COMUNE DI NAVE

PROVINCIA DI BRESCIA
REGIONE LOMBARDIA

SINDACO:
Tiziano Bertoli

SEGRETARIO:
dott.ssa Marina Marinato

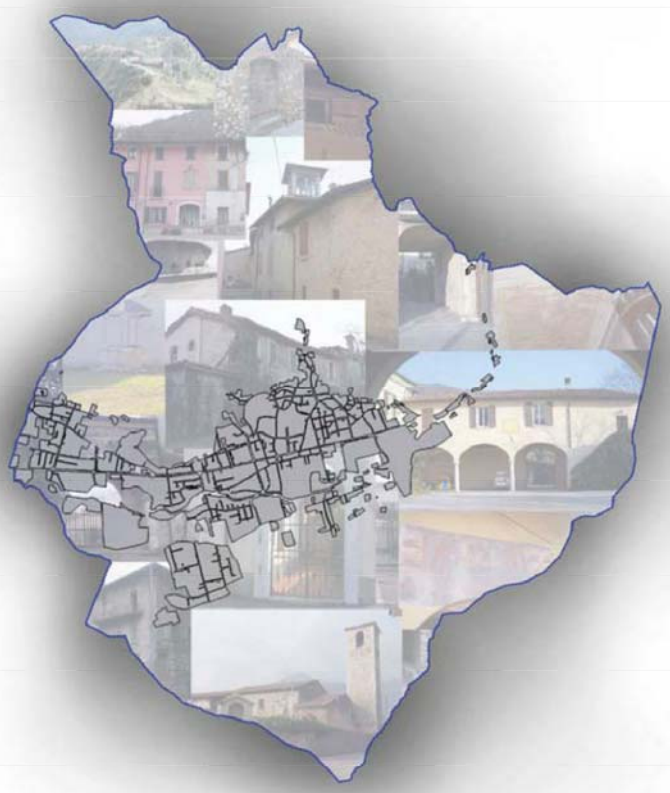
RESP. DEL PROCEDIMENTO:
dott.Ing.Maurizio Abondio

PGT

ADOZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40 DEL 17/07/2012

APPROVAZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°2 DEL 05/01/2013

PUBBLICATO SUL BURL N°20 DEL 15/05/2013



VARIANTE N°3

ADOZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 48 DEL 11 /11 / 2015

APPROVAZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 16 DEL 31/03/2016

PUBBLICATO SUL BURL
Serie Avvisi e Concorsi n. 21 - Mercoledì 25 maggio 2016

Elaborato integrato/modificato a seguito dell'accoglimento dei pareri e delle osservazioni

DOCUMENTO DI PIANO

DdP_C
v.03

Schede degli Ambiti di possibile Trasformazione

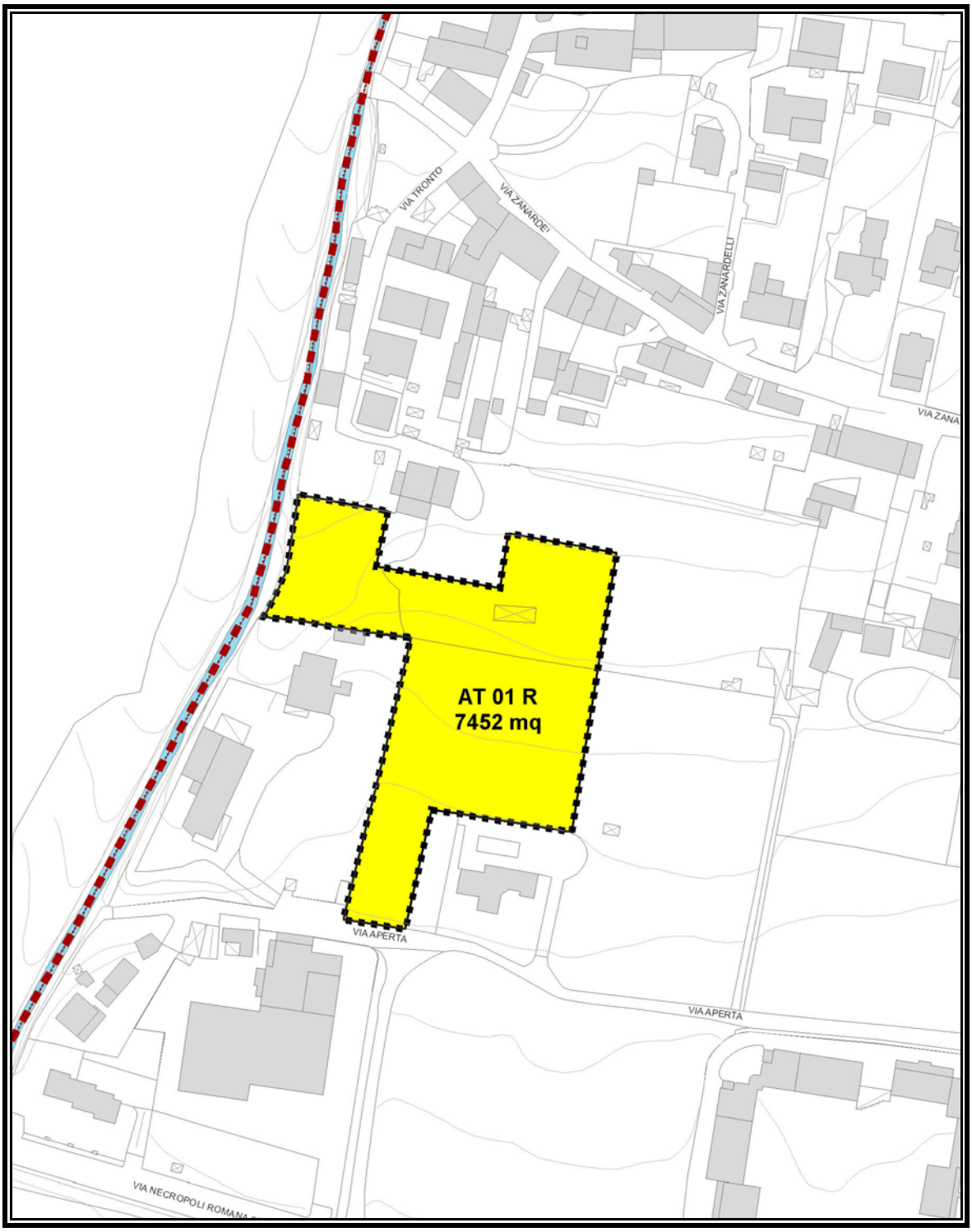
Aprile 2016

AMBITO 01 – VIA APERTA

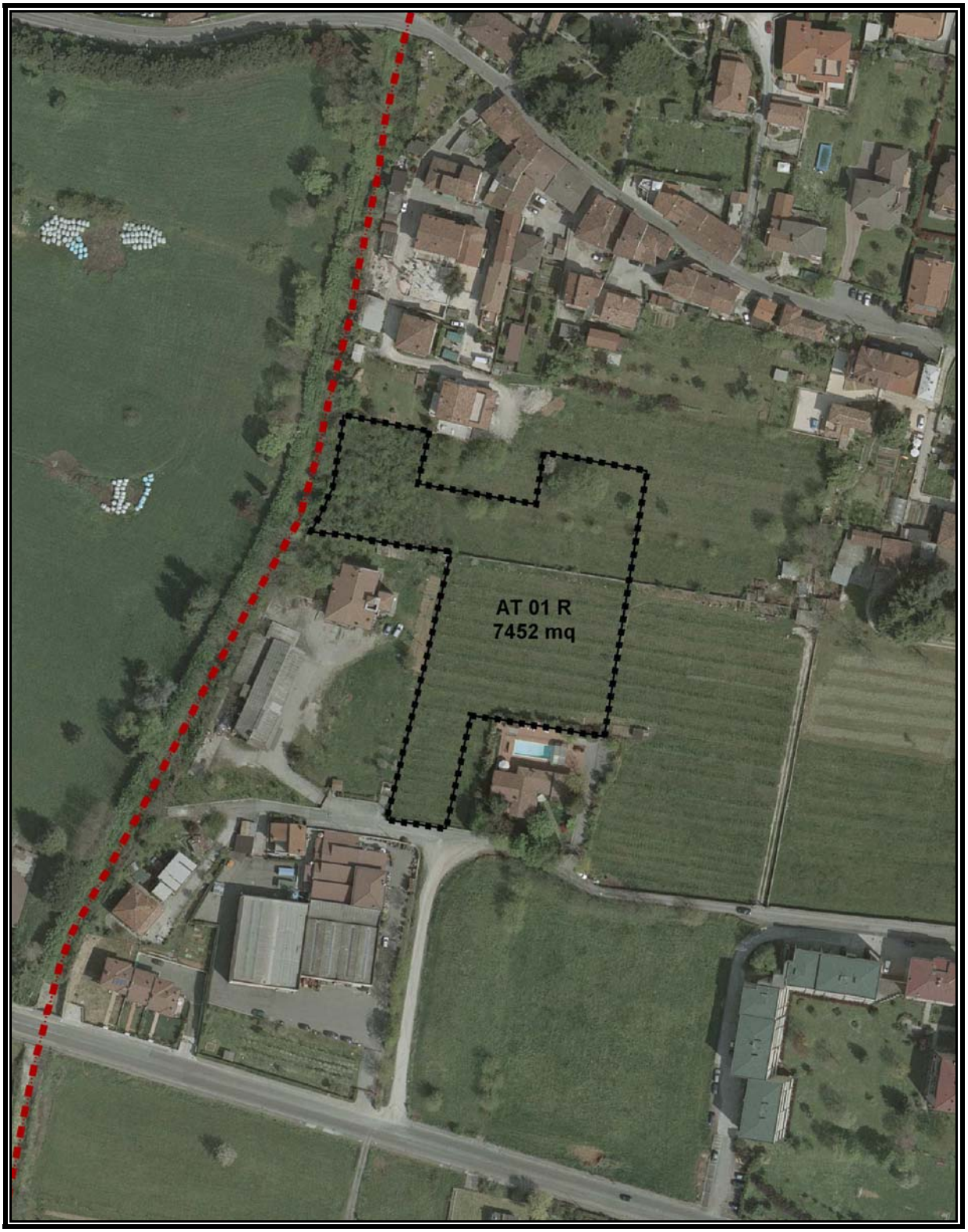
Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata
Vocazioni funzionali	- Residenziale libera
Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 7.452 - Indice territoriale: 0,55 mc/mq - Capacità insediativa: **mc 4.099**
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 122.958 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Ulteriore contributo di 100.000 € per opere di mitigazione da individuare a cura dell'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Tutela paesaggistica: * Tutela e valorizzazione del corso d'acqua esistente: Torrente Cannone, attraverso opere di mitigazione con fascia alberata con obbligo di conservazione e mantenimento della vegetazione spondale. - Realizzazione e cessione del tratto stradale al limite sud del comparto per il collegamento alla pubblica viabilità. - Formazione viabilità di servizio allo stesso comparto, quali opere di urbanizzazione primaria. - Realizzazione sistema di collettamento e smaltimento delle acque bianche provenienti dalla traversa di Via Tronto da monte. - Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purchè sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio. - L'AT 01 - avrà accesso dal P.R. sottostante compreso l'utilizzo delle reti tecnologiche realizzate dal P.R. esistente compresa la fognatura. - Prove geologiche specifiche - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - Altezza massima: mt 7,50 (2 piani fuori terra). - Nel disegno urbanistico dovrà essere garantita accessibilità al lotto in zona B confinante intercluso dal nuovo ambito.
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS.
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo
Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Realizzazione e cessione del tratto stradale al limite sud dell'Ambito (tratto di collegamento alla viabilità pubblica) - sistema di collettamento e smaltimento delle acque bianche provenienti dalla traversa di Via Tronto da monte - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale

Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 3b, 3f

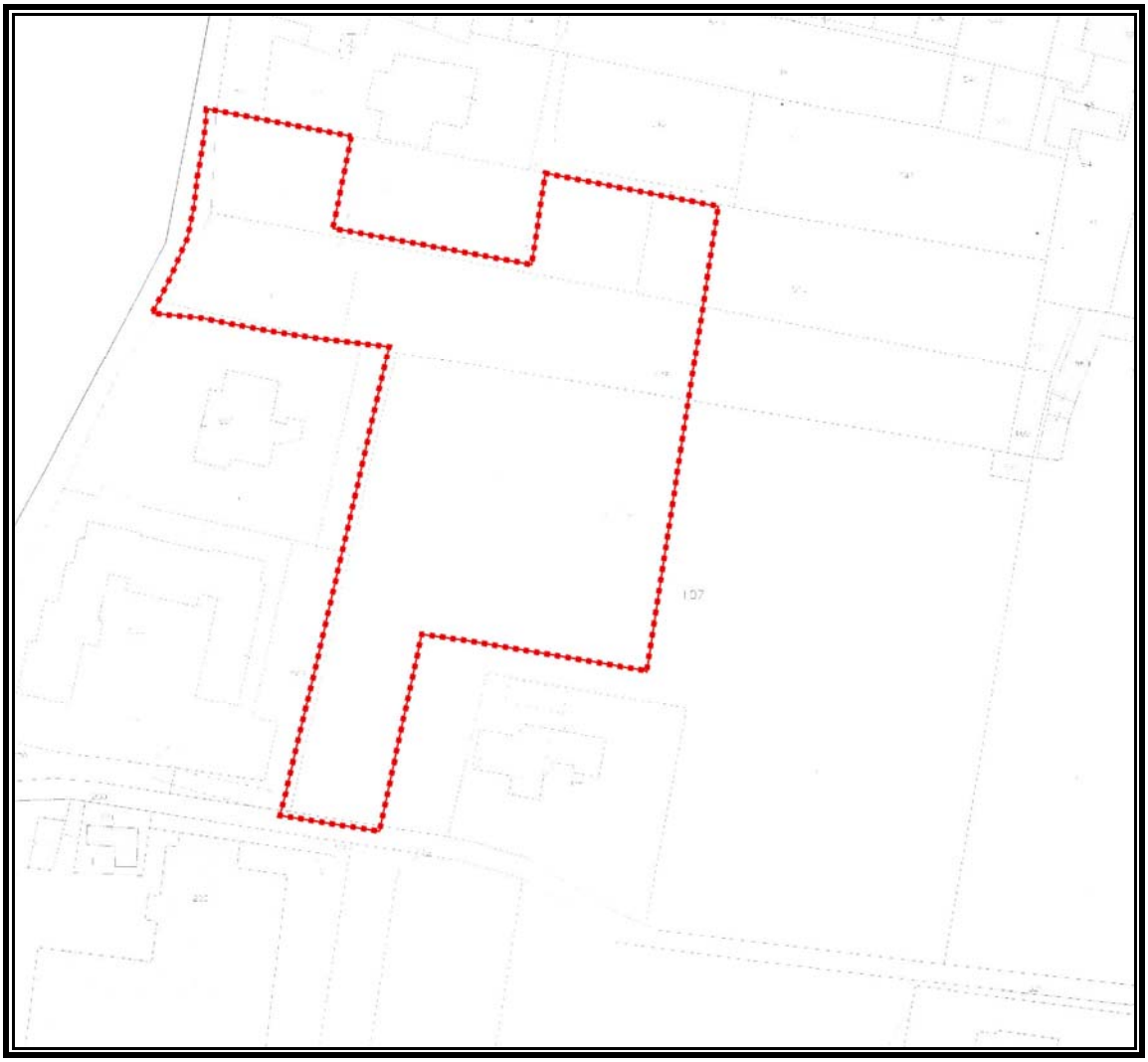
Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio naturale ed agrario: *prati/prati arborati e vigneti frutteti/prati con vigneti,* nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare ad esclusione della presenza del torrente Cannone del quale si è già evidenziata presenza e possibilità d'intervento con obbligo di mitigazione nei criteri d'intervento sopraesposti. - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - Si è evidenziata la presenza a margine ovest del torrente Tronto e della vegetazione spontanea spondale - La classe di sensibilità paesistica attribuita al sito è classe di sensibilità alta: grado quattro - Obbligo di mantenimento della fascia di vegetazione spontanea a margine del torrente; - Obbligo di mantenimento della fascia di rispetto prevista del Reticolo Idrico



Estratto Tavola DdP01.1



Ortofoto

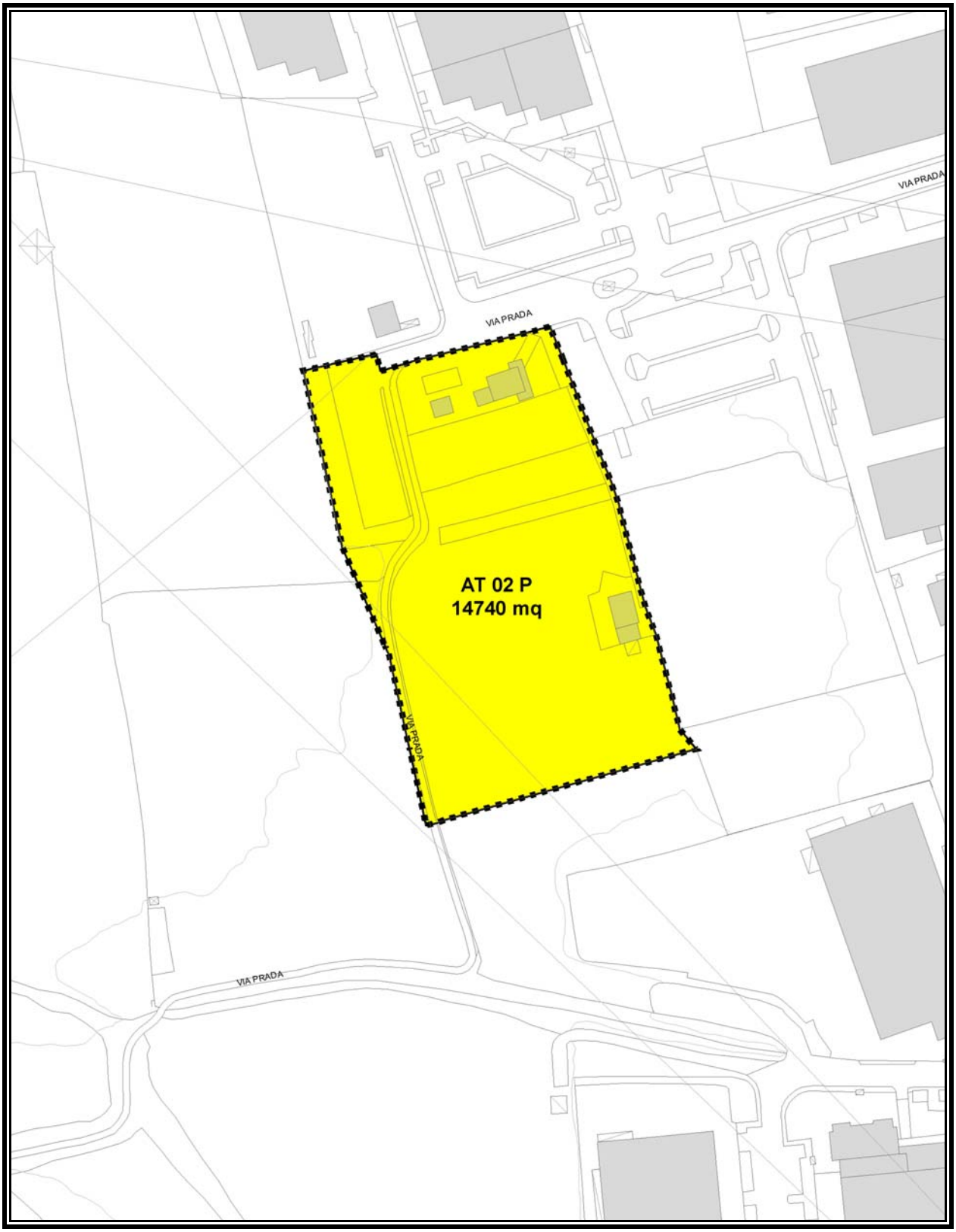


Estratto mappa Fg 18 Mappali 49/p,78/p, 104, 105/p, 107/p, 177/p, 511/p, 544/p, 547/p, 548/p

