



PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI PODENZANO

PIANO OPERATIVO COMUNALE VARIANTE

L.R. 20/2000

DOC 03. SCHEDATURA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE inseriti nella variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) 2017 – 2021

Rev. 01_giugno 2023

Ufficio di Piano

Dott. Arch. Pierguido Ferrari Agradi

Dott. Arch. Isabella Buschi

Il Sindaco: ALESSADRO PIVA

L'Assessore all'Urbanistica: ALESSANDRO PIVA

Il Segretario Comunale: ELENA MEZZADRI



1. SOMMARIO




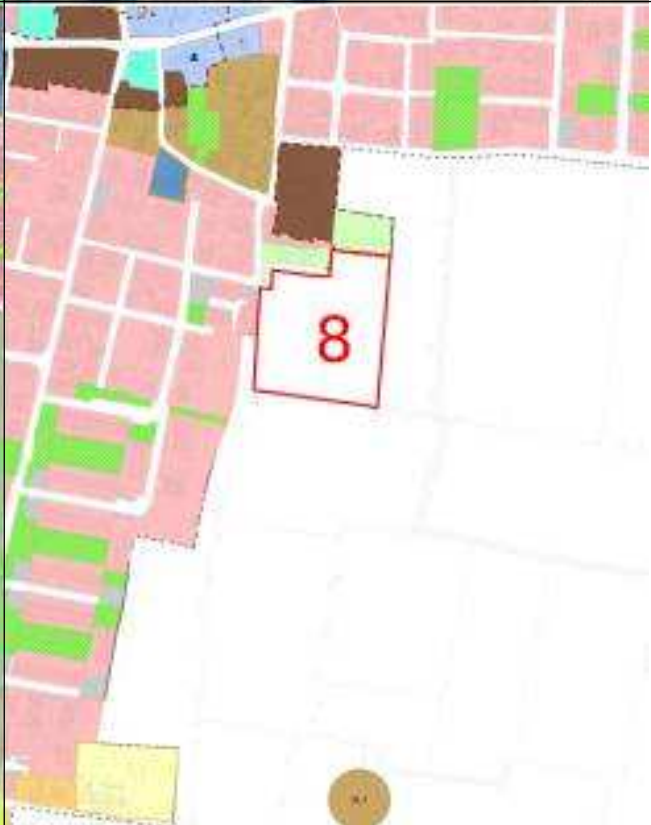
- 1. SOMMARIO2**
- 2. INQUADRAMENTO.....3**
 - 2.1 Ambito 084
 - 2.2 Ambito 109
 - 2.3 Ambiti 11a, 11b (parte) e 12 (parte)..... 14
 - 2.4 Ambito 14.....26
- 3. STRUMENTI URBANISTICI 31**

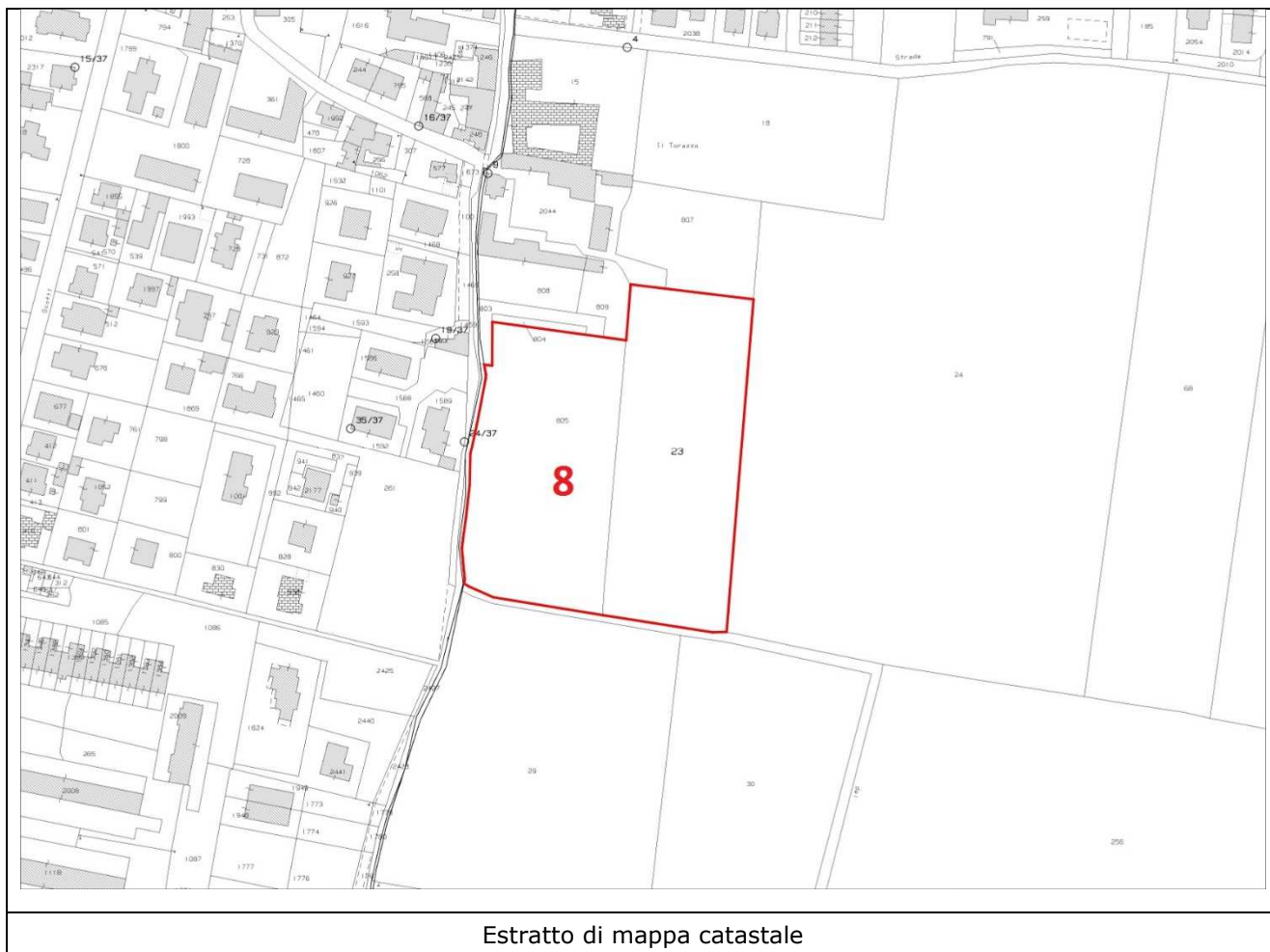
2. INQUADRAMENTO



Individuazione aree di intervento su foto satellitare

2.1 Ambito 08

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Estratto Tavola PSC 01 "Territorio urbanizzato"	Inquadramento aereo
	
	
Estratto Tavola RUE 01c "Assetto territoriale S-O"	Estratto Tavola RUE 02b "Territorio urbanizzato. Capoluogo - Area sud"



INDICAZIONI DESUNTE DALLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.C.	
Caratteri fisici e condizioni ambientali dell'ambito	
Localizzazione / Individuazione cartografica	L'ambito si trova in a Est del capoluogo come individuato nella Tav. RUE 01c "Assetto territoriale SO".
Superficie territoriale complessiva	L'ambito ha una superficie territoriale di circa m ² 18.700.

Indirizzi progettuali e direttive	
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa con miglioramento dei collegamenti tra i tessuti residenziali e miglioramento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	<ul style="list-style-type: none"> - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo/laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei

	<p>distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale è destinata alla creazione di una fascia di ambientazione a protezione del bene storico-testimoniale contiguo all'ambito dell'ambito e alla possibile realizzazione di un sistema di viabilità alternativa a servizio della zona a est dell'abitato. <p>Particolare attenzione nel caso di edificazione in adiacenza a fabbricati con valore storico-testimoniale e alle relative aree pertinenziali. Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza. Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano. È in progetto la relazione di una nuova viabilità ciclo-pedonale per collegare l'ambito al centro abitato. Le tipologie realizzative delle infrastrutture dovranno essere conformi alle specifiche norme di Piano.</p>																																																																																															
<p>Funzioni ammesse (%)</p>	<p>Residenza 80 % Attività commerciali artigianali compatibili con la destinazione a residenza dell'ambito 20% max</p>																																																																																															
<p>Capacità insediativa massima (indici)</p>	<table border="1" data-bbox="422 981 1457 1664"> <thead> <tr> <th>Denominazione:</th> <th colspan="4">ANS_R_PD08</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Territoriale</td> <td>ST</td> <td></td> <td>18.656</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale di base</td> <td>Utb</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,22</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Integrazione indice bonus energetico</td> <td>Ute</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,03</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale totale</td> <td>Ut</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,25</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Utile Lorda</td> <td>SUL</td> <td>ST * UT</td> <td>4.104</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volume Utile Lordo</td> <td>VUL</td> <td>SUL * 3</td> <td>12.313</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili</td> <td>ATI</td> <td>VUL / 120</td> <td>103</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. I livello (dotazioni)</td> <td>PT1</td> <td>Scelta AC</td> <td>4.104</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. II livello</td> <td>PT2</td> <td>Scelta AC</td> <td>5.512</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali</td> <td>TDT</td> <td>PT1 + PT2</td> <td>9.616</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali per abitante</td> <td>DT1</td> <td>TDT / ATI</td> <td>94</td> <td>mq/ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Sociale ERS</td> <td>PS</td> <td>SUL*0,2</td> <td>821</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili ERS</td> <td>ATI ERS</td> <td>PS * 3 / 120</td> <td>21</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Teorica</td> <td>SFT</td> <td>ST - PT1</td> <td>14.552</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Effettiva</td> <td>SFE</td> <td>ST -TDT</td> <td>9.040</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiario Privato</td> <td>IF</td> <td>VUL / SFT</td> <td>0,85</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo</td> <td>IFP</td> <td>VUL / SFE</td> <td>1,36</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di Fabbricabilità premiale max</td> <td>IFPm</td> <td></td> <td>0,52</td> <td>mc/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione:	ANS_R_PD08				Superficie Territoriale	ST		18.656	mq	Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq	Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq	Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	4.104	mq	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	12.313	mc	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	103	ab	Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	4.104	mq	Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	5.512	mq	Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	9.616	mq	Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	94	mq/ab	Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	821	mq	Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	21	ab	Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	14.552	mq	Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	9.040	mq	Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq	Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,36	mc/mq	Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,52	mc/mq
Denominazione:	ANS_R_PD08																																																																																															
Superficie Territoriale	ST		18.656	mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq																																																																																												
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq																																																																																												
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	4.104	mq																																																																																												
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	12.313	mc																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	103	ab																																																																																												
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	4.104	mq																																																																																												
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	5.512	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	9.616	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	94	mq/ab																																																																																												
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	821	mq																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	21	ab																																																																																												
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	14.552	mq																																																																																												
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	9.040	mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,36	mc/mq																																																																																												
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,52	mc/mq																																																																																												
<p>Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale è destinata alla creazione di una fascia di ambientazione a protezione del bene storico-testimoniale contiguo all'ambito dell'ambito e alla possibile realizzazione di un sistema di viabilità alternativa a servizio della zona a est dell'abitato. - Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali. - Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda (SUL), come previsto dal D.Lgs 20/2000. 																																																																																															

