



Comune di SAN ROCCO AL PORTO
Provincia di LODI

VARIANTE PARZIALE n.3/2014 AL PGT VIGENTE

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Settembre 2016

SINDACO

Mazzocchi Pasquale

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Pietro Montanari

SEGRETARIO

Maria Alessandra Pucilli

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Giuseppe Galuzzi

FASE:

ADOZIONE

Delibera C.C. Adozione n.14 del 17.05.2016

FASE:

APPROVAZIONE

Delibera C.C. Approvazione

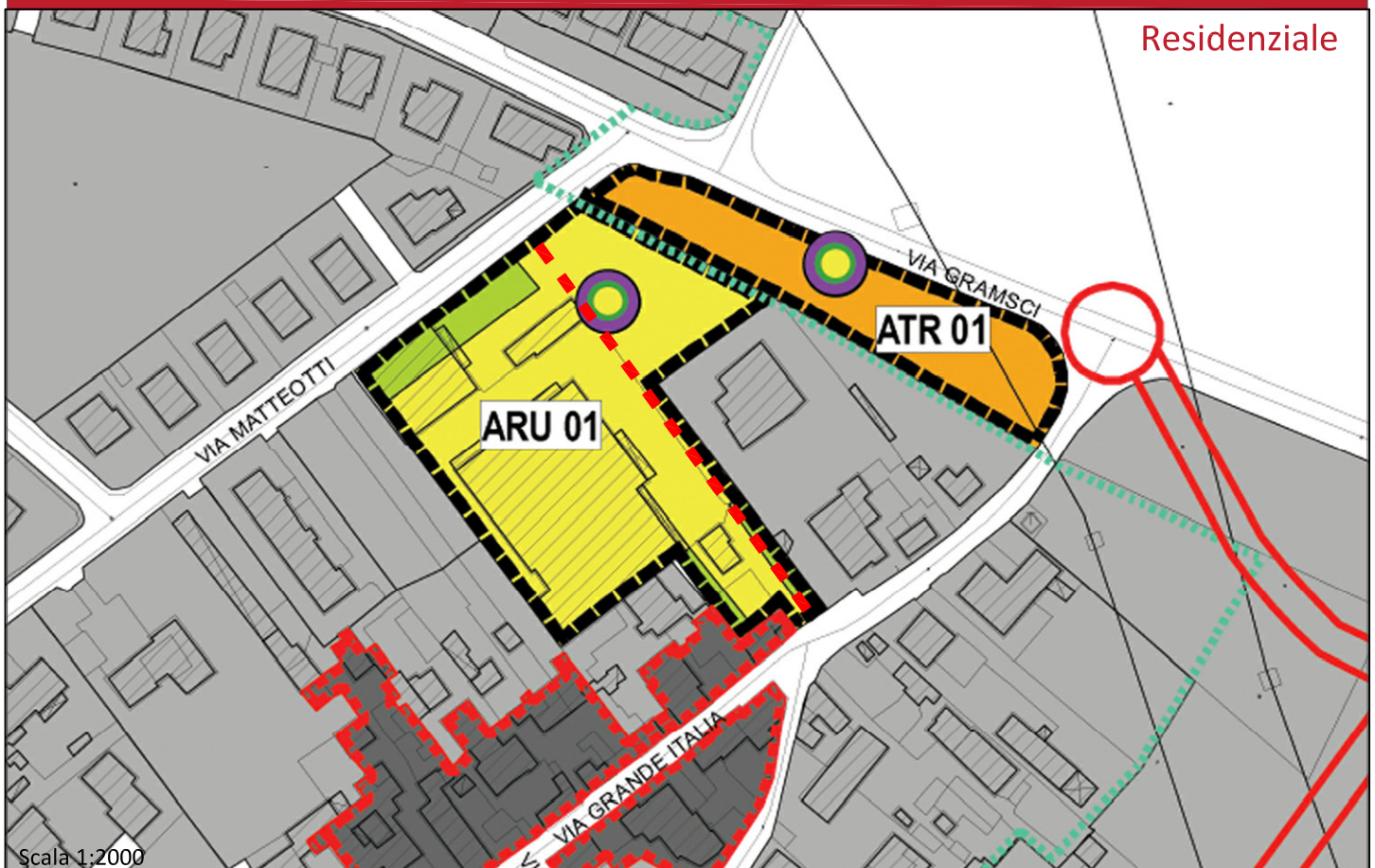
PROGETTISTI:

Studio	
P+L	PANIZZARI+LUPI
ARCHITETTURA - TERRITORIO - AMBIENTE	
27049 - STRADELLA (Pv) P.zza Vittorio Veneto 10	

Email : studiopl.architerramb@gmail.com

PEC : studiopl.architerramb@pec.it

AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA

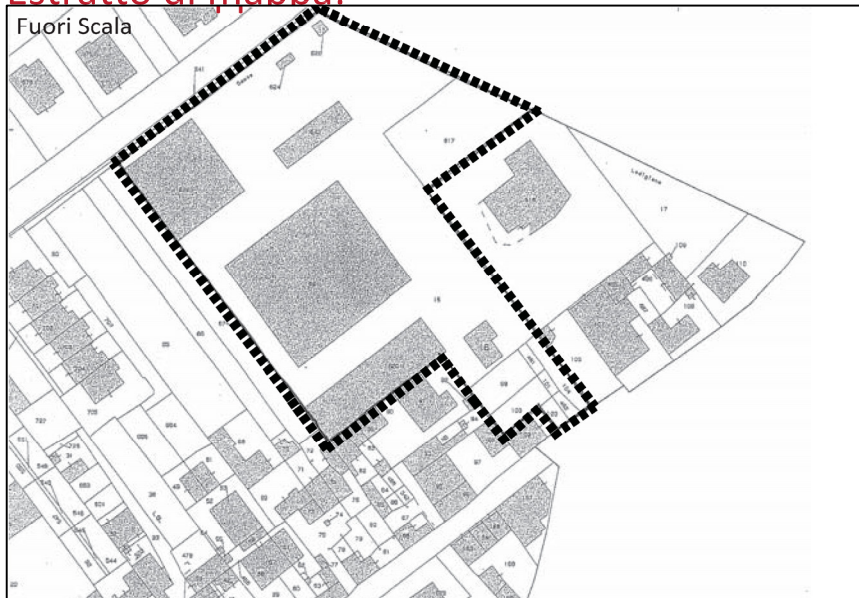


Legenda:

- | | | | |
|-------|------------------------------------|--|------------------------------|
| — — — | Perimetro ambito di trasformazione | | Fabbricati esistenti |
| ■ ■ ■ | Viabilità interna da riqualificare | | Ambito area di riconversione |
| | | | Standard di progetto |

Area Ex-Autoguidovie

Estratto di mappa:



Foglio n°:
- 26

Mappale n°:
- 15_16_17
99
100_101_103_104_105
107_108_109_110
485_486_487
517_518

ARU 01

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale (St)	mq 8.415,00
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,35
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 2.980,00
Nuovi Abitanti Teorici	n°59
Aree per servizi pubblici (di progetto)	mq 25/Ab.teorico
Dotazione minima di servizi da reperire	mq 15/Ab.teorico
H max	m 8,40
Numero Piano Fuori Terra	2+1 accessorio
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Rapporto Copert.	40% della Sf
Usi Vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area Ex-Autoguidovie

Indirizzi Attuativi:

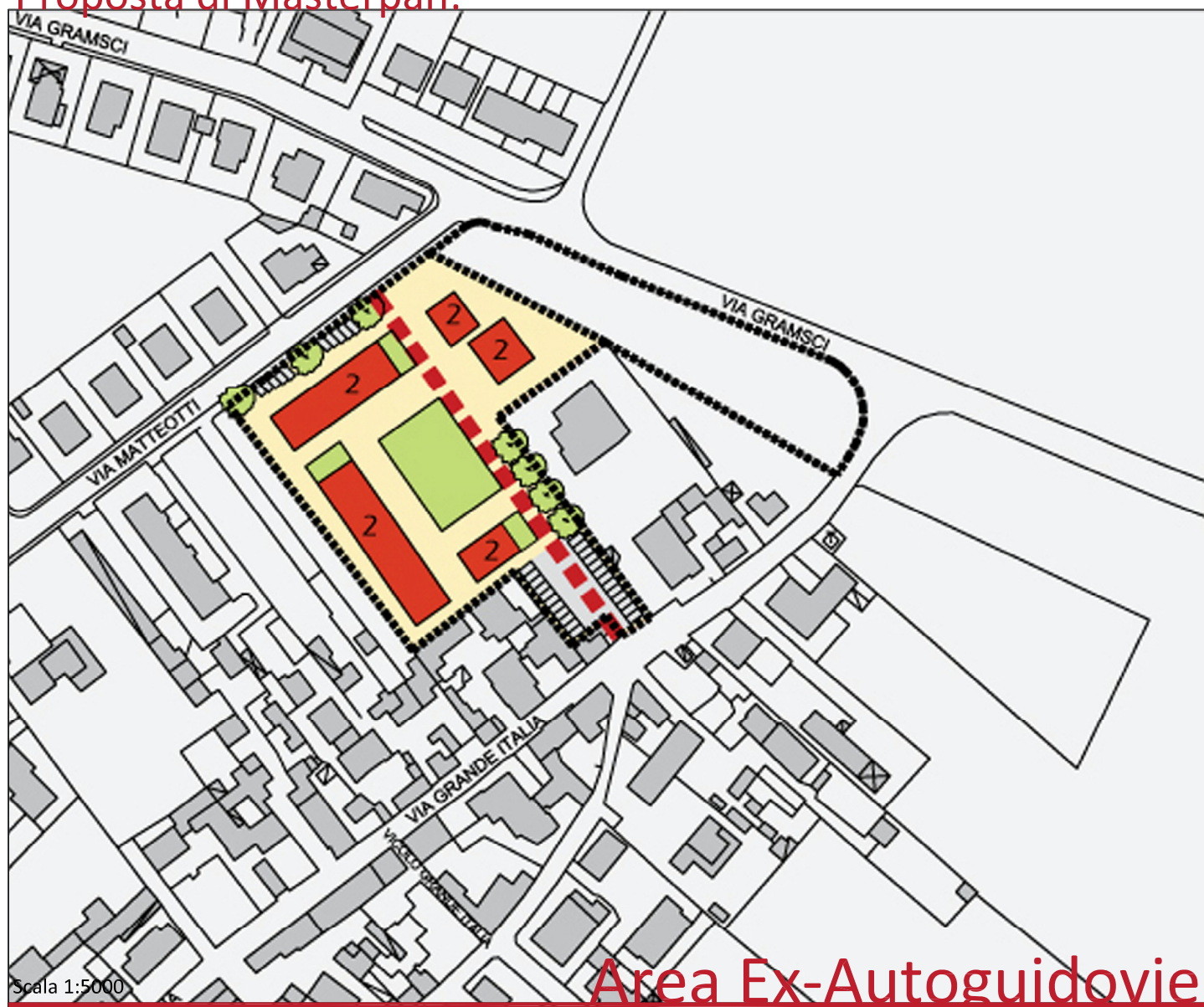
- Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento
- Implementazione della viabilità di quartiere, agevolando un nuovo passaggio ciclo-pedonale
- Prevedere un'area a verde privato come elemento di riqualificazione dello spazio urbano

Prescrizioni Attuative:

- Realizzazione di n°2 aree a parcheggio da collocare in corrispondenza delle vie Matteotti e Grande Italia (a scomputo delle opere primarie)
- Creare un asse viabilistico-ciclo-pedonale interno al lotto
- Accertamenti preliminari sullo stato dei luoghi così come previsto dal D.Lgs n°152.3.04.2006, in accordo con l'Arpa di Lodi, procedura atta ad escludere eventuali contaminazioni nel terreno.
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del deputatore;
- Il proponente dovrà preventivamente acquisire il nulla-osta da parte dell'ente gestore della linea di alta tensione in modo da determinare la fascia di rispetto;

ARU 01

Proposta di Masterpan:



Area Ex-Autoguidovie

Legenda:

- | | | | |
|---------|---|--|------------------------------|
| ----- | Perimetro ambito di trasformazione | | Ambito area di riconversione |
| ■ ■ ■ ■ | Nuova viabilità di quartiere (ciclo-pedonale) | | Edificato (n° di piani) |
| | | | Area a parcheggio |
| | | | Area a verde privato |

Note:

- Masterplan solo indicativo della fattibilità dell'intervento.
- Non vincolante per il progetto
- Indica la necessità di un fronte costruito su via Matteotti
- Il masterplan dovrà prevedere un collegamento ciclo-pedonale tra Via Matteotti e Via grande Italia

ARU 01

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

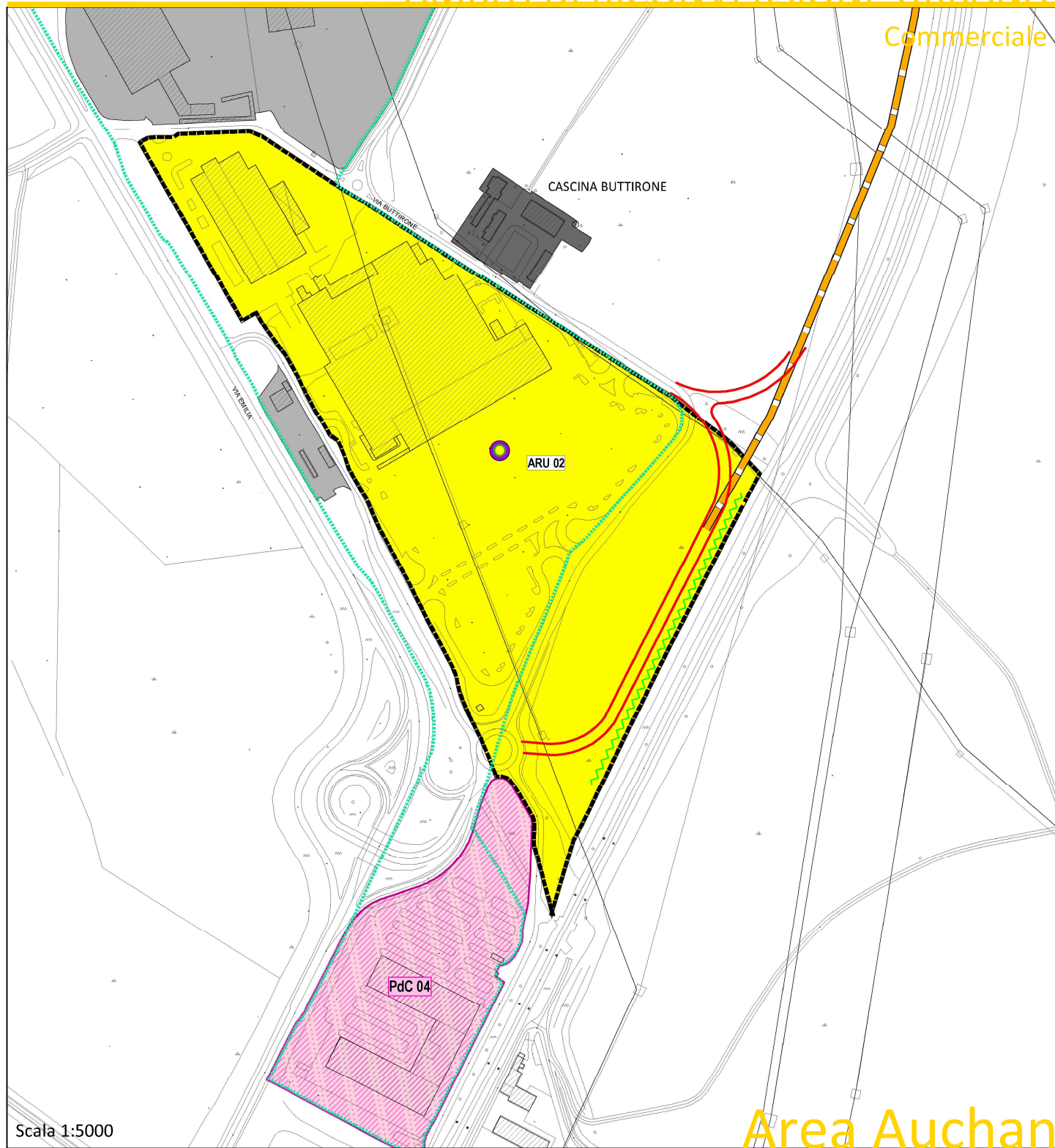
	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A- FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	Molto bassa: aree industriali, produttive, degradate
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

ARU 01



Legenda:

- | | |
|--|------------------------------|
| ----- Perimetro ambito di trasformazione | Fabbricati esistenti |
| ==== Viabilità di progetto | Ambito area di riconversione |
| ~~~~ Fascia di mitigazione | |