AMBITO 02 – VIA CASTAGNOTTA

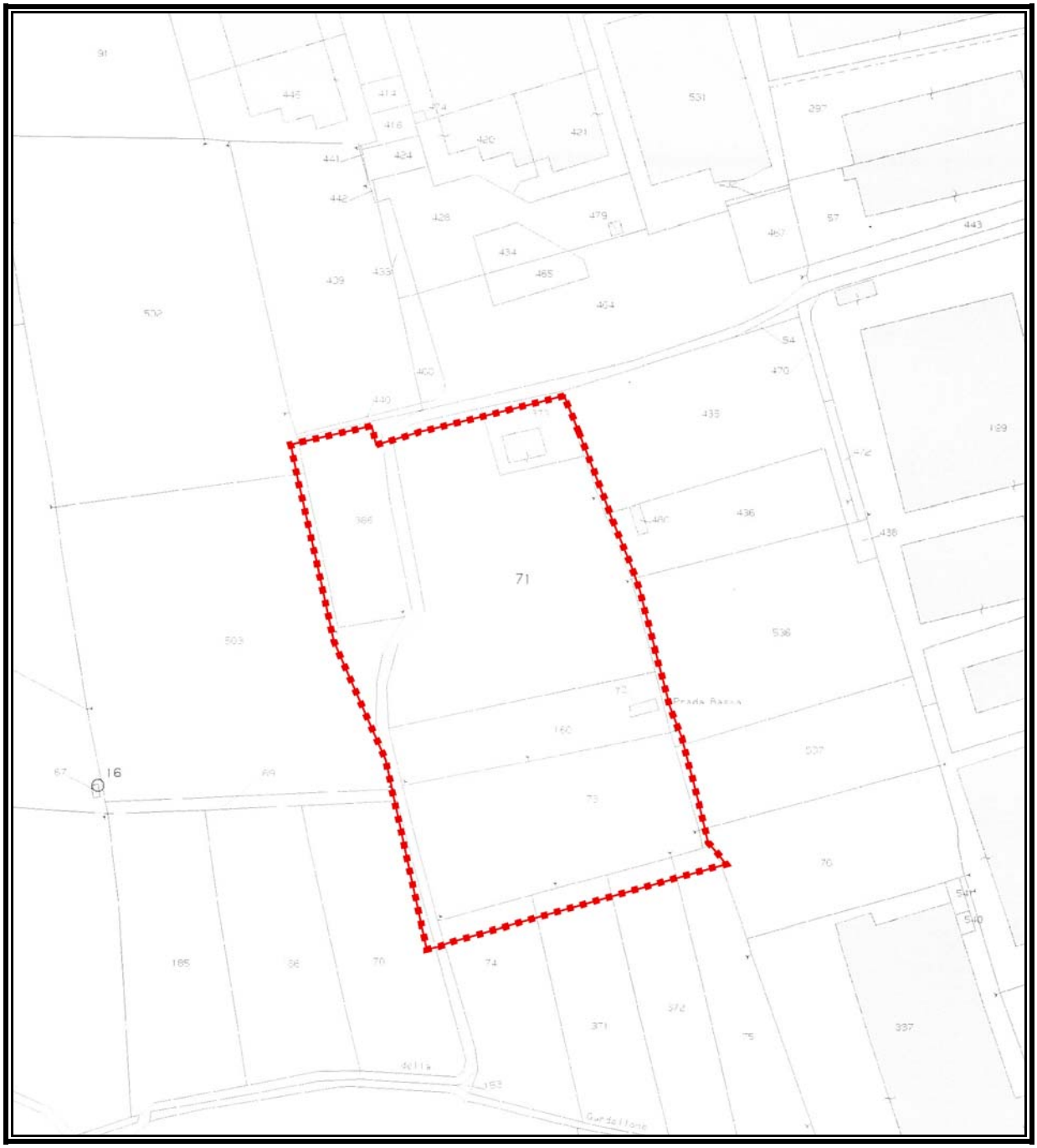
Obiettivi della trasformazione	- Ampliamento / completamento di insediamento produttivo esistente
Vocazioni funzionali	- Produttivo
Capacità insediativa / aree per servizi	- Superficie territoriale = mq 14.740 - Superficie coperta max: 50% circa della superficie territoriale = **mq 7.370** - Superficie lorda di pavimento max: 70% circa della sup. territoriale = **mq 10.300** - Superficie per servizi primari minima: 20% della sup. coperta massima (SC) così distribuiti: parcheggi pubblici minimo 10% della SC, con possibilità di monetizzazione massima del 50% delle superficie per servizi primari stabilita.
Indici urbanistici / edilizi – Destinazioni d'uso:	- Altezza H: 10,50 mt salvo esigenze particolari del ciclo produttivo che dovranno essere opportunamente documentate - Distanza dalle strade: 10,00 mt; Distanza dai confini: 10,00 mt; Distanza tra fabbricati: 10,00 mt
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 309.000 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Tutela paesaggistica: * fascia di verde privato alberato lungo il confine con le aree a destinazione agricole - Prove geologiche specifiche - Formazione opere di urbanizzazione primaria interne al comparto - Individuazione di parcheggi pertinenziali, interni od esterni all'area. Il progetto dovrà dimostrare il soddisfacimento della necessità di parcheggi pertinenziali in relazione alle esigenze connesse all'attività - La cascina esistente potrà essere mantenuta alla destinazione attuale, unitamente alle relative pertinenze, con possibilità di interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS
Individuazione strumenti attuativi	- Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa comunale
Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Realizzazione e cessione della viabilità interna al comparto - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia/ciclopedonale
Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 3
Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio naturale ed agrario: *prati/prati arborati e seminativo a mais/seminativo a orzo, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare ad esclusione di quanto si è già evidenziato nei criteri d'intervento sopraesposti, soprattutto in relazione alla realizzazione di una fascia*

	verde di mitigazione verso l'area agricola della Prada - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media: grado tre



Estratto Tavola DdP 01.2

Ortofoto



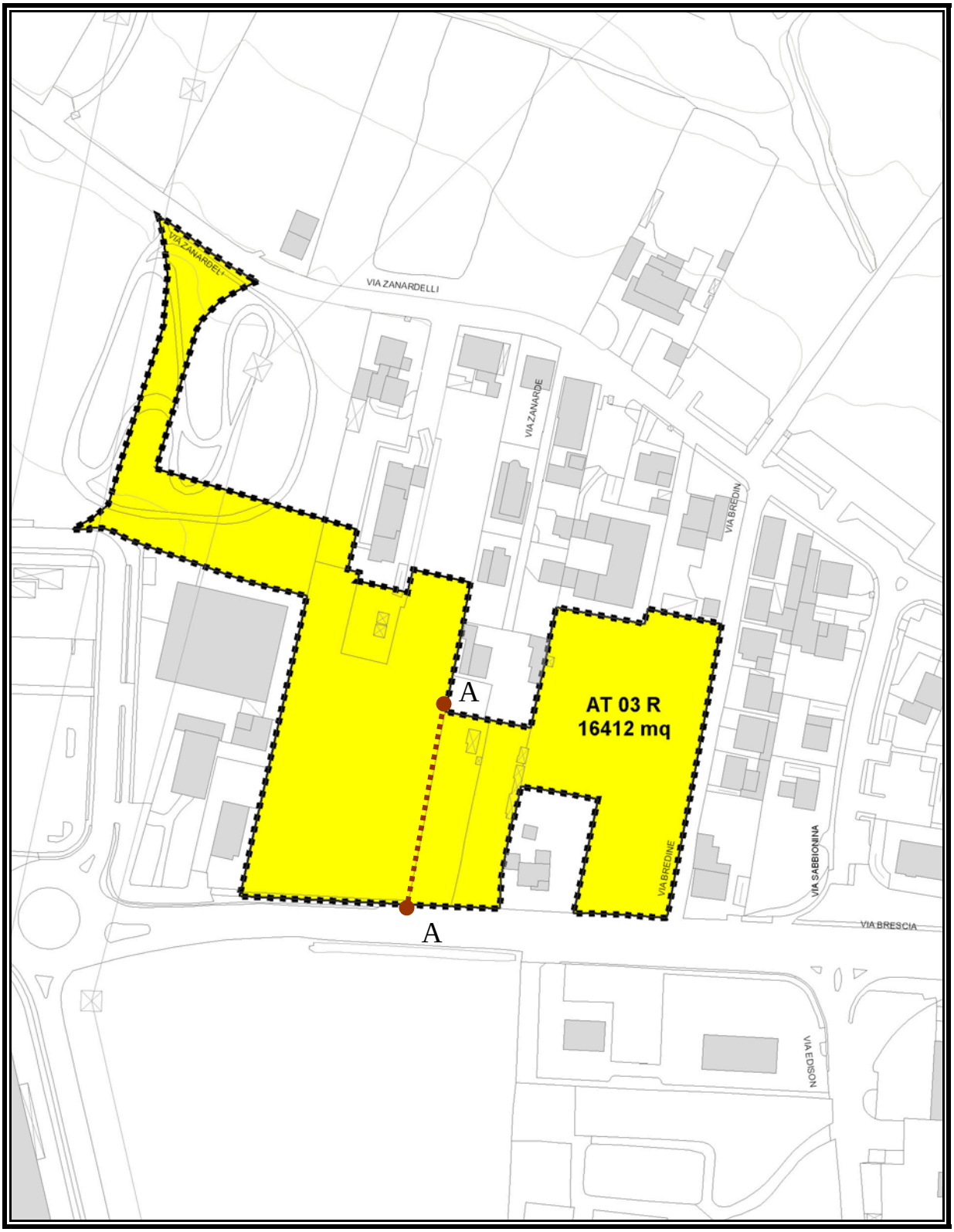
Estratto mappa Fg 39 Mappali 71, 72, 73, 160, 373

AMBITO 03 – VIA BRESCIA

Obiettivi della trasformazione	Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata ed edilizia convenzionata (EC)
Vocazioni funzionali	- Residenziale libera ed edilizia convenzionata
Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = **mq. 16.412** - Indice territoriale: 0,75 mc/mq - Capacità insediativa: **mc 12.258,** di cui **mc 2.000** per edilizia convenzionata di spettanza del Comune, quale proprietario del mappale n. 40, **mc 1.000** di diritti edificatori da riconoscere a terzi per perequazione e compensazione urbanistica; più specificatamente l'ambito deve riconoscere diritti edificatori per mc 1.000 alla proprietà del mappale 87 fg. 40 NCT contro la cessione gratuita al Comune dell'area di mq 1.104, parte dell'area SP6.4.06 individuata nella tavola PdS 01.4 dell'estensione complessiva di mq 4.967 (vedi All. PdS D) e **mc 9.258** per edilizia libera di spettanza dei restanti lottizzanti
Criteri di negoziazione	- Realizzazione tratto di pista ciclopedonale di collegamento fra Via Zanardelli e Via don Filippo Bassi quale urbanizzazione primaria - Conguaglio del contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi : €. 307.740 - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purchè sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio. - Prove geologiche specifiche - Formazione viabilità di servizio allo stesso comparto e chiusura di via Sabbionina. - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - Altezza massima: mt 7,50 (2 piani fuori terra). E' ammesso realizzare costruzioni con altezza massima pari a mt 10,50 (3 piani fuori terra) per una percentuale massima del 35% del volume edificabile; tale possibilità dovrà essere esplicitata nella previsione planivolumetrica del Piano Attuativo - Il PA potrà essere attuato secondo due sub-ambiti funzionali definiti dalla dividente A-A previa condivisione dell'impianto urbanistico generale di PA.
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS. - Suddivisione delle capacità insediative: mc 3.000 per edilizia convenzionata di spettanza del Comune, proprietario del mappale n. 40 e mc 9.258 per edilizia libera di spettanza dei restanti lottizzanti
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo
Livello di priorità	9+ - Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Chiusura di Via Sabbionina con interdizione del collegamento con la S.P. 237 - Formazione viabilità di servizio allo stesso comparto, quali opere di urbanizzazione primaria - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale
Classe di fattibilità geologica (vedi studio	- 2, 3b