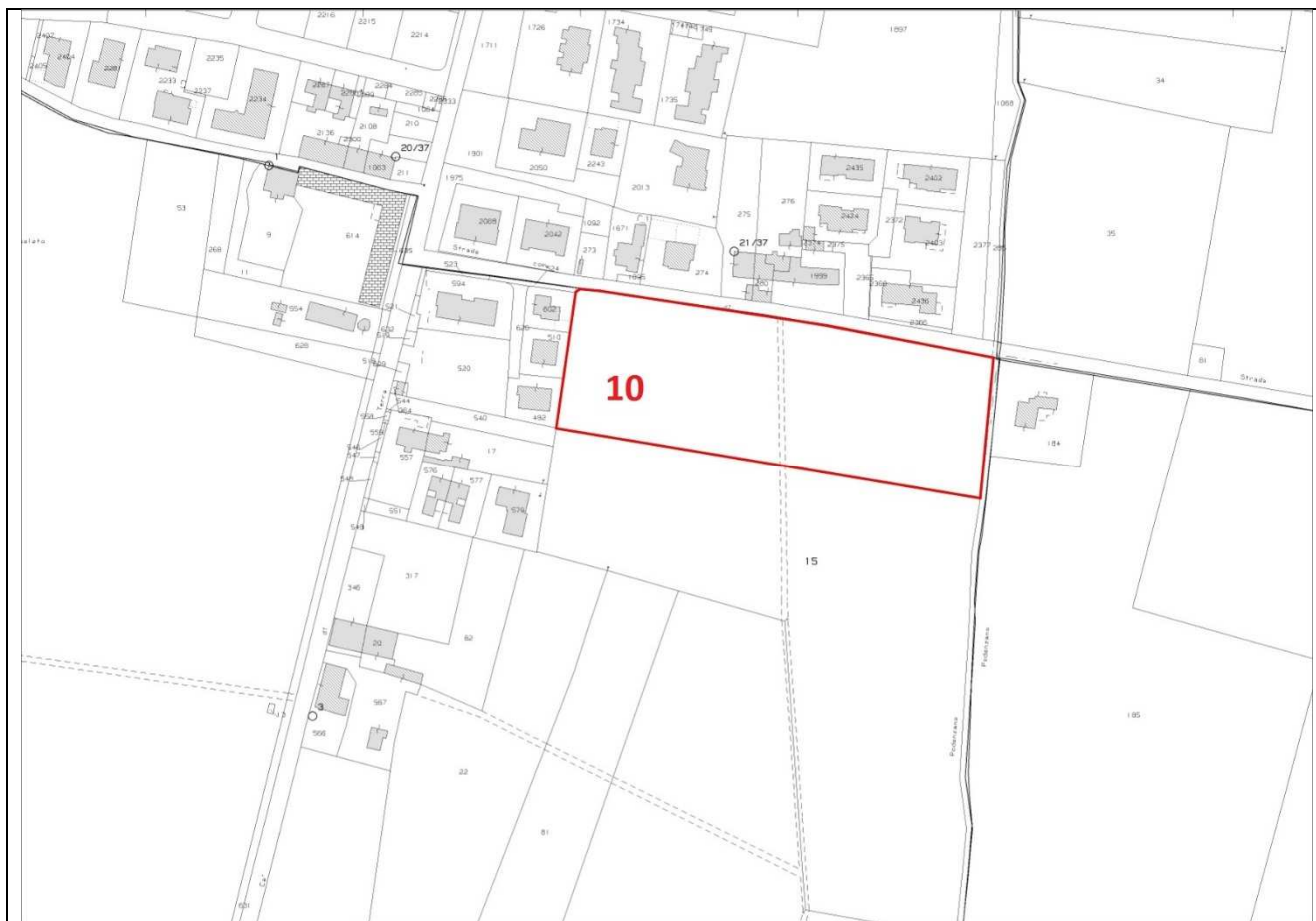
<p>Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali</p>	<p><i>Mitigazioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili. - Incentivazione della raccolta differenziata. - Controllo e riorganizzazione della rete di scarico fognario e verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione. - Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti. - Verificare l’inserimento nel rispetto della presenza di un elemento del reticolo idrografico. - Verificare l’inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree appartenenti al Sistema Vegetazionale e di valenza ambientale. - Verificare il rispetto degli obiettivi di qualità per la protezione dall’esposizione a campi elettromagnetici, elettrici e magnetici. - Verificare l’inserimento in rispetto delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. - Garantire l’invarianza idraulica. <p><i>Per gli interventi si rimanda alle schede di valutazione degli ambiti allegata alla VALSAT.</i></p>
<p>Elementi condizionanti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di un canale del reticolo drenante, nella fase di attuazione degli interventi previsti sarà necessario rispettare le disposizioni di cui all’art. 3.3.1 delle NTS del PSC vigente; - Elemento lineare all’interno dell’ambito e in alcune porzioni perimetrali, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre salvaguardare tali esemplari vegetazionali rispettando le disposizioni di cui all’art. 8 delle Norme del PTCP e all’art. 3.2.3 delle NTS del PSC vigente; - Presenza di una stazione radio base per la telefonia mobile, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre rispettare le disposizioni di cui all’art. 3.5.6 delle NTS del PSC vigente; - Espansione in un’area di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni di cui all’art 36 delle Norme del PTCP e dell’art. 3.3.6 delle NTS del PSC vigente; - Zona senza particolari limitazioni dal punto di vista geologico e idrogeologico; - Classe di vulnerabilità degli acquiferi alta; soggiacenza della falda piuttosto alta. <p><i>Per quanto non espressamente riportato nella presente scheda si precisa che è fatto salvo il rispetto, laddove necessario, delle NTS e delle norme di piani sovraordinati e di settore.</i></p>



Stralcio di progetto

2.2 Ambito 10

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Estratto Tavola PSC 01 "Territorio urbanizzato"	Inquadramento aereo
	
	
Estratto Tavola RUE 01c "Assetto territoriale S-O"	Estratto Tavola RUE 02b "Territorio urbanizzato. Capoluogo - Area sud"



Estratto di mappa catastale

INDICAZIONI DESUNTE DALLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.C.

Caratteri fisici e condizioni ambientali dell'ambito

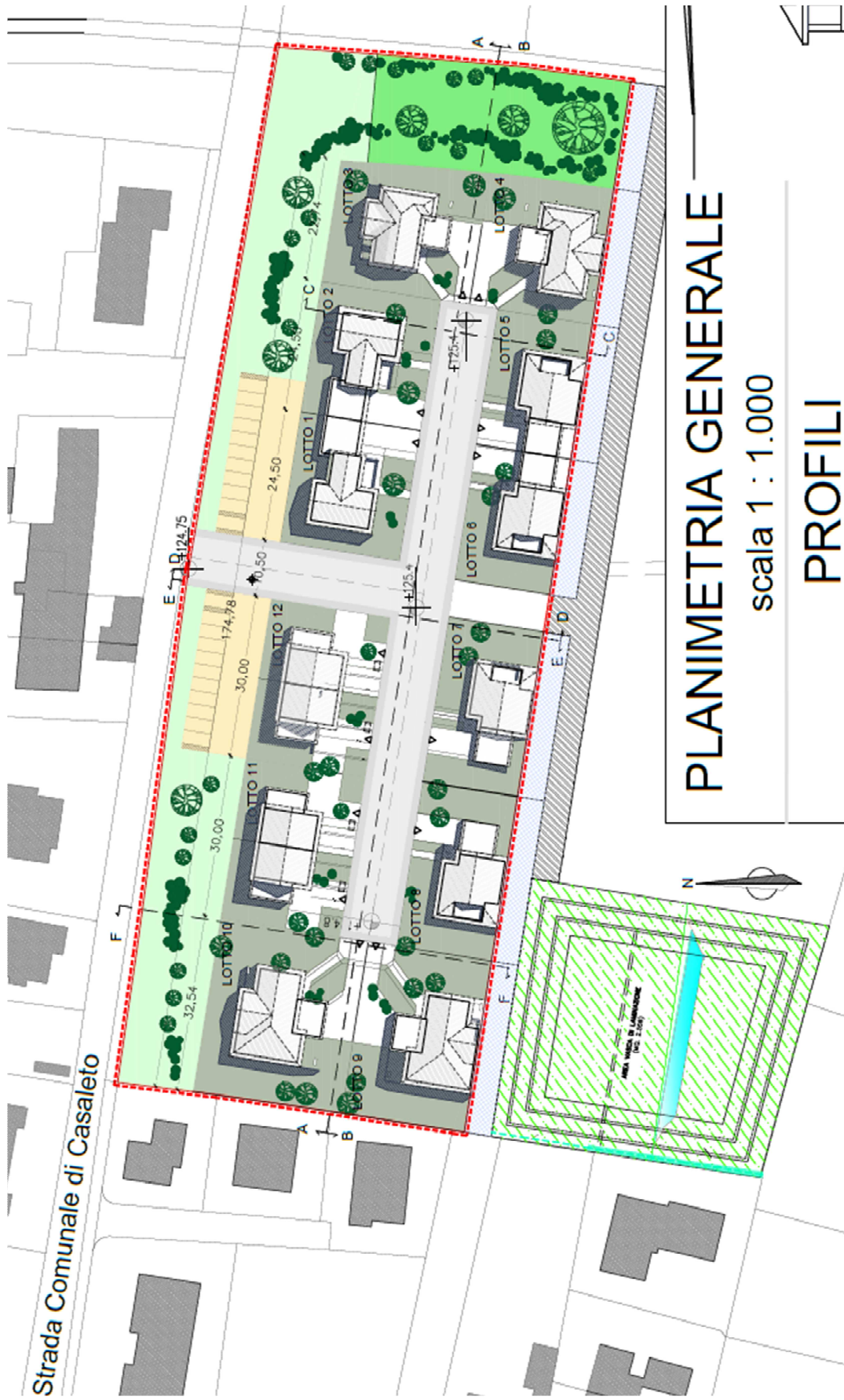
Localizzazione / Individuazione cartografica	L'ambito si trova in a Est del capoluogo come individuato nella Tav. RUE 01c "Assetto territoriale SO".
Superficie territoriale complessiva	L'ambito ha una superficie territoriale di circa m ² 12.900.