ARU 02

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Commerciale Terziario
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 146.350
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,35
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 51.220
Aree per servizi pubblici (di progetto)	200% Slp
Dotazione minima di servizi da reperire (rientrano nello standard complessivo del 200% della SLP)	100% Slp
H max	mt 12,00
Rapporto Copert. della S.F.	40%
Distanza confini (Dc)	mt 10,00
Distanza Strade (Ds)	mt 10,00
Usi Previsti	Pluralità di funzioni (EdV,MS,GS)
Usi Vietati	Residenziale, industriale
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area Auchan

Indirizzi Attuativi:

- Studio dettagliato esteso a tutto l'ambito territoriale, che individui i fabbisogni e/o le potenzialità commerciali dell'intervento, suddiviso per settori merceologici
- Progettare nuovi edifici con un alto contenuto in ambito di risparmio energetico e qualità architettonica ed urbana
- Disponibilità dell'operatore ad assumere gli oneri per interventi di interesse pubblico

Prescrizioni Attuative:

- Prevedere il collegamento con la viabilità ciclabile esistente in direzione del centro abitato.
- Il proponente dovrà preventivamente acquisire il nulla osta da parte dell'Ente gestore della linea di alta tensione in modo da determinare la fascia di rispetto
- Da eseguirsi valutazioni previsionali di clima acustico
- Sistemazione delle aree libere per un corretto insediamento ambientale e di mitigazione dei nuovi interventi
- Verifica, in caso di ampliamento, degli eventuali impatti sulla viabilità d'ambito

ARU 02

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	3B- FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI 3C- FASCIA DI POSSIBILE SVILUPPO DI FENOMENI DI FILTRAZIONE
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

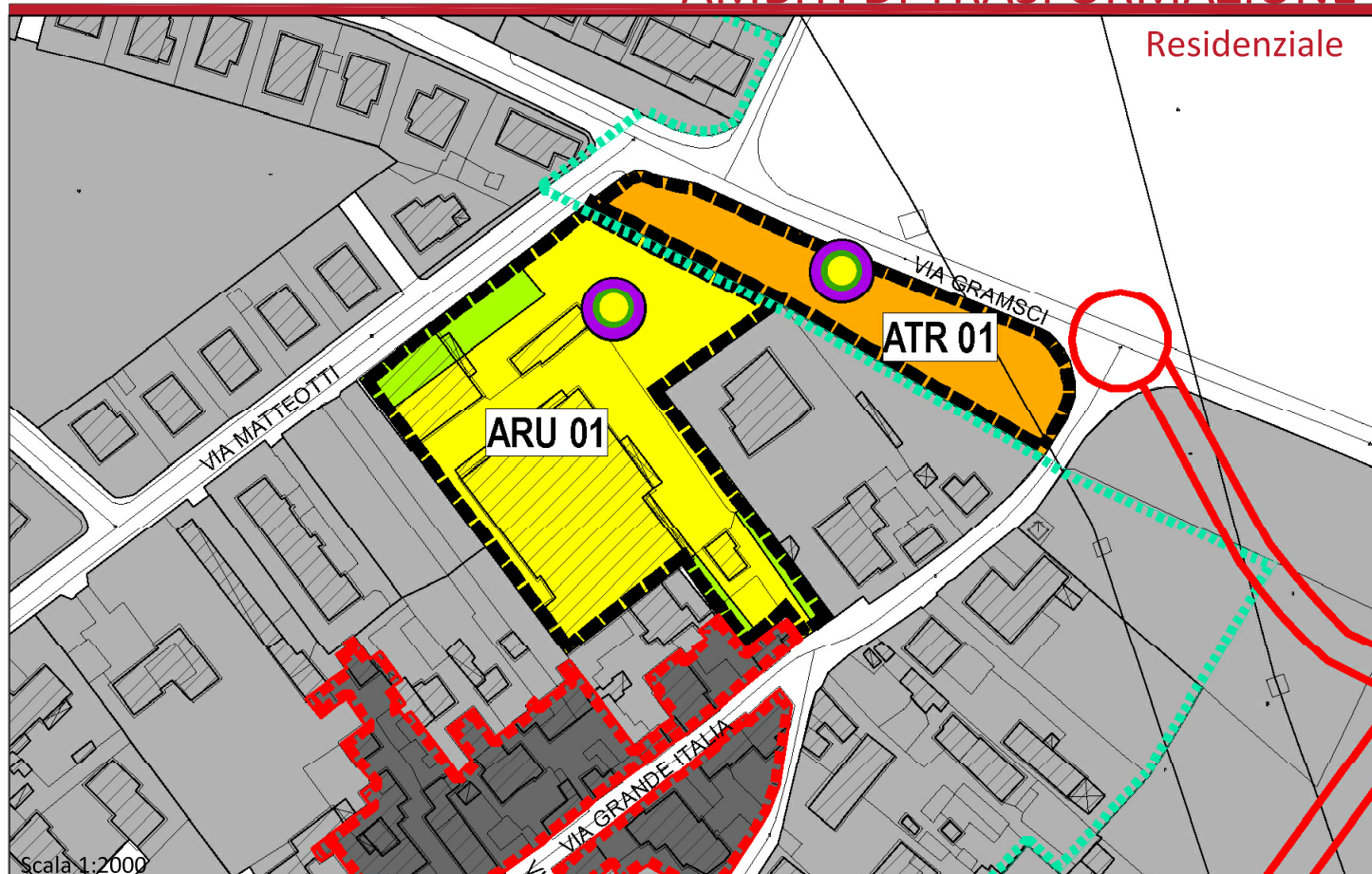
Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	Molto bassa: aree industriali, produttive, degradate
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

L'ambito in oggetto risulta interessato dalla fascia di rispetto fluviale 150 mt ai sensi del D.lgs 42/2004. In caso di ampliamento, così come previsto dalla DGR n. X/1193 del 20.12.2013, è richiesta la verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 6 della LR n.5 del 02.02.2010.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

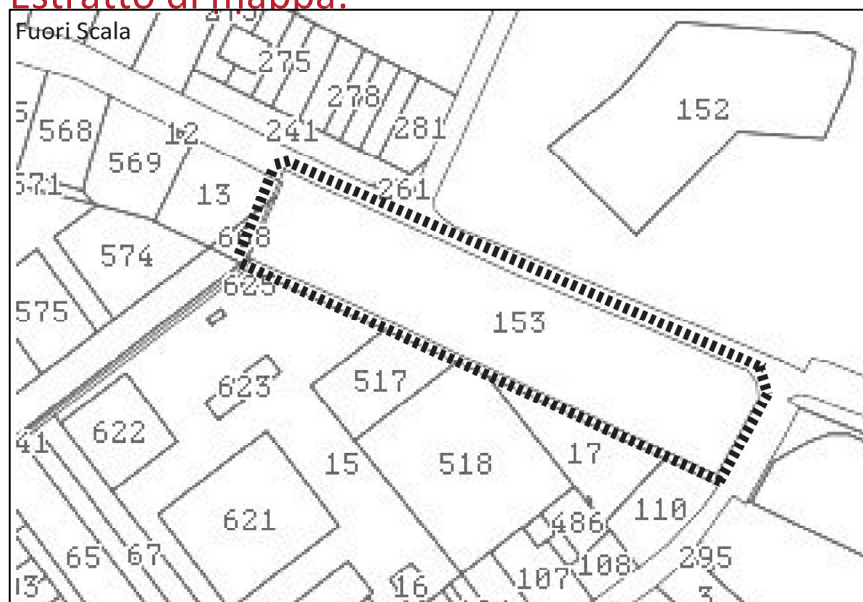


Legenda:

- | | | | |
|-------|--|--|-------------------------------|
| ----- | Perimetro ambito di trasformazione | | Edifici esistenti |
| | Rotatoria in fase di realizzazione
(vedi PII "Il Crocione") | | Ambiro area di trasformazione |

Area Demanio

Estratto di mappa:



Foglio n°:
- 10

Mappale n°:
- 153

ATR 01

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale E.R.P.
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 3.300
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,25
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 825
Nuovi Abitanti Teorici	n°16
Aree per servizi pubblici (di progetto)	mq 25/Ab.teorico
Dotazione minima di servizi da reperire	mq 10/Ab.teorico
H max	m 7,50
Numero Piano Fuori Terra	2
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Rapporto Copert.	40% della Sf
Usi Vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area Demanio

Indirizzi Attuativi:

- Il proponente dovrà prevedere la realizzazione di un comparto di E.R.P. (edilizia residenziale pubblica)
- Verificare l'accessibilità e la fruibilità del comparto
- Prevedere una dotazione di parcheggi a servizio del comparto
- Il proponente dovrà preventivamente acquisire il nulla osta da parte dell'Ente gestore della linea di alta tensione in modo da determinare la fascia di rispetto

Prescrizioni Attuative:

- Il proponente dovrà prevedere un planivolumetrico che si relazioni con le nuove previsioni viabilistiche relativa al PII "Il Crocione"
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore

ATR 01

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

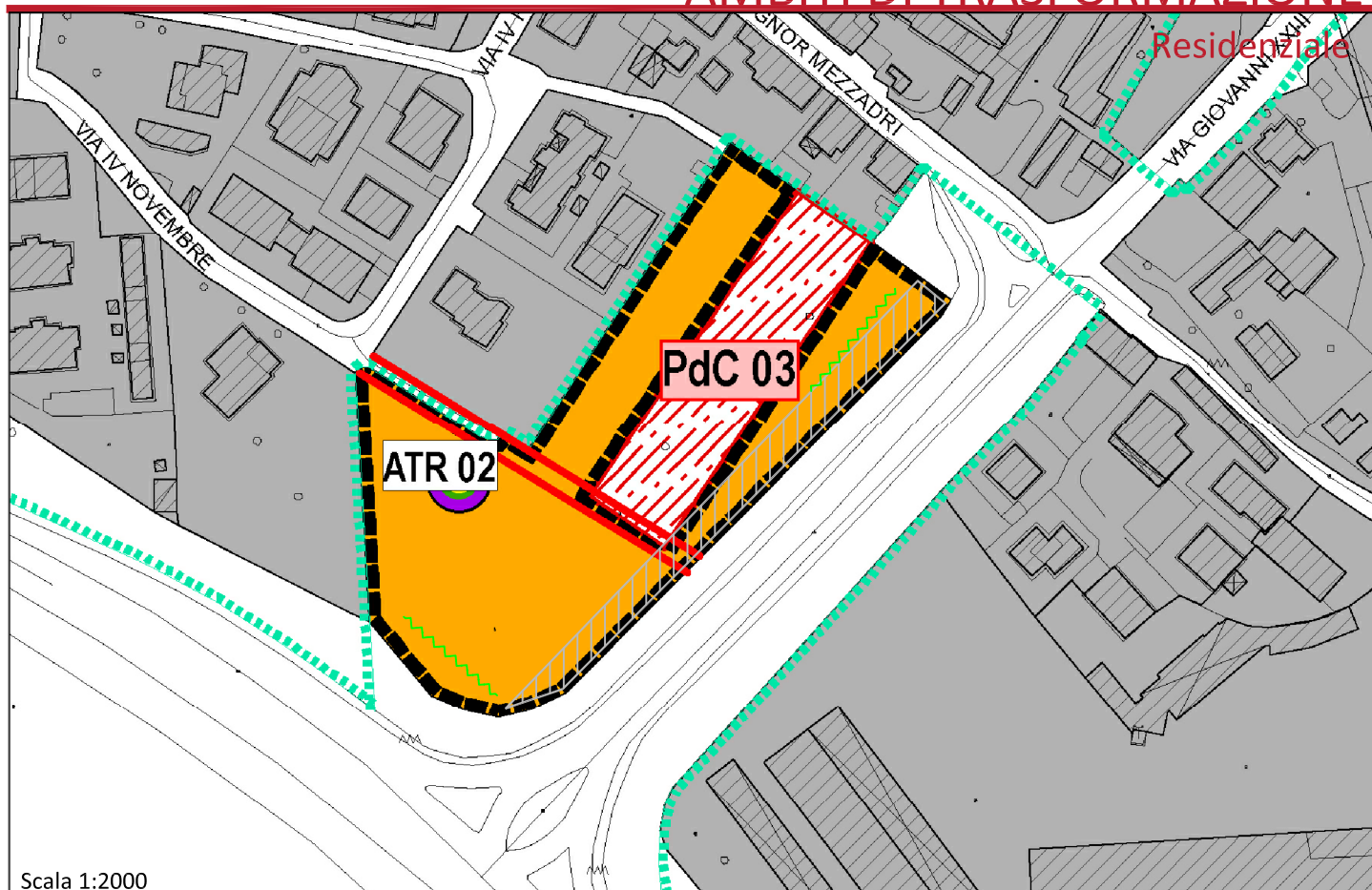
Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Media: aree agricole rurali, centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

ATR 01

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

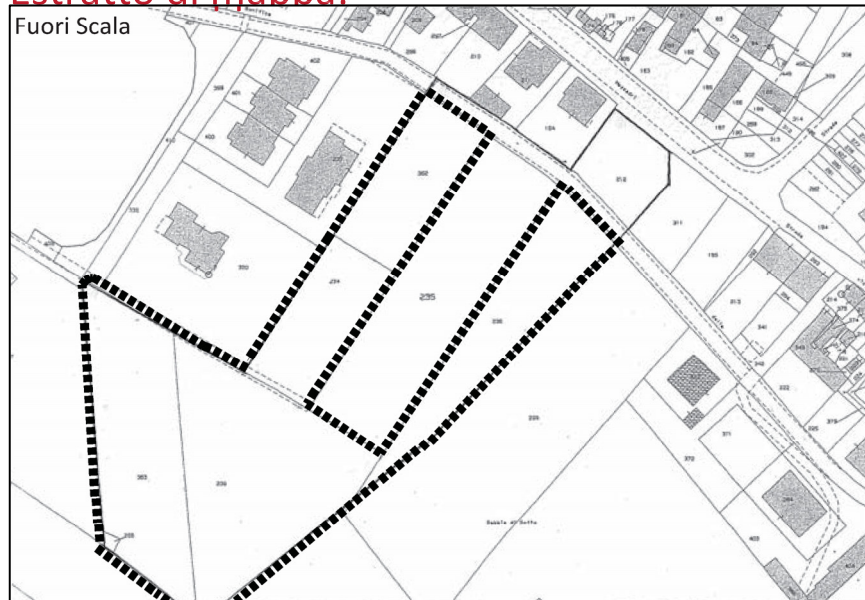


Legenda:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| --- Perimetro ambito di trasformazione | ▨ Edifici esistenti |
| == Viabilità di progetto | ■ Ambito area di trasformazione |
| ~ Fascia di mitigazione | ▨ Area di rispetto stradale (mt 20) |

Area SP145/Via IV Novembre

Estratto di mappa:



Foglio n°:
- 27

Mappale n°:
- 362, 234, 236,
239, 363

ATR 02

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 9.420
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,25
Edificabilità prevista (Slp)	mq 2.355
Nuovi Abitanti Teorici	n°47
Aree per servizi pubblici (di progetto)	mq 25/Ab.teorico
Dotazione minima di servizi da reperire	mq 10/Ab.teorico
H max	m 8,40
Numero Piano Fuori Terra	2+1 acc.
Distanze Confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Rapporto Copert.	40% della Sf
Usi vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area SP145/Via IV Novembre

Indirizzi Attuativi:

- Contribuire a migliorare l'accesso e la fruibilità del comparto

Prescrizioni Attuative:

- Miglioramento della viabilità complessiva con accesso da Via IV Novembre;
- Fasce di mitigazione ambientale lungo Via Giovanni XXIII e sulla S.S.9 Via Emilia in aggiunta alla barriera del rilevato;
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore.