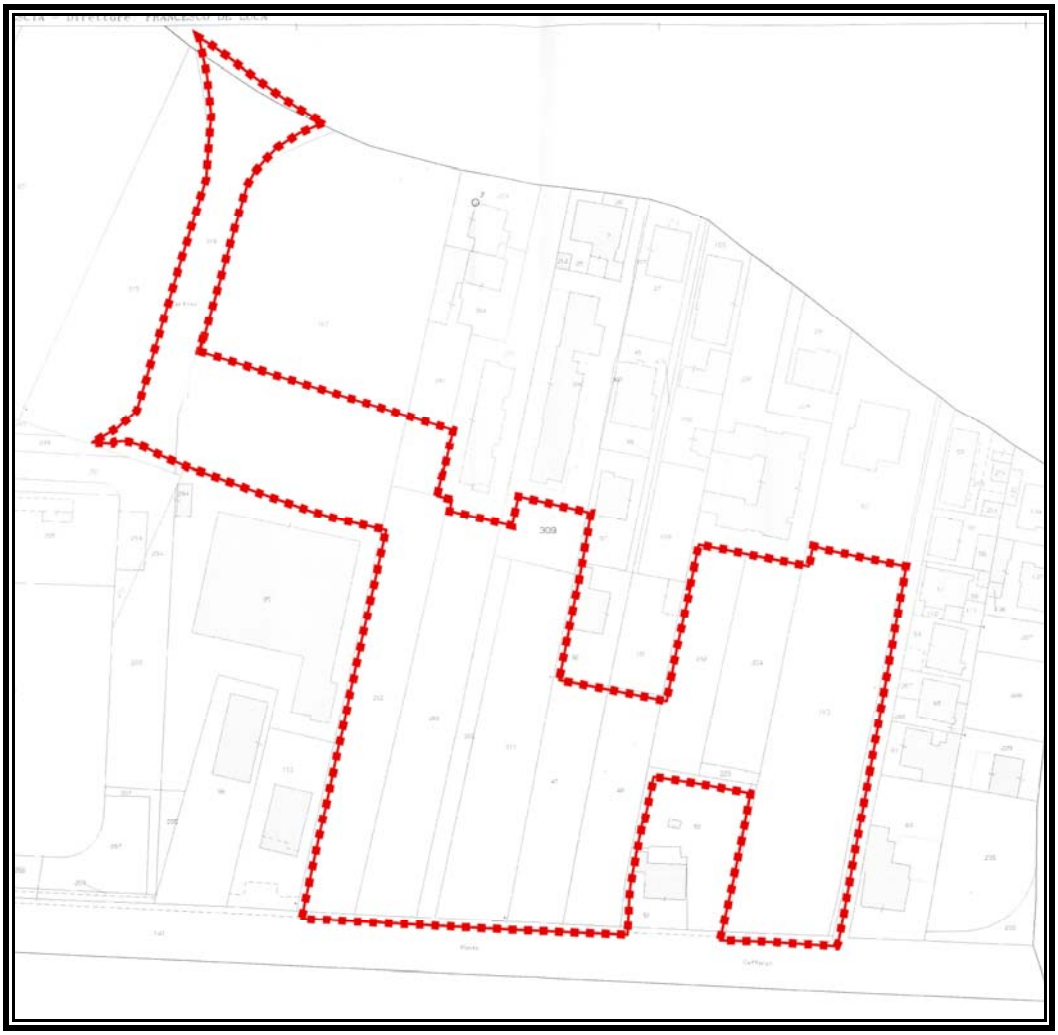
geologico)	

Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio naturale ed agrario: *parti/prati erborati e seminativi e prati in rotazione,* nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre



Estratto Tavola DdP01.2

Ortofoto



Estratto mappa Fg 20 Mappali 29/p, 40/p, 47, 48, 110, 223, 232, 234, 266, 292, 309, 310, 311

AMBITO 04 – VIA PINETA

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata

Vocazioni funzionali	- Residenziale libera

Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 1.328 - Superficie aree da acquisire per servizi pubblici associate all'AT = **mq 110** (si conferma la dotazione prevista dal PRG, l'area stradale è già stata ceduta) - Superficie complessiva del Comparto: **mq 1.328** - Capacità insediativa = **mc 1.100** per edilizia libera. (si conferma la capacità insediativa prevista dal PRG)

Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 33.000 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica - Visto l'accordo Bonario per la cessione di porzione di strada in Via Paolo VI stipulato tra il Comune di Nave e le proprietà , le quali cedono al Comune di Nave dei mappali 160 -162- 164 fg.22. la proprietà si riserva di mantenere tutti i diritti edificatori attribuiti dal PGT (AT04) riferiti a i mappali oggetto di cessione bonaria, i quali previa approvazione dell' AT04 potranno essere edificati sul mappale 159-161-163, esonerando il Comune di Nave da qualsivoglia onere di progettazione ed urbanizzazione dell'AT, fatta salva la sola sottoscrizione in qualità di proprietario dei mappali 160-164-162 inseriti nell'ambito AT04. Le aree oggetto della cessione non potranno essere considerate quale standard di cessione nell'attuazione dell'AT04, i quali dovranno essere reperiti, fatto salvo la facoltà di monetizzazione, all'interno dei mappali 159-162-163.

Criteri di intervento	- Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 110 mq. - Prove geologiche specifiche - Altezza massima: mt 10,50 (3 piani fuori terra) - Cessione gratuita all'A.C. della viabilità esistente

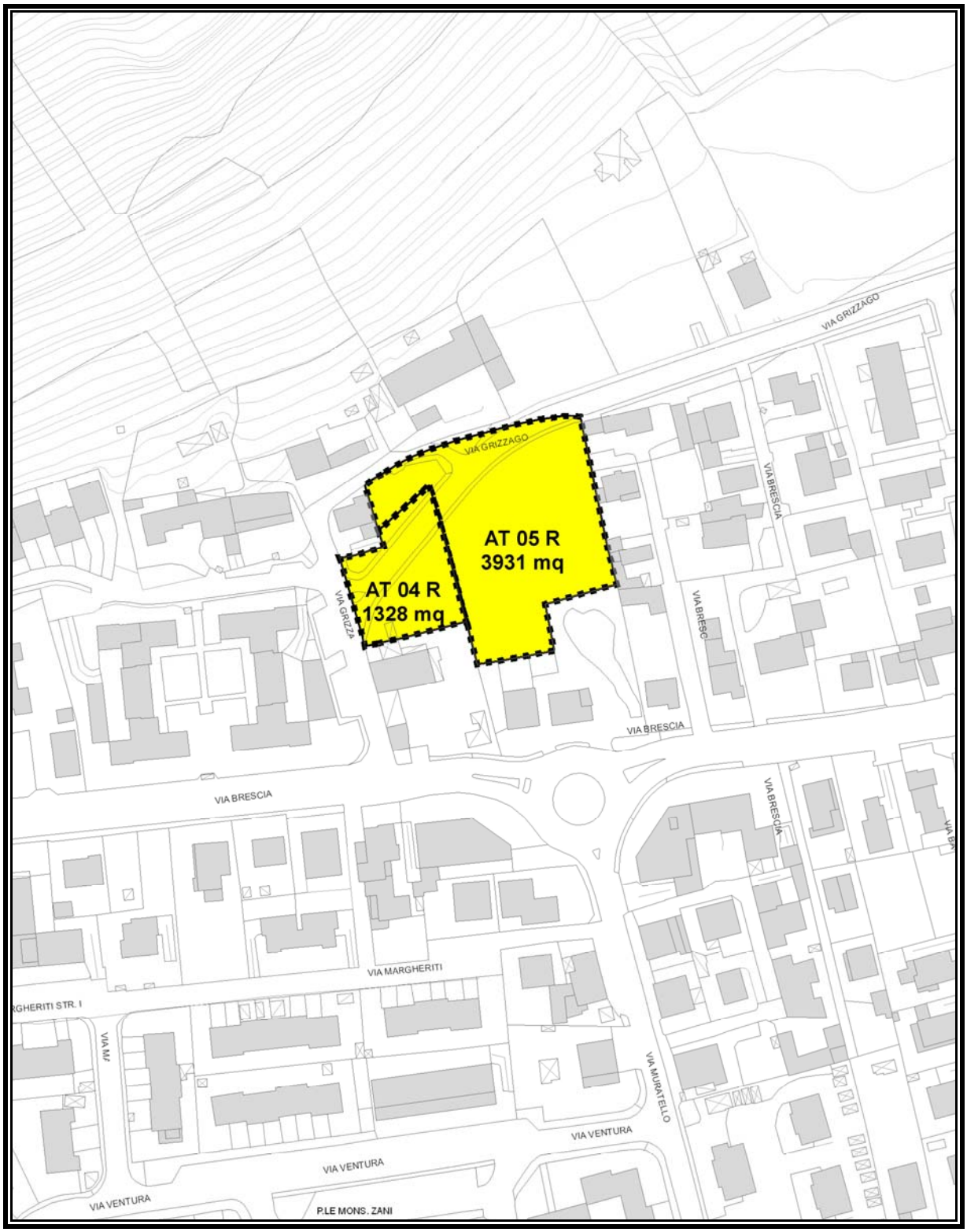
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS.

Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo

Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto (alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale - Cessione gratuita della viabilità esistente

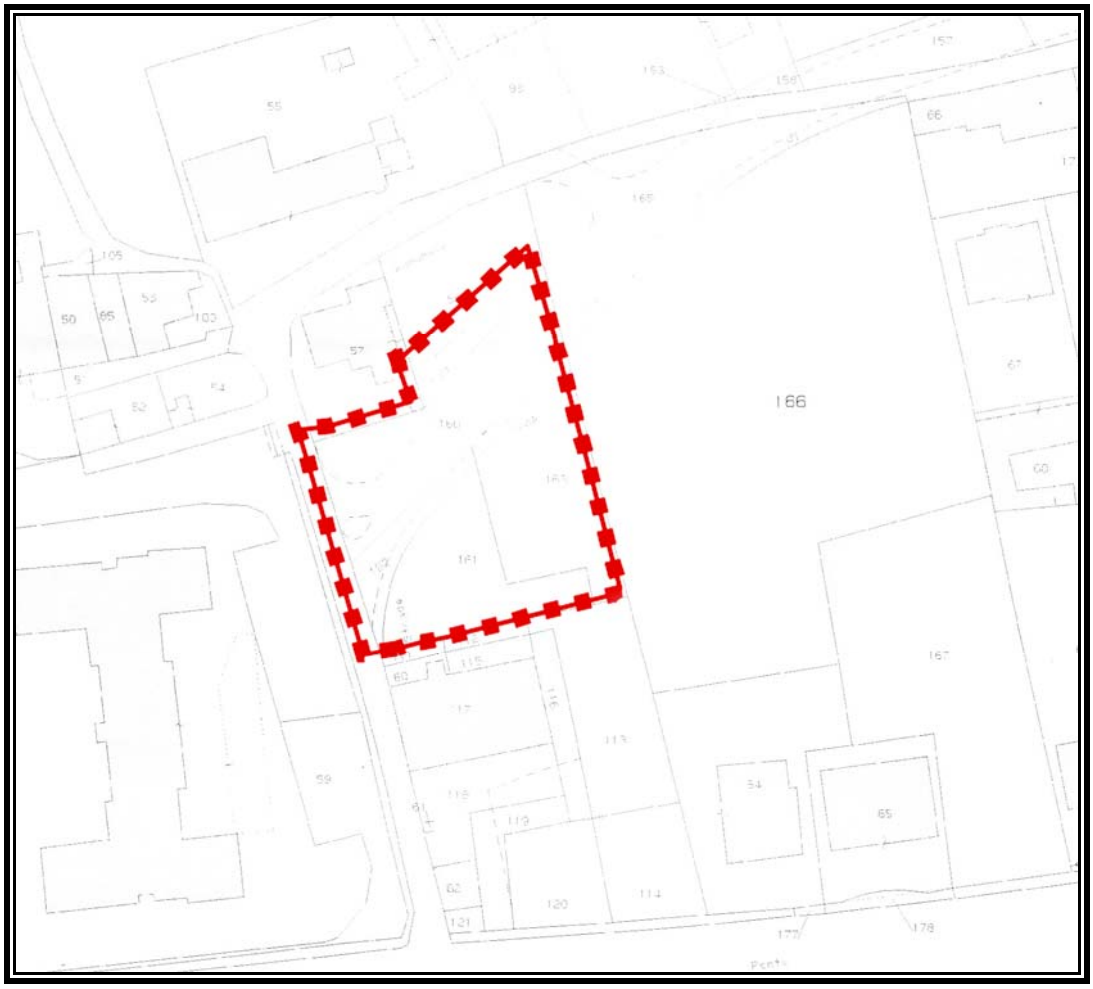
Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 2

Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio urbano: nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre



Estratto Tavola DdP 01.1

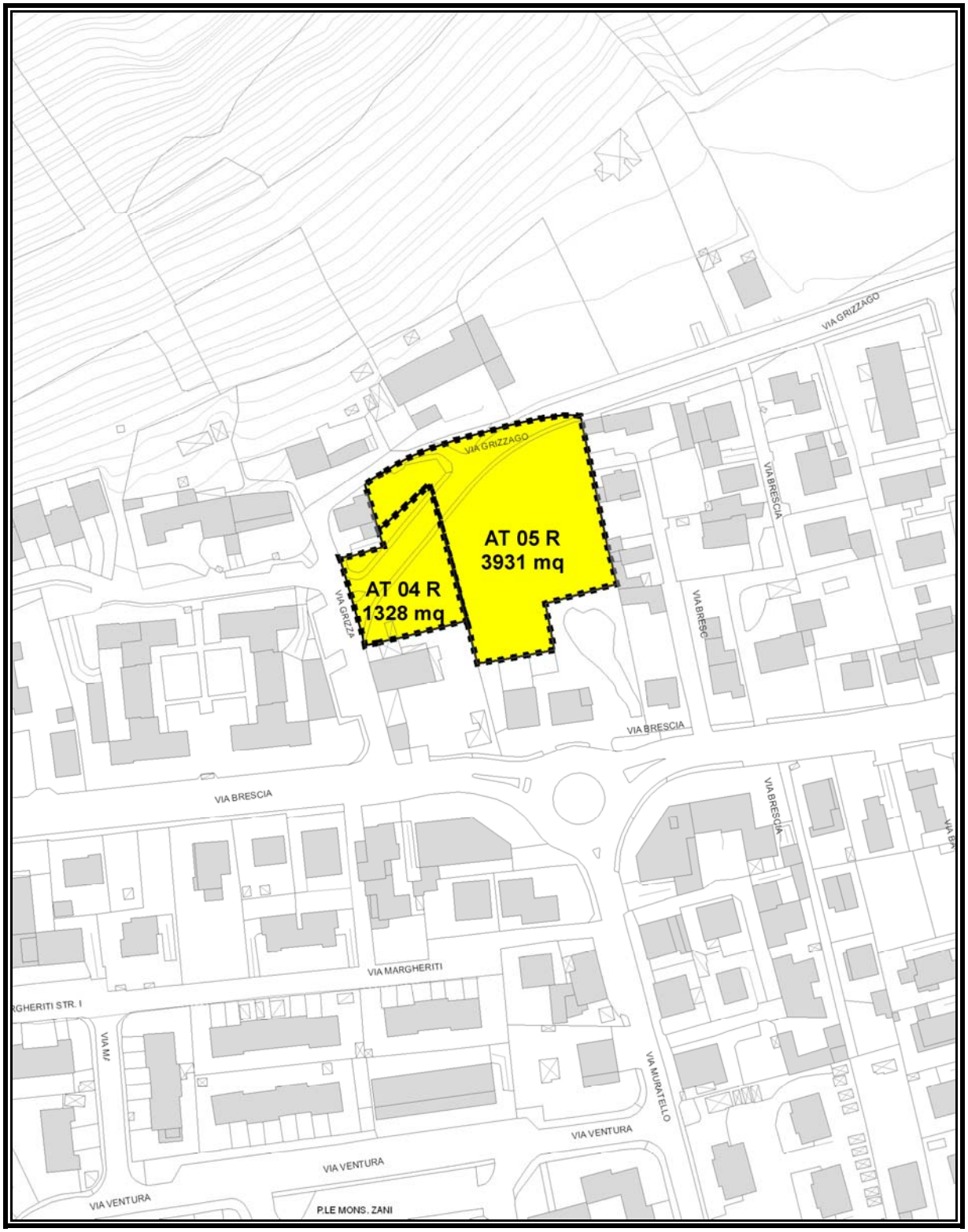
Ortofoto



Estratto mappa Fg 22 Mappali 58/p, 102, 159, 160, 161, 163, 164

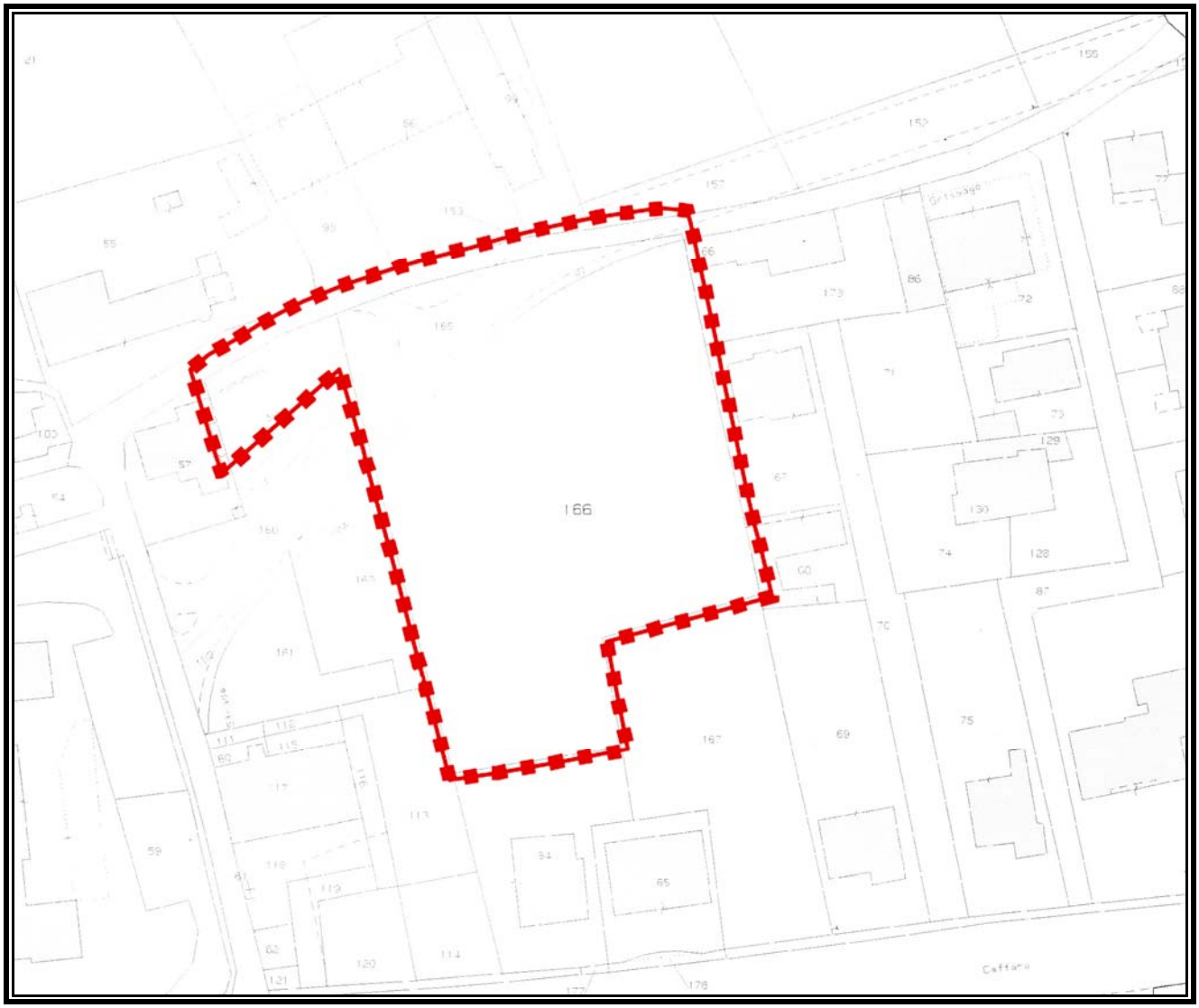
AMBITO 05 – VIA PAOLO VI

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata
Vocazioni funzionali	- Residenziale
Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 3.931 - Superficie aree da acquisire per servizi pubblici associate all'AT = **mq 478** (si conferma la dotazione prevista dal PRG, l'area stradale è già stata ceduta) - Superficie complessiva del Comparto: **mq 3.931** - Capacità insediativa = **mc 3.750** complessivi, di cui il 20% pari a **mc 750** per edilizia convenzionata
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 97.500 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 478 mq. - Prove geologiche specifiche - Altezza massima: mt 10,50 (3 piani fuori terra) - Cessione gratuita all'A.C. della viabilità esistente
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS.
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo
Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto (alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale - Cessione gratuita della viabilità esistente - Allacciamenti ai servizi e mobilità carraia e ciclopedonale
Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 2
Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio urbano: *nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare* - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre



Estratto Tavola DdP 01.1

Ortofoto



Estratto mappa Fg 22 Mappali 58/p, 165, 166

AMBITO 06 – VIA TRENTO

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata

Vocazioni funzionali	- Residenziale libera

Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 5.861 - Indice territoriale: 1 mc/mq - Capacità insediativa = mc 5.861 per edilizia libera, comprensivi di diritti edificatori da riconoscere a terzi per complessivi mc 1.500 per perequazione e compensazione urbanistica (mc. 1.000 per il PR06 e mc 500 per l'edificio Ex Pasotti in Monteclana), restando pertanto in disponibilità dei lottizzanti mc 4.361.

Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 175.830 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C - Stipula di convenzione urbanistica

Criteri di intervento	- Prove geologiche specifiche Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purché sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio. - Altezza massima: mt 7,50 (2 piani fuori terra). E' ammesso realizzare costruzioni con altezza massima pari a mt 10,50 (3 piani fuori terra) per una percentuale massima del 35% del volume edificabile; tale possibilità dovrà essere esplicitata nella previsione planivolumetrica del Piano Attuativo.

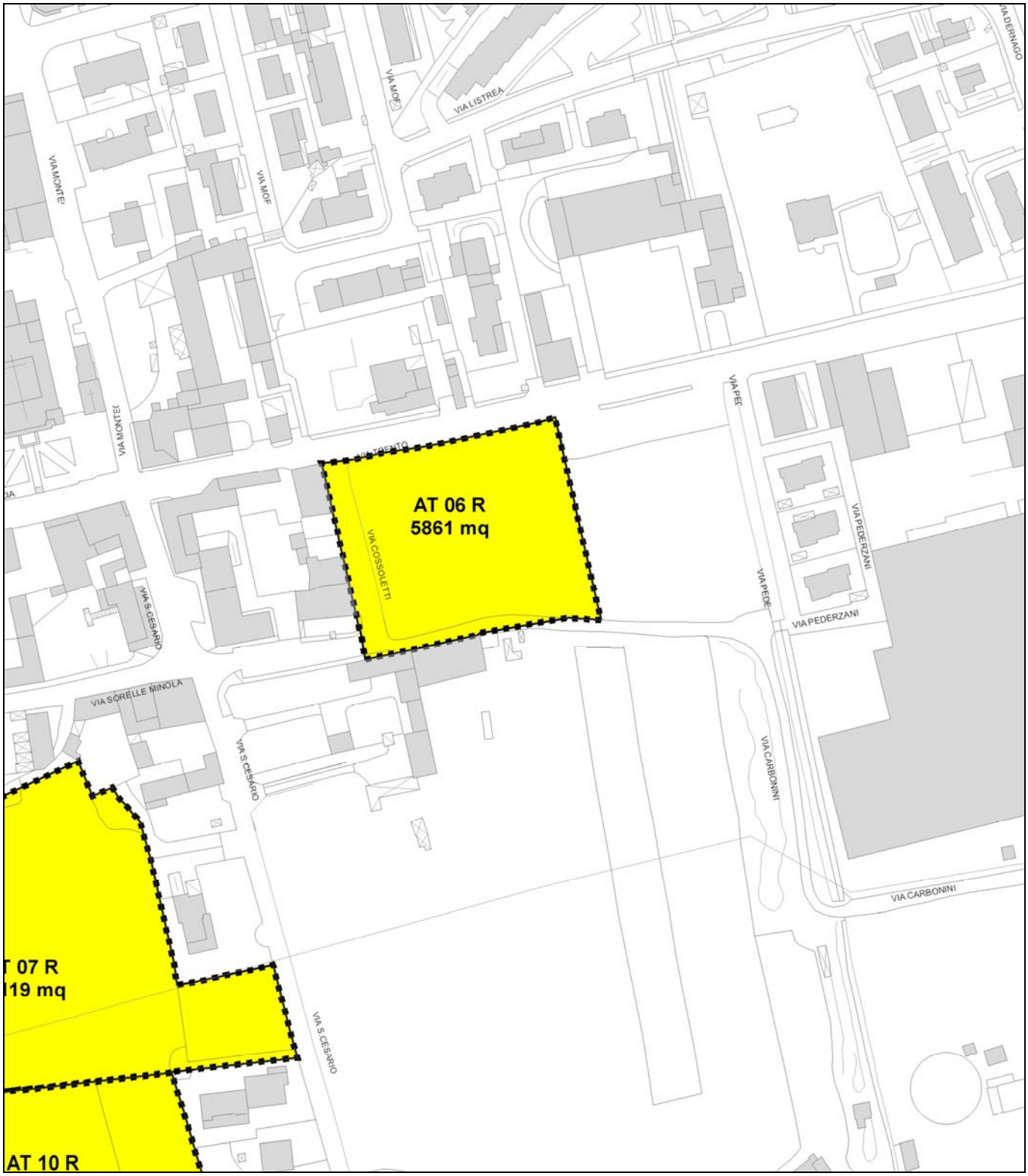
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS.

Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo

Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione - Formazione viabilità di servizio allo stesso comparto, quali opere di urbanizzazione primaria - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale

Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 2

Analisi paesistica	- L'area è così inserita parzialmente nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio naturale ed agrario: parti/prati arborati, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre



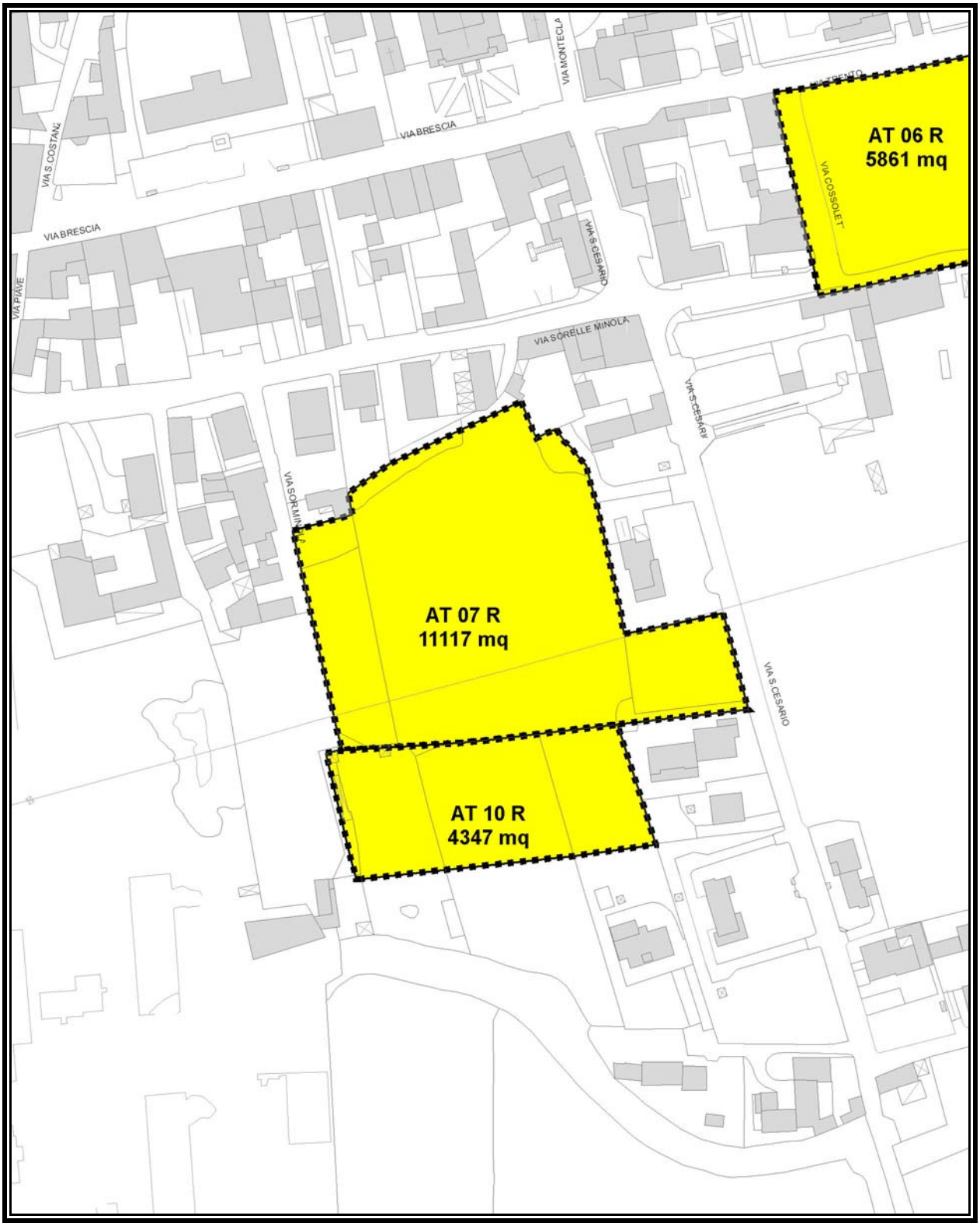
Estratto Tavola DdP 01.2

Ortofoto

Estratto mappa Fg 29 Mappali 92, 317

AMBITO 07 – VIA SAN CESARIO

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata ed edilizia convenzionata (EC)
Vocazioni funzionali	- Residenziale libera ed edilizia convenzionata
Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 11.117 - Indice territoriale: 0,95 mc/mq - Capacità insediativa complessiva: **mc 10.561,** di cui **mc 3.500** per edilizia convenzionata di spettanza del Comune, quale proprietario dei mappali nn. 280 e 143; i restanti **mc 7.061** da destinare ad edilizia libera sono comprensivi di **mc 2.000** di diritti edificatori da riconoscere a terzi per perequazione e compensazione urbanistica; più specificatamente l'ambito deve riconoscere diritti edificatori per mc 2.000 alla proprietà del mappale 87 fg. 40 NCT contro la cessione gratuita al Comune dell'area di mq 2.208, parte dell'area SP6.4.06 individuata nella tavola PdS 01.4 dell'estensione complessiva di mq 4.967 (vedi All. PdS D). Restano pertanto in libera disponibilità dei privati lottizzanti **mc 5.061**
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: € 246.835 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Prove geologiche specifiche - Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purchè sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - Altezza massima: mt 10,50 (3 piani fuori terra)
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo
Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale
Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 2
Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio naturale ed agrario: *parti/prati arborati,* nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre



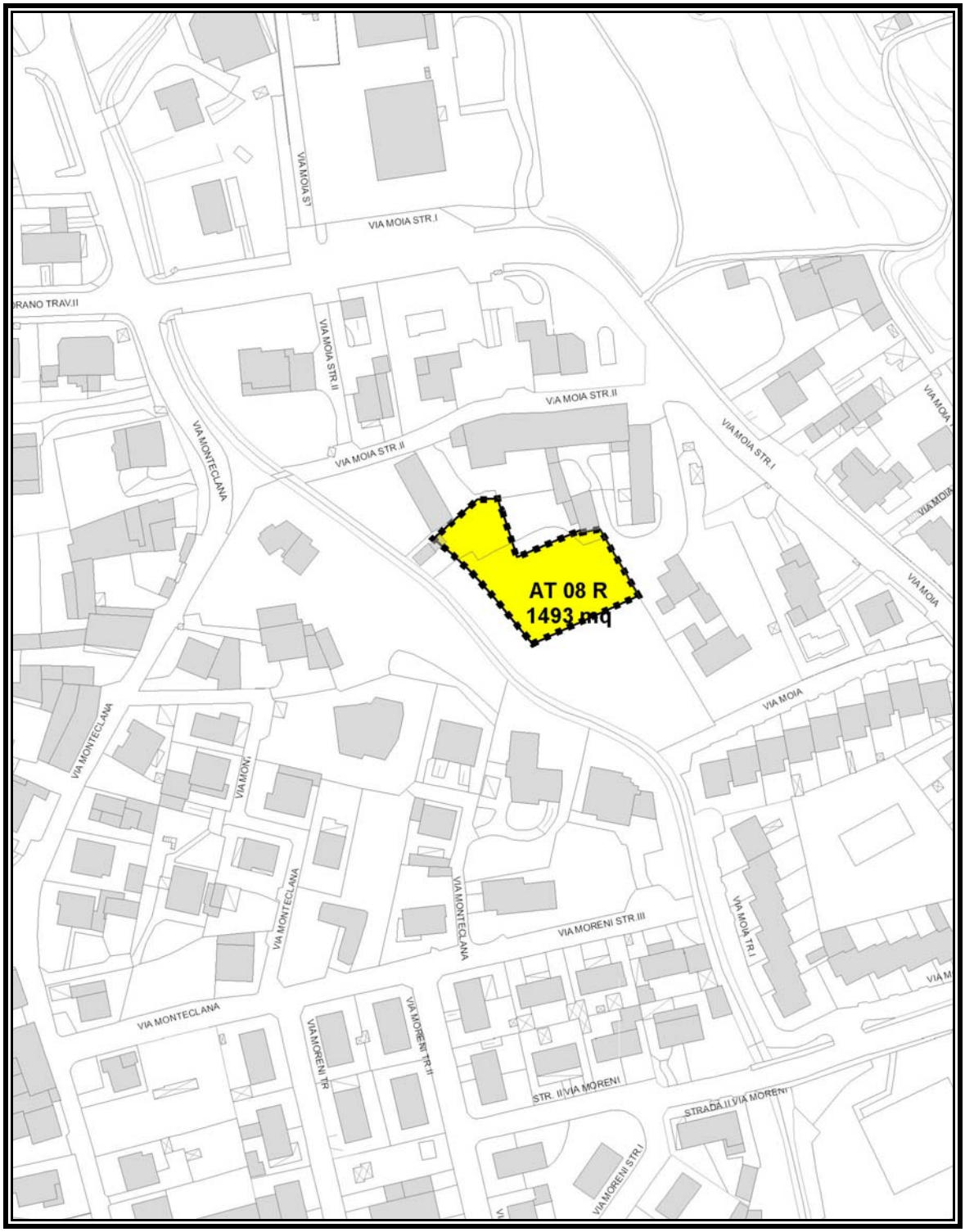
Estratto Tavola DdP 01.2

Ortofoto

Estratto mappa Fg 29 Mappali140, 142, 143, 144, 144, 147/p, 280, 319

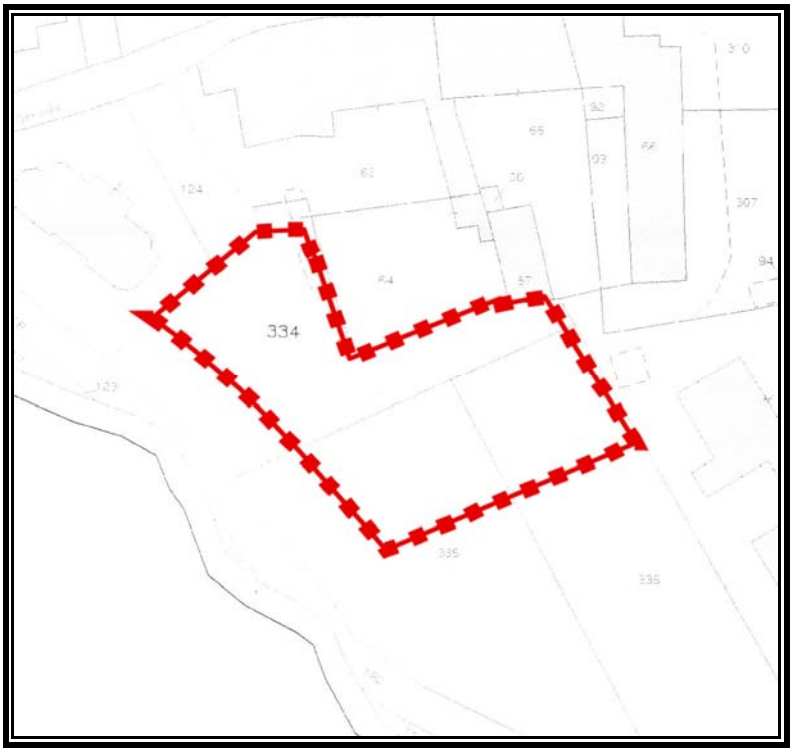
AMBITO 08 –VIA MOIA

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata
Vocazioni funzionali	- Residenziale libera
Indici urbanistici edilizi (indicativi)	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 1.493 - Indice territoriale: 0,54 mc/mq - Capacità insediativa = **mc 800**
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 24.000 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Prove geologiche specifiche - Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purchè sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - Altezza massima: mt 7,50 (2 piani fuori terra)
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP - PdS
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo
Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale
Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 3f
Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio urbano: nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre - Nella progettazione architettonica degli edifici dovrà essere valutato il rapporto del nuovo edificato con i vicini centri storici senza creare fenomeni di occlusione.



