



AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT VIGENTE: PIANI URBANISTICI DI DETTAGLIO

(ai sensi dell'articolo 26, comma 2, II periodo, delle NTA del PGT)

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Approvato con delibera del C.C. n° 26 del 03/10/2013

PROGETTISTA
Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI
Arch. Raffaella Camisani
Arch. Rossella Cervati
Arch. Fabio Facchetti
Arch. Valentina Fioramanti
M. Rizzi

2 0 1 3 (ns. rif. 267-U)

architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto



INDICE

Metodologia operativa per la redazione della Analisi dei Piani urbanistici di dettaglio degli ambiti di trasformazione del PGT vigente	I
Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione"	II
Documentazione fotografica dello stato di fatto	II
Sistema dei vincoli vigenti	II
Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto	II
Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche	III
Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	III
Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	III
Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria	IV
Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	IV
Individuazione delle proprietà	IV
Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	IV
Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: ipotesi d'accorpamento	V
Ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei subambiti e ripartizione potenziale delle aree	V
Ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili	VI
Ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	VI
Ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	VI
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 01	8
AT 01 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	9
AT 01 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	10
AT 01 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	11
AT 01 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	12
AT 01 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	13
AT 01 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	14
AT 01 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	15
AT 01 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	16
AT 01 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	17
AT 01 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	18
AT 01 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	19
AT 01 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	20
AT 01 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	21
AT 01 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	22
AT 01 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	23
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 03	24
AT 03 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	25
AT 03 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	26
AT 03 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	27
AT 03 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	28
AT 03 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	29
AT 03 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	30
AT 03 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	31
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio per l'attuazione degli AT del PGT vigente	1

AT 03 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	32
AT 03 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	33
AT 03 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	34
AT 03 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	35
AT 03 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	36
AT 03 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	37
AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	38
AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	39
AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	40
AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento	41
AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento (1:1000)	42
AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	43
AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	44
AT 03 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	45
AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	46
AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	47
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 04	48
AT 04 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	49
AT 04 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	50
AT 04 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	51
AT 04 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	52
AT 04 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	53
AT 04 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	54
AT 04 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	55
AT 04 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	56
AT 04 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	57
AT 04 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	58
AT 04 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	59
AT 04 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	60
AT 04 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	61
AT 04 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	62
AT 04 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	63
AT 04 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	64
AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	65
AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	66
AT 04 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	67
AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	68
AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	69
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 05	70
AT 05 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	71
AT 05 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	72
AT 05 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	73
AT 05 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	74

AT 05 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	75
AT 05 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	76
AT 05 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	77
AT 05 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	78
AT 05 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	79
AT 05 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	80
AT 05 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	81
AT 05 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	82
AT 05 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	83
AT 05 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	84
AT 05 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	85
AT 05 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	86
AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	87
AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	88
AT 05 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	89
AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	90
AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	91
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 07	92
AT 07 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	93
AT 07 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	94
AT 07 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	95
AT 07 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	96
AT 07 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	97
AT 07 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	98
AT 07 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	99
AT 07 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	100
AT 07 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	101
AT 07 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	102
AT 07 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	103
AT 07 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	104
AT 07 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	105
AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	106
AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	107
AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	108
AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	109
AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	110
AT 07 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	111
AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	112
AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	113
AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento	114
AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento (1:1000)	115
AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	116
AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	117

AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	118
AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	119
AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	120
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 08	121
AT 08 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	122
AT 08 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	123
AT 08 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	124
AT 08 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	125
AT 08 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	126
AT 08 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	127
AT 08 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	128
AT 08 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	129
AT 08 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	130
AT 08 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	131
AT 08 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	132
AT 08 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	133
AT 08 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	134
AT 08 – Considerazioni preliminari agli approfondimenti circa l'attuabilità per stralci	135
AT 08 – Previsioni particolari relative alla mobilità	136
AT 08 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	137
AT 08 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	138
AT 08 – Verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	139
AT 08 – Verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	140
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 09	141
AT 09 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	142
AT 09 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	143
AT 09 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	144
AT 09 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	145
AT 09 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	146
AT 09 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	147
AT 09 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	148
AT 09 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	149
AT 09 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	150
AT 09 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	151
AT 09 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	152
AT 09 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	153
AT 09 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	154
AT 09 – Considerazioni preliminari agli approfondimenti circa l'attuabilità per stralci	155
AT 09 – Previsioni particolari relative alla mobilità	156
AT 09 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	157
AT 09 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	158
AT 09 – Verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	159
AT 09 – Verifiche formali in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata e note conclusive	160

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 10	161
AT 10 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	162
AT 10 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	163
AT 10 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	164
AT 10 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	165
AT 10 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	166
AT 10 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	167
AT 10 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	168
AT 10 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	169
AT 10 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	170
AT 10 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	171
AT 10 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	172
AT 10 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	173
AT 10 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	174
AT 10 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	175
AT 10 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	176
AT 10 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	177
AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	178
AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	179
AT 10 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	180
AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	181
AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	182
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 11	183
AT 11 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	184
AT 11 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	185
AT 11 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	186
AT 11 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	187
AT 11 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	188
AT 11 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	189
AT 11 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	190
AT 11 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	191
AT 11 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	192
AT 11 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	193
AT 11 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	194
AT 11 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	195
AT 11 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	196
AT 11 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	197
AT 11 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	198
AT 11 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	199
AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	200
AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	201
AT 11 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	202
AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	203

AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	204
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 12	205
AT 12 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	206
AT 12 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	207
AT 12 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	208
AT 12 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	209
AT 12 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	210
AT 12 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	211
AT 12 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	212
AT 12 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	213
AT 12 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	214
AT 12 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	215
AT 12 – Individuazione del perimetro coerenzato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	216
AT 12 – Individuazione del perimetro coerenzato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	217
AT 12 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	218
AT 12 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	219
AT 12 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	220
AT 12 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	221
AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	222
AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	223
AT 12 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	224
AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	225
AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	226
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 13	227
AT 13 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	228
AT 13 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	229
AT 13 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	230
AT 13 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	231
AT 13 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	232
AT 13 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	233
AT 13 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	234
AT 13 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	235
AT 13 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	236
AT 13 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	237
AT 13 – Individuazione del perimetro coerenzato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	238
AT 13 – Individuazione del perimetro coerenzato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	239
AT 13 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	240
AT 13 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	241
AT 13 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	242
AT 13 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	243
AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	244
AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	245
AT 13 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	246

AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	247
AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	248
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 23	249
AT 23 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	250
AT 23 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)	251
AT 23 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	252
AT 23 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)	253
AT 23 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)	254
AT 23 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)	255
AT 23 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)	256
AT 23 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)	257
AT 23 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente	258
AT 23 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri	259
AT 23 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)	260
AT 23 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)	261
AT 23 – Individuazione delle proprietà (1:1000)	262
AT 23 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali	263
AT 23 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento	264
AT 23 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)	265
AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree	266
AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)	267
AT 23 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)	268
AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale	269
AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata	270

Metodologia operativa per la redazione della Analisi dei Piani urbanistici di dettaglio degli ambiti di trasformazione del PGT vigente

Il presente studio è finalizzato allo sviluppo degli approfondimenti di cui all'articolo 26, comma 2, Il periodo, delle Norme Tecniche d'attuazione vigenti del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vezza d'Oglio.

I contenuti del sunnominato disposto normativo, nel merito delle modalità d'attuazione di ogni Ambito di Trasformazione del Documento di Piano, sanciscono la facoltà dell'Amministrazione Comunale di "(...) *promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale (...)*" affinché, proprio in base alle determinazioni ed alle risultanze di tale approfondimento, sia possibile "(...) *consentire l'attuazione dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti, e purché vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione (...)*".

In ordine ai contenuti dei disposti di Piano alla base del presente studio (e poc'anzi riportati), è stato possibile procedere allo sviluppo di approfondimenti tecnici estesi a tutti gli Ambiti di Trasformazione (in seguito AT) atti a stabilire l'attuabilità degli stessi per subcomparti tendenzialmente indipendenti ed individuati in base alla consistenza catastale delle particelle intercluse in ognuno. Ciò primariamente in virtù del fatto che proprio una semplificazione delle proprietà coinvolte nella pianificazione - e successiva realizzazione - delle previsioni urbanistico-edilizie risulta essere elemento decisivo per il buon fine dell'attuazione delle principali strategie di sviluppo urbano di ogni Piano di Governo del Territorio, che si possono individuare (sia nel caso della realtà comunale di Vezza d'Oglio che in linea generale) proprio negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

Al fine di procedere ad una valutazione oggettiva della sussistenza delle condizioni che potessero o meno sostenere le previsioni d'attuabilità per stralci degli AT vigenti si è provveduto a sistematizzare un metodo di approccio al tema in disamina fondato esclusivamente su dati certi ed elementi conoscitivi in approfondimento delle elaborazioni, degli studi di settore e delle analisi su cui si fonda e che parzialmente costituiscono il vigente strumento urbanistico. Ciò al fine di raccogliere e sviluppare informazioni funzionali al delineamento di un metodo scientifico che, partendo dai contenuti urbanistici del Piano vigente, sono in grado di spingere la fase pianificatoria di ogni AT sino allo stadio che precede la progettazione vera e propria.

Proprio in relazione alla ricercata e perseguita tecnicità della metodologia di analisi di dettaglio, per ogni singolo AT la presente relazione affronta la tematica per paragrafi che, dalle NTA vigenti (riportate in estratto relativamente alle schede tecniche degli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 31 delle NTA vigenti), attraverso un opportuno corredo di dati ed informazioni relativi allo stato di fatto all'atto della redazione della presente e per mezzo di elaborazioni cartografiche di sintesi funzionali allo sviluppo del futuro progetto edilizio-urbanizzativo, rappresentano il processo di vaglio ed esame delle condizioni dei luoghi fino alle verifiche parametriche del caso funzionali alla verifica di sostenibilità dei pesi insediativi massimi ammissibili per ogni singolo subcomparto individuato.

Al fine di coadiuvare nella lettura delle singole analisi condotte ambito per ambito, di seguito si esplicano i contenuti dei singoli paragrafi della presente relazione, laddove metodologia ed elaborazioni sono le medesime per ogni areale considerato.

Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione"

Nel corso delle analisi di cui alle successive pagine della presente relazione, il vaglio di ogni AT vigente principia riportando pedissequamente le disposizioni vigenti di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT; in particolare, per ogni ambito (così come individuato nelle cartografie di Piano vigenti e, pertanto, preso a riferimento per la successiva potenziale suddivisione in subcomparti – o subambiti) si riporta la relativa sezione di riferimento delle "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" in estratto dell'articolo 31 delle NTA.

Documentazione fotografica dello stato di fatto

Preliminarmente alla redazione delle cartografie e dei tabulati di computo che costituiscono la base tecnica per la valutazione della sostenibilità di un'attuazione per stralci degli AT, si è proceduto ad un rilievo sul campo funzionale ad una valutazione delle condizioni dei luoghi ricompresi entro i perimetri che definiscono gli ambiti di trasformazione del PGT. Ciò, prevalentemente, sia al fine di rilevare eventuali sostanziali modificazioni nell'assetto del quadro paesistico-ambientale (che, rispetto a quanto precedentemente rilevato in fase di redazione dello strumento urbanistico comunale, sarebbe potuto essere stato oggetto di alterazioni connesse al semplice sviluppo degli elementi naturali, ovvero al provvisorio utilizzo dei suoli ai fini agricoli), sia al fine di fissare gli elementi caratterizzanti i siti (ed il sistema di contesto cui questi sono collegati) e funzionali ad uno sviluppo delle ipotesi attuative cui si rivolge il presente documento pienamente rispettoso dei principi di valorizzazione, tutela e salvaguardia del territorio che permeano il vigente Piano di Governo del Territorio.

L'analisi fotografica riportata per ogni AT rappresenta una cernita degli scatti (e, in alcuni casi, di un successivo processo di editing finalizzato alla restituzione di visuali più estese) maggiormente rappresentativi dei connotati degli areali.

Sistema dei vincoli vigenti

Sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo del PGT vigente, sono stati riassunti in un'unica cartografia tematica (rappresentata per stralci in scala 1:2000 rappresentativi del contesto di riferimento di ogni AT) tutti gli elementi di vincolo da considerare in fase di pianificazione attuativa (e fasi successive) ai sensi della Normativa (locale e sovraordinata) di riferimento. In relazione all'assetto del territorio che qualifica le aree all'oggetto del presente studio (e quelle del contesto d'inserimento/riferimento), le elaborazioni cartografiche di che trattasi rappresentano, su base aerofotogrammetria aggiornata, sia i vincoli *ope legis* che gli ulteriori elementi funzionali alla corretta applicazione delle disposizioni connesse agli stessi, così come le aree gravate da particolari prescrizioni derivanti dagli studi di settore di Piano. Si segnalano, in particolare, le aree gravate da vincoli all'edificabilità connessi allo studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, che nelle elaborazioni di riferimento della presente relazione sono stati raggruppati funzionalmente in relazione agli effetti delle disposizioni delle norme geologiche di piano ai fini edificatori e di trasformazione dei suoli in "Aree non edificabili" ed "Aree a trasformazione condizionata".

Il quadro delineato dagli elementi contenuti in tali elaborazioni è funzionale alla determinazione delle superfici interne agli AT effettivamente edificabili.

Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto

Fra gli elementi preliminari presi a riferimento per la valutazione dell'ipotetica indipendenza dei subcomparti individuabili in ogni AT vi è la trama dei sottoservizi a rete a servizio delle aree (o del loro immediato intorno).

Mediante elaborazioni cartografiche redatte ad hoc per la presente analisi in base agli elementi ed ai tracciati a disposizione di maggior dettaglio, sono state recepite e rappresentate le linee che costituiscono la ramificazione (sotterranea o aerea) delle urbanizzazioni funzionali all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei reflui urbani (diversificate per tipologia ed impianto) ed alla distribuzione dell'energia elettrica (differenziate per tensione) e del gas che si stende sul territorio comunale. In relazione allo stato di fatto di questo sistema urbanizzativo, gli estratti

cartografici rappresentati per ogni AT evidenziano le direttrici funzionali all'allacciamento dei comparti al sistema distributivo e, di conseguenza, alla determinazione delle priorità in fase attuativa.

Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche

La definizione di ogni singolo ambito d'intervento in relazione alla propria consistenza catastale è stata prioritaria proprio in virtù delle finalità del presente approfondimento. Pertanto si è provveduto a coerenza la consistenza degli AT definiti nelle cartografie di Piano operative e vigenti su base aerofotogrammetrica alle delimitazioni catastali che – come noto – rappresentano il territorio con un grado di dettaglio differente, connesso principalmente ai metodi di rilievo e rappresentazione. La deformazione del terreno presente nella rilevazione dell'aerofotogrammetria (per quanto a scala di rilevazione dettagliata) ed assente nel catasto ha comportato quindi la necessità di adeguare la perimetrazione dei singoli AT sulla base dei nuovi elementi tecnico-conoscitivi presi a riferimento, ovvero la base catastale e le relative visure funzionali all'individuazione delle proprietà (distinte o accorpabili). Al fine di rendere inequivocabile il processo di coerenza, si è provveduto quindi a redigere semplici elaborazioni grafiche che, sulla base di riferimento, rappresentano la consistenza areale degli AT secondo il vigente strumento urbanistico e la comparano alla perimetrazione rettificata/coerenzata desunta dalle mappe catastali.

Come chiaramente esplicitato nelle schede di approfondimento dei singoli AT alle successive pagine della presente relazione, il processo di coerenza ha comportato modificazioni che, a seconda degli ambiti, sono di lievissima entità se non ininfluenti/inesistenti. Tali modificazioni – proprio in relazione alla loro esiguità – sono in ogni caso evidenziate in cartografia e – successivamente – analizzate e motivate nella sezione testuale di riferimento.

Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

Proseguendo ed esplicitando le analisi di cui alle rappresentazioni grafiche di coerenza e verifica, sono stati rappresentati in forma tabellare i contenuti essenziali derivanti dalle mappe catastali e dalle visure di riferimento; tali tabulati, che costituiranno la base di partenza per il successivo lavoro di verifica ed ipotesi di accorpamento, di ogni AT definiscono primariamente:

- la superficie territoriale (ST) complessiva, computata in esito al precedente processo di coerenza fra le mappe catastali e la base aerofotogrammetrica del PGT vigente;
- la diversificazione per proprietà (identificate in modo volutamente impersonale mediante l'utilizzo di lettere) dei mappali che intervengono nel perimetro coerenzato dell'AT;
- la superficie reale (SR) dei singoli mappali di cui al punto precedente, anch'essa quantificata in seguito alla coerenza cartografica precedentemente esplicitata;
- la sub-incidenza percentuale di ogni singolo mappale, ovvero il rapporto (espresso in percentuale) fra la superficie reale dei singoli mappali – o parte degli stessi, qualora non ricompresi per intero nel perimetro dell'AT – e la superficie territoriale complessiva;
- l'incidenza delle singole proprietà, ovvero il rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST dell'AT, espresso in percentuale.

Successivamente, il medesimo paragrafo esplica le eventuali azioni di rettifica al perimetro dell'ambito di trasformazione in seguito al processo di coerenza precedentemente rappresentato graficamente (cfr. paragrafo precedente).

Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

Funzionalmente allo sviluppo delle elaborazioni successive, per ogni AT si riporta il dettaglio del dimensionamento di Piano e della dotazione teorica di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Tale computo sviluppa i valori dimensionali teorici del progetto attuativo applicando indici, parametri e prescrizioni delle Norme di riferimento ai valori dimensionali dell'AT ricavati grazie al processo di approfondimento precedente di esame e coerenza della consistenza areale dell'ambito e quantifica:

- il peso insediativo teorico, ovvero slp e volume massimi ammissibili (ed abitanti equivalenti, se pertinenti);
- lo standard indotto in applicazione dei parametri di Piano vigenti;
- le monetizzazioni ammissibili delle quote a standard urbanistico;

- la dotazione delle aree per parcheggi pertinenziali obbligatorie.

Nel caso le NTA prevedano la possibilità di attuare un progetto residenziale o di carattere turistico-ricettivo, si è proceduto allo sviluppo ipotetico funzionale alla trasformazione ai fini residenziali, in quanto destinazione che verosimilmente si presta maggiormente ad ipotesi di sviluppo differito per stralci funzionali.

Sempre ai fini delle successive elaborazioni, la scheda focalizza l'attenzione sugli eventuali obiettivi e criteri funzionali alla progettazione preliminare individuati e stabiliti dalle NTA di riferimento, dei quali si terrà poi debito conto nelle fasi di pianificazione successive contenute nel presente studio.

Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria

Al fine di rappresentare definitivamente il perimetro complessivo di ogni AT, la delimitazione degli ambiti d'intervento coerenziata e rettificata viene trasferita cartograficamente sulla base aerofotogrammetrica del territorio comunale (nella propria versione in ultimo aggiornamento disponibile), in scala 1:1000.

Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)

Sempre al fine di rappresentare definitivamente il perimetro complessivo di ogni AT, la delimitazione degli ambiti d'intervento coerenziata e rettificata viene trasferita cartograficamente sull'ortofotopiano del territorio comunale, in scala 1:1000. Tale base di riferimento è stata ricostruita ad hoc (funzionalmente al presente studio) assemblando molteplici, singoli scatti delle porzioni territoriali nella loro versione maggiormente aggiornata e pubblicamente disponibile attraverso i browser pubblici (fonte: Virgilio Mappe).

Individuazione delle proprietà

A sostegno dei tabulati di computo ed analisi precedenti e successivi, in base ai precedenti approfondimenti condotti sulle mappe catastali e le visure di riferimento, vengono rappresentati (attraverso elaborazioni in scala 1:1000) i singoli AT suddivisi graficamente a seconda delle differenti proprietà individuate.

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

Con le finalità esplicate ad incipit della presente relazione nel merito dell'individuazione di una metodologia analitica tecnica fondata il più possibile su elementi oggettivi e scientifici, si è provveduto ad individuare specifici criteri funzionali alla verifica preliminare d'attuabilità delle previsioni di Piano per singoli mappali o, eventualmente, per più mappali raggruppabili in relazione alle medesime proprietà.

Come chiaramente rappresentato nei tabulati di riferimento, tali criteri possono essere suddivisi per due differenti gradi gerarchici d'importanza, ovvero:

- criteri imprescindibili, ossia quei criteri in assenza dei quali è preclusa l'attuazione indipendente delle quote edificabili sui singoli mappali/proprietà;
- criteri che determinano una problematica risolvibile mediante accorgimenti da assumere in fase di pianificazione attuativa e che, quindi, non pregiudicano di per loro l'attuazione autonoma di mappali/proprietà.

Fra i criteri ascrivibili alla prima casistica sono stati individuati:

- la superficie reale minima funzionale a sostenere progetti insediativi verosimili per dimensione delle aree a disposizione funzionali alla realizzazione di un episodio edilizio residenziale autonomo; tale dimensione è fissata nella misura minima di 750 mq;
- la profondità minima funzionale all'edificabilità dei lotti, fissata in almeno 18 m, ovvero la dimensione ragionevole per lo sviluppo di progetti edilizi che, considerati gli arretramenti imposti, non si ritengono accettabili se da svilupparsi entro misure inferiori, anche in relazione alla tradizione costruttiva locale ed alle caratteristiche comuni delle aree su cui si sviluppano gli stessi AT;
- l'idoneità della conformazione delle aree su cui sviluppare gli eventuali progetti edilizi, per ovvie ragioni connesse ad imprescindibili criteri funzionali alla successiva, corretta progettazione di edifici, urbanizzazioni e pertinenze;

- l'idoneità morfologica delle aree su cui sviluppare gli eventuali progetti edilizi, per le medesime ragioni di cui al punto precedente, la cui verifica di sussistenza è stata valutata in base agli esiti delle rilevazioni in situ preliminari all'intero lavoro di approfondimento.

Diversamente, fra i criteri ascrivibili alle problematiche risolvibili e quindi non contingentemente dirimenti, sono stati individuati in via preliminare:

- l'accessibilità ai mappali direttamente dalle infrastrutture esistenti, condizione garante di requisiti d'attuabilità, ma – a seconda dei casi – non indispensabile all'attuazione autonoma per stralci in relazione all'eventuale, possibile presa in carico di infrastrutture di connessione (sia extracomparto che distributive);
- la possibilità di allacciamento diretto alle reti dei sottoservizi, senza vincoli di servitù prediali (casistica, anche questa, comunque risolvibile con lo sviluppo del progetto edilizio).

Attraverso un tabulato di riscontro, per ogni mappale compreso nell'AT di riferimento è stata verificata la congruità ai criteri fissati preliminarmente; la rappresentazione grafica tabellare rappresenta quindi in modo sintetico ed intuitivo i contenuti desumibili dalle elaborazioni grafico-testuali precedenti e, dei singoli mappali, dichiara quindi la necessità d'accorpamento per il raggiungimento dei requisiti minimi. L'ipotesi di accorpamento per singole proprietà, qualora ipotizzabile in relazione ad oggettivi requisiti funzionali (sia localizzativi che morfologici), viene altresì considerata come elemento potenzialmente risolutivo - o quantomeno valido – per la definizione dei subcomparti funzionali.

Criteria per la verifica preliminare d'attuabilità: ipotesi d'accorpamento

Sulla base delle analisi precedenti, in assenza di elementi che già possano determinare la conformazione definitiva teorica degli ambiti d'intervento (nel caso ipotetico dell'individuazione di mappali/proprietà autosufficienti)

I primi accorpamenti vengono ipotizzati prioritariamente in base al possibile raggiungimento dei requisiti stabiliti precedentemente proprio in virtù dei propri caratteri oggettivi. Pertanto, i subcomparti così ipotizzati (visibili graficamente negli estratti successivi al tabulato) vengono vagliati attraverso le procedure di verifica enunciate al paragrafo precedente.

Ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei subambiti e ripartizione potenziale delle aree

Conseguentemente alla definizione dei subcomparti potenzialmente autonomi e funzionali ad un'attuazione per stralci degli AT del DdP, i subambiti sinora ipotizzati vengono ulteriormente sviluppati.

Degli stessi subcomparti vengono riassunti in forma tabellare i principali parametri, ovvero:

- le proprietà coinvolte (e le relative particelle catastali, compresi i dati dimensionali e l'incidenza percentuale dei singoli mappali rispetto all'AT);
- l'incidenza percentuale rispetto all'intero ambito di trasformazione;
- la superficie reale;
- la superficie edificabile potenziale;
- la superficie residua.

Con la superficie edificabile potenziale si individuano gli spazi di ogni subcomparto effettivamente costruibili; infatti, la superficie edificabile potenziale (SE) rappresenta il netto delle aree che non risultano gravate dalla presenza di vincoli all'edificabilità o da arretramenti imposti. Tali aree funzionali all'edificazione sono ricavate dalle analisi sulla vincolistica rappresentate precedentemente, integrate con gli elementi ulteriori connessi all'ipotesi di attuazione dei subcomparti e rappresentati negli estratti che succedono al tabulato stesso (cfr. successivo paragrafo).

Parimenti, con la superficie residua si quantifica la differenza fra la superficie reale dei subcomparti e la rispettiva superficie potenzialmente edificabile; tali spazi, in edificabili in ragione della vincolistica e degli arretramenti, potranno essere funzionali allo sviluppo del progetto di urbanizzazione, di individuazione delle infrastrutture e/o delle aree a standard da reperire o pertinenti al progetto edilizio.

Ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili

Attraverso la prima vera e propria cartografia tecnica di dettaglio a supporto dell'analisi del progetto di sviluppo di dettaglio, si rappresenta cartograficamente quanto in parte considerato e stimato nella tabella precedente e funzionale alle elaborazioni e verifiche successive.

Le elaborazioni grafiche rappresentano su base aerofotogrammetrica in scala 1:1000, oltre al perimetro dell'AT, la propria ripartizione in subcomparti e, di ognuno, tutti gli elementi indispensabili all'individuazione delle superfici edificabili potenziali, ovvero quelle che – come già anticipato - sono ricavate dalle analisi sulla vincolistica, integrate con gli elementi ulteriori connessi all'ipotesi di attuazione dei subcomparti quali:

- gli arretramenti dalle infrastrutture viarie esistenti e di progetto interne al centro abitato (non rappresentate negli elaborati di Piano vigenti);
- eventuali aree inedificabili in virtù della presenza di servitù prediali;
- le distanze dai confini di proprietà, anche in base alla suddivisione dei subcomparti stessi.

Altresì, funzionalmente alle verifiche finali d'attuabilità che succedono all'estratto cartografico in disamina, vengono rappresentate le superfici edificabili razionalizzate. Con queste ultime si provvede a definire l'ultimo elemento per la verifica di sostenibilità, in quanto le superfici edificabili precedentemente determinate devono essere necessariamente sottoposte ad un processo di razionalizzazione in grado di garantire un'adeguata dotazione di aree su cui sviluppare un progetto edilizio che rispetti i requisiti della corretta progettazione; pertanto, le SE ricavate automaticamente per difetto dalla vincolistica esistente vengono sgrezzate ulteriormente e ridotte a forme geometricamente razionali in grado di sostenere la futura progettazione degli edifici.

Ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

Dopo aver determinato – come esplicitato in precedenza – gli elementi essenziali alla verifica di fattibilità e sostenibilità delle capacità edificatorie riservate a ciascun subcomparto, si è proceduto a stabilire un ulteriore criterio per la verifica d'attuabilità dei subambiti imperniato sui dati dimensionali prima ricavati e sui parametri stabiliti dalle NTA vigenti.

Tale criterio stabilisce che, per ciascun subcomparto, la superficie edificabile potenziale moltiplicata per un coefficiente cautelativo di riduzione deve essere maggiore o uguale al rapporto dato dalla slp massima ammissibile sul subcomparto ed il numero dei piani previsto in base alla definizione dell'altezza massima ammissibile; quindi: $SE \cdot c \geq slp/nP$, dove:

- "c" è il valore del coefficiente di riduzione applicato in via cautelativa considerate le possibili necessità di ulteriore epurazione delle aree edificabili; tale parametro viene diversificato a seconda dei casi in cui si preveda la realizzazione di un progetto edilizio caratterizzato da tipologia edilizia ad unità abitativa singola/binata (nel qual caso la SE viene ridotta cautelativamente del 40% in applicazione di un coefficiente "c" pari a 0,6), oppure nel caso sia previsto (per ragioni connesse alla morfologia delle aree, alla loro conformazione, eccetera) un intervento caratterizzato da edifici a blocco edilizio (nel qual caso la SE viene ridotta cautelativamente del 20% in applicazione di un coefficiente "c" pari a 0,8);
- "nP" è il numero dei piani su cui sviluppare il progetto in linea teorica in relazione al parametro relativo all'altezza massima ammissibile stabilito dalle NTA.

Stabilita tale, semplice formula, il rispetto del criterio da parte di ogni singolo subcomparto viene verificato e sancito (o meno) nell'apposito tabulato di raffronto.

Ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

Al fine di ottenere ulteriore garanzia di attuabilità, si è stabilito un ulteriore criterio di verifica, questa volta imperniato sulla superficie edificabile razionalizzata (cfr. precedente paragrafo "Ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili") funzionale ai comparti.

Tale criterio stabilisce che, per ciascun subcomparto, il rapporto fra la slp potenziale (moltiplicata per un coefficiente cautelativo di incremento) ed il numero dei piani prevedibili deve essere minore o uguale al valore precedentemente quantificato della superficie edificabile razionalizzata (SER); quindi: $slp \cdot c/nP \leq SER$, dove:

- "c" è il valore del coefficiente di maggiorazione applicato in via cautelativa considerate le possibili necessità di ulteriore epurazione delle aree edificabili; tale parametro viene diversificato a seconda dei casi in cui si preveda la

realizzazione di un progetto edilizio caratterizzato da tipologia edilizia ad unità abitativa singola/binata (nel qual caso la slp viene aumentata cautelativamente del 20% in applicazione di un coefficiente "c" pari a 1,2), oppure nel caso sia previsto un intervento caratterizzato da edifici a blocco edilizio (nel qual caso la slp viene maggiorata cautelativamente del 10% in applicazione di un coefficiente "c" pari a 1,1);

- "nP" è il numero dei piani su cui sviluppare il progetto in linea teorica in relazione al parametro relativo all'altezza massima ammissibile stabilito dalle NTA.

Stabilita tale, semplice formula, il rispetto del criterio da parte di ogni singolo subcomparto viene verificato e sancito (o meno) nell'apposito tabulato di raffronto.

Tale verifica rappresenta idealmente la conclusione degli approfondimenti funzionali alla determinazione dei subcomparti che suddividono ogni AT.

Ciò in assenza di elementi precedenti che ne abbiano condizionato l'ipotesi di suddivisione (come ad esempio particolari condizioni connesse alle funzioni principali previste, qualora diverse da quella residenziale, oppure la presenza di elementi dirimenti connessi alla suddivisione di pertinenza delle proprietà, alla geometria delle stesse o, ulteriormente, per effetto di particolari prescrizioni del PGT vigente che condizionano l'attuazione dei comparti – ad esempio determinate previsioni viabilistiche preordinate all'attuazione degli AT stessi).

Come esplicitato di seguito nel corso della presente relazione relativamente ad alcune situazioni, nel caso in cui le verifiche connesse ai valori di SE e/o SER abbiano dato esito negativo si è proceduto ai successivi accorpamenti del caso, secondo le modalità e la metodologia che hanno guidato nella prima ipotesi di accorpamento.