ATR 02

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	3B - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

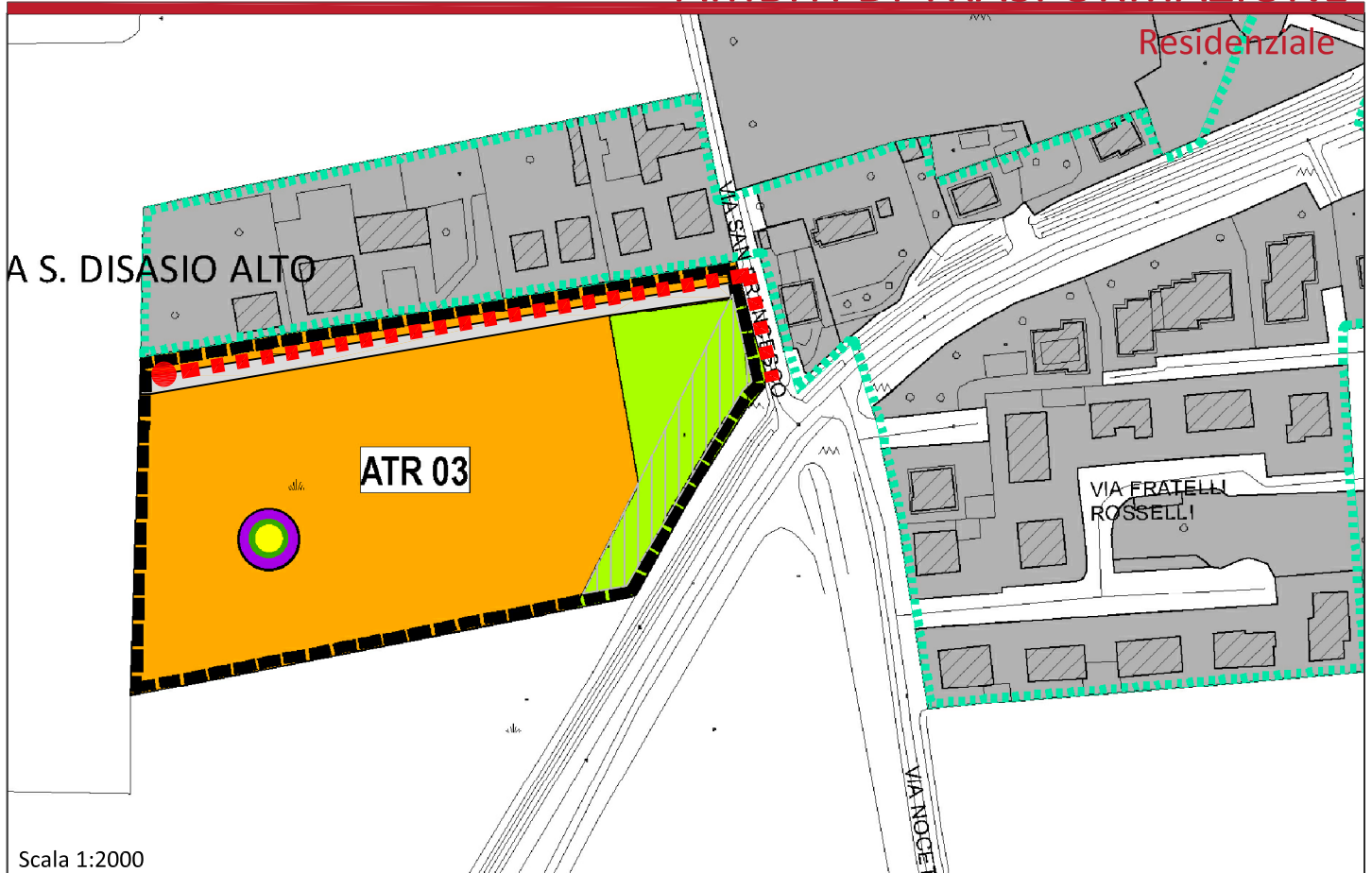
	CLASSE 1	
	CLASSE 2	Bassa: aree urbanizzate, territori di cintura metropolitana
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

- Il proponente deve verificare l'applicabilità della verifica dell'assetto vegetazionale ai sensi della LR n°31 del 05/12/2008

ATR 02

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

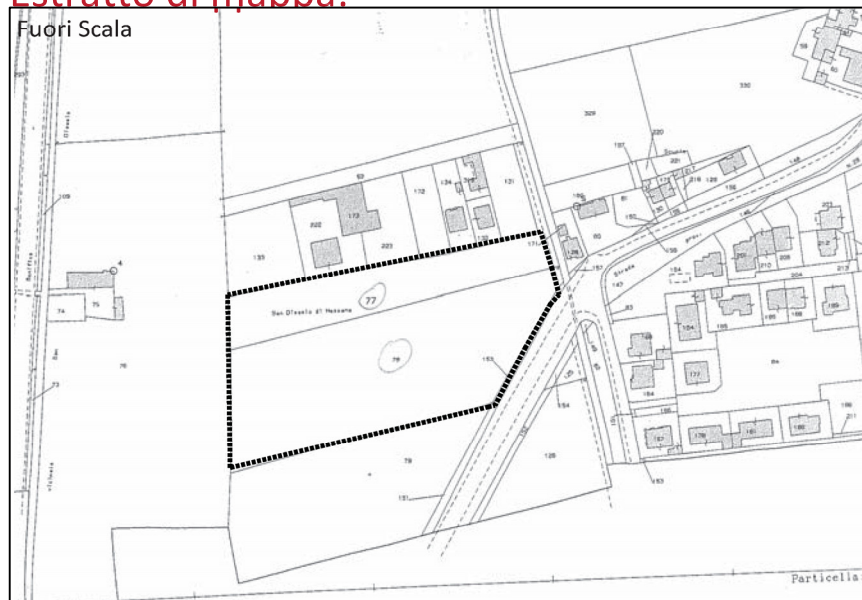


Legenda:

- | | |
|--|------------------------------------|
| ----- Perimetro ambito di trasformazione | Fascia di rispetto stradale (30mt) |
| ■ ■ ■ ■ ■ Viabilità interna da riqualificare | Ambito area di trasformazione |
| ● Area di manovra | Area verde attrezzato/parcheggio |
| | Parcheggio |

Area Mezzana Casati-Via S. Francesco

Estratto di mappa:



Foglio n°:
- 13

Mappale n°:
- 77, 78

ATR 03

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 16.400,00
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,25
Edificabilità prevista (Slp)	mq 4.100,00
Nuovi Abitanti Teorici	n°82
Aree per servizi pubblici (di progetto)	mq 25/Ab.teorico
Dotazione minima di servizi da reperire	mq 10/Ab.teorico
H max	m 8,40
Numero Piano Fuori Terra	2+1 acc.
Distanze Confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Rapporto Copert.	40% della Sf
Usi vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area Mezzana Casati-Via S.Francesco

Indirizzi Attuativi:

- Migliorare l'accessibilità e la fruibilità del comparto
- Prevedere un'area a verde pubblico come riqualificazione dello spazio pubblico del nucleo di Mezzana Casati
- Interventi di mitigazione da attuare sui lati verso le strade pubbliche anche quando non esplicitamente individuati

Prescrizioni Attuative:

- La viabilità esterna al comparto sarà definita con il piano attuativo, previo parere Prov. Lodi
- Riqualificazione della viabilità interna con relativa area di manovra
- I nuovi parcheggi dovranno attestarsi lungo la strada esistente oggetto di riqualificazione
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore

ATR 03

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

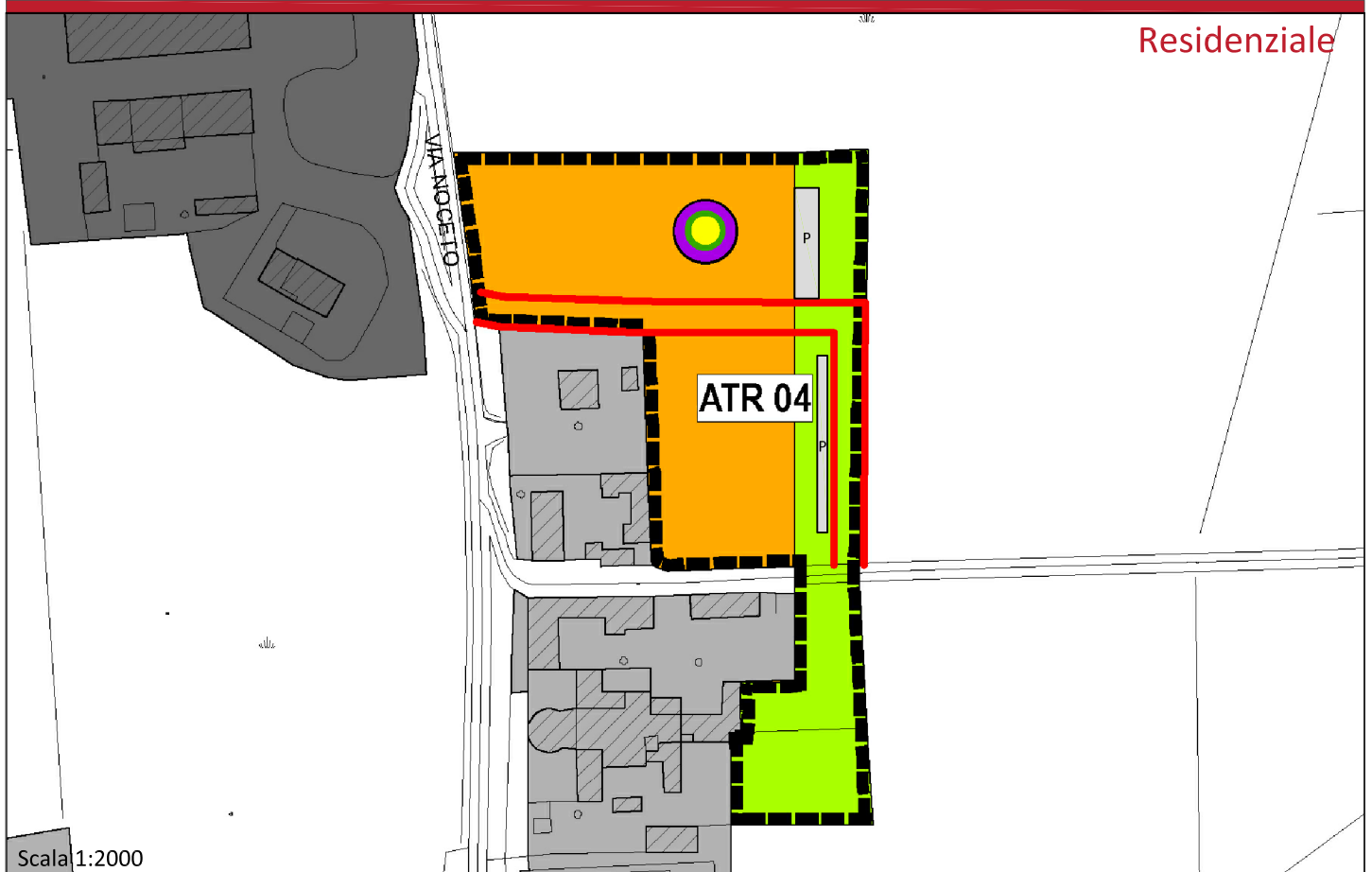
Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Media: area agricole rurali centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

ATR 03

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

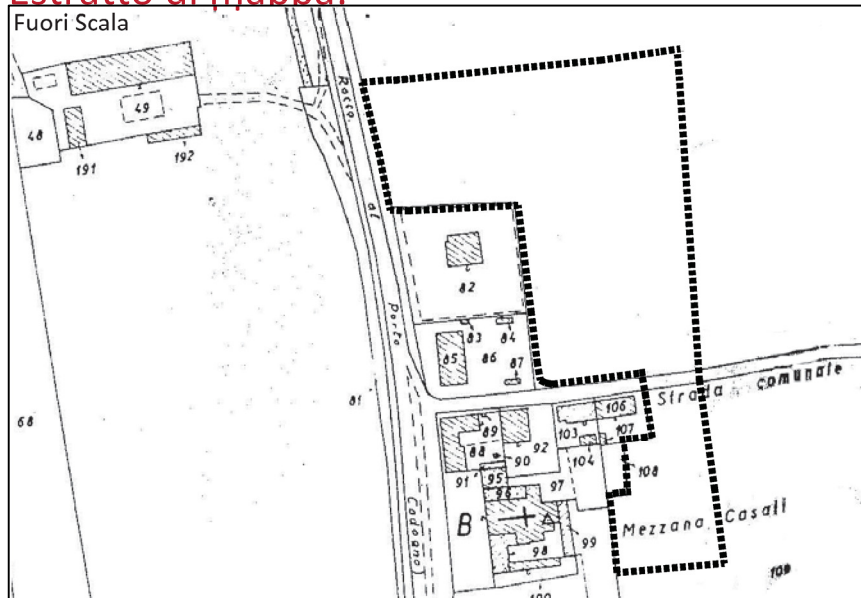


Legenda:

- | | |
|--|----------------------------------|
| ----- Perimetro ambito di trasformazione | Edifici esistenti |
| ==== Viabilità di progetto | Ambito area di trasformazione |
| Parcheggio | Area verde attrezzato/parcheggio |

Area Mezzana Casati

Estratto di mappa:



Foglio n°:
- 14

Mappale n°:
- 53, 109

ATR 04

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 7.200,00
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,25
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 1.800,00
Nuovi Abitanti Teorici	n°36
Aree per servizi pubblici (di progetto)	mq 25/Ab.teorico
Dotazione minima di servizi da reperire	mq 15/Ab.teorico
H max	m 7,50
Numero Piano Fuori Terra	2
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Rapporto Copert.	40% della Sf
Usi Vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area Mezzana Casati

Indirizzi Attuativi:

- Realizzazione di un'area a verde attrezzato a ridosso della chiesa
- Parcheggio a servizio della residenza e dell'area verde
- Verifica preliminare della presenza di attività agricole e attività insalubri (vedi D.M. 05/09/1994)

Prescrizioni Attuative:

- Mitigazione ambientale del comparto nel tessuto agricolo
- Confermare l'identità del nuovo nucleo intorno alla chiesa come episodio emergente
- Tipologia edilizia coerente con il contesto
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del deputatore

ATR 04

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Media: area agricole rurali centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

ATR 04

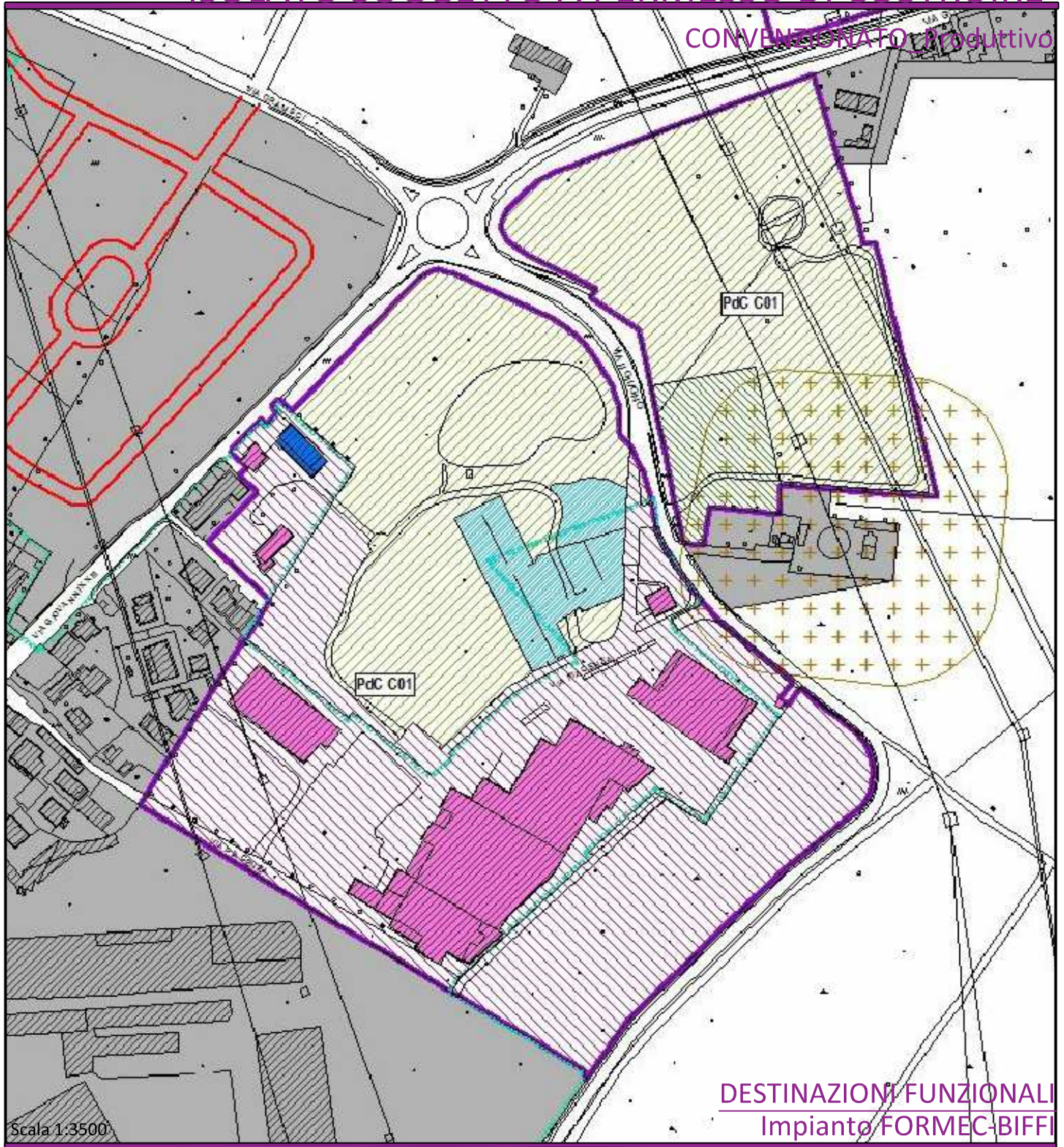
CONVENZIONATO Produttivo



 Limite di rispetto del depuratore
 Limite di rispetto degli elettrodotti
 Limite di rispetto stradale

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO Produttivo



Legenda:

- Perimetro di proprietà
- Perimetro centro edificato
- Ambito capacità edificatoria
- Fabbr. produttivi/terziari
- Fabbr. ristorazione

- Area a verde privato di pregio
- Area a parcheggio
- Area destinata ad impianti sportivi ad uso aziendale

PdC C01

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Produttivo Industriale
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 62.147 ⁽ⁱ⁾ + mq 21.698 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ = mq 83.845
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq 0,50
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 41.922
Superficie esistente (Sua)	mq 17.319
Slp di progetto ancora edificabile	mq 41.922 - mq 17.319 = mq 24.603
Aree per servizi pubblici (di progetto)	20% Slp
Dotazione minima di servizi da reperire	15% Slp
H max (esclusi elementi tecnologici)	mt 14,00
Rapporto Copert.	50% Sf
Distanza confini (Dc)	>mt 5,00
Distanza Strade (Ds)	>mt 7,50
Usi Previsti	Produttivo Terziario Ricettivo (Ristorazione) Commerciale (Spaccio aziendale fino a 250 mq)
Usi Vietati	Residenziale
Incremento della potenzialità edificabilità	NTA DdP art. 4.3

⁽ⁱ⁾ Superficie ambito edificatorio PdC_C01 derivato dalla 2° Variante di PGT

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Superficie ambito edificatorio ex PdC_C05

Area Formec - Biffi

Indirizzi Attuativi:

- In caso di nuove attività da insediare all'interno del comparto, è obbligatoria la verifica degli spazi parcheggio e della viabilità interna (vedi art.2 - L.n°122 del 24.03.1989);
- Le aree a verde privato esistenti al momento dell'approvazione del P.G.T. non concorrono al raggiungimento della dotazione minima per servizi;
- Prevedere interventi di mitigazione nella zona a ridosso delle abitazioni circostanti e lungo il perimetro dell'area in Via Il Giugno (le aree di mitigazione dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberature di specie autoctona, da definire in fase di autorizzazione);
- L'obbligo di convenzione è derogabile per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti igienico sanitario ed impianti tecnologici a servizio di fabbricati esistenti;
- E' consentita presso lo stabilimento la vendita dei propri prodotti (spaccio aziendale fino a 250 mq).