Estratto Tavola DdP 01.2

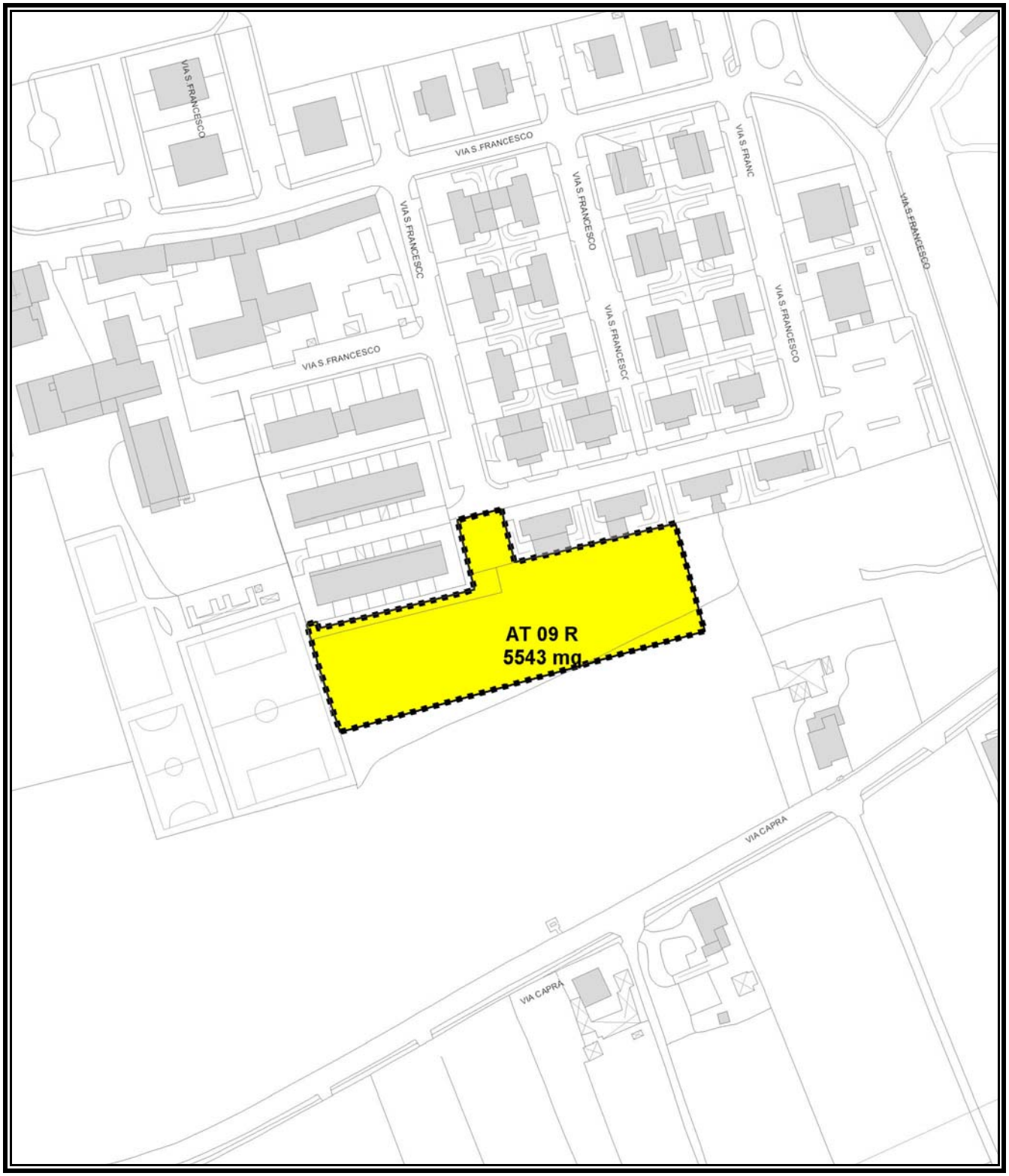
Ortofoto



Estratto mappa Fg 15 Mappali 334/p, 335/p, 336/p

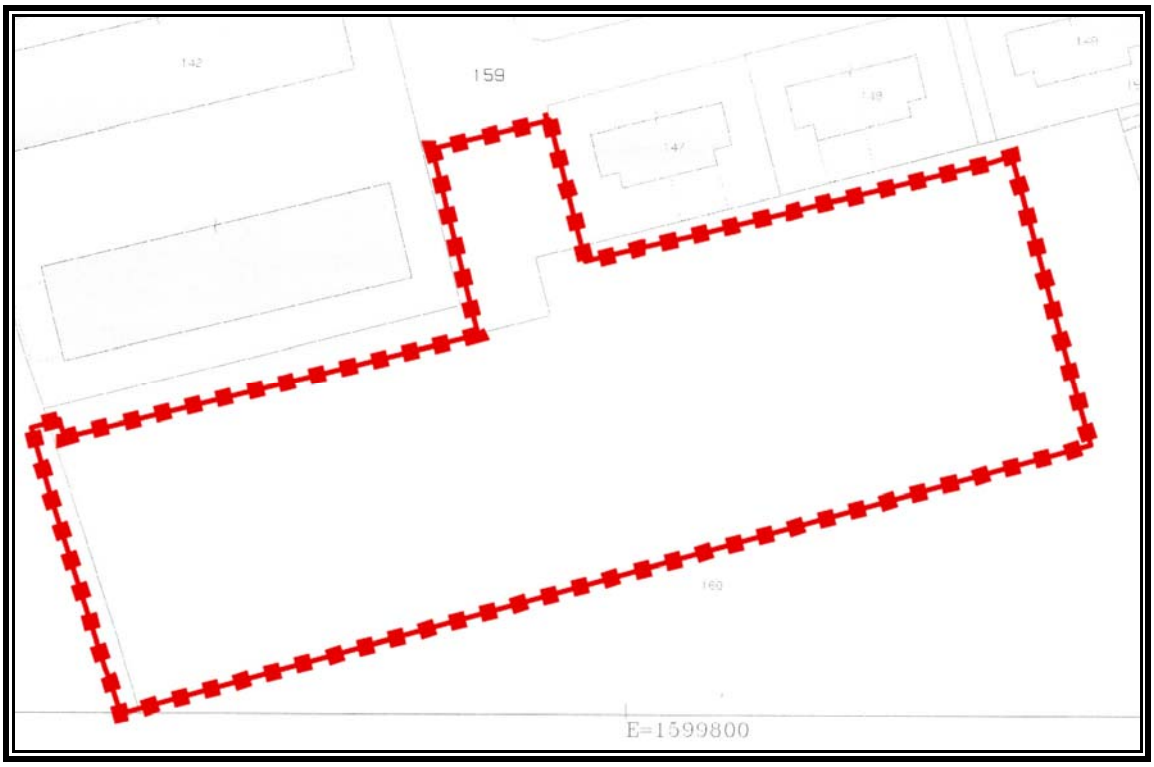
AMBITO 09 – VIA SANTA CHIARA

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata
Vocazioni funzionali	- Residenziale
Indici urbanistici edilizi (indicativi)	- Superficie territoriale dell'Ambito = mq. 5.543 - Indice territoriale: 0,72 mc/mq - Capacità insediativa = **mc 4.000** per edilizia libera.
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. 120.000 in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Prove geologiche specifiche - Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purchè sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - Altezza massima: mt 7.,50 (2 piani fuori terra)
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP - PdS
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo
Livello di priorità	- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale
Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)i	- 2
Analisi paesistica	- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio urbano: nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre



Estratto Tavola DdP 01.3

Ortofoto



Estratto mappa Fg 35 Mappali 159/p, 160/p

AMBITO 10 – VIA FUCINE

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata

Vocazioni funzionali	- Residenziale libera

Indici urbanistici edilizi	- Superficie territoriale dell'Ambito = **mq. 3.180** - Indice territoriale: 1,00 mc/mq - Capacità insediativa: mc **3.180** per edilizia libera, comprensiva di diritti edificatori da riconoscere a terzi per complessivi **mc 1.500** per perequazione e compensazione urbanistica; più specificatamente l'ambito deve riconoscere diritti edificatori per mc 1.500 alla proprietà del mappale 87 fg. 40 NCT contro la cessione gratuita al Comune dell'area di mq 1.656, parte dell'area SP6.4.06 individuata nella tavola PdS 01.4 dell'estensione complessiva di mq 4.967 (vedi All. PdS D). Restano pertanto in libera disponibilità dei privati lottizzanti **mc 1.680**

Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: €. **95.400** in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica

Criteri di intervento	- Prove geologiche specifiche - Individuazione e realizzazione di aree per servizi primari destinate a verde e parcheggi in misura totale di 26,5 mq/ab. E' facoltà dell'A.C. ammettere monetizzazioni parziali, purché sia comunque rispettata la dotazione minima di 5 mq/ab insediabile di verde e 9 mq/ab insediabile di parcheggio - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - Altezza massima: mt 7,50 (2 piani fuori terra). E' ammesso realizzare costruzioni con altezza massima pari a mt 10,50 (3 piani fuori terra) per una percentuale massima del 35% del volume edificabile; tale possibilità dovrà essere esplicitata nella previsione planivolumetrica del Piano Attuativo

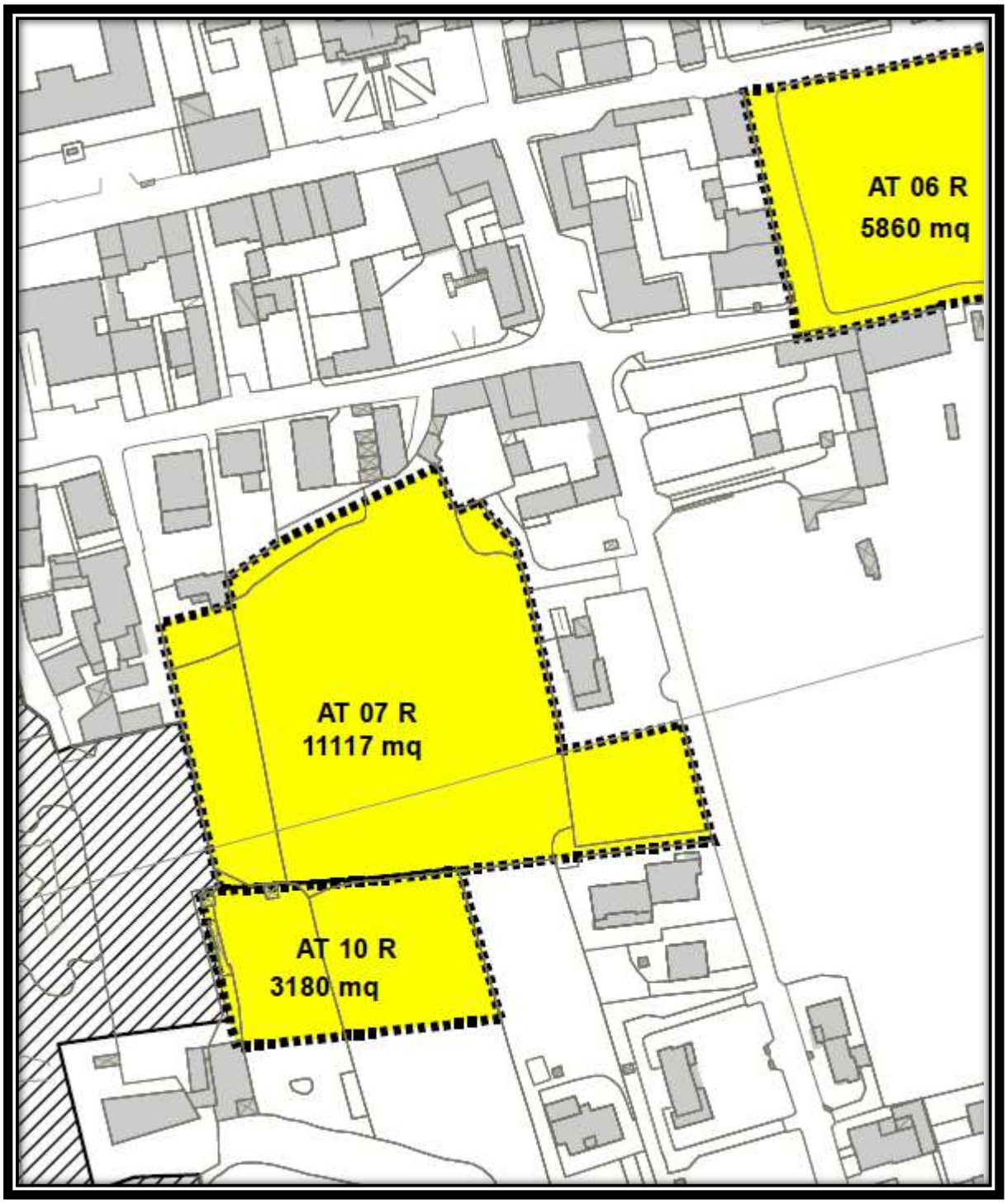
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata DdP – PdS.

Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano Attuativo

Livello di priorità	- Realizzazione viabilità di servizio dell'ambito - Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione. - Allacciamenti ai servizi e mobilità carraia e ciclopedonale

Classe di fattibilità geologica (vedi studio geologico)	- 2

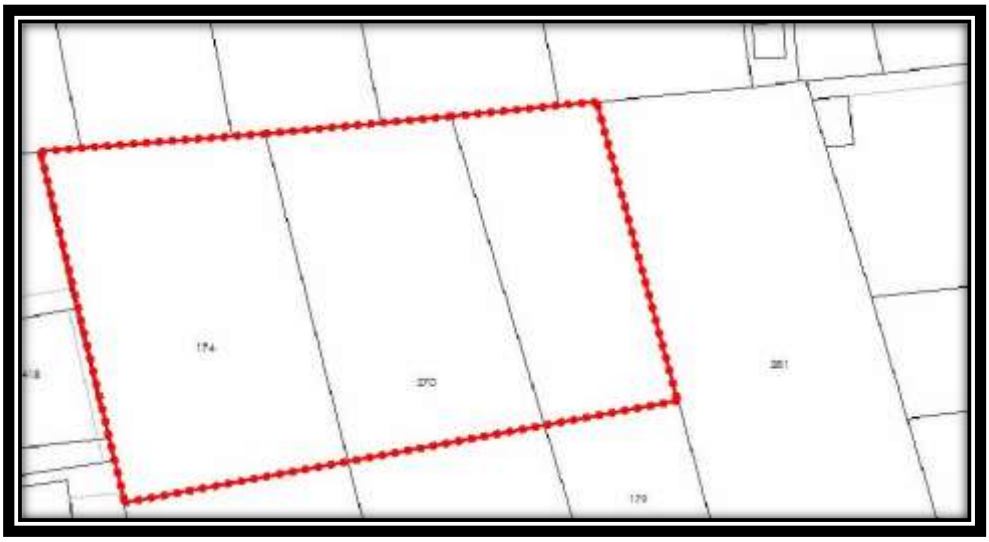
Analisi paesistica	- L'area è così inserita parzialmente nella tavola Carta Condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio naturale ed agrario: parte prati/prati arborati e parte vigneti, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare - L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe di sensibilità media : grado tre - Nella progettazione architettonica degli edifici dovrà essere valutato il rapporto del nuovo edificato con i vicini centri storici senza creare fenomeni di occlusione



Estratto Tavola DdP 01.2

MODIFICATA
a seguito della 3^variante al PGT

MODIFICATA
a seguito della 3^variante al PGT



Estratto mappa Fg 29 Mappali 174/p, 179/p, 270/p

MODIFICATA
a seguito della 3^variante al PGT