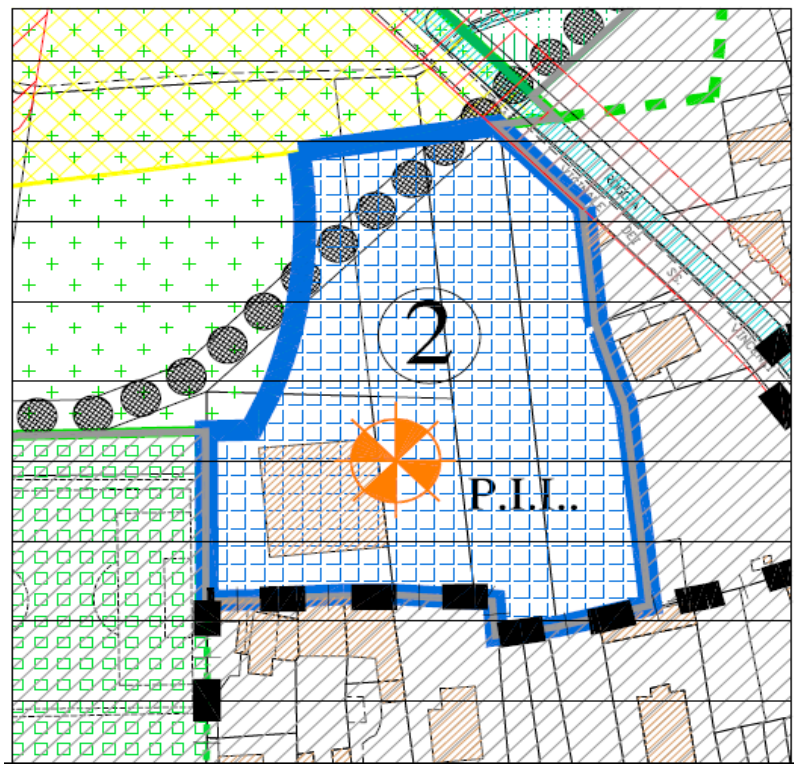
l'ambito è esteso su un'area di forma irregolare e morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è occupato da una azienda agricola in attività ed è in parte edificato a stalla bovini;

l'ambito è localizzato in Classe **3b2** (*vulnerabilità idrogeologica molto alta*) dello studio geologico e non ricade all'interno di aree sensibili;

il PRG vigente individua queste aree come E1 – agricola a salvaguardia dell'abitato

il terreno è raggiungibile dalla prevalente viabilità esistente posta a nord-est.

### **= estratto tavola Prescrizioni di Piano del Documento di Piano – regole fondiarie e d'intervento**



### **= obiettivi dell'attuazione :**

- ✓ recupero e valorizzazione di un'area già a ridosso del centro abitato e compromessa dall'esistente stalla bovini riconosciuta da P.R.G. vigente;
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto, previo eliminazione della stalla, con intervento di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica – l'intervento edificatorio si attua sottoposto a **P.I.I.**;
- ✓ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee ripropositive del paesaggio urbano consolidato;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata,
- ✓ realizzazione della viabilità principale di nord convenzionandone la partecipazione nel P.I.I.;
- ✓ localizzazione di filare arbustivo-alberato su tutta la sua lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

**= dati tecnici :**

- Superficie territoriale d'ambito (S.t.) : **mq. 8.350.**
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (I.t.) [\*] : mq. 8.350 x 1,00 mc./mq. = mc. 8.350,00.
- Abitanti teorici insediabili : (8.350 mc. / 150mc./ab.) = n° 56 ab.
- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (S.I.p.) : **S.f. x 0,35 mq./mq.** (indice non superabile)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.I.p. (V. / S.I.p.) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (R.c.) [S.c. / S.f.] : **0,40** di S.f. incrementabile a **0,50** per tipologia a corte
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 15% di S.f.
- Superficie lotto edificabile (S.I.e.) : min. 350mq. e max. 450mq.
- Altezza max. dei fabbricati (H.f.) : min. 3,50 m. e max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : 9.00 m. al colmo edificio più alto (vedi schema tipologico)
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1\_sottotetto
- Superficie coperta esistente, nonché S.I.p., riconosciute in ambito ed in riconversione, **oltre l'ammissibile, se in uso alla sola tipologia a corte proposta :**
  - \* mq. 100,00 di S.c.
  - \* mq. 100,00 di S.I.p.

[\*] N.B. : salvi i *bonus urbanistici* (max 15% della volumetria assegnata dal P.G.T.), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

**= capacità edificatoria dell'ambito :**

Volumetria territoriale assegnata : 0,50 mc./mq. pari a complessivi mc. 4.175.  
 Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** : **0,12 mq./mq.** di S.f..  
 Volumetria territoriale acquisibile dal  
 pubblico Registro Comunale : 0,50 mc./mq. in attuazione del P.I.I.  
 Superficie lorda pavimento **acquisibile dal**  
 pubblico Registro Comunale (S.I.p.) : min. **0,10** e max. **0,20** mq./mq. in attuazione del P.I.I.

**= indicazioni per l'utilizzo del "bonus urbanistico" volumetrico territoriale :**

1. bonus urbanistico per minor utilizzazione di lotto edificabile nel limite min. di mq. 350 : max. 1% = mc. 83,50. = S.I.p. 28,00 mq.
2. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno ( <sup>1</sup> ) : max. 1% = mc. 83,50. = S.I.p. 28,00 mq.
3. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno ( <sup>2</sup> ) : max. 1% = mc. 83,50. = S.I.p. 28,00 mq.
4. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = mc. 167,00. = S.I.p. 56,00 mq.
5. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.I.p. realizzabile : max. 5% = mc. 417,50. = S.I.p. 139,00 mq.
6. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (\*\*) : max. 2% = mc. 167,00. = S.I.p. 56,00 mq.

(\*\*) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

**= indicazione/indirizzo :** ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti max. con un limite di sei lotti in accorpamento (max. mq. 2.700,0)

**= indicazione/indirizzo :** l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito (0,35mq./mq.), è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

**= indicazione/indirizzo :** il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.).

## **PRESCRIZIONI VINCOLANTI**

### **= destinazioni d'uso ammesse :**

• residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, negozi di vicinato, artigianale di servizio alla residenza; [ per artigianato di servizio si intende : sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli ]

### **= destinazioni d'uso non ammesse :**

- artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;
- produttiva di qualsiasi natura;
- commerciale di qualsiasi natura;
- attività di deposito di qualsiasi natura;
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..

### **= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :**

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 30%.

### **= pianificazione attuativa :**

• strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**) convenzionato, ovvero Piano Esecutivo Convenzionato (**P.E.**) e nel rispetto del combinato disposto dell' Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**= prescrizioni per la progettazione :** privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 35%, con manto in coppi o similari.

### **= prescrizioni particolari :**

**a)** lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione della sede stradale di coronamento a nord in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.I.I.;

**b)** lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

**c)** l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

**d)** l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

**e)** l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U.), nei casi di inerzia della proprietà.

**f)** i tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.