Prescrizioni Attuative:

- Ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento dovrà rispettare il limite di rispetto del depuratore (fascia di inedificabilità) e delle linee aeree degli elettrodotti (previo accordo con Ente gestore);
- Mantenimento dell'area verde esistente all'interno del comparto;
- In caso di nuovi interventi, verificare la capacità di collegamento e di depurazione dei reflui previsti;
- In caso di apertura di nuove attività produttive/ricettive(palestra,ristorazione) da insediare all'interno del comparto edilizio esistente, il proponente dovrà verificare la dotazione di parcheggi e della viabilità interna conforme alle singole destinazioni d'uso;
- Il proponente dovrà preventivamente acquisire il nulla osta dal parte dell'Ente gestore della linea di alta tensione in modo da determinare la fascia di rispetto;
- Da eseguirsi valutazioni previsionali di clima acustico;
- Mantenere servitu' e diritto di passaggio per la fognatura (ex Via Piacenza);
- Si richiama quanto indicato nell'art. 6.4 NTA del Documento di Piano e nell'art. 5.5 NTA del Piano delle Regole;
- Da valutare in accordo con l'Amministrazione Comunale l'ipotesi di futuri accessi veicolari e viabilità, lungo la Via Il Giugno.

PdC C01

Elementi di attenzione e/o criticità:

●	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

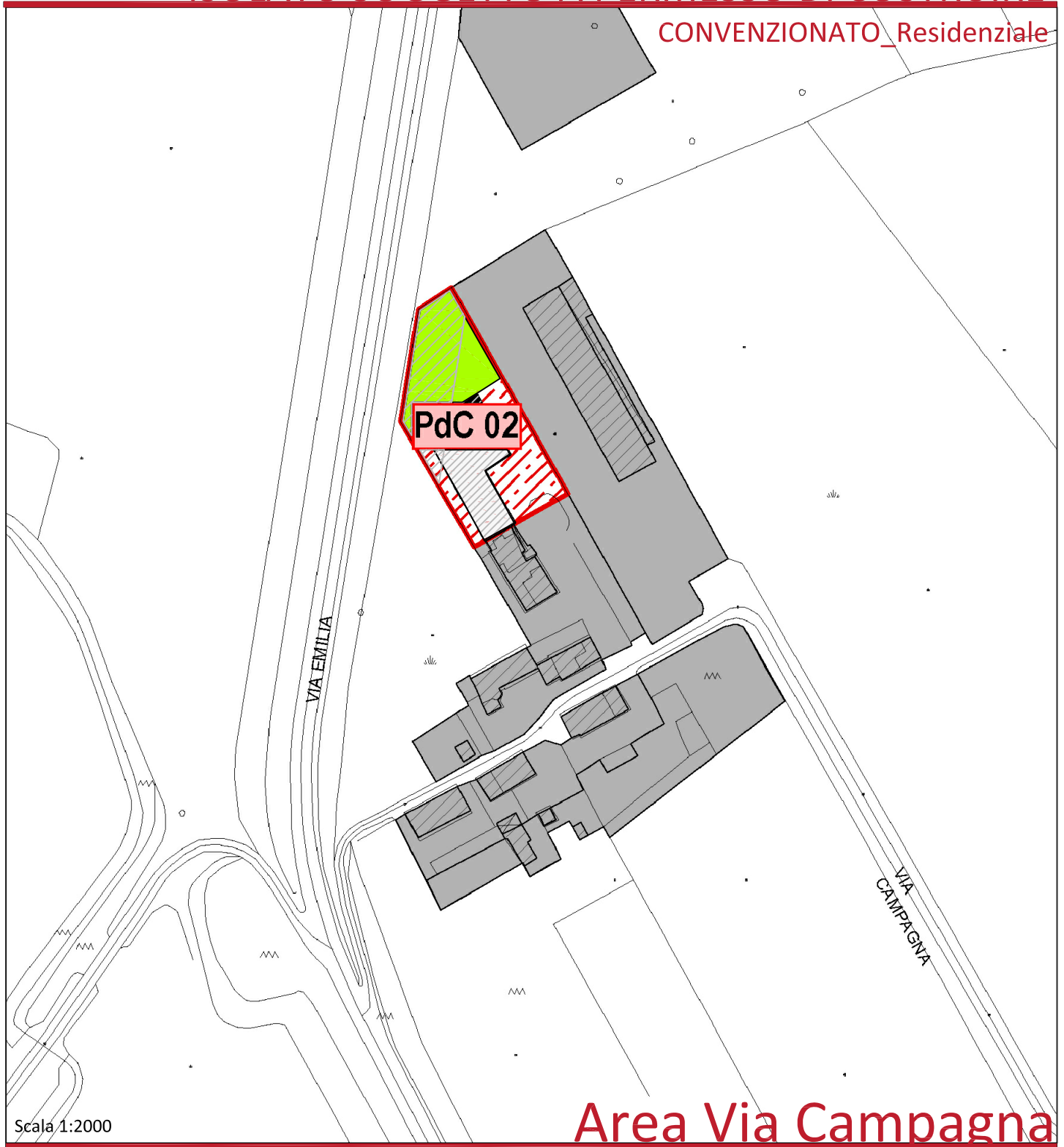
	CLASSE 1	
●	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

●	CLASSE 1	Molto bassa: aree industriali produttivi, degradate
	CLASSE 2	
●	CLASSE 3	Media: area agricole rurali centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO_Residenziale



Area Via Campagna

Legenda:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| ----- Perimetro di proprietà | Edifici esistenti |
| Fascia di rispetto stradale (30mt) | Area verde privato |
| | Area ambito di trasformazione |

PdC C02

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Fondiaria (Sf) - presunta	mq 2.880
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq 0,18
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 518
Area verde privato (fascia di mitigazione)	40% Sf
H max	mt 7,50
Numero Piano Fuori Terra	2
Rapporto Copert.	18% Sf
Distanza confini (Dc)	mt 5,00
Distanza Strade (Ds)	mt 30,00 S.S.9 Via Emilia mt 5,00 Comunale/Vicinali
Usi Previsti	----
Usi Vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DDP art 4.3

Area Via Campagna

Indirizzi Attuativi:

- Il progetto dovrà prevedere un'analisi morfologica per l'esatto inserimento del nuovo intervento nel contesto edilizio esistente
- L'intervento dovrà prevedere la demolizione del manufatto edilizio esistente con la relativa modifica di destinazione d'uso

Prescrizioni Attuative:

- Prevedere una fascia di mitigazione lunga la Via Emilia (S.S.9)
- Il proponente dovrà realizzare (con atto d'obbligo) opere stradali un importo equivalente di 30,00 €/mq per ogni mq di SLP di progetto
- accertamenti preliminari sullo stato dei luoghi così come previsto dal D.Lgs n°152/2006, in accordo con ARPA
- da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore

PdC C02

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	3C - FASCIA DI POSSIBILE SVILUPPO DI FENOMENI DI FILTRAZIONE
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

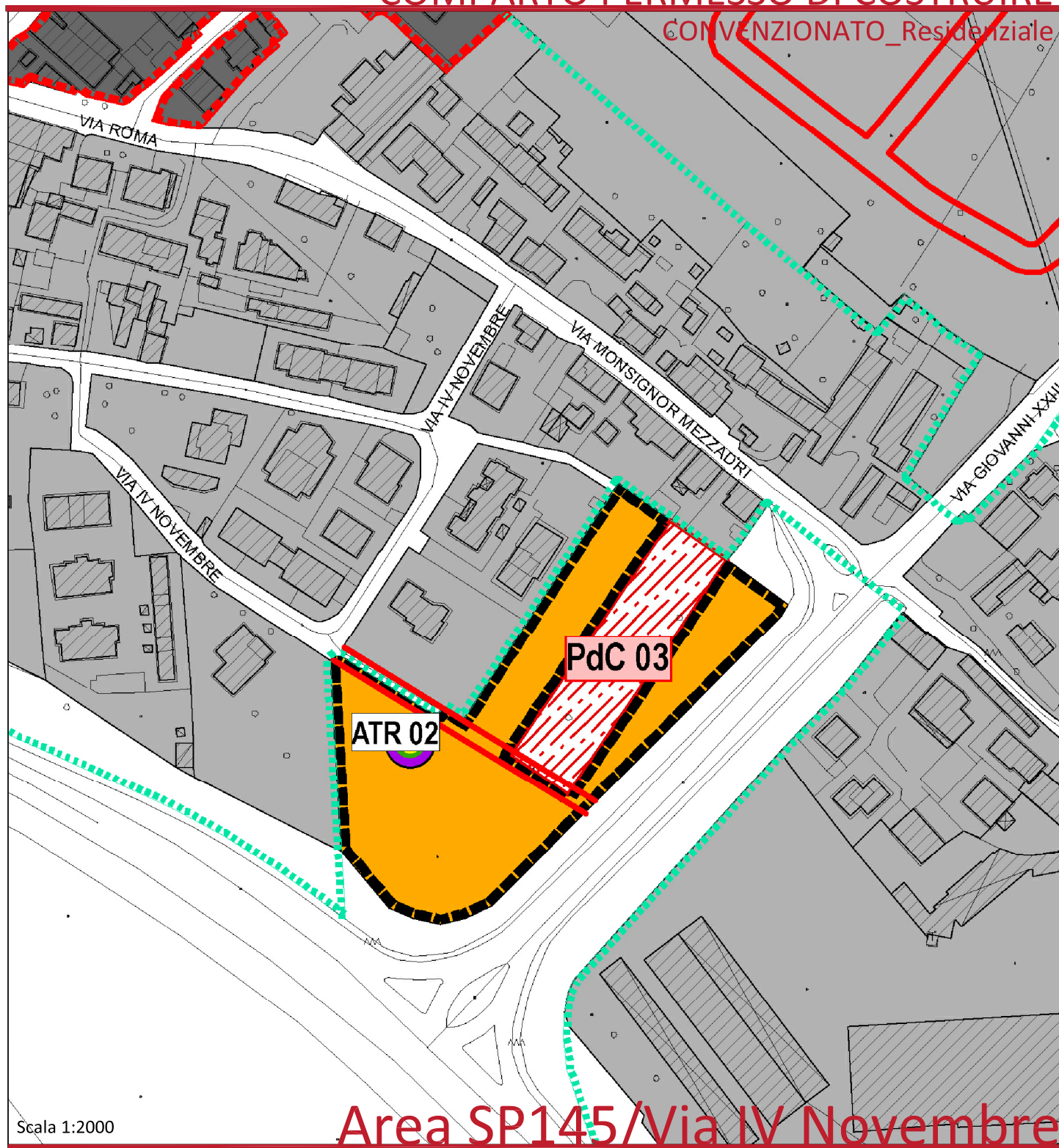
	CLASSE 1	
	CLASSE 2	Bassa: aree urbanizzate, territori di cintura urbanizzate
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

PdC C02

COMPARTO PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO_Residenziale



Legenda:

----- Perimetro di proprietà

▨ Area ambito di trasformazione

==== Viabilità di progetto

PdC C03

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Fondiaria (Sf) - presunta	mq 2.620
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq 0,30
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 786
Area per servizi pubblici (di progetto)	----
Dotazione minima di servizi da reperire	----
H max (esclusi elementi tecnologici)	mt 8,40
Numero Piano Fuori Terra	2+1 acc.
Rapporto Copert.	40% Sf
Distanza confini (Dc)	mt 5,00 *
Distanza Strade (Ds)	mt 5,00
Usi Previsti	----
Usi Vietati	----
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area SP145/Via IV Novembre

Indirizzi Attuativi:

- L'intervento edilizio deve prevedere un'estensione della viabilità di quartiere secondo la seguente dimensione min. di mt 7,50 (corsia mt 3,00 + corsia mt 3,00 + marciapiede mt 1,50)

Prescrizioni Attuative:

- Migliorare la viabilità esistente, completando il tratto finale di via IV Novembre;
 - Da eseguirsi valutazioni previsionali di clima acustico della verifica della capacità del depuratore.
- * La distanza dal confine, solo per il lato rivolto verso via Giovanni XXIII, potrà essere ridotta a mt 3,00 (fanno di terzi)

PdC C03

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	2B - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	Bassa: aree urbanizzate, territori di cintura metropolitana
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

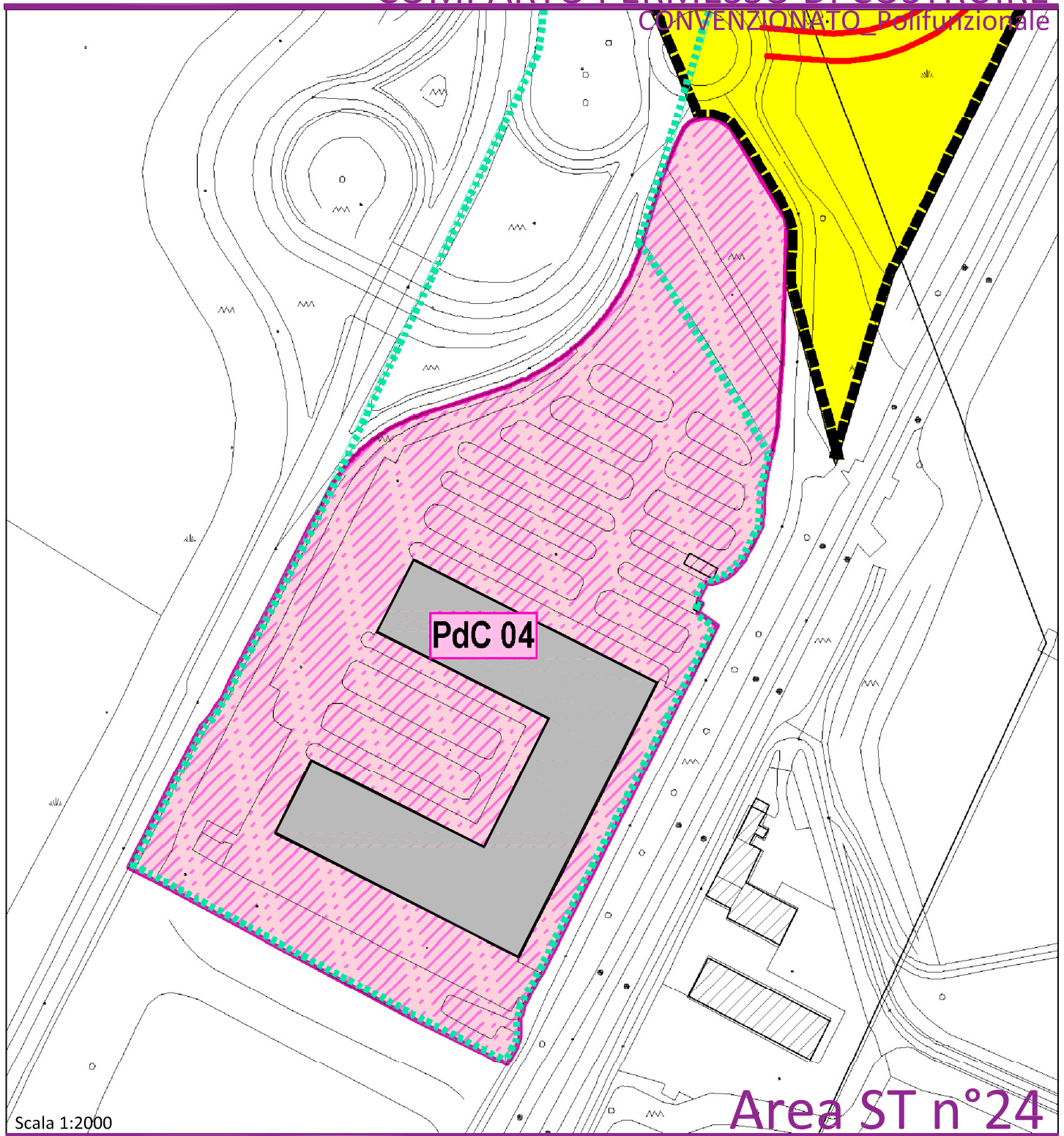
Note:

- Il proponente deve verificare l'applicabilità della verifica dell'assetto vegetazionale ai sensi della LR n°31 del 05/12/2008

Pdc_C03

COMPARTO PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO_Polifunzionale



Legenda:

— Perimetro di proprietà

▨ Area ambito di trasformazione

■ Edifici esistenti

PdC C04

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Commerciale, terziario ricettivo-alberghiero
Superficie Fondiaria (Sf) - presunta Sub comparto - A Sub comparto - B	mq 29.740 mq 8.724 mq 21.016
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) Sub comparto - A Sub comparto - B	mq/mq 0,50 mq/mq 0,50
Area per servizi pubblici (di progetto)	100%
Dotazione minima di servizi da reperire	50%
H max (esclusi elementi tecnologici) Numero Piano Fuori Terra	Da definirsi in fase di presentazione di piano
Rapporto Copert.	65% Sf
Distanza confini (Dc)	> 7,50 mt
Distanza Strade (Ds)	> 7,50 mt
Usi Previsti	----
Usi Vietati	Residenziale, produttivo-industriale (Piani interrati, anche ad uso parcheggio)
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Area ST n°24

Indirizzi Attuativi:

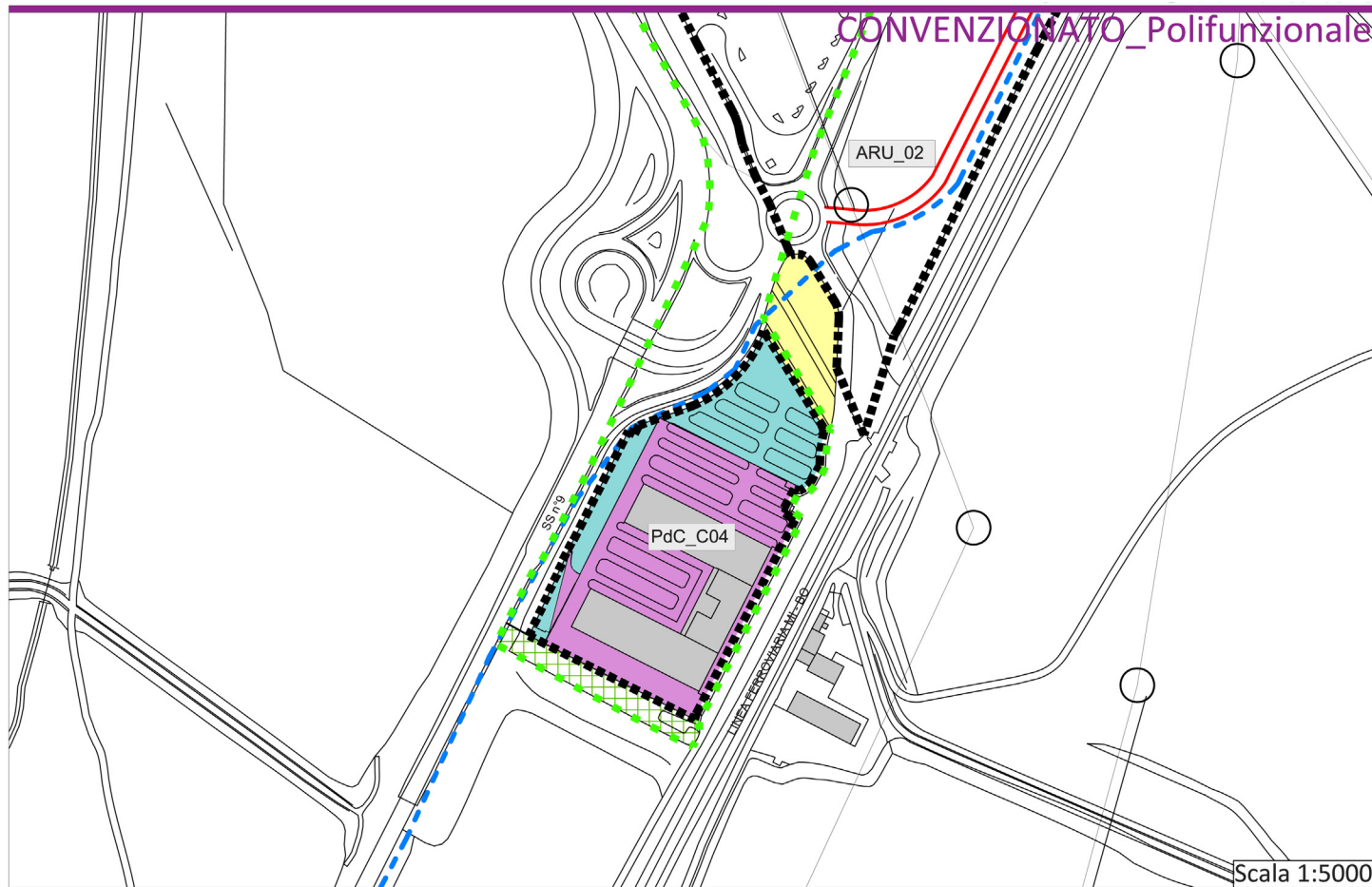
- I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere in sede di progetto un alto contenuto di risparmio energetico e qualità architettonica ed urbana
- Verifica dei nuovi flussi veicolari d'intesa con tutte le attività affluenti all'ambito commerciale "San Sisto"

Prescrizioni Attuative:

- Realizzazione di una barriera idraulica (argine) a protezione e previsione del lato sud (vedi nta studio geologico)
 - Riqualificazione area esterna (adiacente alla rotatoria esistente) al fine di utilizzarla come area parcheggio
- PdC C04

COMPARTO PERMESSO DI COSTRUIRE

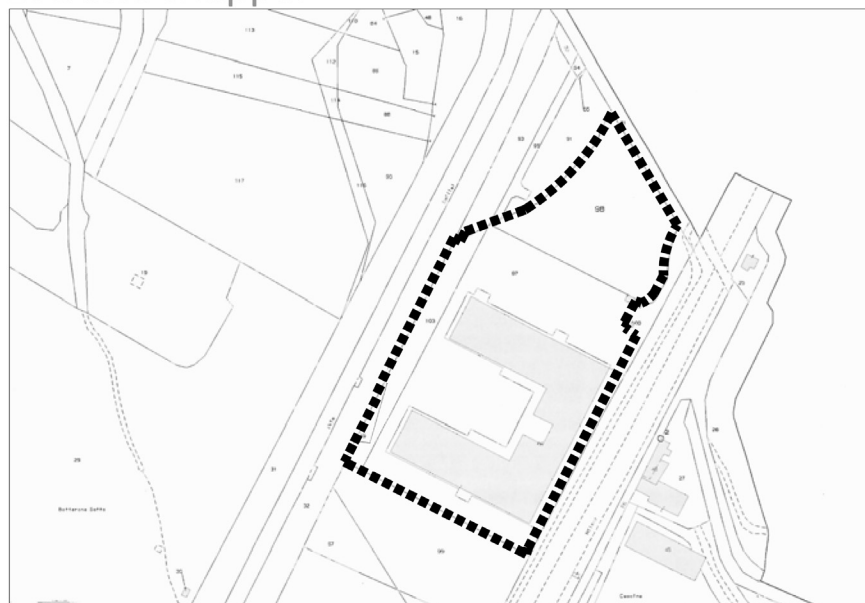
CONVENZIONATO_Polifunzionale



Legenda:

- | | | | |
|---------|---|--|---|
| ■■■■■ | Perimetro ambito di trasformazione | | Sub-comparto (A) |
| ==== | Nuova viabilità di progetto | | Sub-comparto (B) |
| - - - - | Perimetro del centro abitato | | Fabbricati esistenti |
| - . - . | Nuova pista ciclo-pedonale | | Area esterna da riqualificare
ad uso parcheggio o pubblico
(fuori comparto) |
| XXXX | Ambito oggetto di interventi
di difesa idrogeologica | | |

Estratto Mappa:



Foglio n° :
- 34

Azione: ☐ Endogena
☒ Esogena

Mappale n° :
- 88, 97, 101, 102, 103

PdC C04

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	3I - RILEVATO NON ARGINALE ASSOLVENTE ANCHE FUNZIONI IDRAULICHE
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

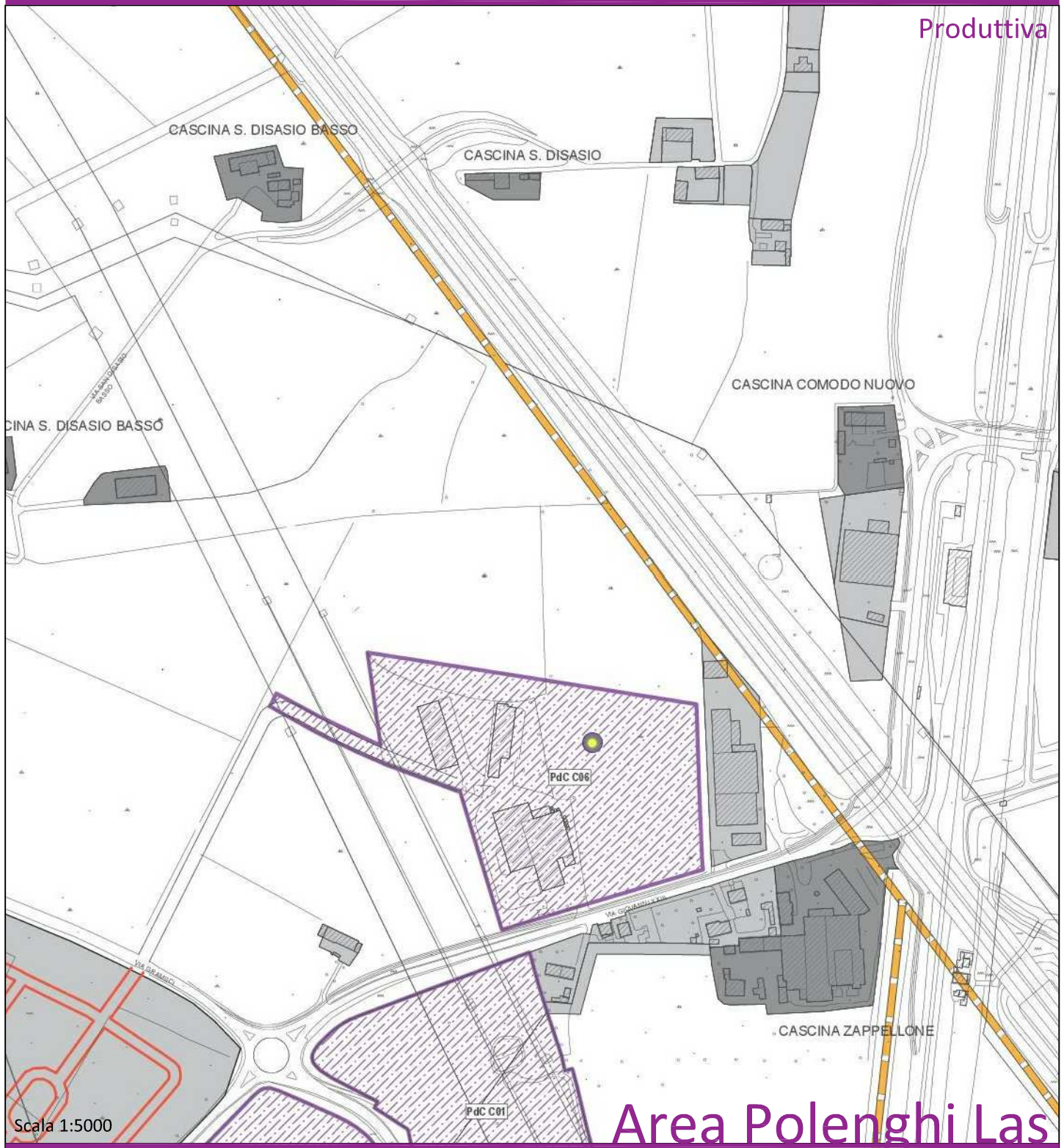
	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Media: aree agricole rurali, centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Note:

PdC C04

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Produttiva



Legenda:

- | | | | |
|-------|------------------------------------|---|-------------------------------|
| ----- | Perimetro ambito di trasformazione | ▨ | Fabbricati esistenti |
| == | Viabilità di progetto | ▨ | Zona produttiva di espansione |

PdC C06

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Produttivo Industriale
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 49.597
Indice di utilizzazione fondiario (Uf)	mq/mq 0,3524 *
Superficie esistente (ex Suap)	mq 7.583
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 17.480 **
Aree per servizi pubblici	mq 1.980
Dotazione minima di servizi da reperire	monetizzati con convenzione 2012 rep.1995
H max (esclusi elementi tecnologici)	mt 10,00
Numero Piano Fuori Terra	3
Distanza confini (Dc)	>mt 7,50
Distanza Strade (Ds) - fatta salvo la SP 145 di competenza Provinciale	>mt 7,50
Usi Previsti	Produttivo Commerciale (spaccio aziendale fino a 250 mq)
Usi Vietati	Residenziale Terziario
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

* Dato di Uf desunto dall'ex SUAP

** 17.480 m² - 7.583 m² = 9.897 m² (residuo di Slp per future e nuove edificazioni - ampliamento)

Area Polenghi Las

Indirizzi Attuativi:

- Qualità progettuale.
- Interventi di mitigazione da attuare sui lati verso le strade pubbliche anche quando non esplicitamente individuati. Le aree di mitigazione dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberature di specie autoctona, in ragione di almeno 1 albero/100 mq di superficie. Queste aree, compatibilmente con la piantumazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi.
- E' consentita presso lo stabilimento la vendita dei propri prodotti (spaccio aziendale fino a 250 mq)

Prescrizioni Attuative:

- Mitigazione ambientale
- In caso di nuovi ampliamenti, verificare la capacità di collegamento e di depurazione dei reflui previsti
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico
- Si richiama quanto indicato nell'art. 6.4 NTA del Documento di Piano e nell'art. 5.5 NTA del Piano delle Regole

** Per maggiori precisazioni si rimanda alla convenzione dell'ex comparto ATP 01 del 02 Agosto 2012 rep. n. 1995 e successive integrazioni

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

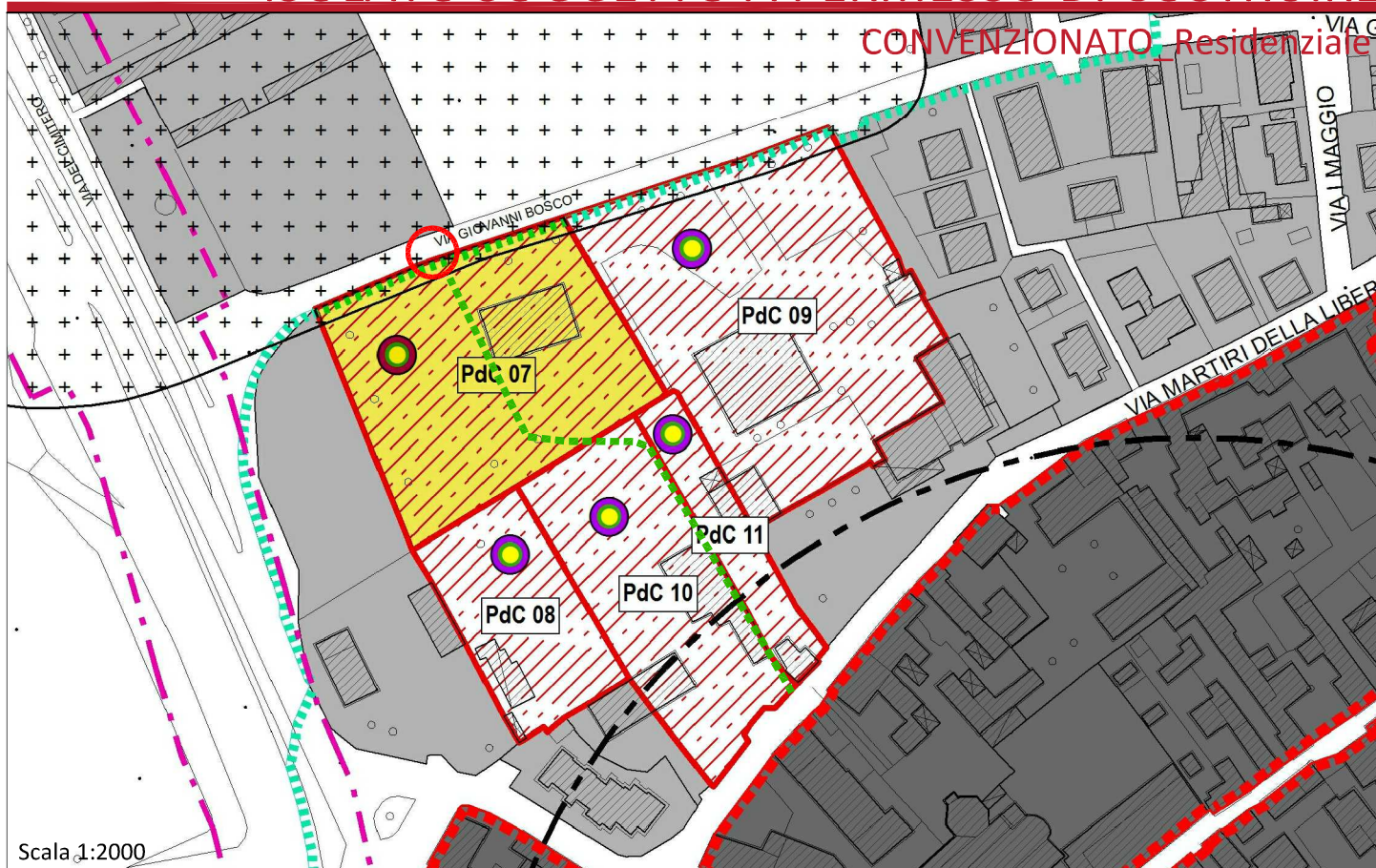
	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Media: aree agricole rurale, centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO - Residenziale