Indirizzi progettuali e direttive

Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Edificazione aggregata concentrata a lato dell'edificato esistente che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati. Funzioni insediabili: - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.). - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali

	<p>servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo/laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale è destinata alla creazione di una fascia che suddivide l'area residenziale dagli ambiti agricoli contigui dell'ambito e alla possibile realizzazione di un sistema di viabilità alternativa a servizio della zona a est dell'abitato. <p>Particolare attenzione nel caso di edificazione in adiacenza a fabbricati con valore storico-testimoniale e alle relative aree pertinenziali. Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza. Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano. È in progetto la relazione di una nuova viabilità ciclo-pedonale per collegare l'ambito al centro abitato. In fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi, sarà cura della proprietà valutare con opportuni approfondimenti di indagine l'eventuale presenza di pozzi Agip dismessi valutando la necessità di prevedere accorgimenti costruttivi o scelte progettuali consone all'eventuale rischio connesso. Le tipologie realizzative delle infrastrutture dovranno essere conformi alle specifiche norme di Piano.</p>																																																																																															
Funzioni ammesse (%)	Residenza 80 % Attività commerciali artigianali compatibili con la destinazione a residenza dell'ambito 20% max																																																																																															
Capacità insediativa massima (indici)	<table border="1" data-bbox="446 1355 1444 2027"> <thead> <tr> <th>Denominazione:</th> <th colspan="4">ANS_R_PD10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Territoriale</td> <td>ST</td> <td></td> <td>12.906</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale di base</td> <td>Utb</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,22</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Integrazione indice bonus energetico</td> <td>Ute</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,03</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale totale</td> <td>Ut</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,25</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Utile Lorda</td> <td>SUL</td> <td>ST * UT</td> <td>2.839</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volume Utile Lordo</td> <td>VUL</td> <td>SUL * 3</td> <td>8.518</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili</td> <td>ATI</td> <td>VUL / 120</td> <td>71</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. I livello (dotazioni)</td> <td>PT1</td> <td>Scelta AC</td> <td>2.839</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. II livello</td> <td>PT2</td> <td>Scelta AC</td> <td>1.500</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali</td> <td>TDT</td> <td>PT1 + PT2</td> <td>4.339</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali per abitante</td> <td>DT1</td> <td>TDT / ATI</td> <td>61</td> <td>mq/ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Sociale ERS</td> <td>PS</td> <td>SUL*0,2</td> <td>568</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili ERS</td> <td>ATI ERS</td> <td>PS * 3 / 120</td> <td>14</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Teorica</td> <td>SFT</td> <td>ST - PT1</td> <td>10.066</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Effettiva</td> <td>SFE</td> <td>ST - TDT</td> <td>8.566</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricabilità Fondiario Privato</td> <td>IF</td> <td>VUL / SFT</td> <td>0,85</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo</td> <td>IFP</td> <td>VUL / SFE</td> <td>0,99</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di Fabbricabilità premiale max</td> <td>IFPm</td> <td></td> <td>0,15</td> <td>mc/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione:	ANS_R_PD10				Superficie Territoriale	ST		12.906	mq	Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq	Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq	Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	2.839	mq	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	8.518	mc	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	71	ab	Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	2.839	mq	Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	1.500	mq	Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	4.339	mq	Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	61	mq/ab	Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	568	mq	Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	14	ab	Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	10.066	mq	Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST - TDT	8.566	mq	Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq	Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,99	mc/mq	Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,15	mc/mq
Denominazione:	ANS_R_PD10																																																																																															
Superficie Territoriale	ST		12.906	mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq																																																																																												
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq																																																																																												
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	2.839	mq																																																																																												
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	8.518	mc																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	71	ab																																																																																												
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	2.839	mq																																																																																												
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	1.500	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	4.339	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	61	mq/ab																																																																																												
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	568	mq																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	14	ab																																																																																												
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	10.066	mq																																																																																												
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST - TDT	8.566	mq																																																																																												
Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq																																																																																												
Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,99	mc/mq																																																																																												
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,15	mc/mq																																																																																												

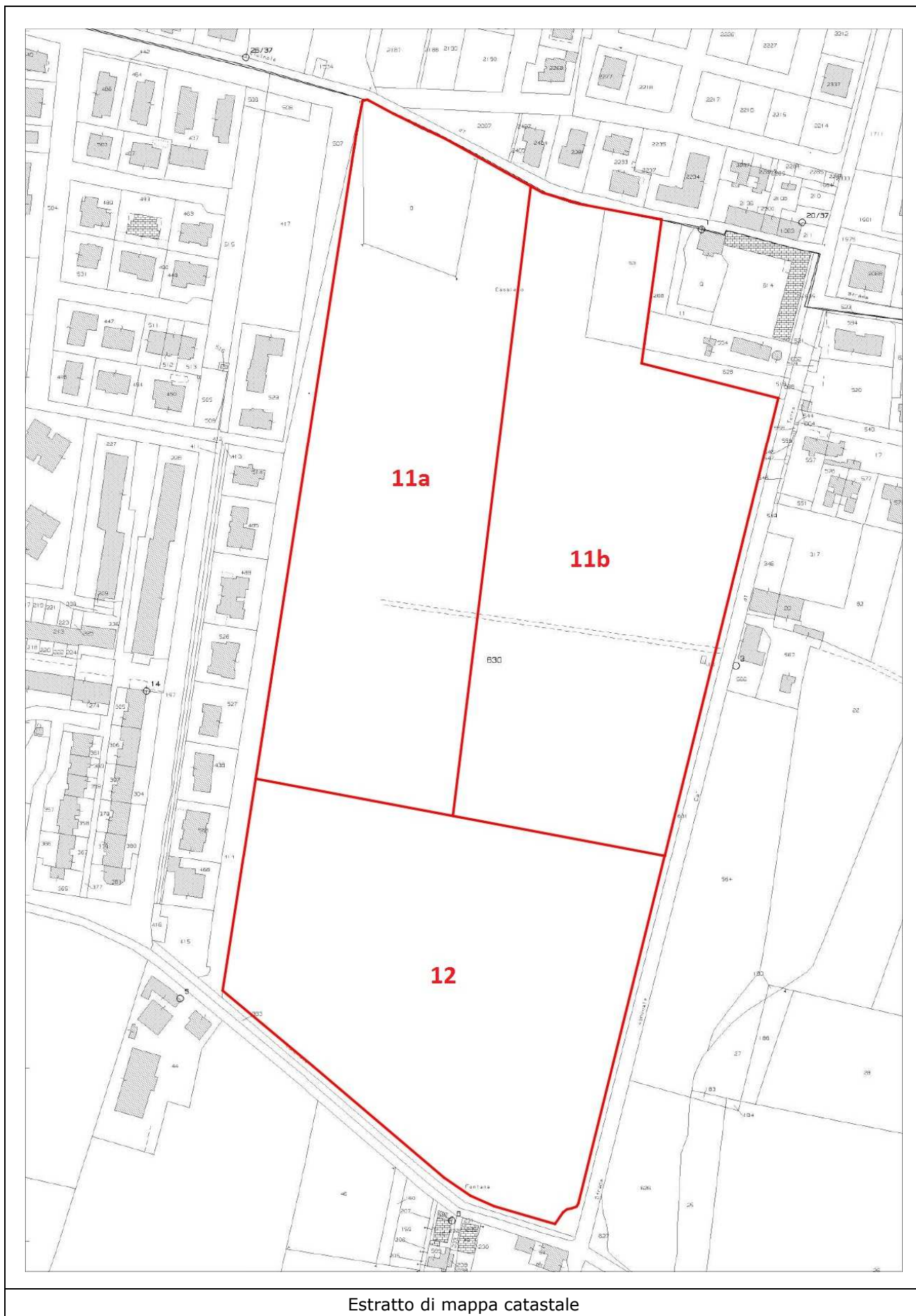
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale è destinata alla creazione di una fascia che suddivide l'area residenziale dagli ambiti agricoli contigui dell'ambito e alla possibile realizzazione di un sistema di viabilità alternativa a servizio della zona a est dell'abitato. - Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali. - Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda (SUL), come previsto dal D.Lgs 20/2000.
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p><i>Mitigazioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili. - Incentivazione della raccolta differenziata. - Controllo e riorganizzazione della rete di scarico fognario. - Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti. - Approfondimento delle problematiche legate ai fenomeni di allagamento. - Verificare l'inserimento nei pressi di elementi di valenza storica. - Valutazione dell'effettiva presenza del pozzo e di eventuali criticità limitanti lo sviluppo residenziale. - Verificare l'inserimento in rispetto delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. - Garantire l'invarianza idraulica. <p><i>Per gli interventi si rimanda alle schede di valutazione degli ambiti allegata alla VALSAT.</i></p>
Elementi condizionanti	<ul style="list-style-type: none"> - Problemi di allagamento a seguito di forti eventi meteorici; - Area in adiacenza a un percorso storico consolidato, nella fase attuativa degli interventi, dovranno essere salvaguardati tali tracciati e gli elementi storici ad essi connessi, ove ancora presenti, ai sensi dell'art. 27 del Norme del PTCP e dell'art. 3.1.3 delle NTS del PSC vigente; - Fascia di rispetto stradale da valutare, nella fase attuativa degli interventi si dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.5.7 delle NTS del PSC vigente; - Presenza di un pozzo AGIP; - Espansione in un'area di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art 36 delle Norme del PTCP e dell'art. 3.3.6 delle NTS del PSC vigente; - Zona in parte senza particolari limitazioni dal punto di vista geologico e idrogeologico e in parte con modeste limitazioni, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.3.5 delle NTS del PSC vigente; - Classe di vulnerabilità degli acquiferi alta; soggiacenza della falda piuttosto alta. <p><i>Per quanto non espressamente riportato nella presente scheda si precisa che è fatto salvo il rispetto, laddove necessario, delle NTS e delle norme di piani sovraordinati e di settore.</i></p>



Stralcio di progetto

2.3 Ambiti 11a, 11b (parte) e 12 (parte)

Estratto Tavola PSC 01 "Territorio urbanizzato"	Inquadramento aereo
	
	
<p>Estratto Tavola RUE 01c "Assetto territoriale S-O"</p>	<p>Estratto Tavola RUE 02b "Territorio urbanizzato. Capoluogo - Area sud"</p>



Estratto di mappa catastale

SCHEDA 11a	
INDICAZIONI DESUNTE DALLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.C.	
Caratteri fisici e condizioni ambientali dell'ambito	
Localizzazione / Individuazione cartografica	L'ambito si trova a Sud-Est del capoluogo come individuato nella Tav. RUE 01c "Assetto territoriale SO".
Superficie territoriale complessiva	L'ambito 11a ha una superficie territoriale di circa m ² 45.160.