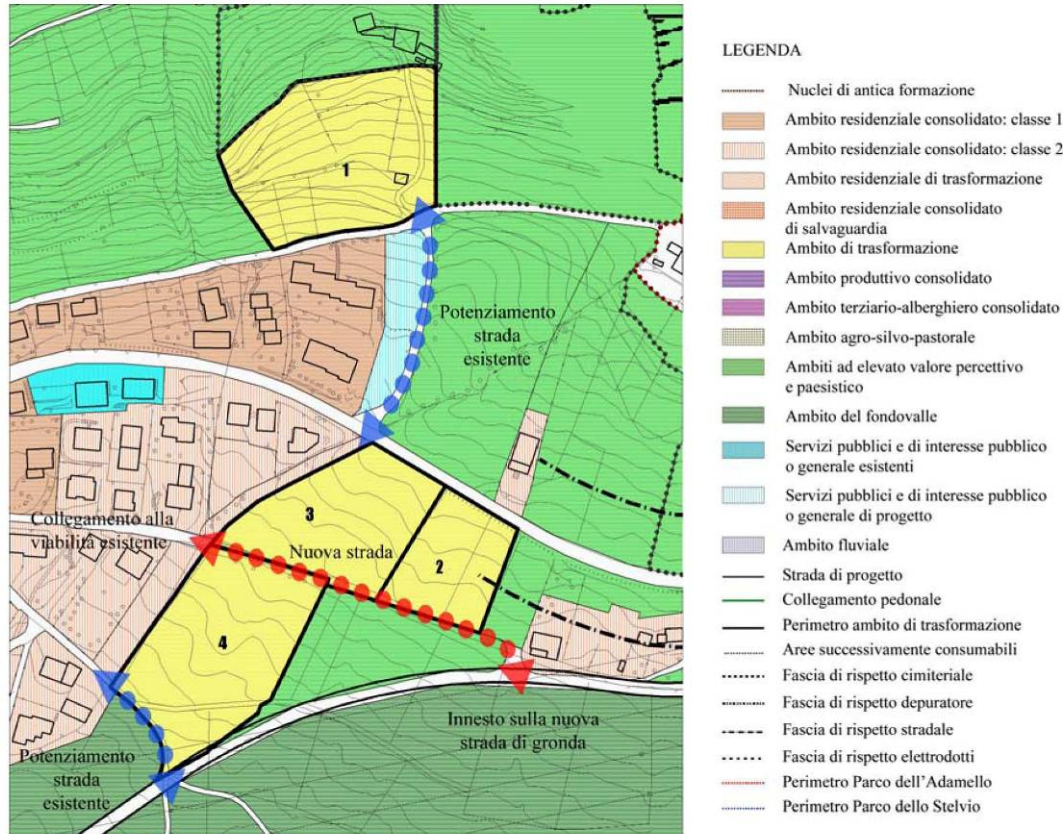
In ogni caso, con lo sviluppo dei singoli AT (come affrontato nei paragrafi successivi della presente relazione) tutte le analisi e le elaborazioni predisposte consentono – sulla base dei criteri e dei contenuti esplicitati nel corso della presente introduzione alla metodologia operativa – di seguire il processo metodologico che ha portato alle risultanze finali di suddivisione degli ambiti e che ha permesso di sviluppare tutti i contenuti e le riflessioni di cui al presente studio che, a loro volta, assumono un valore funzionale al futuro progetto di sviluppo delle strategie di trasformazione del Documento di Piano vigente.

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 01



Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di trasformazione 1



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona agricola.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2 e parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 4 (alta) e parte in classe 5 (molto alta)

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 1 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo. Potenziamento della strada di accesso dalla via Nazionale (S.S. 42)

Destinazioni d'uso

Alberghiera, come definita dalla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della l.r. 15/2007.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 7.525 mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;

AT 01 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 6.020 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 6.762,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 3.381,25 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Potenziamento viabilità di accesso dalla strada statale 42;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

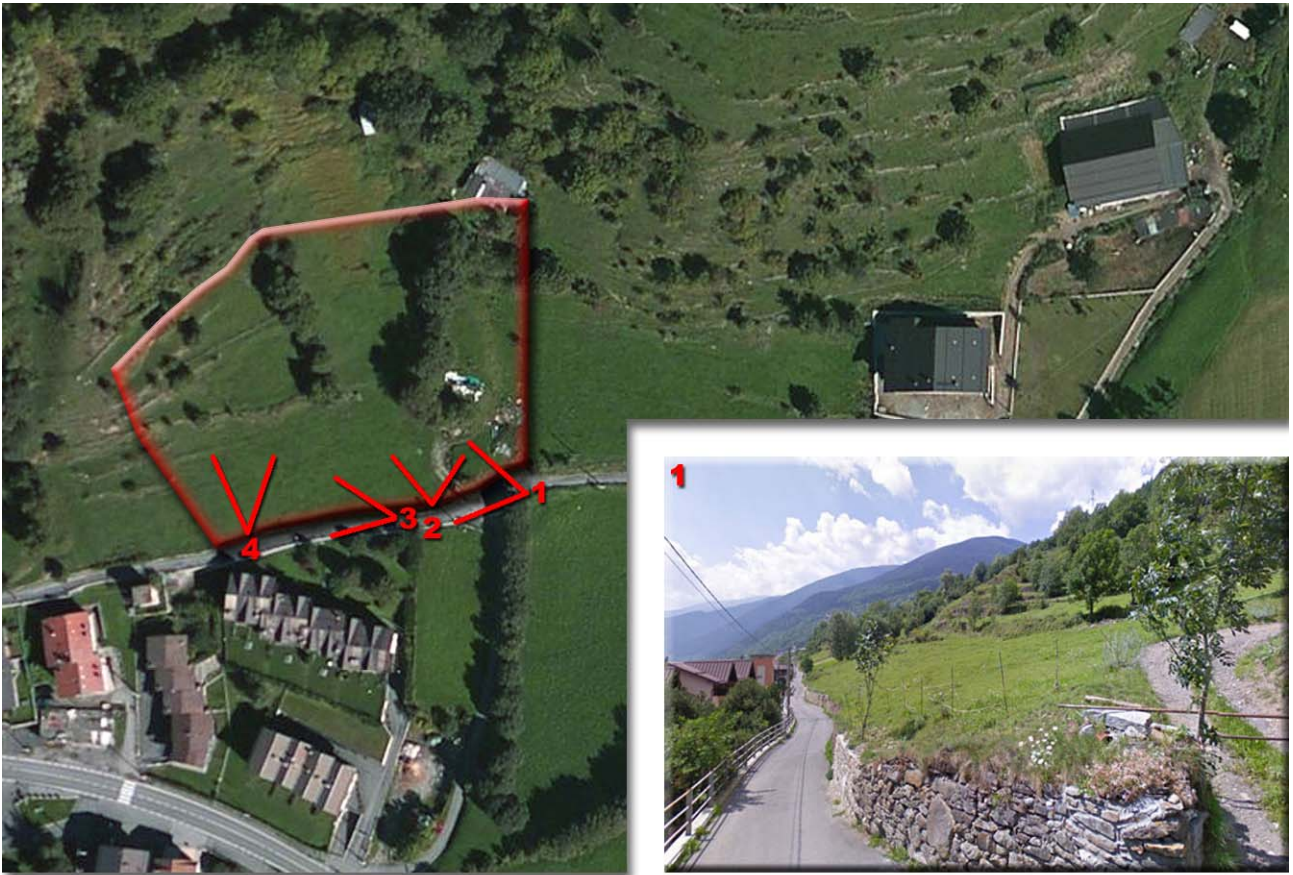
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche “Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati” e “terrazzamenti con muri a secco e gradonature”, la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

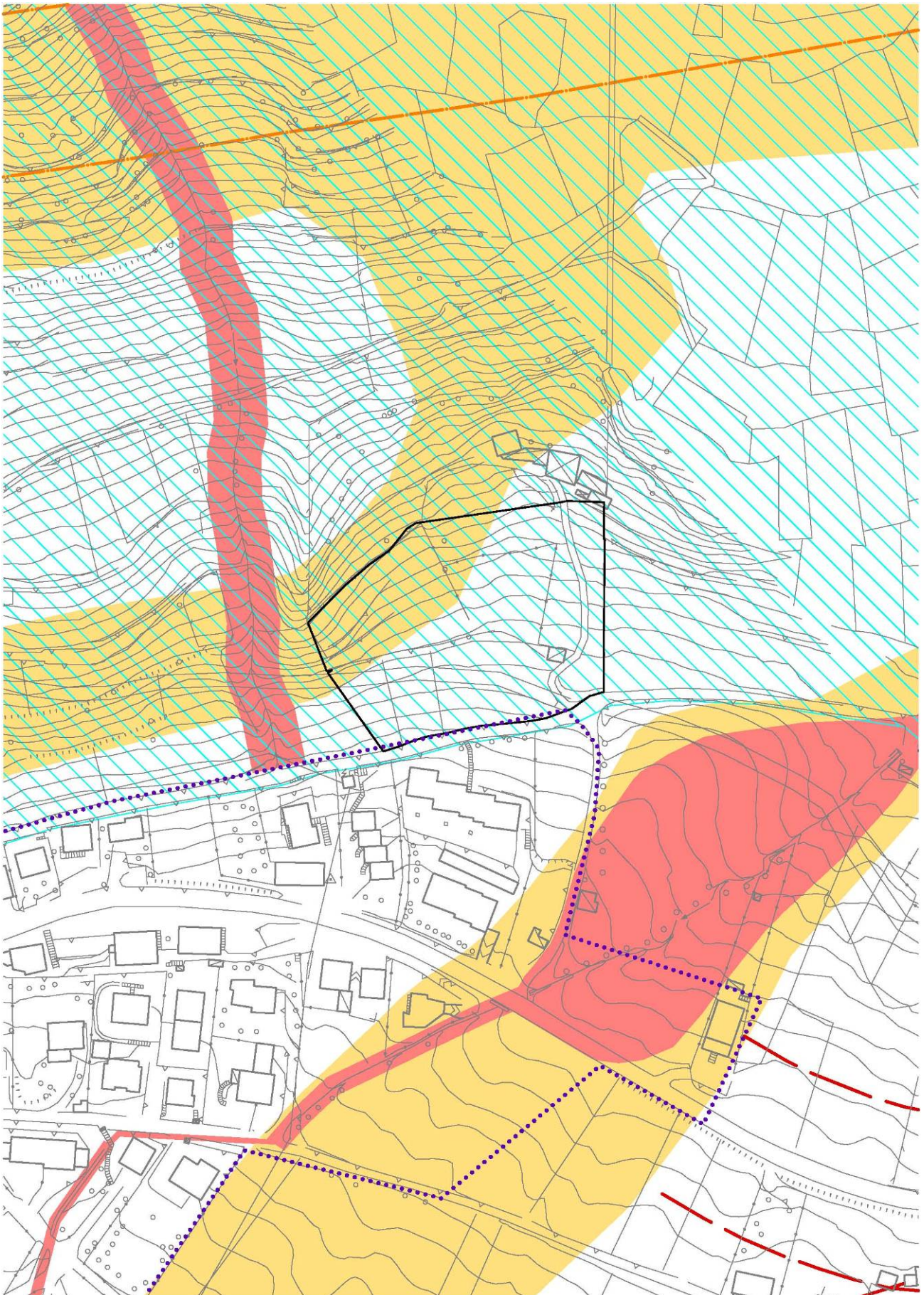
Norme particolari

È obbligatorio un preventivo studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità delle previsioni di piano con l'assetto idrogeologico esistente nonché l'inesistenza di rischi potenziali, anche con riferimento alle aree limitrofe e poste a valle, derivanti dalle trasformazioni previste.

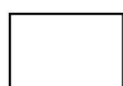
AT 01 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



AT 01 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)



AT 01 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)



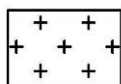
Ambito di Trasformazione



Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua



Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04



Rispetto cimiteriale



Perimetro del centro abitato



Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato



Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione



Vincolo idrogeologico



Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente








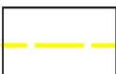


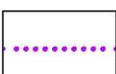


Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

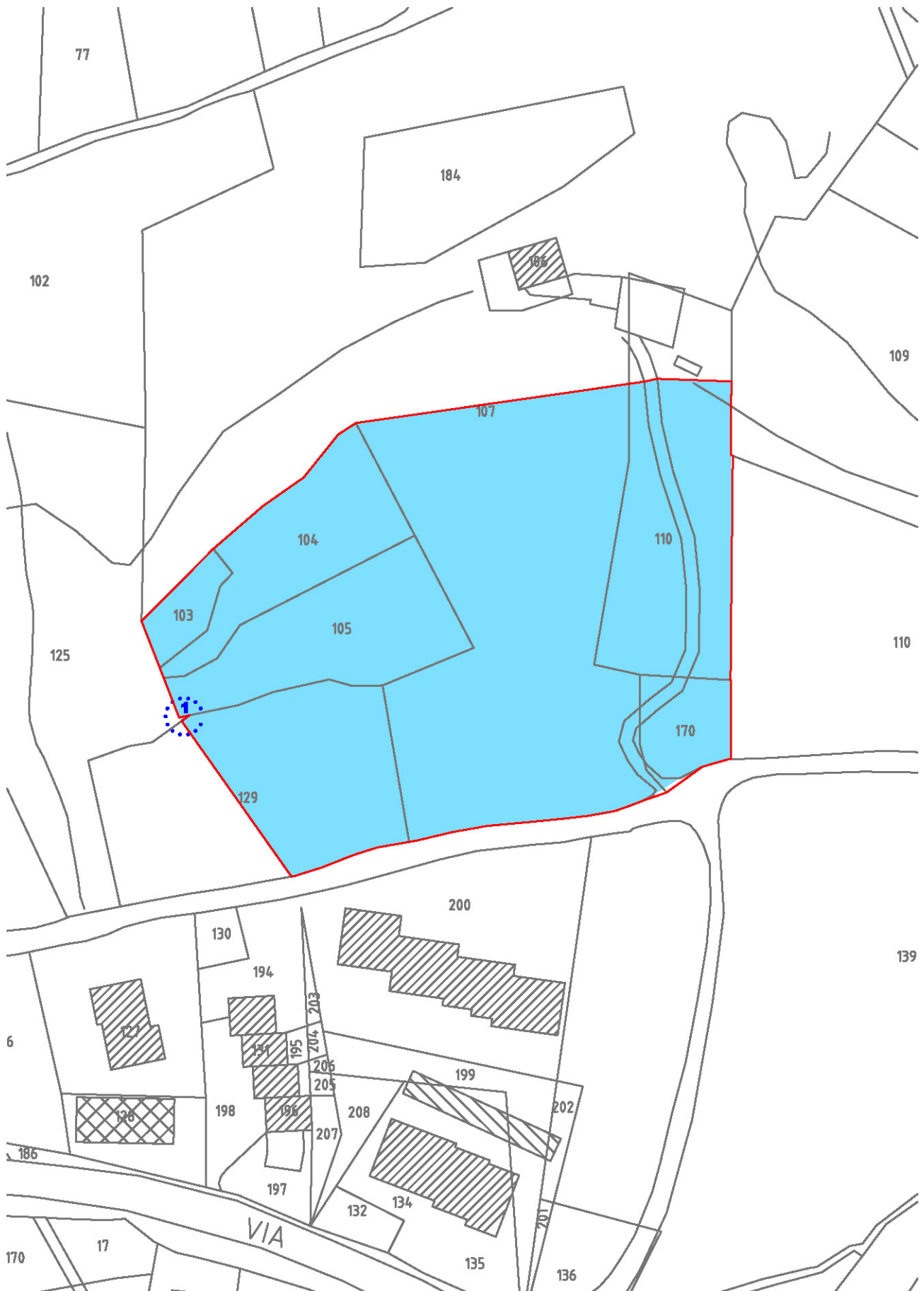
AT 01 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 01 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 01 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 01 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
1	7.536,28	A	24	103	168,33	2,23%	12,31%
			24	104	759,18	10,07%	
		B	24	105	910,45	12,08%	12,08%
		C	24	110 (p)	1.188,75	15,77%	33,11%
			24	129 (p)	1.002,31	13,30%	
			24	170	303,83	4,03%	
		D	24	107 (p)	3.203,43	42,51%	42,51%

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. Esclusione di aree appartenenti ad altro mappale (superficie < 0,75 mq)

AT 01 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione per destinazione turistico-ricettiva alberghiera)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	7.536,28 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,80 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione turistico-ricettiva alberghiera)
C. Slp massima ammissibile:	6.029,02 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	18.087,07 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	/	

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	1,00 mq/mq slp (100% slp)	
G. Standard da reperire:	6.029,02 mq	(Cx F)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1) 3.014,51 mq (50%G)]	

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	3.014,51 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-------------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	3.014,51 mq	(=G-H)
--------------------------	-------------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	6.029,02 mq	(=100% della slp)
------------------------------	--------------------	-------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Potenziamento della strada d'accesso dalla SS42
2. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
3. Allacciamento ai sottoservizi a rete
4. Tutela delle componenti paesistiche : ambiti ad elevato valore percettivo
prati terrazzati
terrazzamenti con muri a secco e gradonature

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALL'IPOTESI D'ATTUABILITA' PER STRALCI

In relazione alla destinazione urbanistica dell'Ambito di Trasformazione (per il quale il PGT vigente prevede unicamente la possibilità di una trasformazione ai fini turistico-ricettivi di carattere alberghiero) e con riferimento alla densità edilizia determinata dall'indice territoriale (del valore di 2,40 mc/mq), si ritiene che l'AT in disamina debba essere attuato in seguito ad un progetto unitario esteso all'intero comparto previsto. Ciò anche in relazione ai principali obiettivi e criteri funzionali alla progettazione preliminare di carattere paesaggistico ed ambientale individuati dalle NTA vigenti, in relazione ai quali solo lo sviluppo unitario del progetto insediativo potrà garantire un inserimento adeguato dei volumi insediabili.