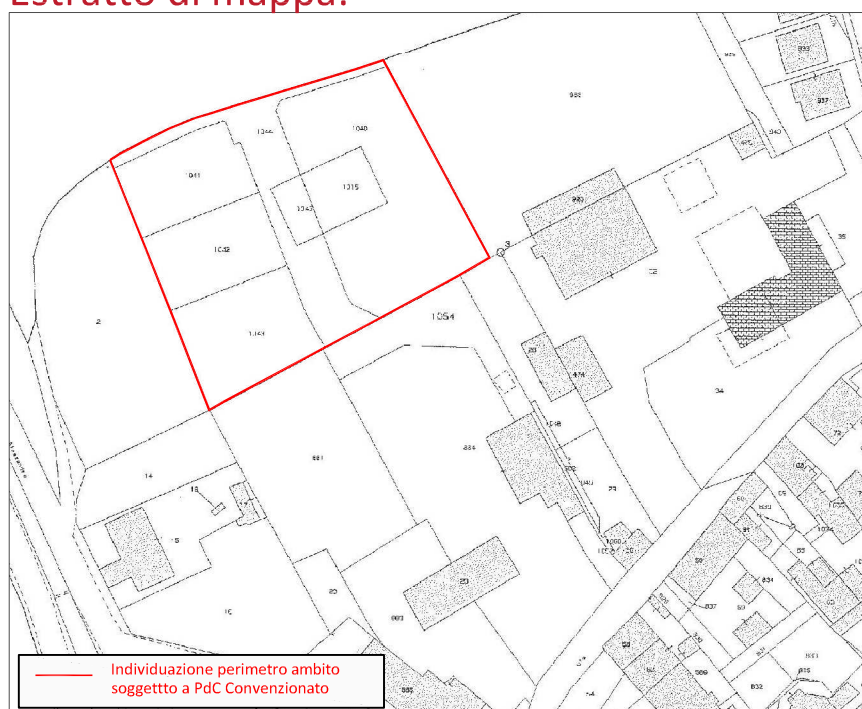
Scala 1:2000

Legenda:

- Perimetro ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato
- Fabbricati esistenti
- Perimetro centro edificato
- Limite di rispetto del pozzo idropotabile
- Limite di rispetto stradale
- Rotatoria di progetto
- Tracciato pista ciclopedonale
- Limite di rispetto del cimitero

Area Barani & C.

Estratto di mappa:



Foglio n°:
25

Mappale n°:
1040 - 1015 - 1044 - 1045 - 1041 -
1042 - 1043

PdC 07

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Fondiaria (Sf) (Superficie catastale vedi TF n. 2016/3454 del 09.02.2016)	mq 4.843
Indice di utilizzazione fondiario (Uf)	mq/mq 0,30 + premio vol. *
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 1.453
H max (nuovi edifici)	mt 8.40
Numero Piano Fuori Terra	2 + 1 accessorio
Rapporto Copert. (Rc)	40% della Sf
Superficie drenante (Sd)	30% della Sf
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Usi Vietati	Produttivo Industriale Commerciale
Incremento della potenzialità edificatoria	"PREMIO VOLUMETRICO" NTA DdP art. 4.3

* Premio volumetrico attribuibile a discrezione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/2005 e ss.mm. ii. (art. 4.3 NTA del DdP)

Area Barani & C.

Indirizzi Attuativi:

- Il progetto dovrà prevedere un'analisi morfologica per l'esatto inserimento del nuovo intervento nel contesto edilizio esistente.
- Si rimanda, inoltre, all'accordo urbanistico del 18.03.2015 e successive modifiche e revisioni.
- Possibilità di attribuire capacità edificatorie differenti per ogni singolo lotto, fatto salvo "indici e parametri urbanistici" sopra riportati.
- Possibilità di trasferire i diritti edificatori (art. 4.4 NTA del DdP).

Prescrizioni Attuative:

- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore.

PdC 07

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

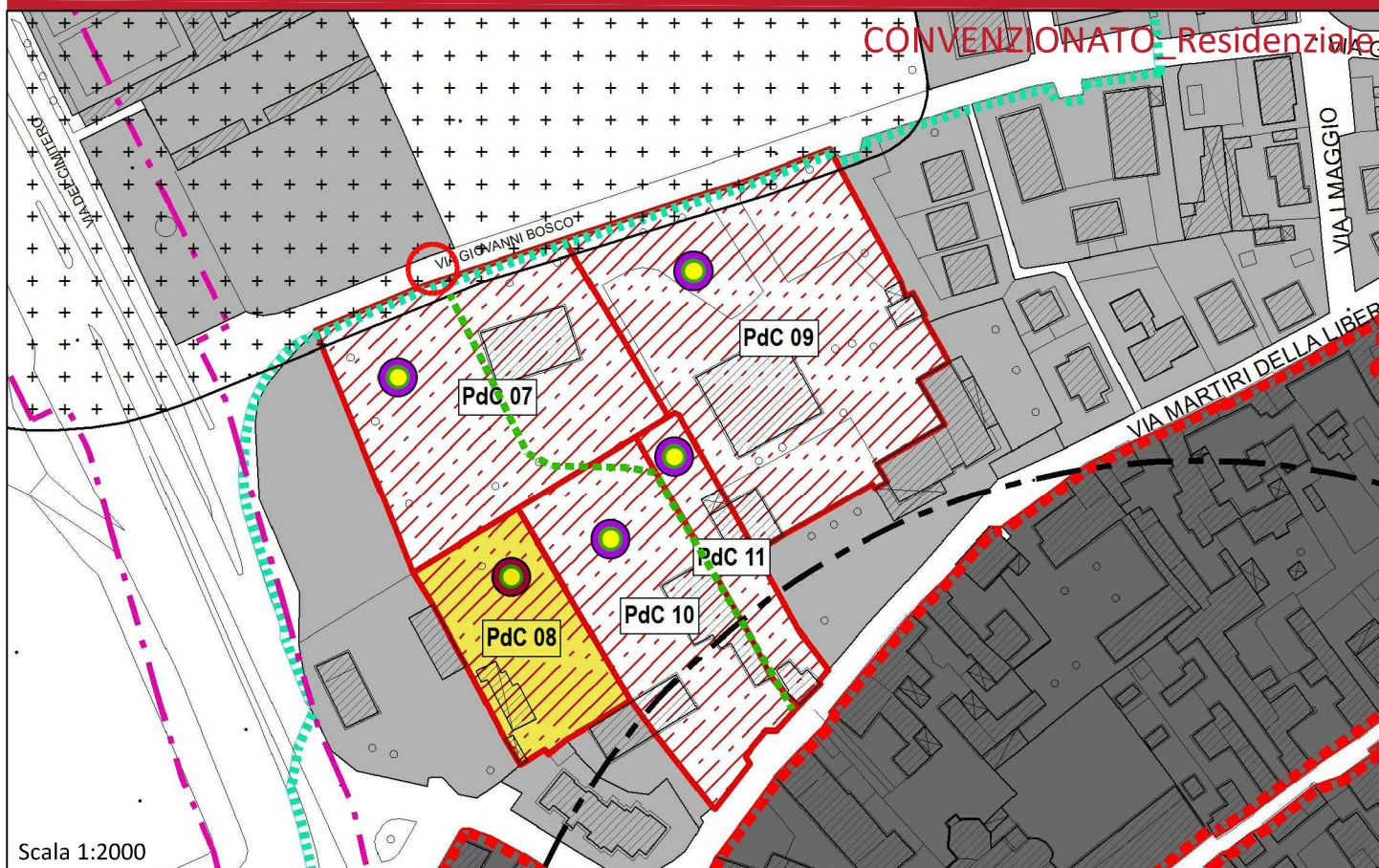
Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A- FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	3C- FASCIA DI POSSIBILE SVILUPPO DI FENOMENI DI FILTRAZIONE (FONTANAZZI)
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	BASSA, AREE URBANIZZATE, TERRITORIO DI CINTURA METROPOLITANA
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

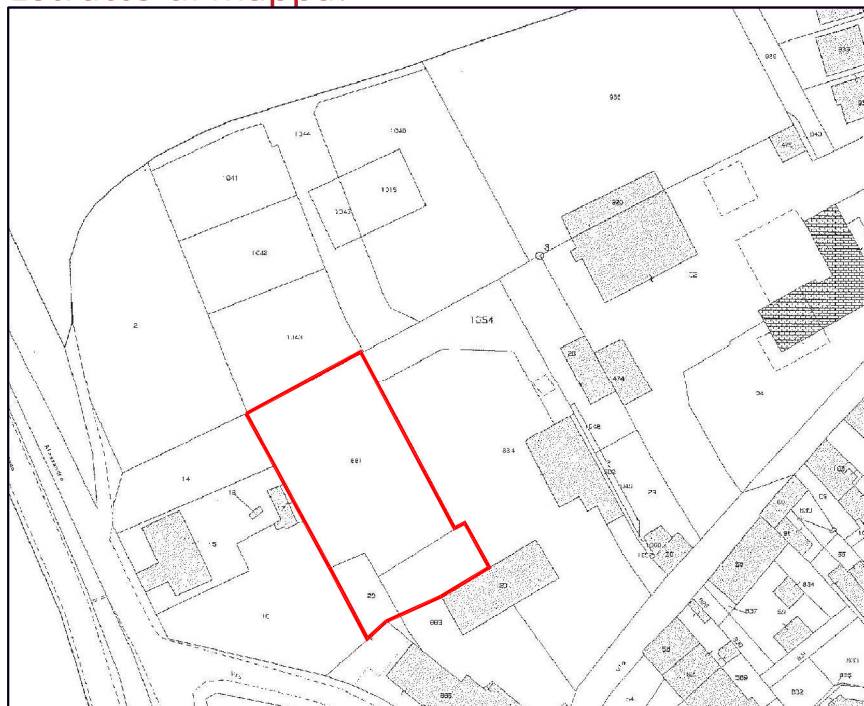


Legenda:

- Perimetro ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato
- Fabbricati esistenti (da demolire)
- Perimetro centro edificato
- Limite di rispetto del cimitero
- Limite di rispetto del pozzo idropotabile
- Limite di rispetto stradale
- Rotatoria di progetto
- Tracciato pista ciclopedonale

Area Fenini

Estratto di mappa:



Foglio n°:
25

Mappale n°:
20 - 891 - 893 (parte)

PdC 08

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale (St)	mq 1.950
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,30 + premio vol.*
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 585
H max (nuovi edifici)	mt 8.40
Numero Piano Fuori Terra	2 + 1 accessorio
Rapporto Copert. (Rc)	40% della Sf
Superficie drenante (Sd)	30% della Sf
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Usi Vietati	Produttivo Industriale Commerciale
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

Premio volumetrico attribuibile a discrezione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/2005 e ss.mm. ii. (art. 4.3 NTA del DdP)

Area Fenini

Indirizzi Attuativi:

- Il progetto dovrà prevedere un'analisi morfologica per l'esatto inserimento del nuovo intervento nel contesto edilizio esistente, con la possibilità di accesso veicolare dalla nuova strada di quartiere (vedi PdC_C07).

Prescrizioni Attuative:

- Il proponente avrà la facoltà di realizzare opere infrastrutturali o monetizzare come "onere perequativo" l'eventuale importo corrispondente. Tale importo sarà il prodotto tra la SLP di progetto e il valore di €/mq 50,00 , al netto di eventuali cessioni di aree.
- L'onere perequativo si applica per tutti gli interventi edilizi che comportano un aumento della Slp esistente. Tale onere non viene, invece, applicato per gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore.
- L'onere perequativo dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale entro 5 anni dalla stipula dell'accordo urbanistico a far data 18.03.2015 (art. 9).

PdC 08

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

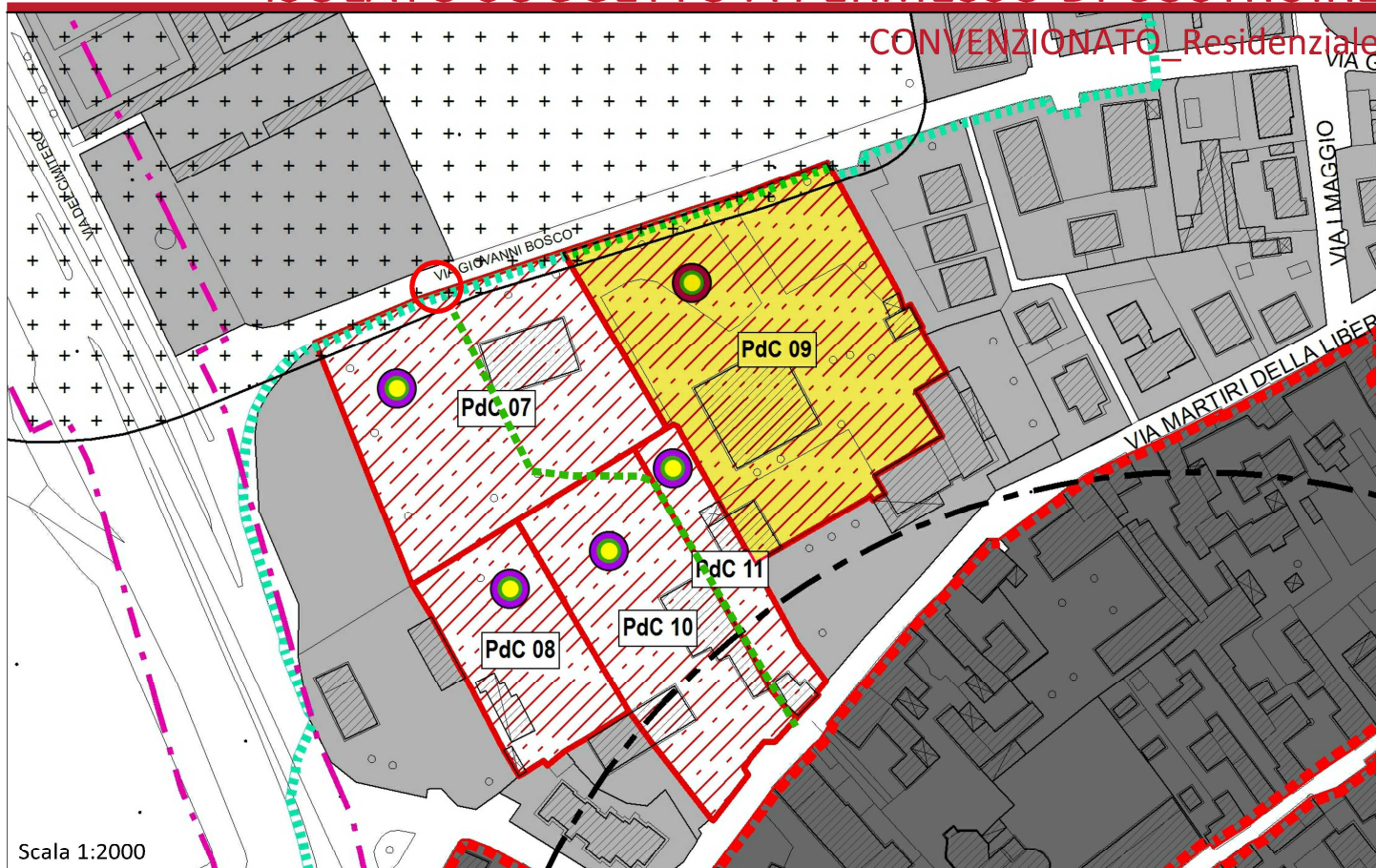
	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A- FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	BASSA, AREE URBANIZZATE, TERRITORIO DI CINTURA METROPOLITANA
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO - Residenziale