Indirizzi progettuali e direttive	
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa con miglioramento dei collegamenti tra i tessuti residenziali e creazione in un nuovo polo di dotazioni e attrezzature pubbliche.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	<p>Edificazione aggregata concentrata a lato dell'edificato esistente che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.); - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ed in particolare caserma dei carabinieri; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo/laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale dei due ambiti è destinata ad ospitare un'area a verde sportivo, un'area servizi, in particolare riguardanti la sicurezza (caserma dei carabinieri) e l'espansione del comparto scolastico. <p>La realizzazione dell'intervento che prevede l'inserimento di importanti opere di utilità pubblica sarà avviata un accordo programma tra pubblico e privato come da art. 18 L. 20/2000.</p> <p>Particolare attenzione nel caso di edificazione in adiacenza a fabbricati con valore storico-testimoniale e alle relative aree pertinenziali.</p> <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano, funzionali anche al completamento del parco urbano adiacente all'ambito.</p> <p>È in progetto la relazione di una nuova viabilità ciclo-pedonale per collegare l'ambito al centro abitato.</p>

	Le tipologie realizzative delle infrastrutture dovranno essere conformi alle specifiche norme di Piano.																																																																																															
Funzioni ammesse (%)	Residenza 80 % Attività commerciali artigianali compatibili con la destinazione a residenza dell'ambito 20% max																																																																																															
Capacità insediativa massima (indici)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominazione:</th> <th colspan="4">ANS_R_PD11a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Territoriale</td> <td>ST</td> <td></td> <td>45.166</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale di base</td> <td>Utb</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,22</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Integrazione indice bonus energetico</td> <td>Ute</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,03</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale totale</td> <td>Ut</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,25</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Utile Lorda</td> <td>SUL</td> <td>ST * UT</td> <td>9.936</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volume Utile Lordo</td> <td>VUL</td> <td>SUL * 3</td> <td>29.809</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili</td> <td>ATI</td> <td>VUL / 120</td> <td>248</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. I livello (dotazioni)</td> <td>PT1</td> <td>Scelta AC</td> <td>9.936</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. II livello</td> <td>PT2</td> <td>Scelta AC</td> <td>15.330</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali</td> <td>TDT</td> <td>PT1 + PT2</td> <td>25.266</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali per abitante</td> <td>DT1</td> <td>TDT / ATI</td> <td>102</td> <td>mq/ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Sociale ERS</td> <td>PS</td> <td>SUL*0,2</td> <td>1.987</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili ERS</td> <td>ATI ERS</td> <td>PS * 3 / 120</td> <td>50</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Teorica</td> <td>SFT</td> <td>ST - PT1</td> <td>35.229</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Effettiva</td> <td>SFE</td> <td>ST -TDT</td> <td>19.899</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiario Privato</td> <td>IF</td> <td>VUL / SFT</td> <td>0,85</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo</td> <td>IFP</td> <td>VUL / SFE</td> <td>1,50</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di Fabbricabilità premiale max</td> <td>IFPm</td> <td></td> <td>0,65</td> <td>mc/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione:	ANS_R_PD11a				Superficie Territoriale	ST		45.166	mq	Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq	Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq	Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	9.936	mq	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	29.809	mc	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	248	ab	Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	9.936	mq	Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	15.330	mq	Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	25.266	mq	Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	102	mq/ab	Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.987	mq	Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	50	ab	Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.229	mq	Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	19.899	mq	Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq	Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,50	mc/mq	Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,65	mc/mq
Denominazione:	ANS_R_PD11a																																																																																															
Superficie Territoriale	ST		45.166	mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq																																																																																												
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq																																																																																												
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	9.936	mq																																																																																												
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	29.809	mc																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	248	ab																																																																																												
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	9.936	mq																																																																																												
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	15.330	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	25.266	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	102	mq/ab																																																																																												
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.987	mq																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	50	ab																																																																																												
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.229	mq																																																																																												
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	19.899	mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,50	mc/mq																																																																																												
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,65	mc/mq																																																																																												
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale dei due ambiti è destinata ad ospitare un'area a verde sportivo, un'area servizi, in particolare riguardanti la sicurezza (caserma dei carabinieri) e l'espansione del comparto scolastico. - Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali. - Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda (SUL), come previsto dal D.Lgs 20/2000. 																																																																																															
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p><i>Mitigazioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili. - Incentivazione della raccolta differenziata. - Controllo e riorganizzazione della rete di scarico fognario e verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione. - Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti. - Approfondimento delle problematiche legate ai fenomeni di allagamento. - Garantire l'integrità della fascia di rispetto stradale. - Valutazione delle effettive dimensioni della fascia di rispetto dell'elettrodotta. - Valutazione dell'effettiva presenza dei due pozzi AGIP e le eventuali criticità limitanti l'espansione residenziale. - Verificare l'inserimento in rispetto delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. - Garantire l'invarianza idraulica. <p><i>Per gli interventi si rimanda alle schede di valutazione degli ambiti allegata alla VALSAT.</i></p>																																																																																															

Elementi condizionanti	<ul style="list-style-type: none"> - Problemi di allagamento a seguito di forti eventi meteorici; - Fascia di rispetto stradale da valutare, nella fase attuativa degli interventi si dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.5.7 delle NTS del PSC vigente; - Presenza di un elettrodotto, nella fase attuativa degli interventi previsti sarà necessario tenere conto delle fasce di rispetto individuate per tali infrastrutture a rete, ai sensi di quanto disposto dai Decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica" e dalla deliberazione G.R. n. 1138/2008 "Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della L.R. 31.10.2000, n. 30 recante Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", sarà inoltre possibile che sia data attuazione alle previsioni (o porzioni di esse) per le quali sia verificato il rispetto della normativa di settore; - Area in adiacenza a un percorso storico consolidato, nella fase attuativa degli interventi, dovranno essere salvaguardati tali tracciati e gli elementi storici ad essi connessi, ove ancora presenti, ai sensi dell'art. 27 del Norme del PTCP e dell'art. 3.1.3 delle NTS del PSC vigente; - Presenza dei due pozzi AGIP; - Espansione in un'area di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme del PTCP e dell'art. 3.3.6 delle NTS; - Zona in parte senza particolari limitazioni dal punto di vista geologico e idrogeologico e in parte con modeste limitazioni, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.3.5 delle NTS del PSC vigente; - Classe di vulnerabilità degli acquiferi alta; soggiacenza della falda piuttosto alta. <p><i>Per quanto non espressamente riportato nella presente scheda si precisa che è fatto salvo il rispetto, laddove necessario, delle NTS e delle norme di piani sovraordinati e di settore.</i></p>
------------------------	--

SCHEDA 11b	
INDICAZIONI DESUNTE DALLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.C.	
Caratteri fisici e condizioni ambientali dell'ambito	
Localizzazione / Individuazione cartografica	L'ambito si trova a Sud-Est del capoluogo come individuato nella Tav. RUE 01c "Assetto territoriale SO".
Superficie territoriale complessiva	L'ambito 11b ha una superficie territoriale di circa m ² 45.900.

Indirizzi progettuali e direttive	
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa con miglioramento dei collegamenti tra i tessuti residenziali e creazione in un nuovo polo di dotazioni e attrezzature pubbliche.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	<p>Edificazione aggregata concentrata a lato dell'edificato esistente che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.); - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ed in particolare caserma dei carabinieri; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo/laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale dei due ambiti è destinata ad ospitare un'area a verde sportivo, un'area servizi, in particolare riguardanti la sicurezza (caserma dei carabinieri) e l'espansione del comparto scolastico. <p>La realizzazione dell'intervento che prevede l'inserimento di importanti opere di utilità pubblica sarà avviata un accordo programma tra pubblico e privato come da art. 18 L. 20/2000.</p> <p>Particolare attenzione nel caso di edificazione in adiacenza a fabbricati con valore storico-testimoniale e alle relative aree pertinenziali.</p> <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano, funzionali anche al completamento del parco urbano adiacente all'ambito.</p> <p>in progetto la relazione di una nuova viabilità ciclo-pedonale per collegare l'ambito al centro abitato.</p>