Ciò considerato, non si ritiene di procedere alle analisi ed agli approfondimenti funzionali ad una previsione d'attuazione per stralci.

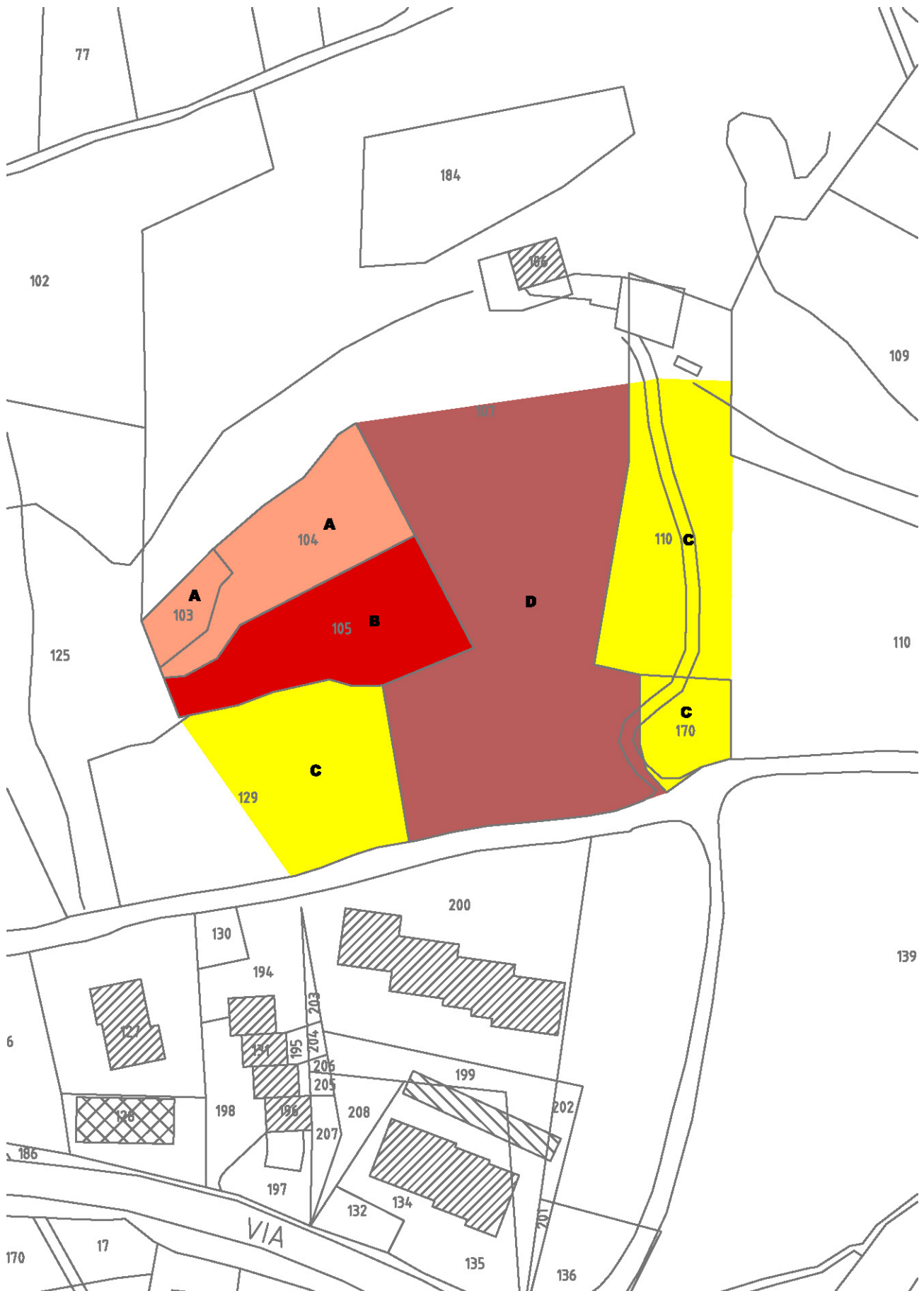
AT 01 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 01 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)












AT 01 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



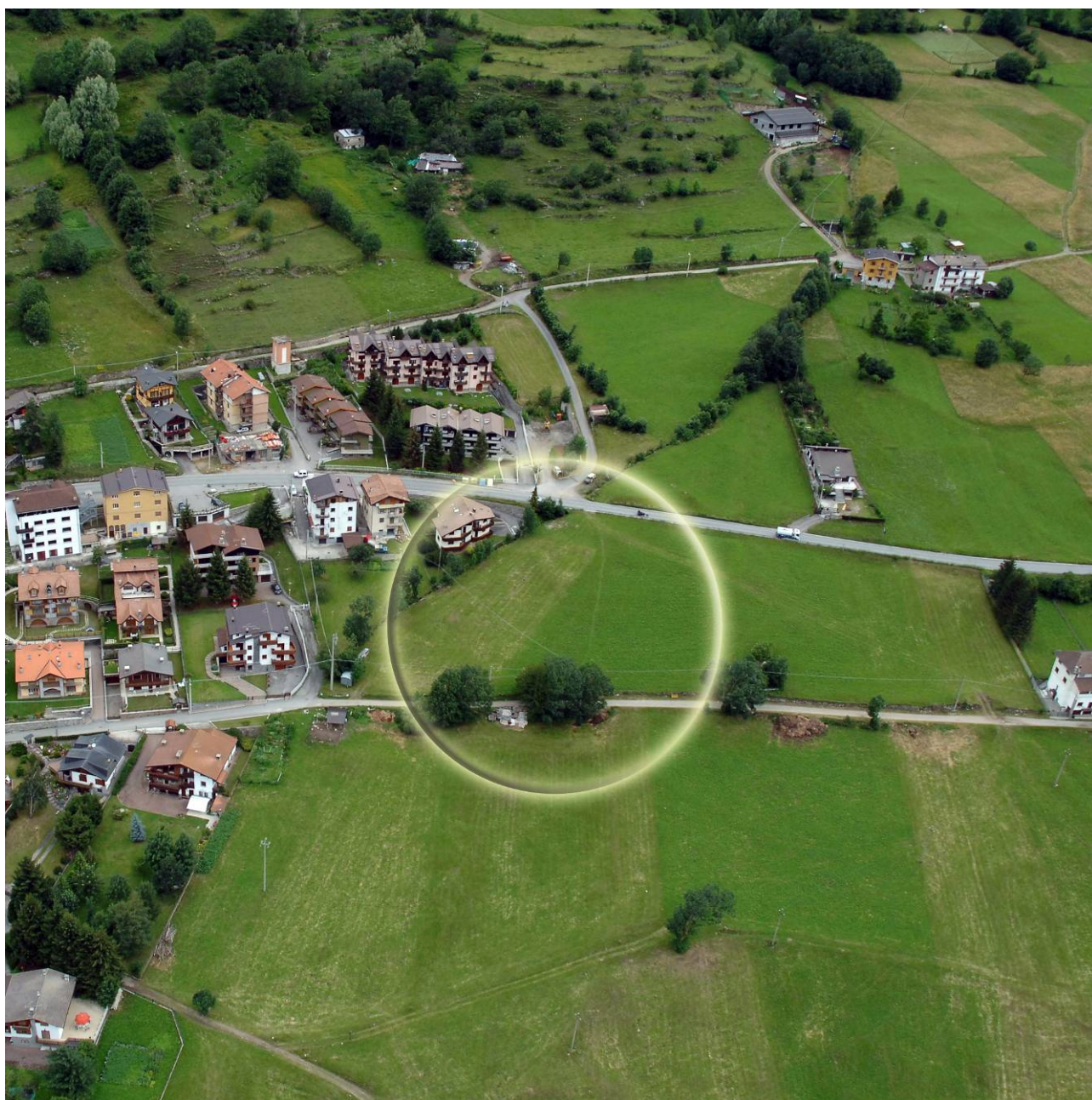
AT 01 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 01 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

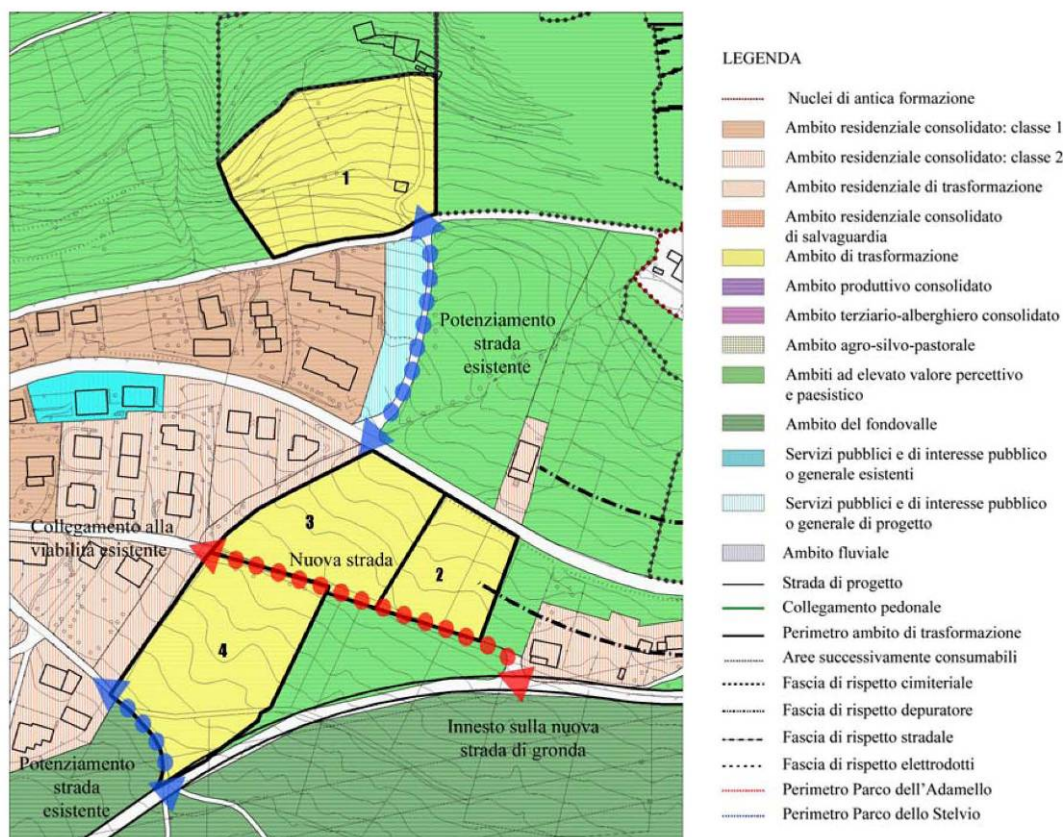
	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 03



AT 03 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 3



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a valle della strada statale 42, in continuità con la zona residenziale esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona a verde privato.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 3 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente e la futura strada di gronda. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione 2 e 4.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;

AT 03 – Art. 31 delle NTA vigenti "Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione" (estratto)

- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 4.983 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.494,9 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 3.986,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.491,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.494,9/50 \cdot 18 = 538,16$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.494,9/50 \cdot 6 = 179,39$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 3.986,4 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.993,2 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.491,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.245,75 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

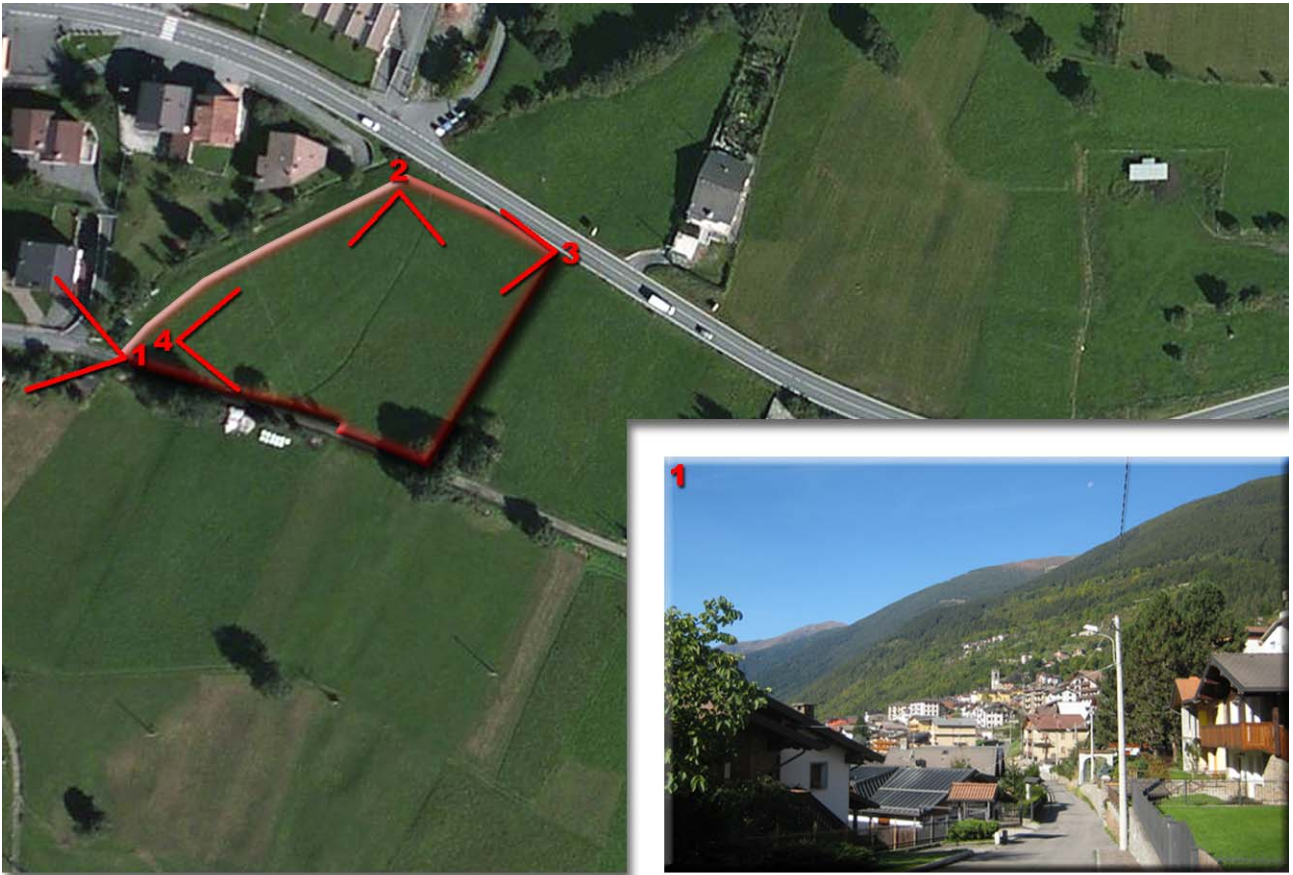
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio, da redigere anche ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP.