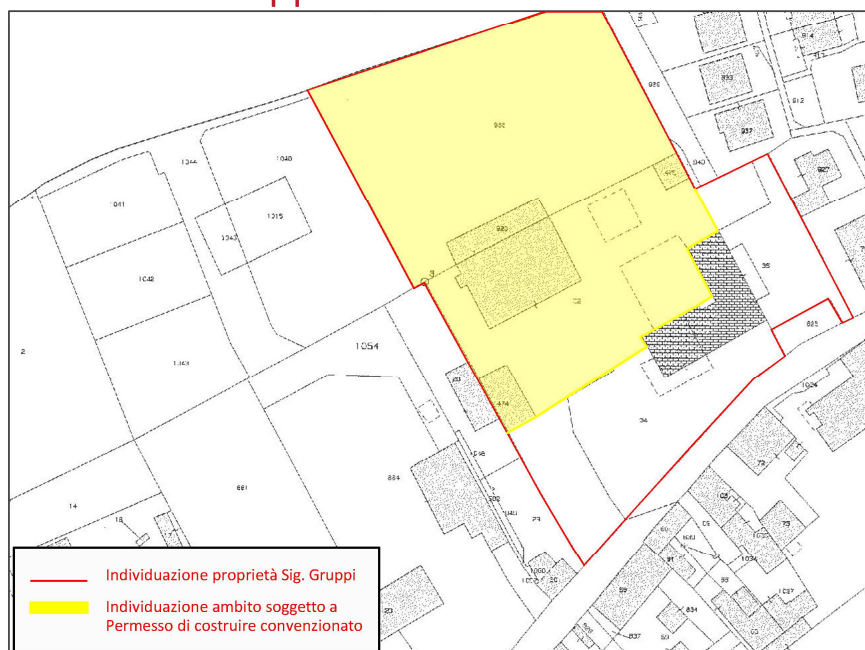
Scala 1:2000

Legenda:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Perimetro ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato | | Limite di rispetto del pozzo idropotabile |
| | Fabbricati esistenti | | Limite di rispetto stradale |
| | Rotatoria di progetto | | Perimetro centro edificato |
| | Limite di rispetto del cimitero | | Tracciato pista ciclopeditone |

Area Gruppi

Estratto di mappa:



Foglio n°:
25

Mappale n°:
988 - 920 - 474 - 475 - 32 (parte)

PdC 09

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO_Residenziale



Legenda:

- Perimetro ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato
- Fabbricati esistenti
- Limite di rispetto del cimitero
- Limite di rispetto del pozzo idropotabile

- Proprietà Sig. Gruppi
- Area a verde privato
- Area residenziale TCR2

PdC 09

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Territoriale (St)	mq 6.675 (comparto A + comparto B) *
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0,30 + premio vol. **
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 1.120 + premio vol.
H max (nuovi edifici)	mt 8.40
Numero Piano Fuori Terra	2 + 1 accessorio
Rapporto Copert. (Rc)	40% della Sf
Superficie drenante (Sd)	30% della Sf
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Usi Vietati	Produttivo Industriale Commerciale
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

* Comparto A = nuova costruzione (Sf 3.735 m² x 0.30 = Slp 1.120 m²)

Comparto B = solo ristrutturazione

** Premio volumetrico attribuibile a discrezione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/2005 e ss.mm. ii. (art. 4.3 NTA del DdP)

Area Gruppi

Indirizzi Attuativi:

- Verificare l'accessibilità e la fruibilità del comparto.
- Il progetto dovrà prevedere un'analisi morfologica per l'esatto inserimento del nuovo intervento nel contesto edilizio esistente.

Prescrizioni Attuative:

- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore.
- Il proponente avrà la facoltà di realizzare opere infrastrutturali o monetizzare come "onere perequativo" l'eventuale importo corrispondente. Tale importo sarà il prodotto tra la SLP di progetto e il valore di €/mq 50,00, al netto di eventuali cessioni di aree.
- L'onere perequativo si applica per tutti gli interventi edilizi che comportano un aumento della Slp esistente. Tale onere non viene, invece, applicato per gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- L'onere perequativo dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale entro 5 anni dalla stipula dell'accordo urbanistico a far data 18.03.2015 (art. 9).

PdC 09

Elementi di attenzione e/o criticità:

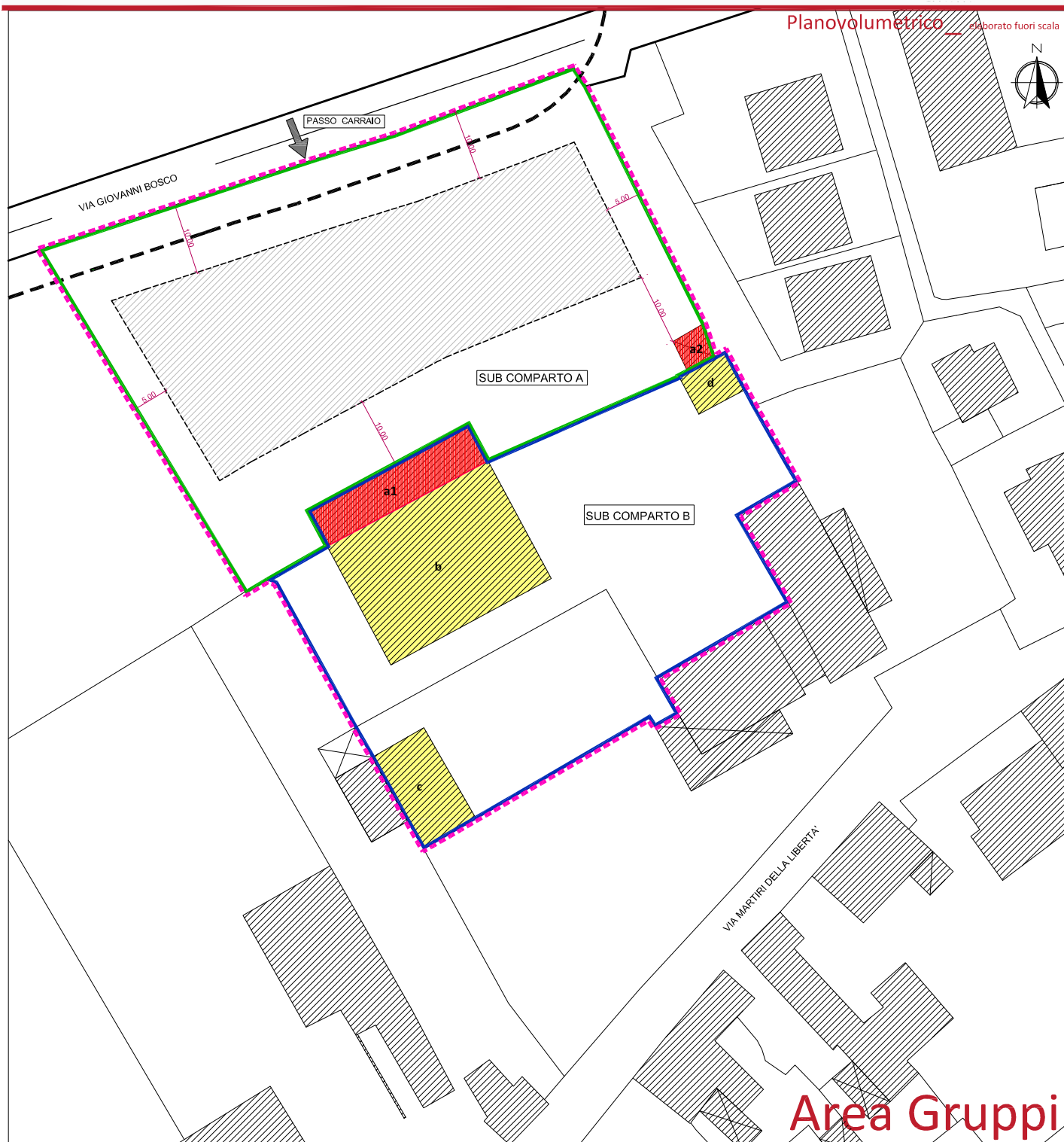
	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A- FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	BASSA, AREE URBANIZZATE, TERRITORIO DI CINTURA METROPOLITANA
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	



- Perimetro dell'ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato
- Sup.teritoriale sub-comparto A
- Sup.teritoriale sub-comparto B

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI ATTUATIVI

- Limite della fascia di rispetto cimiteriale
- Concentrazione capacità edificatoria
- a1 a2 Demolizione tettoie in c.a.p. in caso di variazione di destinazione d'uso (superfettezioni)
- b c d Fabbricati agricoli in disuso

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

DESTINAZIONE PREVALENTE : Residenziale
USI VIETATI : Produttivo, Commerciale (MS,GS)

SUB COMPARTO A

Sup. fondiaria esistente = mq 3.735
Indici urb. : $U_f = 0.30 \text{ mq/mq}$
 $R_c = 40\%$
 $S_d = 30\%$
 $H_{max} = 8.40 \text{ m}$
Slp max ammissibile = mq 1.120

SUB COMPARTO B

Sup. fondiaria esistente = mq 2.940
ESISTENTE
Indici urb. : $U_f = 0.45 \text{ mq/mq}$
 $R_c = 23\%$
 $S_d = 30\%$
 $H_{max} = 8.40 \text{ m}$

Fabbricati: b slp esistente (stimato) = $495 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 990$
c slp esistente (stimato) = $128 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 256$
d slp esistente (stimato) = $46 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 92$

SLP complessiva ESISTENTE = mq 1.338

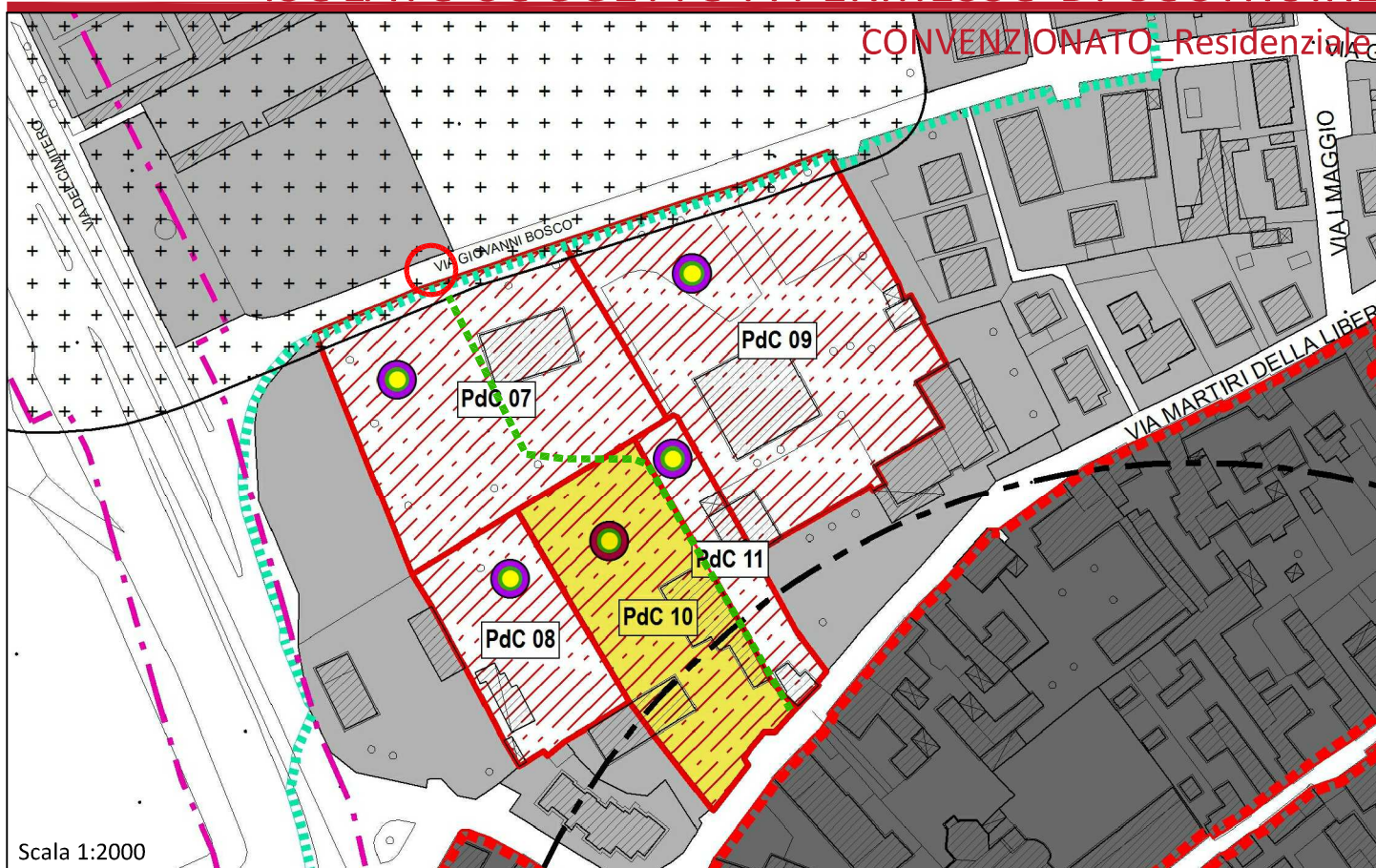
NUOVA COSTRUZIONE

Indici urb. : $U_f = 0.30 \text{ mq/mq}$
 $R_c = 40\%$
 $S_d = 30\%$
 $H_{max} = 8.40 \text{ m}$

Slp max ammissibile = mq 882

PdC 09

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

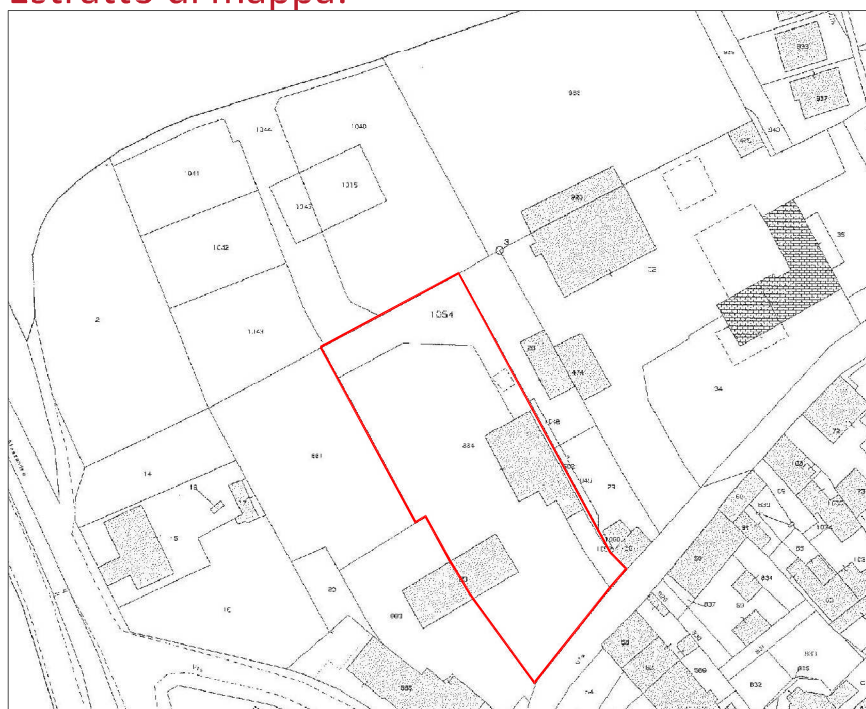


Legenda:

- Perimetro ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato
- Fabbricati esistenti (da demolire)
- Perimetro centro edificato
- Limite di rispetto del cimitero
- Limite di rispetto del pozzo idropotabile
- Limite di rispetto stradale
- Rotatoria di progetto
- Tracciato pista ciclopedonale

Area Abenaim

Estratto di mappa:



Foglio n°:
25

Mappale n°:
23 (parte) - 502 - 884 - 1054 - 1057

PdC 10

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Fondiaria (Sf) (Superficie catastale vedi TF n. 2016/1451 del 02.03.2016)	mq 3.316
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq 0,30 *
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 995
H max (nuovi edifici)	mt 8.40 (solo per le nuove costruzioni)
Numero Piano Fuori Terra	2 + 1 accessorio
Rapporto Copert. (Rc)	40% della Sf
Superficie drenante (Sd)	30% della Sf
Distanza confini	m 5,00
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00
Usi Vietati	Produttivo Industriale Commerciale
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3

* Premio volumetrico attribuibile a discrezione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/2005 e ss.mm. ii. (art. 4.3 NTA del DdP)

Area Abenaim

Indirizzi Attuativi:

- Il progetto dovrà prevedere un'analisi morfologica per l'esatto inserimento del nuovo intervento nel contesto edilizio esistente.
- L'intervento dovrà prevedere la cessione bonaria di aree (libere da piantumazioni e porzioni di fabbricati) per l'attraversamento della pista ciclopeditone.
- L'intervento potrà prevedere la demolizione del manufatto edilizio esistente con la relativa modifica di destinazione d'uso.
- Si rimanda, inoltre, all'accordo urbanistico del 18.03.2015 e successive modifiche e revisioni.
- Possibilità di attribuire capacità edificatorie differenti per ogni singolo lotto, fatto salvo "indici e parametri urbanistici" sopra riportati.
- Possibilità di trasferire i diritti edificatori (art. 4.4 NTA del DdP).