	Le tipologie realizzative delle infrastrutture dovranno essere conformi alle specifiche norme di Piano.																																																																																															
Funzioni ammesse (%)	Residenza 80 % Attività commerciali artigianali compatibili con la destinazione a residenza dell'ambito 20% max																																																																																															
Capacità insediativa massima (indici)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominazione:</th> <th colspan="4">ANS_R_PD11b</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Territoriale</td> <td>ST</td> <td></td> <td>45.902</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale di base</td> <td>Utb</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,22</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Integrazione indice bonus energetico</td> <td>Ute</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,03</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale totale</td> <td>Ut</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,25</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Utile Lorda</td> <td>SUL</td> <td>ST * UT</td> <td>10.099</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volume Utile Lordo</td> <td>VUL</td> <td>SUL * 3</td> <td>30.296</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili</td> <td>ATI</td> <td>VUL / 120</td> <td>252</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. I livello (dotazioni)</td> <td>PT1</td> <td>Scelta AC</td> <td>10.099</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. II livello</td> <td>PT2</td> <td>Scelta AC</td> <td>9.900</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali</td> <td>TDT</td> <td>PT1 + PT2</td> <td>19.999</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali per abitante</td> <td>DT1</td> <td>TDT / ATI</td> <td>79</td> <td>mq/ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Sociale ERS</td> <td>PS</td> <td>SUL*0,2</td> <td>2.020</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili ERS</td> <td>ATI ERS</td> <td>PS * 3 / 120</td> <td>50</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Teorica</td> <td>SFT</td> <td>ST - PT1</td> <td>35.804</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Effettiva</td> <td>SFE</td> <td>ST -TDT</td> <td>25.904</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiario Privato</td> <td>IF</td> <td>VUL / SFT</td> <td>0,85</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo</td> <td>IFP</td> <td>VUL / SFE</td> <td>1,17</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di Fabbricabilità premiale max</td> <td>IFPm</td> <td></td> <td>0,32</td> <td>mc/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione:	ANS_R_PD11b				Superficie Territoriale	ST		45.902	mq	Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq	Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq	Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	10.099	mq	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	30.296	mc	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	252	ab	Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	10.099	mq	Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	9.900	mq	Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	19.999	mq	Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	79	mq/ab	Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	2.020	mq	Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	50	ab	Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.804	mq	Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	25.904	mq	Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq	Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,17	mc/mq	Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,32	mc/mq
Denominazione:	ANS_R_PD11b																																																																																															
Superficie Territoriale	ST		45.902	mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq																																																																																												
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq																																																																																												
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	10.099	mq																																																																																												
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	30.296	mc																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	252	ab																																																																																												
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	10.099	mq																																																																																												
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	9.900	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	19.999	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	79	mq/ab																																																																																												
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	2.020	mq																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	50	ab																																																																																												
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.804	mq																																																																																												
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	25.904	mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,17	mc/mq																																																																																												
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,32	mc/mq																																																																																												
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico. - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale dei due ambiti è destinata ad ospitare un'area a verde sportivo, un'area servizi, in particolare riguardanti la sicurezza (caserma dei carabinieri) e l'espansione del comparto scolastico. - Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali. - Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda (SUL), come previsto dal D.Lgs. 20/2000. 																																																																																															
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p><i>Mitigazioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili. - Incentivazione della raccolta differenziata. - Controllo e riorganizzazione della rete di scarico fognario e verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione. - Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti. - Approfondimento delle problematiche legate ai fenomeni di allagamento. - Verificare l'inserimento nei pressi di elementi di valenza storica. - Garantire l'integrità della fascia di rispetto della nuova viabilità. - Valutazione delle effettive dimensioni della fascia di rispetto dell'elettrodotto. - Valutazione dell'effettiva presenza dei due pozzi AGIP e le eventuali criticità limitanti l'espansione residenziale. - Verificare l'inserimento in rispetto delle aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei; - Garantire l'invarianza idraulica. 																																																																																															

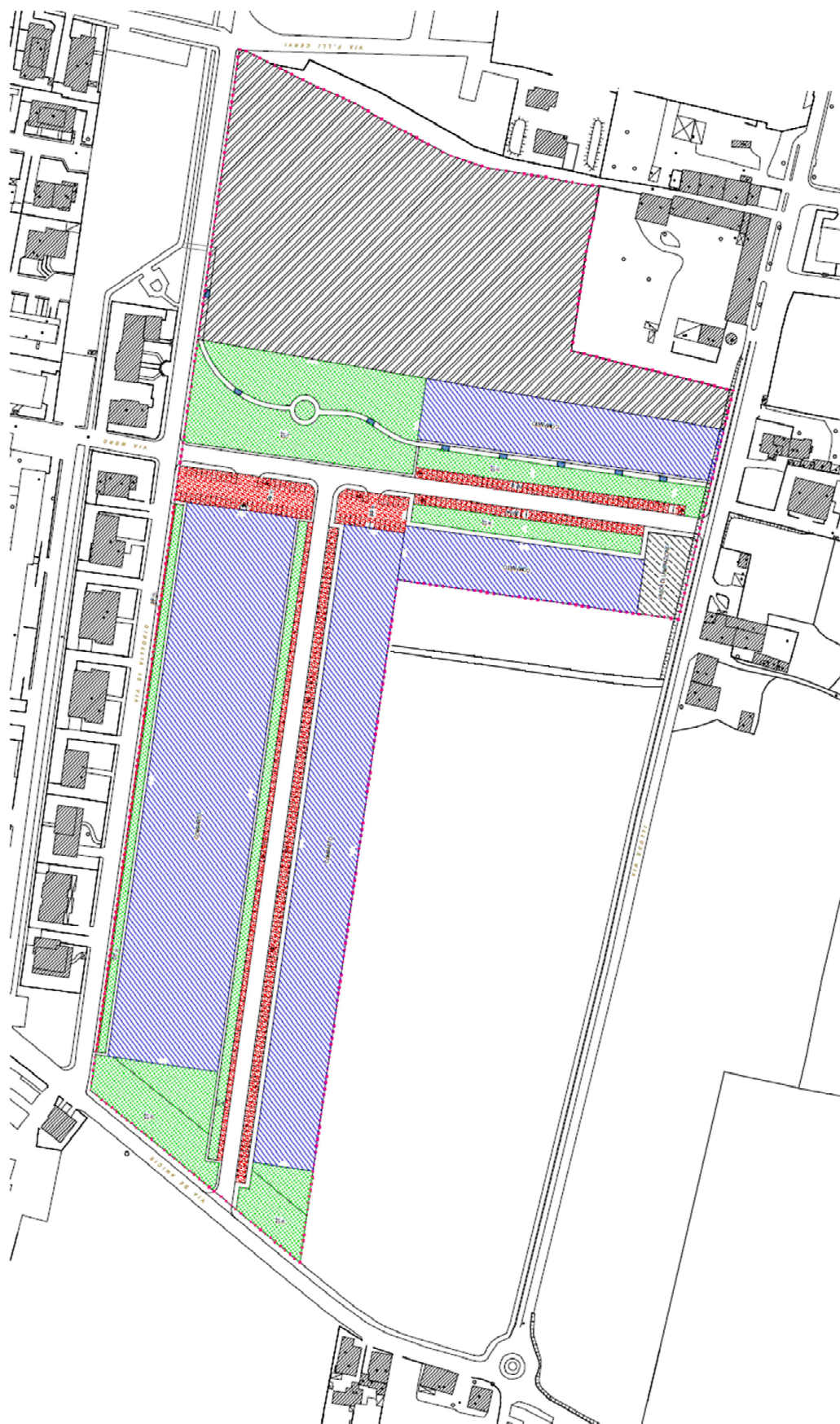
	<p><i>Per gli interventi si rimanda alle schede di valutazione degli ambiti allegate alla VALSAT.</i></p>
Elementi condizionanti	<ul style="list-style-type: none"> - Problemi di allagamento a seguito di forti eventi meteorici; - Area in adiacenza a un percorso storico consolidato, nella fase attuativa degli interventi, dovranno essere salvaguardati tali tracciati e gli elementi storici ad essi connessi, ove ancora presenti, ai sensi dell'art. 27 del Norme del PTCP e dell'art. 3.1.3 delle NTS del PSC vigente; - Fascia di rispetto stradale da valutare, nella fase attuativa degli interventi si dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.5.7 delle NTS del PSC vigente; - Presenza di un elettrodotto, nella fase attuativa degli interventi previsti sarà necessario tenere conto delle fasce di rispetto individuate per tali infrastrutture a rete, ai sensi di quanto disposto dai Decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica" e dalla deliberazione G.R. n. 1138/2008 "Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della L.R. 31.10.2000, n. 30 recante Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", sarà inoltre possibile che sia data attuazione alle previsioni (o porzioni di esse) per le quali sia verificato il rispetto della normativa di settore; - Presenza dei due pozzi AGIP; - Espansione in un'area di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme del PTCP e dell'art. 3.3.6 delle NTS del PSC vigente; - Zona in parte senza particolari limitazioni dal punto di vista geologico e idrogeologico e in parte con modeste limitazioni, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.3.5 delle NTS del PSC vigente; - Classe di vulnerabilità degli acquiferi alta; soggiacenza della falda piuttosto alta. <p><i>Per quanto non espressamente riportato nella presente scheda si precisa che è fatto salvo il rispetto, laddove necessario, delle NTS e delle norme di piani sovraordinati e di settore.</i></p>

SCHEDA 12	
INDICAZIONI DESUNTE DALLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.C.	
Caratteri fisici e condizioni ambientali dell'ambito	
Localizzazione / Individuazione cartografica	L'ambito si trova a Sud-Est del capoluogo come individuato nella Tav. RUE 01c "Assetto territoriale SO".
Superficie territoriale complessiva	L'ambito ha una superficie territoriale di circa m ² 45.000.

Indirizzi progettuali e direttive	
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	<p>Edificazione aggregata concentrata a lato dell'edificato esistente che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.). - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. <p>Particolare attenzione nel caso di edificazione in adiacenza a fabbricati con valore storico-testimoniale e alle relative aree pertinenziali.</p> <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano.</p> <p>Viabilità ciclo-pedonale per collegare l'ambito al centro abitato lungo tutto il perimetro.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi, sarà cura della proprietà valutare con opportuni approfondimenti di indagine l'eventuale presenza di pozzi Agip dismessi valutando la necessità di prevedere accorgimenti costruttivi o scelte progettuali consone all'eventuale rischio connesso.</p> <p>Le tipologie realizzative delle infrastrutture dovranno essere conformi alle specifiche norme di Piano.</p>