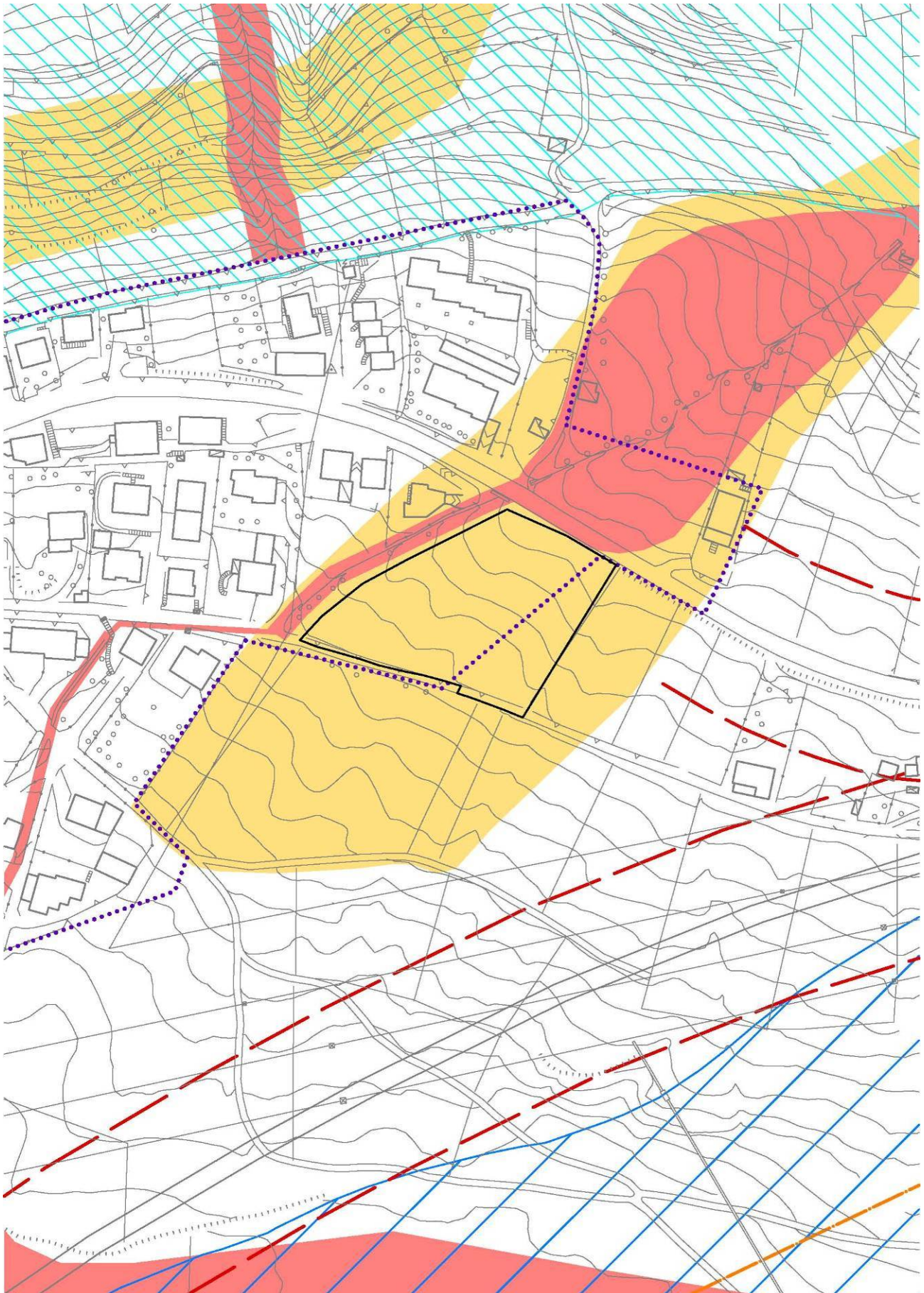
Norme particolari

È vietata la previsione di accessi carrai diretti dalla strada statale 42.




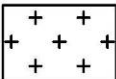


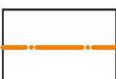



AT 03 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



AT 03 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)










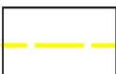


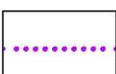
AT 03 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

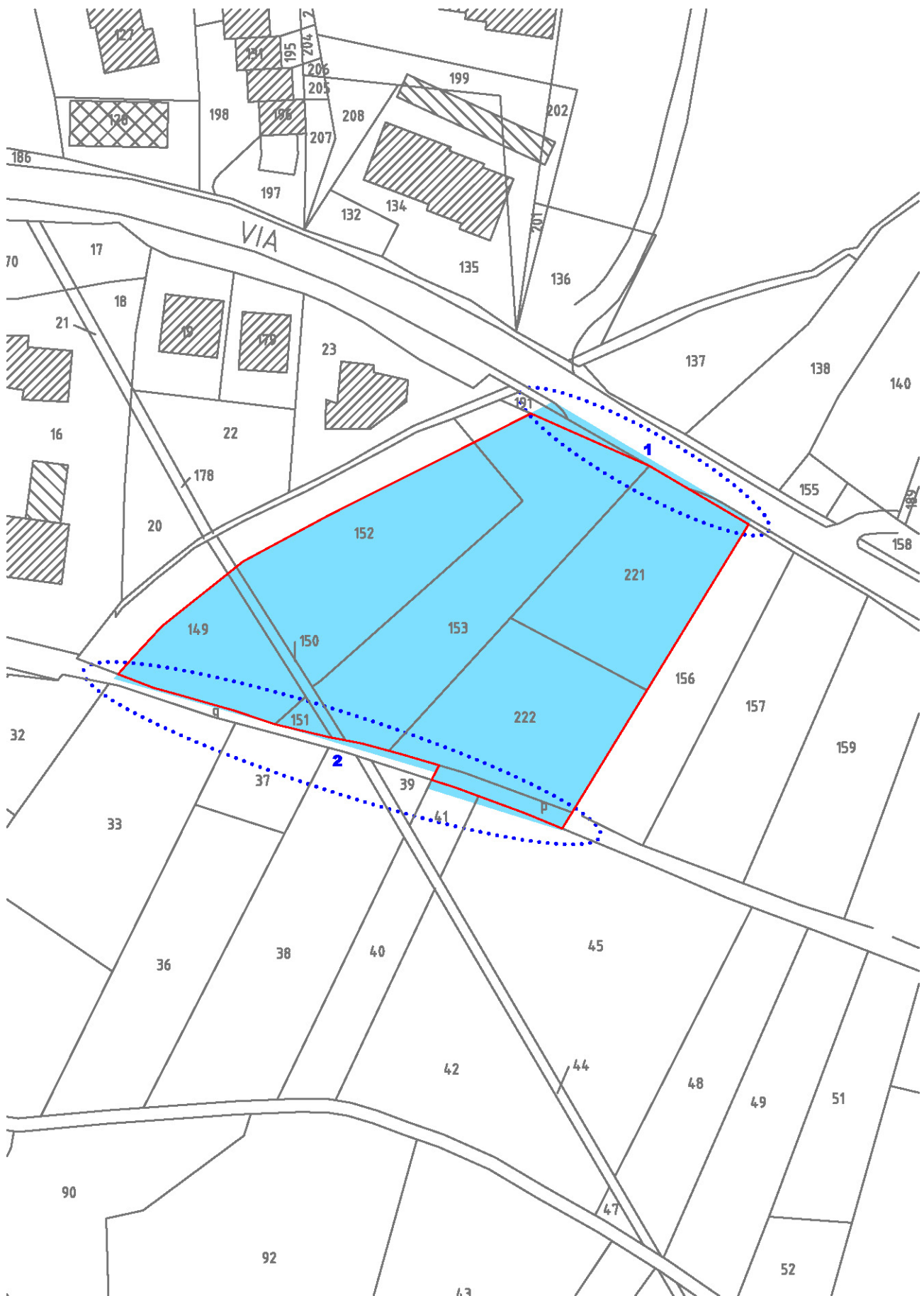
AT 03 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 03 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 03 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 03 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
3	4.834,97	A	24	221	924,52	19,12%	19,12%
		B	24	222	925,47	19,14%	19,14%
		C	24	153 (p)	1.249,28	25,84%	26,55%
			24	151	34,49	0,71%	
		D	24	150 (p)	74,12	1,53%	1,53%
		E	24	149 (p)	491,11	10,16%	10,16%
		F	24	152 (p)	1.052,36	21,77%	21,77%
		(x)	24	-	83,62	1,73%	1,73%

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. Esclusione di aree demaniali funzionali alla SS42
2. Adeguamento al margine catastale del tracciato pubblico esistente

AT 03 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	4.834,97 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.450,49 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	4.351,47 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	29,01	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	522,18 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	174,06 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	348,12 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	174,06 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	435,15 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

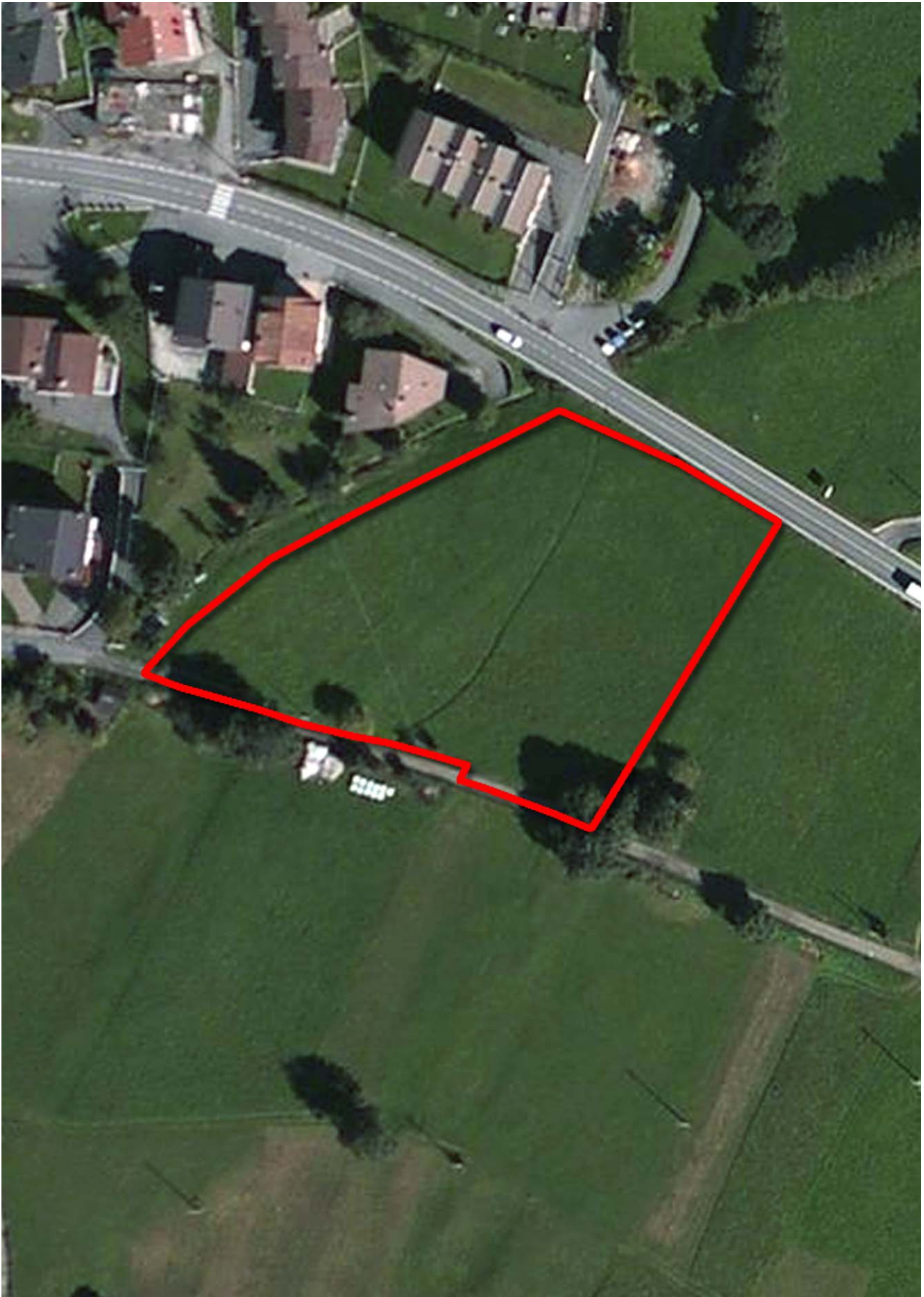
Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Realizzazione di un tratto viario di connessione fra la viabilità esistente e la strada di gronda prevista
2. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 4
3. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
4. Allacciamento ai sottoservizi a rete
5. Divieto di previsione di accessi carrai diretti sulla SS42

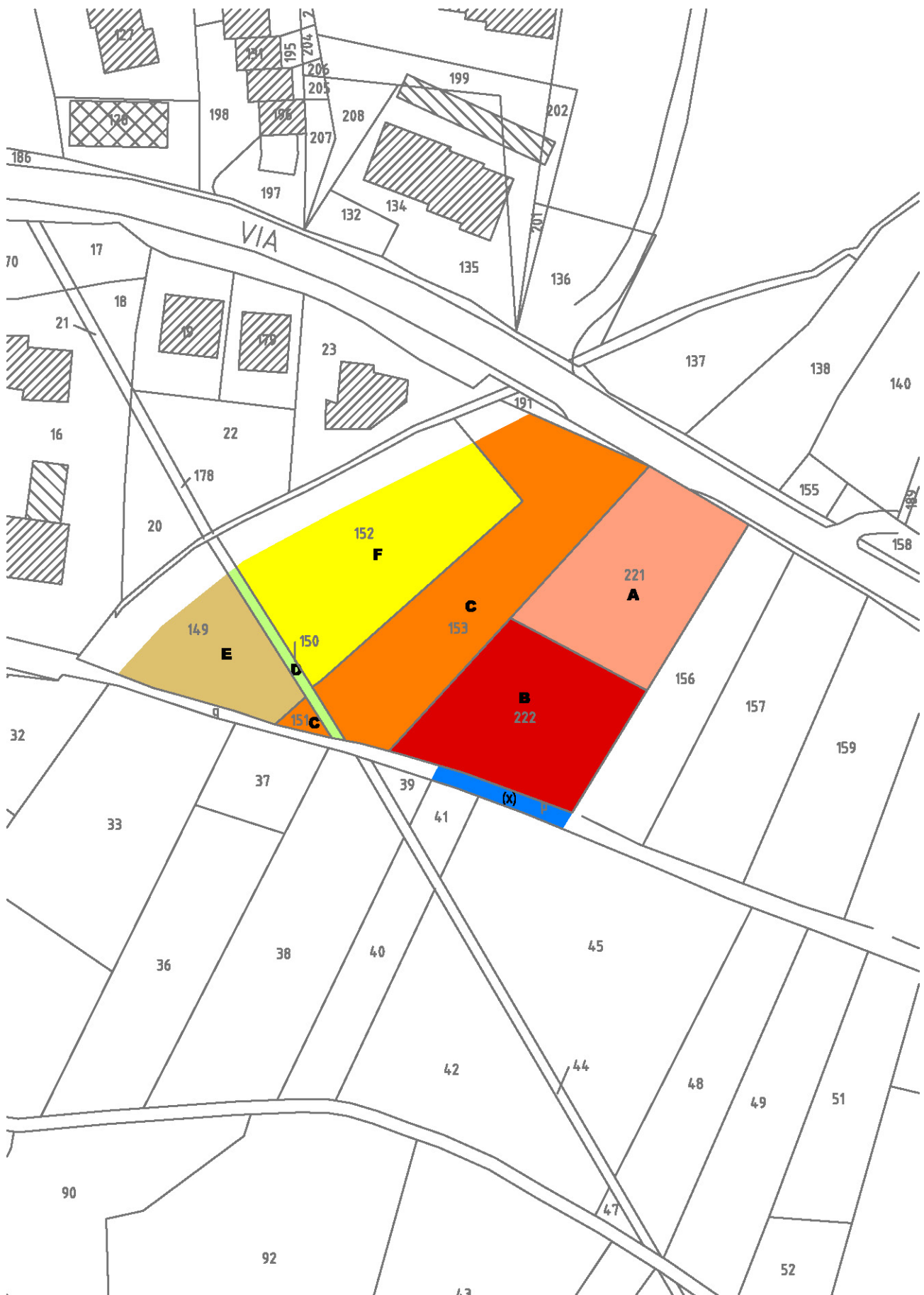
AT 03 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 03 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 03 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	□
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	□
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	□	O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	□	O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	□
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	□

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	24	221	924,52	V	V	X	X	V	V	/	/
B	24	222	925,47	V	V	V	V	V	V	/	/
C	24	153 (p)	1.249,28	V	X	V	V	X	/	Mappale da accorpere	Non raggiunge i requisiti (1)
	24	151	34,49	X	X	V	V	X	/	Mappale da accorpere	
D	24	150 (p)	74,12	X	X	V	V	X	/	Mappale da accorpere	/
E	24	149 (p)	491,11	X	X	V	V	X	/	Mappale da accorpere	/
F	24	152 (p)	1.052,36	V	X	X	X	V	V	Mappale da accorpere	/
(x)	24	-	83,62	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpere	/

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (1) Ipotizzando l'accorpamento dei mappali attigui della medesima proprietà non vengono comunque raggiunti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti.

AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (***) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	24	221	924,52	924,52	V	V	X	X	V	V
2	B	24	222	925,47	1.009,09	V	V	V	V	V	V
	(x)	24	-	83,62							
3	C	24	153 (p)	1.249,28	2.901,36						
	C	24	151	34,49							
	D	24	150 (p)	74,12		V	V	V	V	V	V
	E	24	149 (p)	491,11							
	F	24	152 (p)	1.052,36							

Note ed abbreviazioni

X Nessuna rispondenza al criterio prefissato

V Rispondenza al criterio prefissato

/ Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Con riferimento alla prima ipotesi di ripartizione in subcomparti (come organizzata nella tabella precedente) si considera quanto segue. L'accorpamento delle particelle di cui al subcomparto 3 risulta necessario non solo in relazione alle caratteristiche ed alla dislocazione delle proprietà, ma anche in relazione alla presenza di specifici vincoli d'inedificabilità determinati dalle servitù prediali di cui al mappale 150 (p), interessato da infrastrutture per sottoservizi a rete. In relazione a ciò, si ritiene che il progetto di trasformazione debba pertanto svilupparsi in un'organizzazione degli spazi edificabili nel settore del subcomparto a nord-est del precitato mappale. Data quindi la configurazione degli spazi potenzialmente funzionali alla distribuzione dei volumi del subcomparto 3, sullo stesso potrà essere sviluppato un progetto insediativo urbanisticamente ordinato, con ampi margini di riflessione funzionali ad una ripartizione degli spazi ottimale, anche in termini di inserimento nel contesto e di rapporto con le infrastrutture distributive, nel rispetto dello specifico obiettivo di Piano. Data tale configurazione preliminare, si ritiene maggiormente opportuno ipotizzare un'accorpamento dei subcomparti precedentemente individuati ai numeri 1 e 2, ancorché teoricamente in linea con i criteri prefissati funzionali alla valutazione di un'attuabilità indipendente. Accorpando i subcomparti 1 e 2, le aree assumono caratteristiche simili a quelle del subcomparto 3, il che permette una progettazione di spazi e volumi maggiormente idonea sia al contesto d'inserimento (caratterizzato da una trama urbana di matrice recente ed improntata su specifiche caratteristiche edilizie ed urbanistiche) che all'assetto dell'AT intero, in base al potenziale sviluppo del subcomparto 3. Ciò considerato, si procede all'ulteriore accorpamento sopra introdotto, come esemplificato nei tabulati successivi.

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

		I*	R**
Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	24	221	924,52	1.933,61						
	B	24	222	925,47		V	V	V	V	V	V
	(x)	24	-	83,62							
2	C	24	153 (p)	1.249,28	2.901,36						
	C	24	151	34,49							
	D	24	150 (p)	74,12		V	V	V	V	V	V
	E	24	149 (p)	491,11							
	F	24	152 (p)	1.052,36							

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- I** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 03 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 4.834,97

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	24	221	924,52	19,12%	39,99%	1.933,61	953,85	979,76
	B	24	222	925,47	19,14%				
	(x)	24	-	83,62	1,73%				
2	C	24	153 (p)	1.249,28	25,84%	60,01%	2.901,36	1448,84	1.452,52
	C	24	151	34,49	0,71%				
	D	24	150 (p)	74,12	1,53%				
	E	24	149 (p)	491,11	10,16%				
	F	24	152 (p)	1.052,36	21,77%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


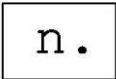


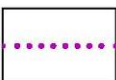
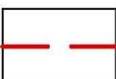
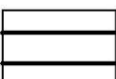





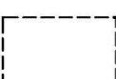
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 03 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Aree vincolate da servitù prediali
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

**DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
 VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)**

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE \cdot c \geq slp/nP$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- SE** Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
- c** coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia:
 - tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 - tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	4.834,97 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.450,49 mq

Sub-comparto	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
1	39,99%	1.933,61	953,85	979,76	580,08	2	0,6	572,31	> 290,04	
2	60,01%	2.901,36	1448,84	1.452,52	870,41	2	0,6	869,30	> 435,20	

Note ed abbreviazioni

- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- Incidenza:** Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
- S residua:** Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 03 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp * c / nP \leq SER$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	1.933,61	580,08	2	1,2	348,05	830,70	<	0,70
2	2.901,36	870,41	2	1,2	522,24	1.156,00	<	0,75

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

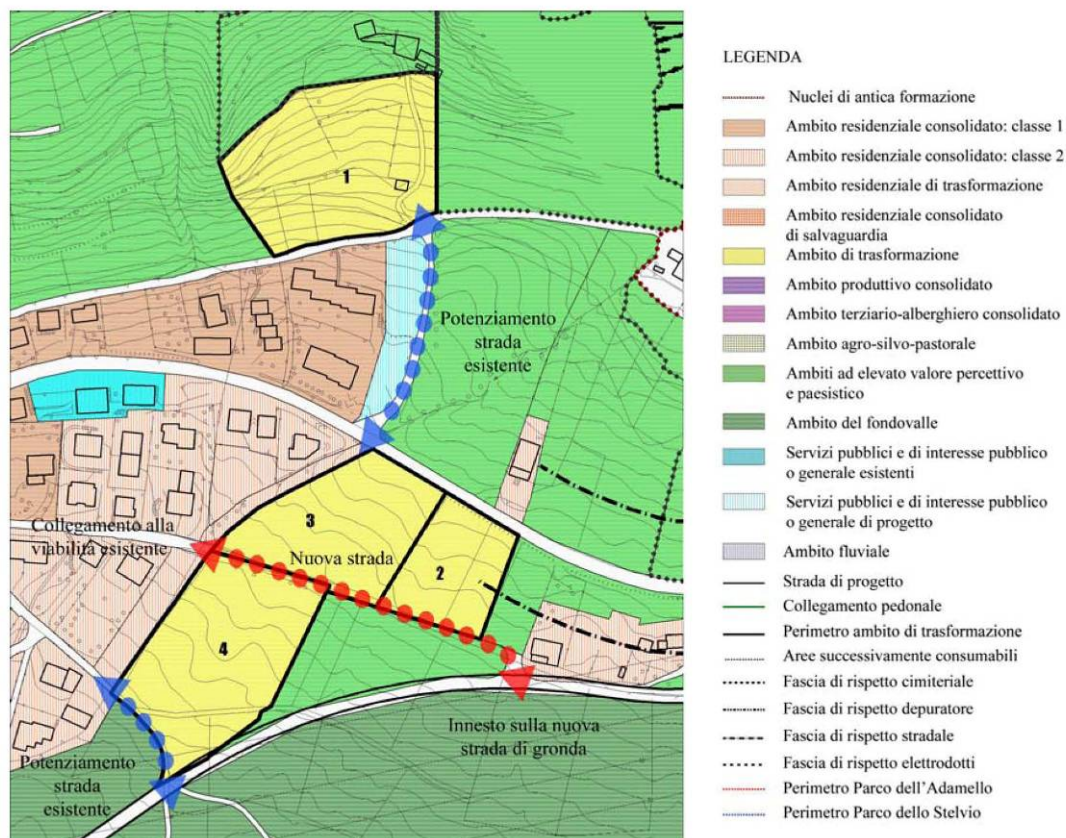
Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 04



AT 04 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 4



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a valle della strada statale 42, in continuità con la zona residenziale esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona a verde pubblico o sportivo.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2 e parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 4 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente e la futura strada di gronda ed il potenziamento della strada esistente in lato sud dell'ambito. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione 2 e 3.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;

AT 04 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 6.787 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 2.036,1 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 5.429,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.393,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $2.036,1/50 \cdot 18 = 732,9$ mq;
- per parcheggi pubblici: $2.036,1/50 \cdot 6 = 244,33$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 5.429,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.714,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.393,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.696,75 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione nuova viabilità ed adeguamento esistente come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

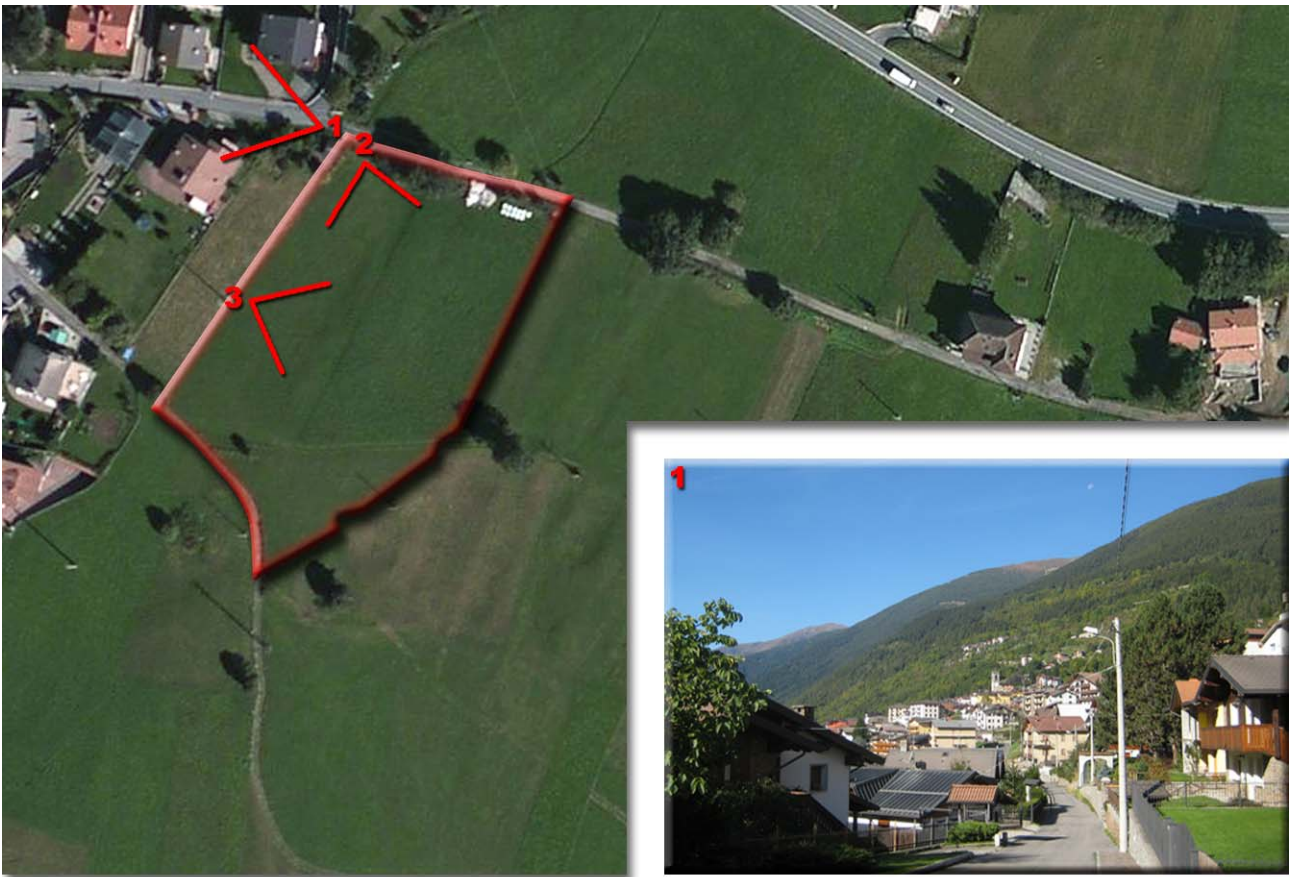
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

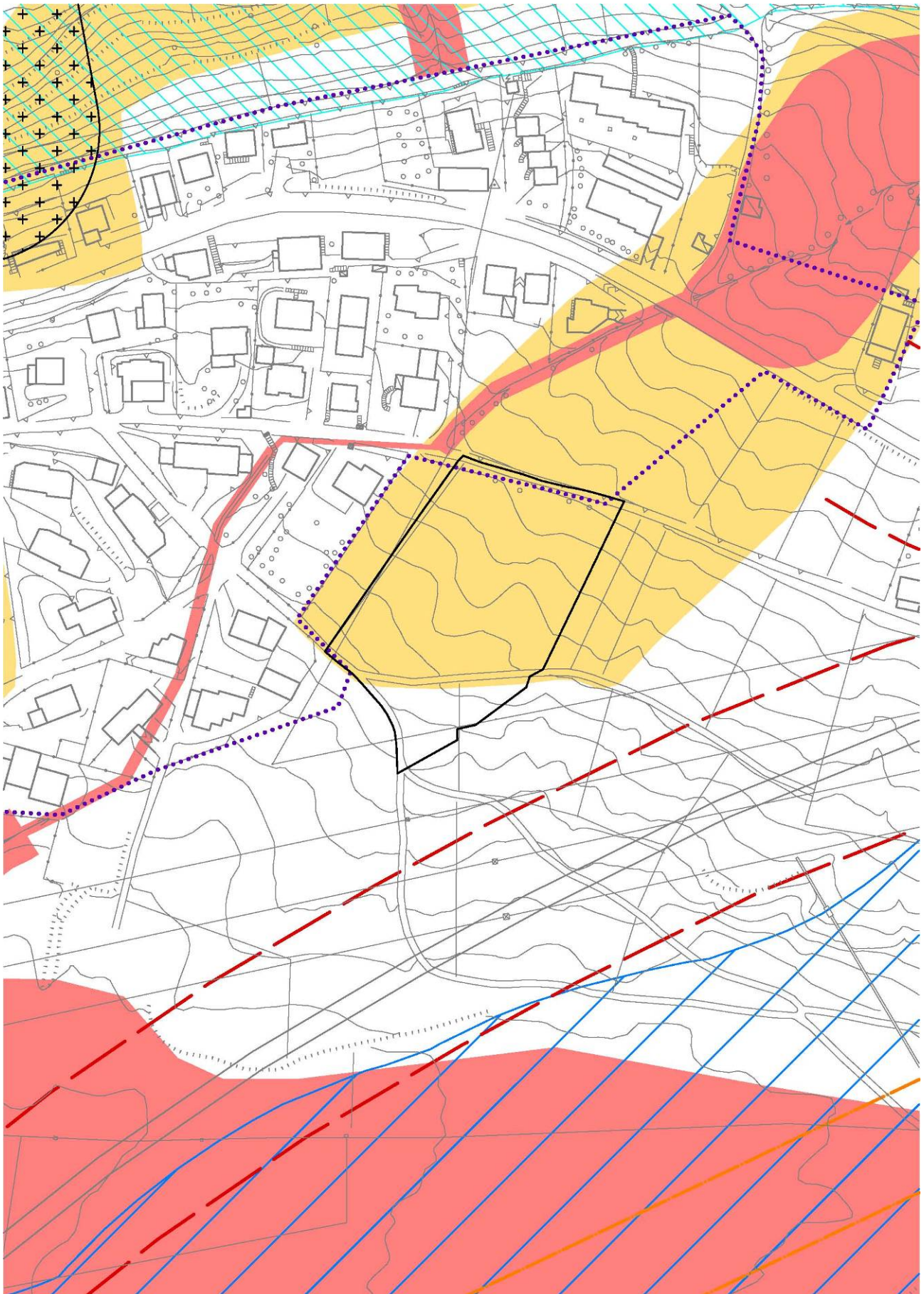
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.