Prescrizioni Attuative:

- Il proponente avrà la facoltà di realizzare opere infrastrutturali o monetizzare come "onere perequativo" l'eventuale importo corrispondente. Tale importo sarà il prodotto tra la SLP di progetto e il valore di €/mq 20,00, al netto di eventuali cessioni di aree.
- L'onere perequativo si applica per tutti gli interventi edilizi che comportano un aumento della SLP esistente. Tale onere non viene, invece, applicato per gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore.

PdC 10

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A- FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	BASSA, AREE URBANIZZATE, TERRITORIO DI CINTURA METROPOLITANA
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

AREA STERRATA
CIMITERO ESISTENTE

VIA GIOVANNI BOSCO

INGRESSO
SECONDA FO

INSENA STRADUS

100

LOTTO 4

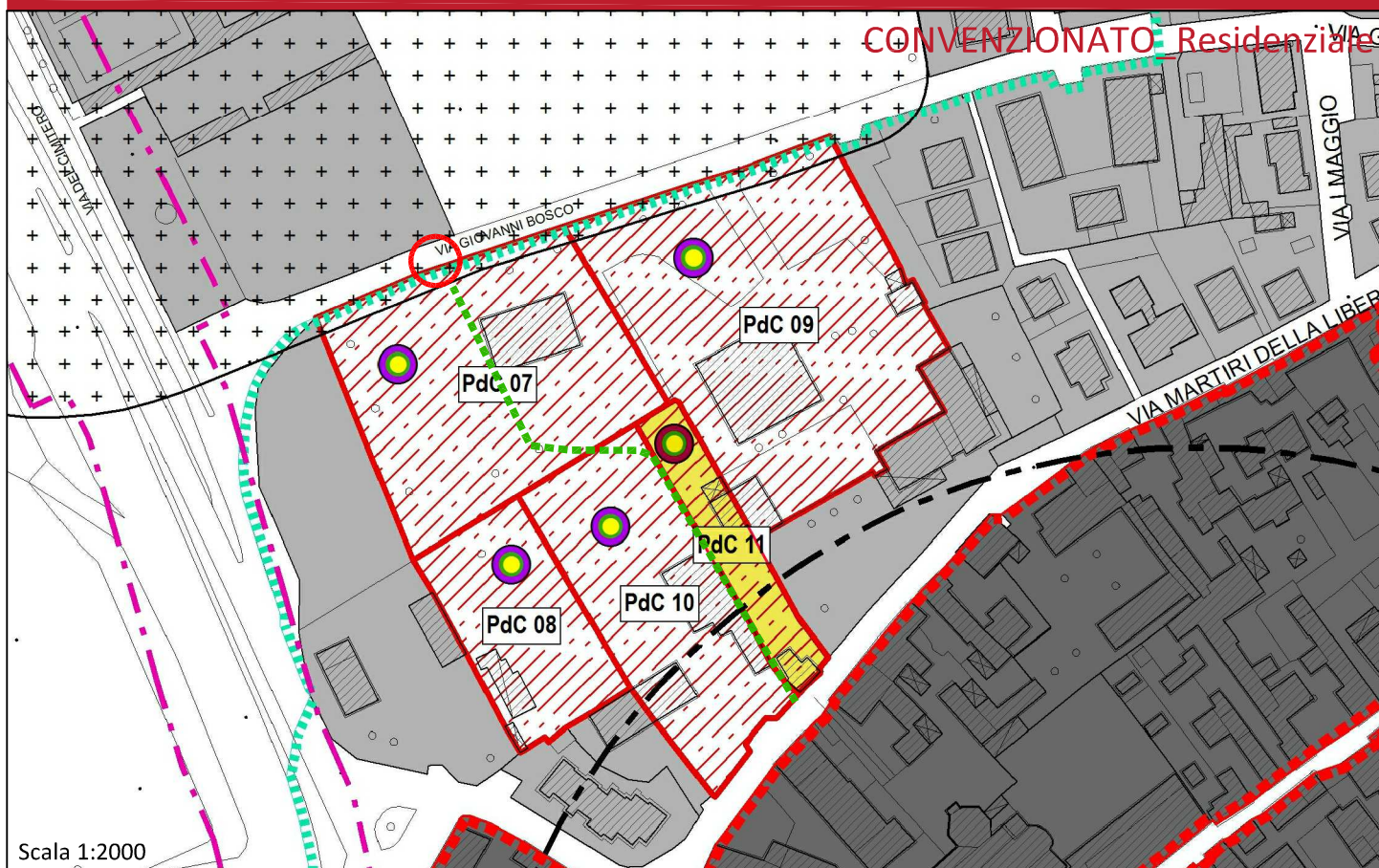
a_2

LOTTO 6

VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ

Sip. fondante ESISTENTE mq 3.316 *		POT. VARIANTE	
POT. VIGENTE		Indici urb. : Uf = 0,30 mq/mq + premio volumetrico + 4,316 mq/mq	
Indici urb. : Uf = 0,30 mq/mq		Rc = 40%	
Rc = 30%		Hmax = 8,40 m (solo per le nuove costruzioni)	
Hmax = 8,40 m		Sd = 30%	
Fabbricati:		Sip max ammissibile = mq 995 + premio volumetrico	
a	sip esistente (stimato) = 400 mq		
b	sip esistente (stimato) = 70 mq completo a dimensio		
d	sip esistente (stimato) = 400 mq		

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

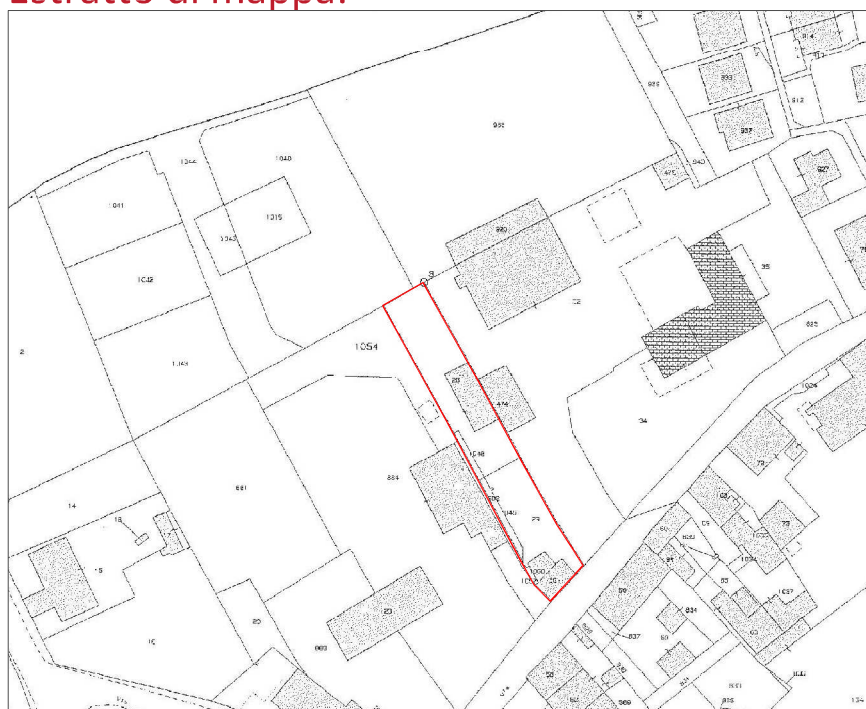


Legenda:

- Perimetro ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato
- Fabbricati esistenti (da demolire)
- Perimetro centro edificato
- Limite di rispetto del cimitero
- Limite di rispetto del pozzo idropotabile
- Limite di rispetto stradale
- Rotatoria di progetto
- Tracciato pista ciclopedonale

Area Negri

Estratto di mappa:



Foglio n°:
25

Mappale n°:
28 - 29 - 30 - 1048 - 1049 - 1060

PdC 11

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Residenziale
Superficie Fondiaria (Sf) (Superficie catastale vedi TF n. 2016/991 del 16.02.2016)	mq 1.016
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq 0,30 + premio vol.*
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 305 + premio vol.
H max (nuovi edifici)	mt 8.40 (solo per le nuove costruzioni)
Numero Piano Fuori Terra	2 + 1 accessorio
Rapporto Copert. (Rc)	40% della Sf
Superficie drenante (Sd)	30% della Sf
Distanza confini	m 5,00**
Distanza Strade	m 5,00
Distanza Fabbricati	m 10,00**
Usi Vietati	Produttivo Industriale Commerciale
Incremento della potenzialità edificatoria	NTA DdP art. 4.3
* Premio volumetrico attribuibile a discrezione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/2005 e ss.mm. ii. (art. 4.3 NTA del DdP)	
** Con possibilità di deroga previo accordi tra confinanti.	

Area Negri

Indirizzi Attuativi:

- Il progetto dovrà prevedere un'analisi morfologica per l'esatto inserimento del nuovo intervento nel contesto edilizio esistente.
- Si rimanda, inoltre, l'accordo urbanistico del 18.03.2015 e successive modifiche e revisioni.
- Possibilità di attribuire capacità edificatorie differenti per ogni singolo lotto, fatto salvo "indici e parametri urbanistici" sopra riportati.
- Possibilità di trasferire i diritti edificatori (art. 4.4 NTA del DdP).

Prescrizioni Attuative:

- Il proponente parteciperà in accordo con il PdC_C07 alla realizzazione di opere infrastrutturali contribuendo con "onere perequativo" d'importo complessivo pari a € 30.000,00, al netto di eventuali cessioni di aree.
- Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico e verifica della capacità del depuratore.

PdC 11

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

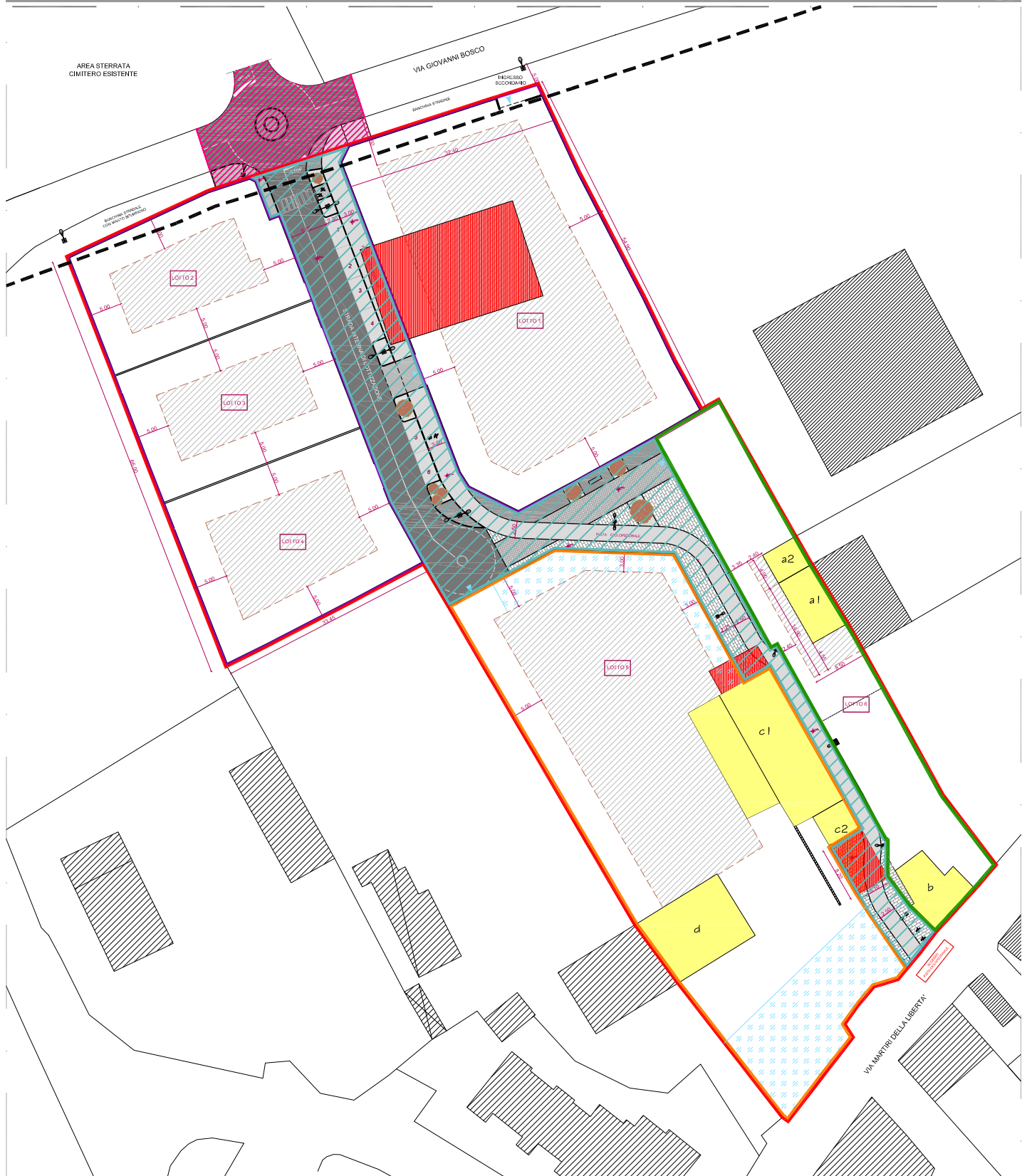
Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A- FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	BASSA, AREE URBANIZZATE, TERRITORIO DI CINTURA METROPOLITANA
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PLANIVOLUMETRICO - PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE



	Perimetro dell'ambito di riqualificazione urbana - Accordo urbanistico del 18.03.2015
	Sup.fondiana proprietà Sig. Barani-Comisso (Lotto 1 - 2 - 3 - 4)
	Sup.fondiana proprietà Sig. Abenaim (Lotto 5)
	Sup.fondiana proprietà Sig. Negri (Lotto 6)
	Area pubblica in cessione (opere di urbanizzazione e pista ciclopeditone)
	Area pubblica fuori comparto (nuova rotonda)

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI ATTUATIVI	
	Limite della fascia di rispetto cimiteriale
	Zona non edificabile
	Concentrazione capacità edificatoria
	Demolizioni fabbricati esistenti

PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

PROPRIETA' SIG. BARANI-COMISSO

Sup. fondiaria ESISTENTE = mq 4.843*
PGT VIGENTE = PGT VARIANTE
 Indici urb.: Uf = 0,30 mq/mq
 Rc = 40%
 Sd = 30%
 Hmax = 8,40 m
 Slp max ammissibile = mq 1.453 + premio volumetrico (art. 4.3 NTA del DUT)

PROPRIETA' SIG. NEGRI

Sup. fondiaria ESISTENTE = mq 10.16*
PGT VIGENTE
 Indici urb.: Uf = 0,30 mq/mq
 Rc = 30%
 Sd = 30%
 Hmax = 8,40 m
 Slp max ammissibile = mq 305 + premio volumetrico (art. 4.3 NTA del DUT)
PGT VARIANTE
 Indici urb.: Uf = 0,30 mq/mq + premio volumetrico (art. 4.3 NTA del DUT)
 Rc = 40%
 Hmax = 8,40 m (solo per le nuove costruzioni)
 Sd = 30%
 Slp max ammissibile = mq 305 + premio volumetrico
 Fabbricati: slp esistente (stimato) = 75 mq
 slp esistente (stimato) = 29 mq
 solo interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (Slp esistente = 210 mq)

PROPRIETA' SIG. ABENAIM

Sup. fondiaria ESISTENTE = mq 3.316*
PGT VIGENTE
 Indici urb.: Uf = 0,30 mq/mq
 Rc = 30%
 Sd = 30%
 Hmax = 8,40 m
 Slp max ammissibile = mq 995 + premio volumetrico (art. 4.3 NTA del DUT)
PGT VARIANTE
 Indici urb.: Uf = 0,30 mq/mq + premio volumetrico (art. 4.3 NTA del DUT)
 Rc = 40%
 Hmax = 8,40 m (solo per le nuove costruzioni)
 Sd = 30%
 Slp max ammissibile = mq 995 + premio volumetrico
 Fabbricati: slp esistente (stimato) = 400 mq
 slp esistente (stimato) = 70 mq (comprensivo di demolizione)
 slp esistente (stimato) = 400 mq

* Le superfici indicate sono desunte dai dati catastali