Funzioni ammesse (%)	Residenza 80 % Attività commerciali artigianali compatibili con la destinazione a residenza dell'ambito 20% max																																																																																															
Capacità insediativa massima (indici)	<table border="1" data-bbox="478 347 1444 985"> <thead> <tr> <th>Denominazione:</th> <th colspan="4">ANS_R_PD12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Territoriale</td> <td>ST</td> <td></td> <td>44.897</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale di base</td> <td>Utb</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,22</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Integrazione indice bonus energetico</td> <td>Ute</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,03</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale totale</td> <td>Ut</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,25</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Utile Lorda</td> <td>SUL</td> <td>ST * UT</td> <td>9.877</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Volume Utile Lordo</td> <td>VUL</td> <td>SUL * 3</td> <td>29.632</td> <td>mc</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili</td> <td>ATI</td> <td>VUL / 120</td> <td>247</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. I livello (dotazioni)</td> <td>PT1</td> <td>Scelta AC</td> <td>9.877</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. II livello</td> <td>PT2</td> <td>Scelta AC</td> <td>0</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali</td> <td>TDT</td> <td>PT1 + PT2</td> <td>9.877</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali per abitante</td> <td>DT1</td> <td>TDT / ATI</td> <td>40</td> <td>mq/ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Sociale ERS</td> <td>PS</td> <td>SUL*0,2</td> <td>1.975</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili ERS</td> <td>ATI ERS</td> <td>PS * 3 / 120</td> <td>49</td> <td>ab</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Teorica</td> <td>SFT</td> <td>ST - PT1</td> <td>35.020</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Effettiva</td> <td>SFE</td> <td>ST -TDT</td> <td>35.020</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiario Privato</td> <td>IF</td> <td>VUL / SFT</td> <td>0,85</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo</td> <td>IFP</td> <td>VUL / SFE</td> <td>0,85</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di Fabbricabilità premiale max</td> <td>IFPm</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>mc/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione:	ANS_R_PD12				Superficie Territoriale	ST		44.897	mq	Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq	Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq	Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	9.877	mq	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	29.632	mc	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	247	ab	Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	9.877	mq	Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	0	mq	Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	9.877	mq	Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	40	mq/ab	Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.975	mq	Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	49	ab	Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.020	mq	Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	35.020	mq	Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq	Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,85	mc/mq	Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,00	mc/mq
Denominazione:	ANS_R_PD12																																																																																															
Superficie Territoriale	ST		44.897	mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq																																																																																												
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq																																																																																												
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq																																																																																												
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	9.877	mq																																																																																												
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	29.632	mc																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	247	ab																																																																																												
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	9.877	mq																																																																																												
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	0	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	9.877	mq																																																																																												
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	40	mq/ab																																																																																												
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.975	mq																																																																																												
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	49	ab																																																																																												
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.020	mq																																																																																												
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	35.020	mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq																																																																																												
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,85	mc/mq																																																																																												
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,00	mc/mq																																																																																												
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico. - Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali. - Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda (SUL), come previsto dal D.Lgs 20/2000. 																																																																																															
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p><i>Mitigazioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili. - Incentivazione della raccolta differenziata. - Controllo e riorganizzazione della rete di scarico fognario e verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione. - Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti. - Approfondimento delle problematiche legate ai fenomeni di allagamento. - Garantire l'integrità della fascia di rispetto della nuova viabilità. - Valutazione delle effettive dimensioni della fascia di rispetto dell'elettrodotto. - Valutazione dell'effettiva presenza del pozzo e di eventuali criticità limitanti lo sviluppo residenziale. - Verificare l'inserimento in rispetto delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. - Garantire l'invarianza idraulica. <p><i>Per gli interventi si rimanda alle schede di valutazione degli ambiti allegata alla VALSAT.</i></p>																																																																																															
Elementi condizionanti	<ul style="list-style-type: none"> - Problemi di allagamento a seguito di forti eventi meteorici; - Fascia di rispetto stradale da valutare, nella fase attuativa degli interventi si dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.5.7 delle NTS; - Presenza di un elettrodotto, nella fase attuativa degli interventi previsti sarà necessario tenere conto delle fasce di rispetto individuate per tali infrastrutture a rete, ai sensi di quanto disposto dai Decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di 																																																																																															

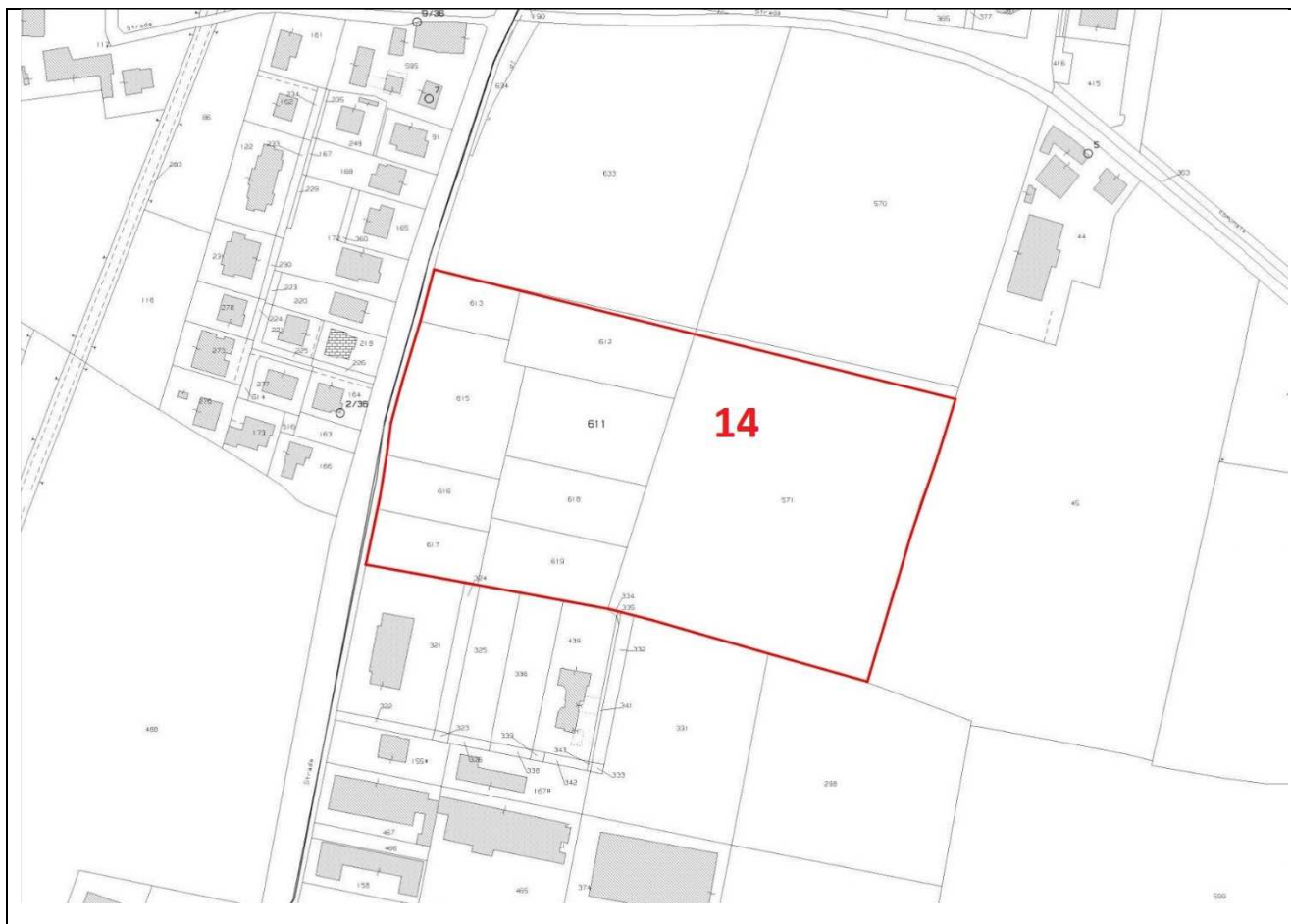
	<p>calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” e “Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell’induzione magnetica” e dalla deliberazione G.R. n. 1138/2008 “Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 “Direttiva per l’applicazione della L.R. 31.10.2000, n. 30 recante Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”, sarà inoltre possibile che sia data attuazione alle previsioni (o porzioni di esse) per le quali sia verificato il rispetto della normativa di settore;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di un pozzo AGIP; - Espansione in un’area di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni di cui all’art. 36 delle Norme del PTCP e dell’art. 3.3.6 delle NTS del PSC vigente; - Zona senza particolari limitazioni dal punto di vista geologico e idrogeologico, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre rispettare le disposizioni di cui all’art. 3.3.5 delle NTS del PSC vigente; - Classe di vulnerabilità degli acquiferi alta; soggiacenza della falda piuttosto alta. <p><i>Per quanto non espressamente riportato nella presente scheda si precisa che è fatto salvo il rispetto, laddove necessario, delle NTS e delle norme di piani sovraordinati e di settore.</i></p>
--	--



Stralcio di progetto

2.4 Ambito 14

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Estratto Tavola PSC 01 "Territorio urbanizzato"	Inquadramento aereo
	
	
Estratto Tavola RUE 01c "Assetto territoriale S-O"	Estratto Tavola RUE 02b "Territorio urbanizzato. Capoluogo - Area sud"



Estratto di mappa catastale

INDICAZIONI DESUNTE DALLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.S.C.

Caratteri fisici e condizioni ambientali dell'ambito

Localizzazione / Individuazione cartografica	L'ambito si trova in a Sud del capoluogo lungo la SS 654 R come individuato nella Tav. RUE 01c "Assetto territoriale SO".
Superficie territoriale complessiva	L'ambito ha una superficie territoriale di circa m ² 33.200.

Indirizzi progettuali e direttive

Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa con realizzazione in una fascia di dotazioni lungo la SS Val Nure.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Edificazione aggregata concentrata a lato dell'edificato esistente che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati. Funzioni insediabili: - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.). - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.