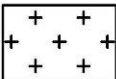


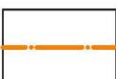



AT 04 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



AT 04 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









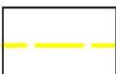


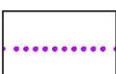
AT 04 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

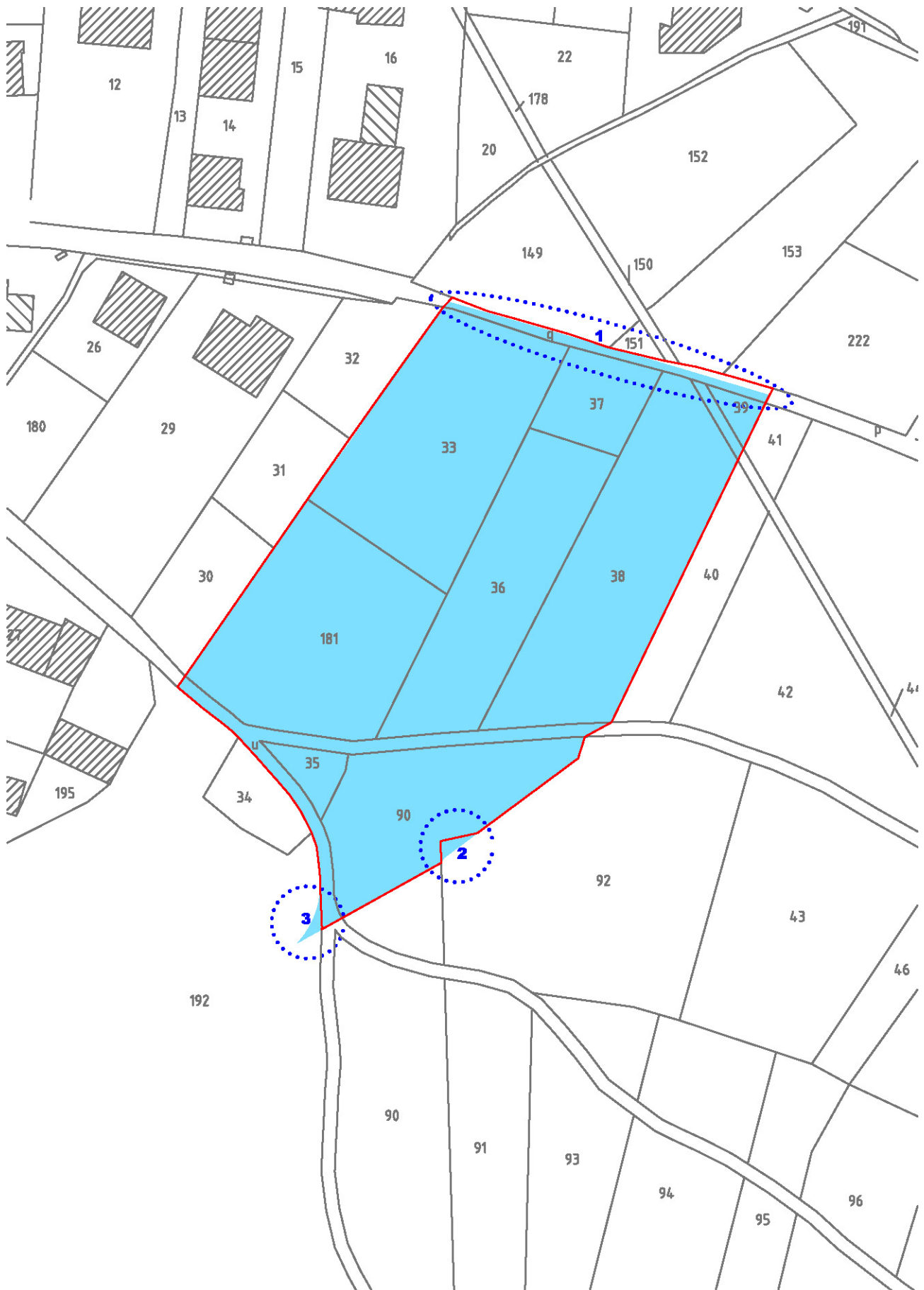
AT 04 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 04 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 04 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 04 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
4	6.810,80	A	33	39	55,12	0,81%	0,81%
		B	33	44 (p)	31,43	0,46%	0,46%
		C	33	38	1.381,24	20,28%	20,28%
		D	33	37	305,56	4,49%	19,60%
			33	36	1.029,53	15,12%	
		E	33	33	1.325,40	19,46%	21,00%
			33	35	105,05	1,54%	
		F	33	181	1.297,17	19,05%	19,05%
		G	33	90 (p)	841,12	12,35%	12,35%
		(x)	33	-	305,50	4,49%	4,49%
(y)	33	-	133,68	1,96%	1,96%		

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. Adeguamento al margine catastale del tracciato pubblico esistente
2. Esclusione di aree appartenenti ad altro mappale (superficie ca. 10 mq)
3. Adeguamento al margine catastale del tracciato pubblico esistente

AT 04 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	6.810,80 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	2.043,24 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	6.129,72 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	40,86	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	735,57 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	245,19 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	490,38 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	245,19 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	612,97 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Realizzazione di un tratto viario di connessione fra la viabilità esistente e la strada di gronda prevista
2. Potenziamento della strada esistente a meridione dell'ambito
3. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 3
4. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
5. Allacciamento ai sottoservizi a rete

AT 04 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 04 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 04 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 04 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	□
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	□
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	□	O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	□	O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	□
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	□

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (***) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	33	39	55,12	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	/
B	33	44 (p)	31,43	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	/
C	33	38	1.381,24	V	V	V	V	V	V	/	/
D	33	37	305,56	X	X	V	V	V	V	Mappale da accorpare	Non raggiunge i requisiti (1)
	33	36	1.029,53	V	X	X	X	V	V	Mappale da accorpare	
E	33	33	1.325,40	V	V	V	V	V	V	/	Non funzionale (2)
	33	35	105,05	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	
F	33	181	1.297,17	V	V	V	V	V	V	/	/
G	33	90 (p)	841,12	V	X	V	V	X	V	Mappale da accorpare	/
(x)	33	-	305,50	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	/
(y)	33	-	133,68	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	/

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (1) Ipotizzando l'accorpamento dei mappali attigui della medesima proprietà non vengono comunque raggiunti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti.
- (2) L'ipotesi di accorpamento dei mappali della medesima proprietà non è funzionale alla definizione di un subcomparto che rispetti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti per via della dislocazione dei mappali stessi.

AT 04 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	○	
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	○	
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

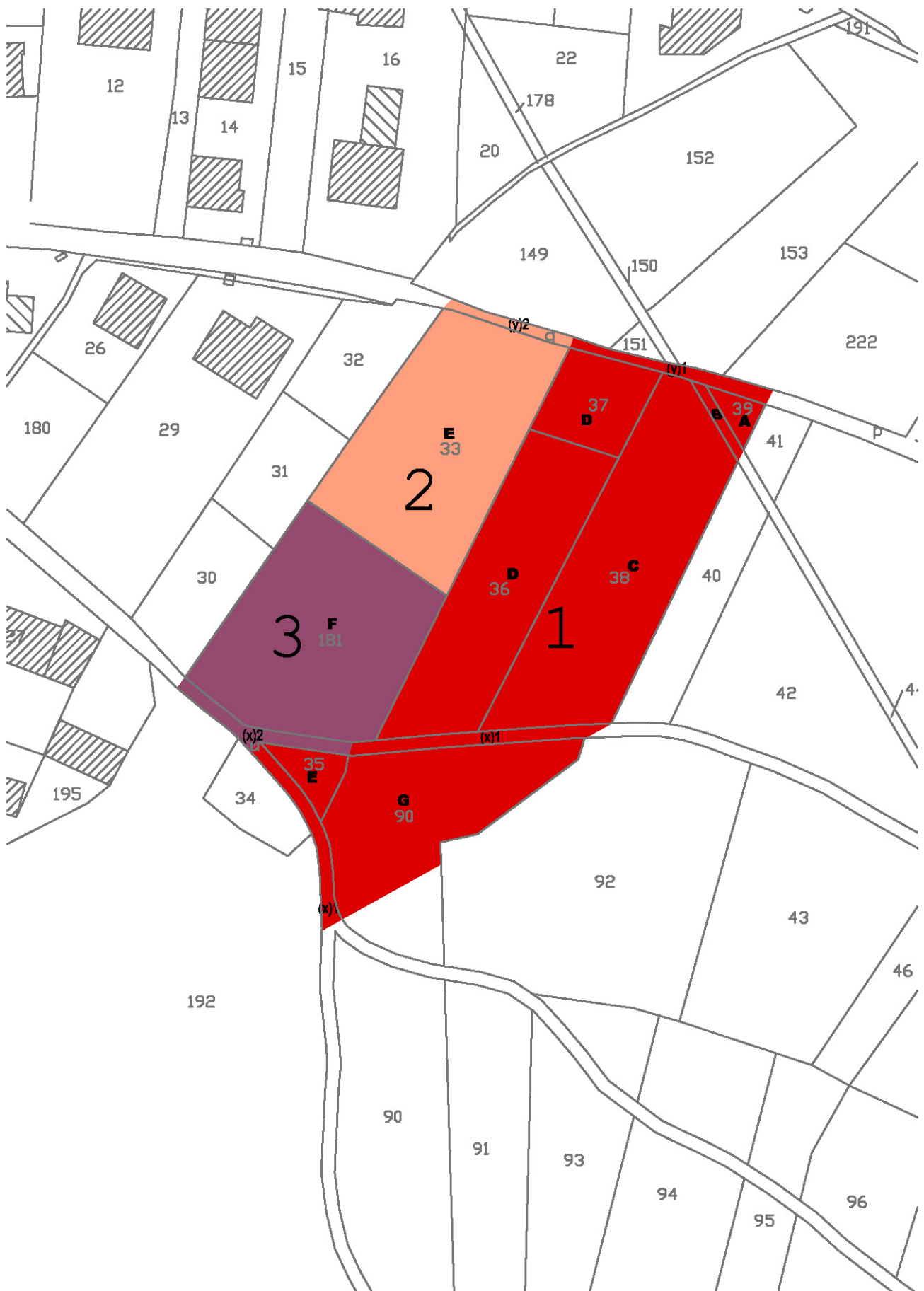
Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	33	39	55,12	4.132,20						
	B	33	44 (p)	31,43							
	C	33	38	1.381,24							
	D	33	37	305,56							
	D	33	36	1.029,53		V	V	V	V*	V	V
	E	33	35	105,05							
	G	33	90 (p)	841,12							
	(x)1	33	-	274,38							
	(y)1	33	-	108,77							
2	E	33	33	1.325,40	1.350,31	V	V	V	V	V	V
	(y)2	33	-	24,91							
3	F	33	181	1.297,17	1.328,29	V	V	V	V	V	V
	(x)2	33	-	31,12							

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)
- *** Il collegamento alle urbanizzazioni deve avvenire sotto il sedime della viabilità prevista dal PGT

AT 04 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 6.810,80

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	33	39	55,12	0,81%	60,67%	4.132,20	2.415,20	1.717,00
	B	33	44 (p)	31,43	0,46%				
	C	33	38	1.381,24	20,28%				
	D	33	37	305,56	4,49%				
	D	33	36	1.029,53	15,12%				
	E	33	35	105,05	1,54%				
	G	33	90 (p)	841,12	12,35%				
	(x)1	33	-	274,38	4,03%				
	(y)1	33	-	108,77	1,60%				
2	E	33	33	1.325,40	19,46%	19,83%	1.350,31	647,04	703,27
	(y)2	33	-	24,91	0,37%				
3	F	33	181	1.297,17	19,05%	19,50%	1.328,29	749,19	579,10
	(x)2	33	-	31,12	0,46%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


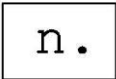


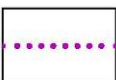
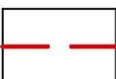
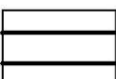





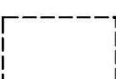
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 04 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Aree vincolate da servitù prediali
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 04 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp \cdot c / nP \leq SER$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	4.132,20	1.239,66	2	1,2	743,80	2.020,02	<	0,61
2	1.350,31	405,09	2	1,2	243,06	522,00	<	0,78
3	1.328,29	398,49	2	1,2	239,09	620,00	<	0,64

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

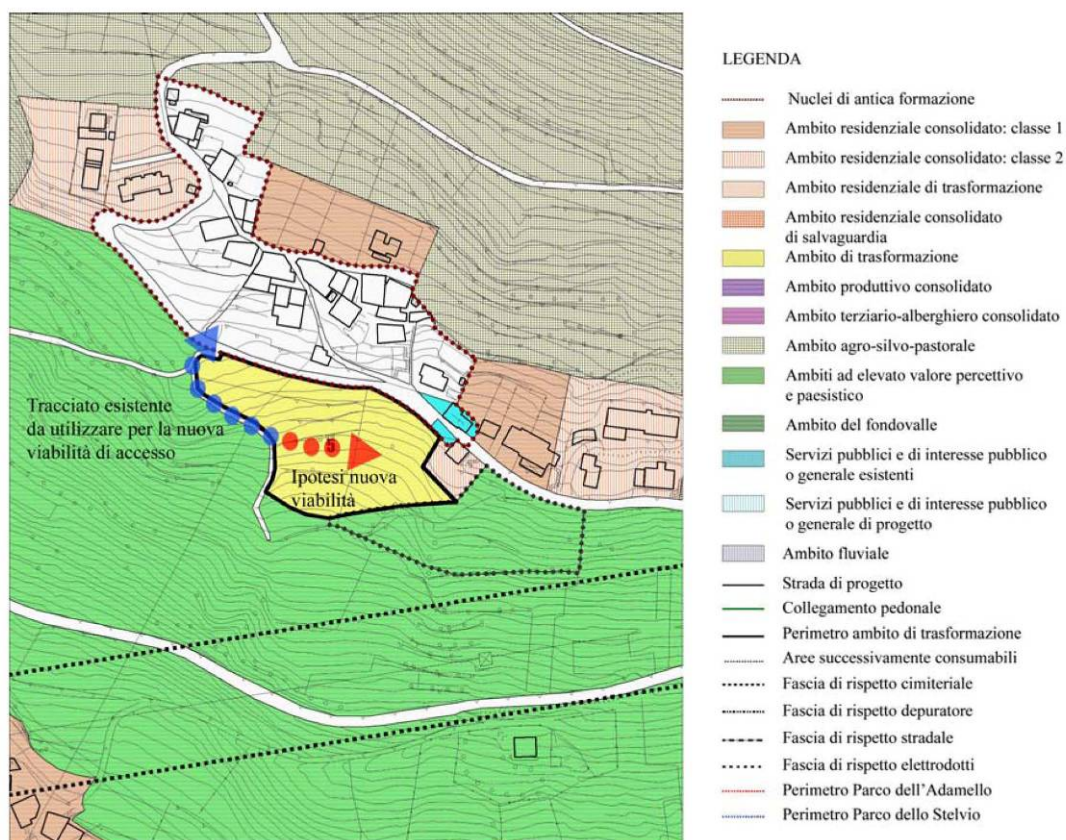
Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 05



AT 05 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 5



Localizzazione

A sud dell'abitato della frazione di Tù.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 (molto alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 5 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

AT 05 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 5.916 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.774,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.732,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.958 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.774,8/50 \cdot 18 = 638,9$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.774,8/50 \cdot 6 = 212,97$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.732,8 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.366,4 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.958 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.479 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche “Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati” e “terrazzamenti con muri a secco e gradonature”, la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

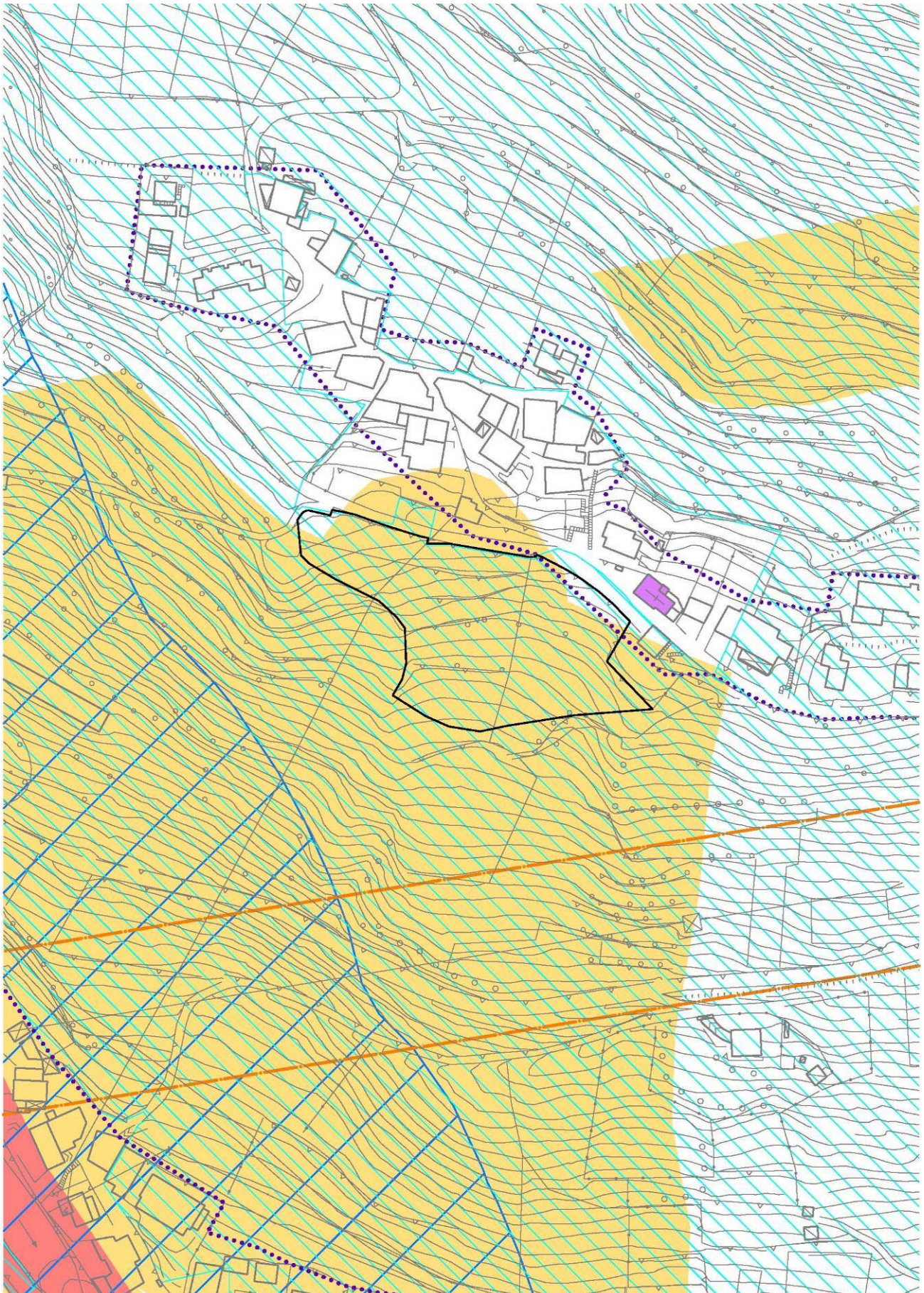
Norme particolari

È obbligatorio un preventivo studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità delle previsioni di piano con l'assetto idrogeologico esistente nonché l'inesistenza di rischi potenziali, anche con riferimento alle aree limitrofe e poste a valle, derivanti dalle trasformazioni previste.