	<p>- insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;</p> <p>- insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;</p> <p>- insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo/laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);</p> <p>- insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.</p> <p>- Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale è finalizzata alla creazione di una fascia di ambientazione stradale che permetta di dividere l'ambito dal tracciato della nuova strada.</p> <p>Particolare attenzione nel caso di edificazione in adiacenza a fabbricati con valore storico-testimoniale e alle relative aree pertinenziali.</p> <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano.</p> <p>Realizzazione di una nuova viabilità ciclo-pedonale per collegare l'ambito al centro abitato lungo tutto il perimetro.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi, sarà cura della proprietà valutare con opportuni approfondimenti di indagine l'eventuale presenza di pozzi Agip dismessi valutando la necessità di prevedere accorgimenti costruttivi o scelte progettuali consone all'eventuale rischio connesso.</p> <p>Le tipologie realizzative delle infrastrutture dovranno essere conformi alle specifiche norme di Piano.</p>																																																																												
Funzioni ammesse (%)	Residenza 80 % Attività commerciali artigianali compatibili con la destinazione a residenza dell'ambito 20% max																																																																												
Capacità insediativa massima (indici)	<table border="1" data-bbox="470 1265 1460 1937"> <thead> <tr> <th>Denominazione:</th> <th colspan="3">ANS_R_PD14</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Territoriale</td> <td>ST</td> <td></td> <td>33.143 mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale di base</td> <td>Utb</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,22 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Integrazione indice bonus energetico</td> <td>Ute</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,03 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale totale</td> <td>Ut</td> <td>Scelta AC</td> <td>0,25 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Utile Lorda</td> <td>SUL</td> <td>ST * UT</td> <td>7.292 mq</td> </tr> <tr> <td>Volume Utile Lordo</td> <td>VUL</td> <td>SUL * 3</td> <td>21.875 mc</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili</td> <td>ATI</td> <td>VUL / 120</td> <td>182 ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. I livello (dotazioni)</td> <td>PT1</td> <td>Scelta AC</td> <td>7.292 mq</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Terr. II livello</td> <td>PT2</td> <td>Scelta AC</td> <td>3.480 mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali</td> <td>TDT</td> <td>PT1 + PT2</td> <td>10.772 mq</td> </tr> <tr> <td>Totale Dotazioni Territoriali per abitante</td> <td>DT1</td> <td>TDT / ATI</td> <td>59 mq/ab</td> </tr> <tr> <td>Perequazione Sociale ERS</td> <td>PS</td> <td>SUL*0,2</td> <td>1.458 mq</td> </tr> <tr> <td>Abitanti teoricamente insediabili ERS</td> <td>ATI ERS</td> <td>PS * 3 / 120</td> <td>36 ab</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Teorica</td> <td>SFT</td> <td>ST - PT1</td> <td>25.852 mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie Fondiaria Effettiva</td> <td>SFE</td> <td>ST -TDT</td> <td>22.372 mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiario Privato</td> <td>IF</td> <td>VUL / SFT</td> <td>0,85 mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo</td> <td>IFP</td> <td>VUL / SFE</td> <td>0,98 mc/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice di Fabbricabilità premiale max</td> <td>IFPm</td> <td></td> <td>0,13 mc/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione:	ANS_R_PD14			Superficie Territoriale	ST		33.143 mq	Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22 mq/mq	Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03 mq/mq	Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25 mq/mq	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	7.292 mq	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	21.875 mc	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	182 ab	Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	7.292 mq	Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	3.480 mq	Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	10.772 mq	Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	59 mq/ab	Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.458 mq	Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	36 ab	Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	25.852 mq	Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	22.372 mq	Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85 mc/mq	Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,98 mc/mq	Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,13 mc/mq
Denominazione:	ANS_R_PD14																																																																												
Superficie Territoriale	ST		33.143 mq																																																																										
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22 mq/mq																																																																										
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03 mq/mq																																																																										
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25 mq/mq																																																																										
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	7.292 mq																																																																										
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	21.875 mc																																																																										
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	182 ab																																																																										
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	7.292 mq																																																																										
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	3.480 mq																																																																										
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	10.772 mq																																																																										
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	59 mq/ab																																																																										
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.458 mq																																																																										
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	36 ab																																																																										
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	25.852 mq																																																																										
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	22.372 mq																																																																										
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85 mc/mq																																																																										
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,98 mc/mq																																																																										
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,13 mc/mq																																																																										
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di	- Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico.																																																																												

<p>cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): indicativamente la superficie territoriale è finalizzata alla creazione di una fascia di ambientazione stradale che permetta di dividere l'ambito dal tracciato della nuova strada. - Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali. - Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda (SUL), come previsto dal D.Lgs 20/2000.
<p>Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali</p>	<p><i>Mitigazioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili. - Incentivazione della raccolta differenziata. - Controllo e riorganizzazione della rete di scarico fognario e verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione. - Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti. - Verificare l'inserimento nel rispetto della presenza di un elemento del reticolo idrografico. - Verificare l'inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree appartenenti al Sistema Vegetazionale e di valenza ambientale. - Verificare l'inserimento nei pressi di elementi di valenza storica. - Garantire l'integrità della fascia di rispetto della nuova viabilità ed esaminare le opere di mitigazione ambientale necessarie ad evitare interferenze tra l'ambito residenziale e la SP 654 R. - Valutazione delle effettive dimensioni della fascia di rispetto della linea aerea di MT, potrà essere data attuazione alle previsioni (o a porzioni di esse) per le quali sia verificato il rispetto della normativa di settore, con particolare riferimento al raggiungimento dell'obiettivo di qualità pari a 0,2 µT di induzione magnetica in corrispondenza dei luoghi con permanenza prolungata di persone. Nella fase attuativa (POC) sarà necessario che siano correttamente dimensionate le fasce di rispetto relative agli elettrodotti, ai sensi di quanto disposto dai Decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica" e dalla deliberazione G.R. n. 1138/2008 "Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della L.R. 31.10.2000, n. 30 recante Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico". Si ritiene necessario valutare la possibilità di interrare la linea. - Valutazione dell'effettiva presenza del pozzo e di eventuali criticità limitanti lo sviluppo residenziale. - Verificare l'inserimento in rispetto delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. - Garantire l'invarianza idraulica. <p><i>Per gli interventi si rimanda alle schede di valutazione degli ambiti allegate alla VALSAT.</i></p>
<p>Elementi condizionanti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di due canali di bonifica, nella fase di attuazione degli interventi previsti sarà necessario rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.3.1 delle NTS del PSC vigente; - Elementi lineari in alcune porzioni perimetrali, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre salvaguardare tali esemplari vegetazionali rispettando le disposizioni di cui all'art. 8 delle Norme del PTCP e all'art. 3.2.3 delle NTS del PSC vigente; - Area in adiacenza a un percorso storico consolidato, nella fase attuativa degli interventi, dovranno essere salvaguardati tali tracciati e gli elementi storici ad essi connessi, ove ancora presenti, ai sensi dell'art. 27 del Norme del PTCP e dell'art. 3.1.3 delle NTS del PSC vigente; - Fascia di rispetto stradale da valutare, nella fase attuativa degli interventi si dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.5.7 delle NTS del PSC vigente; - Presenza di una linea aerea MT e della relativa fascia di rispetto; - Presenza di un pozzo di ricerca AGIP;

- Espansione in un'area di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme del PTCP e dell'art. 3.3.6 delle NTS;
- Zona senza particolari limitazioni dal punto di vista geologico e idrogeologico, nella fase attuativa degli interventi previsti occorre rispettare le disposizioni di cui all'art. 3.3.5 delle NTS del PSC vigente;
- Classe di vulnerabilità degli acquiferi alta; soggiacenza della falda piuttosto alta.

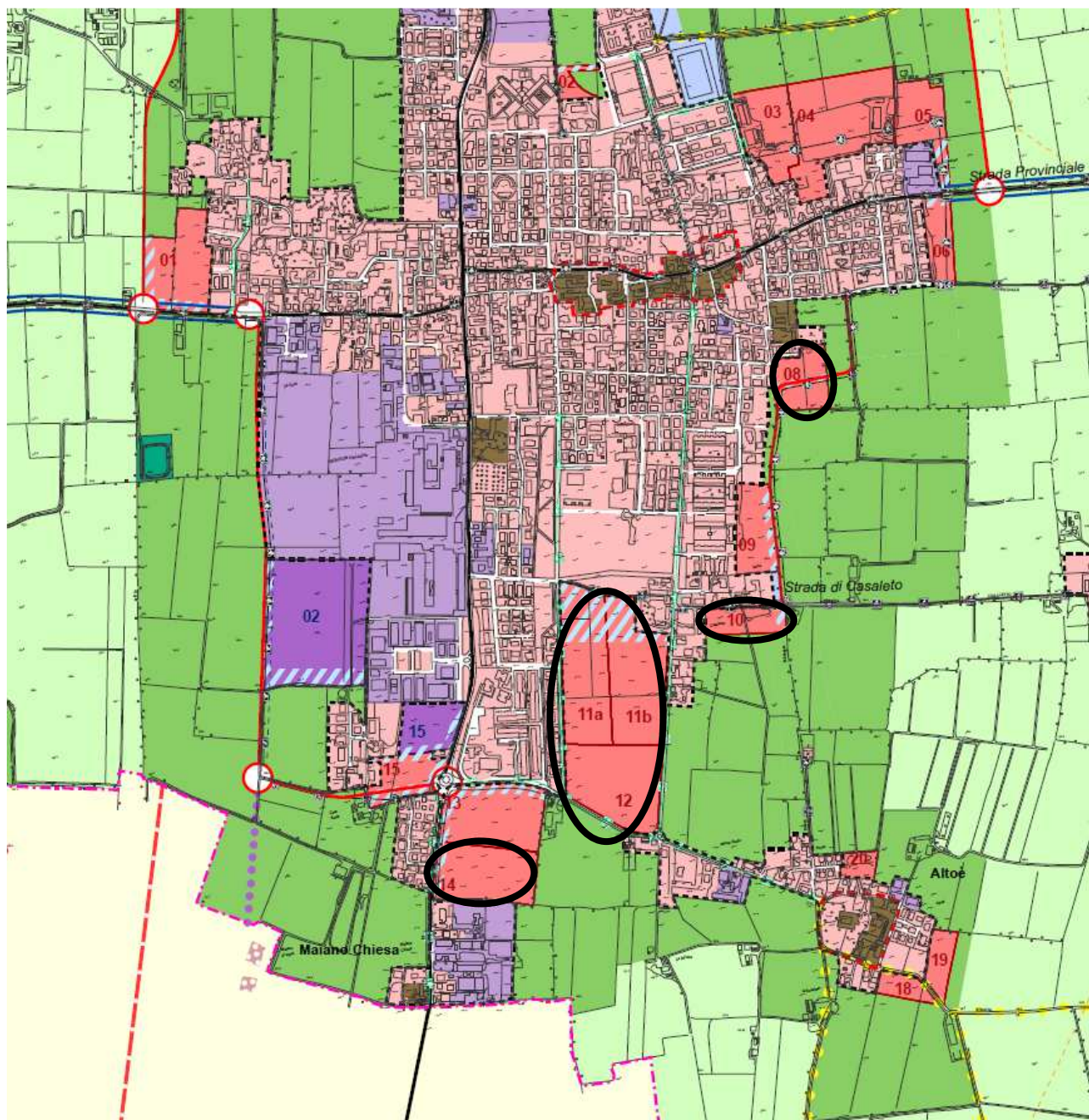
Per quanto non espressamente riportato nella presente scheda si precisa che è fatto salvo il rispetto, laddove necessario,



Stralcio di progetto

3. STRUMENTI URBANISTICI


Estratto tavola PSC 01 "Territorio urbanizzato"







Estratto legenda - tavola PSC 01 "Territorio urbanizzato"

LEGENDA





ASSETTO TERRITORIALE

-  Limite del centro storico - art. 3.1.1 NTS PSC
-  Perimetro del Centro abitato definito ai sensi dell'art. A-5 della L.R. 20/2000 - Art. 2.2.2 NTS PSC




Territorio Urbanizzato

-  Centro storico e zone urbane storiche - Titolo 2 Capo I NTS PSC
-  Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale - Titolo 2 Capo II NTS PSC
-  Ambiti specializzati a prevalente destinazione produttiva di rilievo comunale - Titolo 2 Capo 3 NTS PSC
-  Ambiti specializzati a prevalente destinazione produttiva di rilievo sovracomunale con caratteristiche di APEA - art. 2.3.4 NTS PSC





Territorio Urbanizzabile - Titolo 2 Capo IV

-  Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. 2.4.2 NTS PSC
-  Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi - art. 5.4.3 NTS PSC
-  Ambiti per nuove dotazioni territoriali - art. 2.4.5 NTS PSC
-  Ambiti per nuove dotazioni territoriali di secondo livello









Territorio Rurale - Titolo 2 Capo V

-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - art. 2.5.4 NTS PSC
-  Ambiti periurbani - art. 2.5.5 NTS PSC
-  Aree di particolare valore naturale e ambientale - art. 2.5.6 NTS PSC

DOTAZIONI TERRITORIALI Titolo 2 - Capo VI NTS PSC

-  Potenziamento depuratore
-  Interramento linea AT 132 Kv
-  Sviluppo rete MT aerea
-  Sviluppo rete MT in cavo interrato

INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA' Art. 2.6.6 NTS PSC

-  Nodi della viabilità
-  Pedemontana - Intervento di riqualificazione tratto esistente
-  Variante SP 654R
-  Collegamento locale da definire in sede di accordo territoriale
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità extraurbana con limitazione di velocità
-  Sistema della mobilità pedonale e ciclabile
-  Sistema della mobilità pedonale e ciclabile in progetto

PIANIFICAZIONE A SCALA VASTA

-  Strade Statali
-  Strade Provinciali
-  Ambiti produttivi consolidati
-  Ambiti produttivi dismessi
-  Ampliamenti ambiti produttivi
-  Ambiti urbani consolidati
-  Dotazioni territoriali

Riferimenti normativi

Art. 2.4.2 – Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali

ELEMENTI DI IDENTIFICAZIONE

Sono individuati nella Tavola PSC01 e descritti nelle schede di dettaglio allegata alle presenti norme.

Si tratta di zone di espansione insediativa ai limiti ed in continuità con il perimetro del territorio urbanizzato o intercluse dallo stesso e normalmente servibili dal sistema delle opere di urbanizzazione generale esistente.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Tali ambiti saranno caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza, di attività sociali e culturali, commerciali e artigianali con essa compatibili, in un rapporto equilibrato con le dotazioni territoriali.

Il PSC stabilisce le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi:

- per insediamenti residenziali, 40 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune determinato ai sensi dei commi 8, 9 dell'art. A-24 della L.R. 20/2000;
- per insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

I nuovi interventi dovranno assicurare la presenza o l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete idrica, reti tecnologiche, parcheggi pubblici in misura minima di mq. 10 per ogni abitante convenzionale).

Gli interventi dovranno essere dotati di tutti i servizi a carattere primario collegati funzionalmente con le reti e gli impianti pubblici. Le aree verdi private dovranno essere opportunamente sistemate e piantumate e mantenute nel più perfetto decoro urbano. Gli spazi privati potranno essere delimitati e recintati a condizione che siano assicurati aree di parcheggio e di sosta pertinenziali.

Tali ambiti dovranno garantire: un'adeguata accessibilità e la continuità delle piste pedonali e ciclopeditoni indicate nel POC; e livelli alti di qualità e organizzazione urbana come sarà dettagliatamente specificato nel POC.

Il RUE disciplina in dettaglio le funzioni insediabili nelle aree a destinazione residenziale.

DIRETTIVE

I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi.

Il POC specifica per tali ambiti la disciplina di intervento assoggettandoli alla formazione di P.U.A..

Il POC definisce i nuovi insediamenti da attuarsi nel proprio arco temporale di attuazione, all'interno degli ambiti delimitati e disciplinati dal PSC. Il POC in particolare perimetra le aree di intervento e definisce per ciascuna di esse le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici edilizi, le

modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Tali ambiti riguardano le aree a vocazione prevalentemente residenziale di nuova previsione del PSC.

2. La nuova edificazione è subordinata alla redazione di un P.U.A. preventivo di iniziativa privata o di iniziativa pubblica e specificatamente:

a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di iniziativa pubblica di cui alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 , della L.R. 47/78 ed art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

b) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di iniziativa privata di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 , della L.R. 47/78 ed art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

c) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;

INDICI URBANISTICI

1. Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 40 mq/ab di cui almeno 10 m/q sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico.

2. Perequazione Territoriale di 2° livello (PT2): come definita dalla relativa scheda d'ambito.

3. Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali.

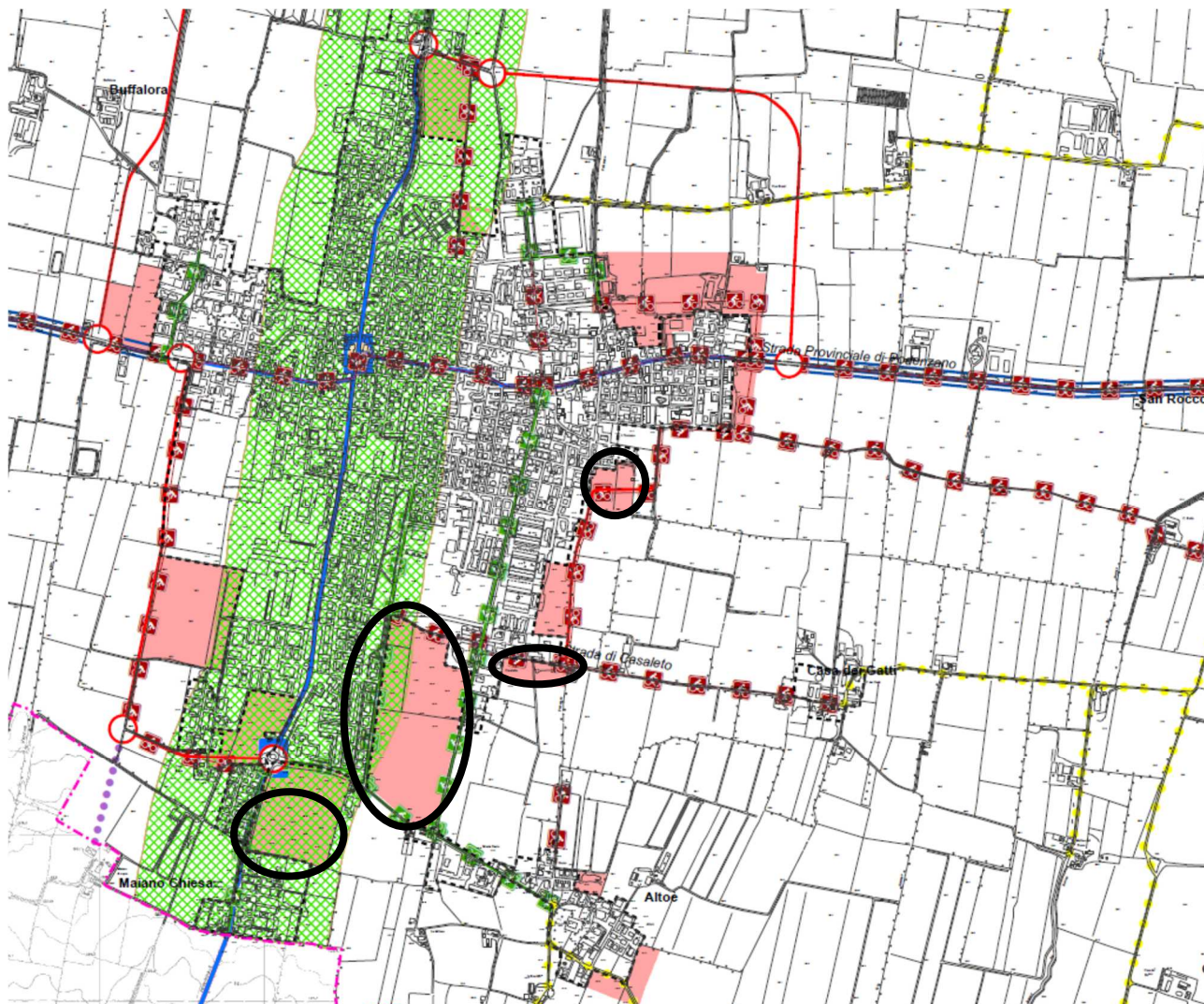
4. Perequazione Sociale (PS) 20 % della Superficie Utile Lorda come previsto dalla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

5. Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina del RUE.

6. Sm = superficie minima di intervento = almeno il 60% della S.T. dell'intero comparto.

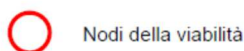
Il P.U.A. potrà attuarsi, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per il perseguimento di obiettivi strategici per la collettività, previa stipula di un "Accordo con i privati" (ex art. 18 L.R. 20/2000) tra il soggetto attuatore ed il Comune.

Estratto tavola PSC 02 "Infrastrutture e servizi per la mobilità"

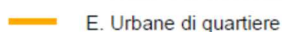


Estratto legenda - tavola PSC 02 "Infrastrutture e servizi per la mobilità"

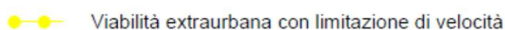
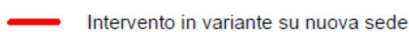
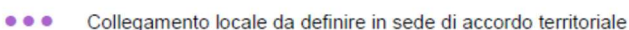
INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA' Art. 2.6.6 NTS PSC



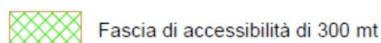
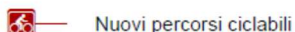
Classificazione delle strade



Infrastrutture di progetto



Sistema della mobilità pedonale e ciclabile



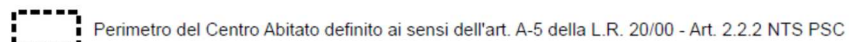
Carico utenti. Riferimento fermate



Assi forti



ASSETTO TERRITORIALE



ASSETTO TERRITORIALE