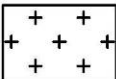


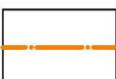



AT 05 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



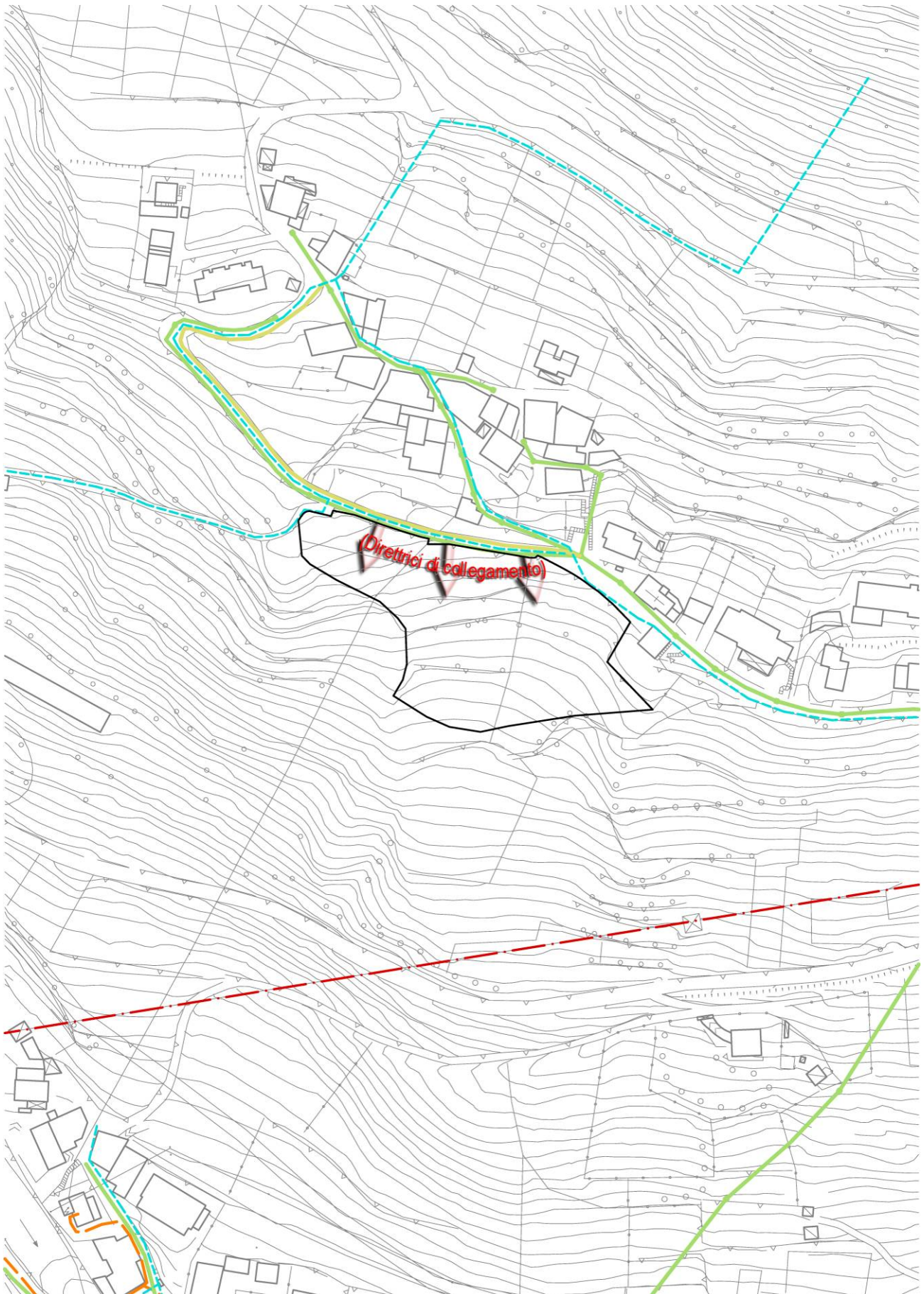
AT 05 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)










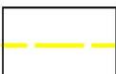


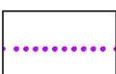
AT 05 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

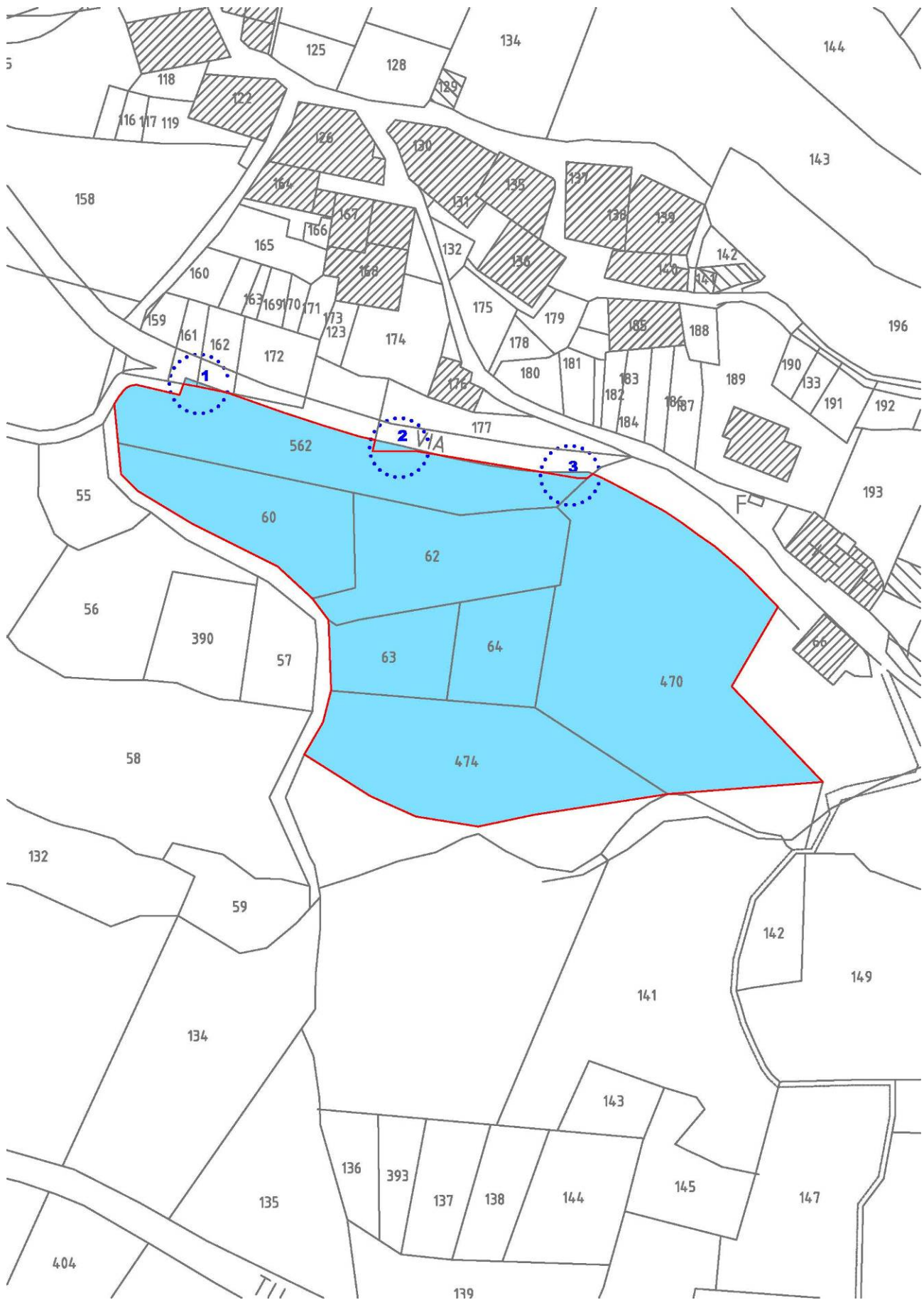
AT 05 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 05 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 05 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 05 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
5	5.898,72	A	22	474 (p)	1.064,29	18,04%	18,04%
		B	22	470 (p)	1.881,84	31,90%	31,90%
		C	22	64	346,43	5,87%	11,78%
			22	63	348,51	5,91%	
		D	22	62	730,14	12,38%	12,38%
		E	22	60	629,49	10,67%	10,67%
		F	22	562 (p)	898,02	15,22%	15,22%

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. Esclusione di aree appartenenti ad altri mappali (superficie complessiva ca. 4 mq)
2. Esclusione di aree appartenenti ad altro mappale (superficie complessiva ca. 10 mq)
3. Esclusione di aree appartenenti ad altro mappale (superficie complessiva ca. 6 mq)

AT 05 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	5.898,72 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.769,62 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	5.308,85 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	35,39	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	637,06 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	212,35 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	424,71 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	212,35 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	530,88 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Accesso dalla viabilità esistente che delimita l'AT ad occidente, in posizione baricentrica
2. Sviluppo della viabilità distributiva del comparto in posizione centrale, in continuità con l'arteria viaria al limite ovest dell'AT
3. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
4. Allacciamento ai sottoservizi a rete
5. Tutela delle componenti paesistiche: ambiti ad elevato valore percettivo
prati terrazzati
terrazzamenti con muri a secco e gradonature

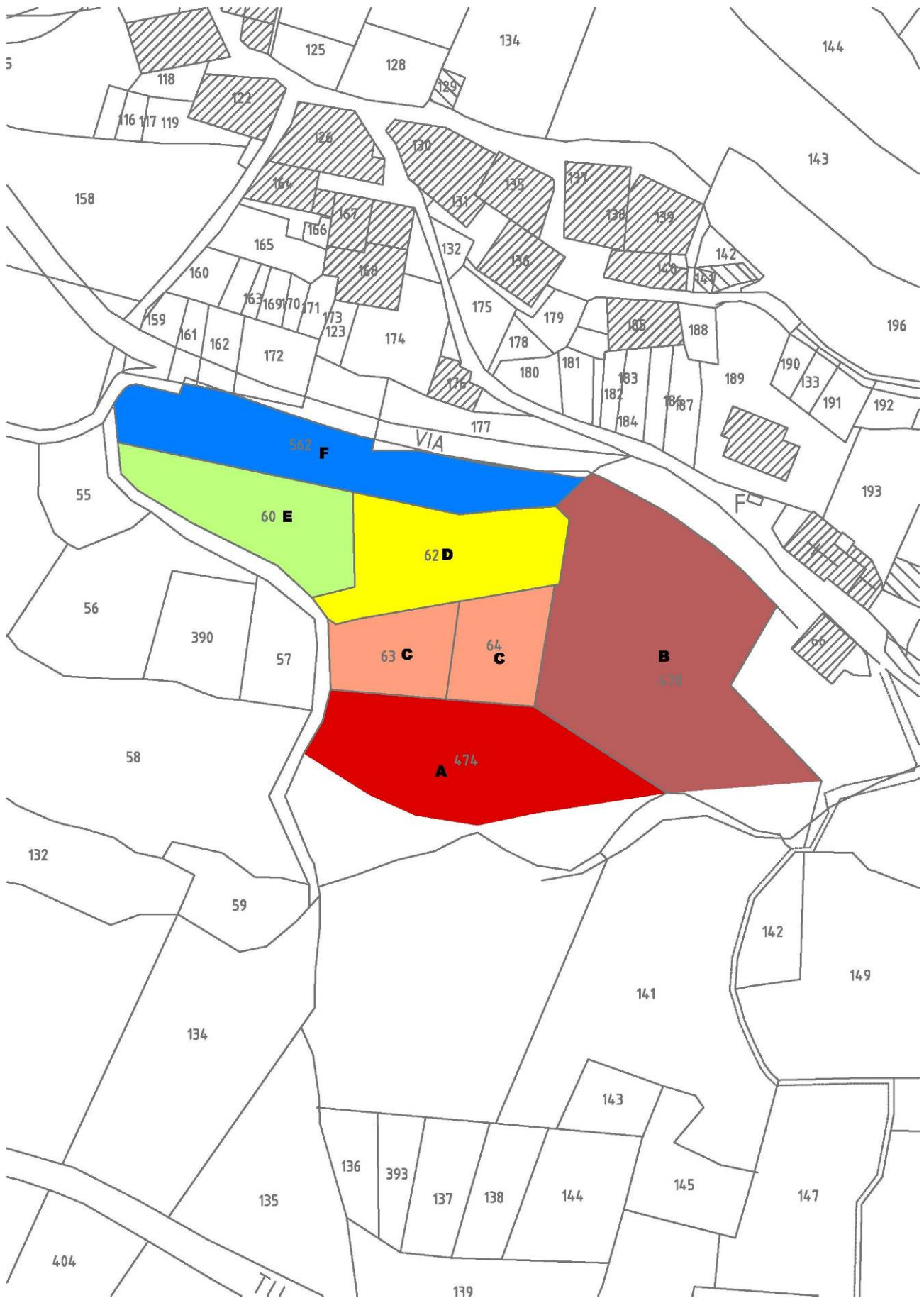
AT 05 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 05 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 05 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 05 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	□
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	□
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	□	O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	□	O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	□
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	□

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	22	474 (p)	1.064,29	V	X	***	X	/	/	Mappale da accorpare	/
B	22	470 (p)	1.881,84	V	V	***	V	V	V	/	/
C	22	64	346,43	X	X	***	X	/	/	Mappale da accorpare	Non raggiunge i requisiti (1)
	22	63	348,51	X	X	***	X	/	/	Mappale da accorpare	
D	22	62	730,14	X	X	***	X	/	/	Mappale da accorpare	/
E	22	60	629,49	X	X	***	X	/	/	Mappale da accorpare	/
F	22	562 (p)	898,02	V	X	***	V	X	/	Mappale da accorpare	/

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (1) Ipotizzando l'accorpamento dei mappali attigui della medesima proprietà non vengono comunque raggiunti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti.

***** CONSIDERAZIONI PRELIMINARI FUNZIONALI ALLA DEFINIZIONE DEI SUBCOMPARTI**

Le specifiche previsioni di Piano funzionali alla progettazione ed all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione e inerenti alla viabilità d'accesso e distributiva divengono elemento imprescindibile nella valutazione della suddivisione in subcomparti. Ciò in relazione alla morfologia dei siti, che rende indispensabile la messa in opera di un'infrastruttura di accesso e servizio localizzata centralmente rispetto all'AT e che diviene elemento principale di strutturazione del futuro impianto urbano. L'attuazione per stralci dell'AT - pur possibile - non può, in ogni caso, prescindere dalla preventiva realizzazione in unica fase della nuova viabilità che, nel caso specifico, deve avere un andamento che prescinde dalle proprietà catastali e che, eventualmente, potrà essere prolungata in un secondo momento solo per servire la sezione orientale del comparto.

AT 05 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	22	474 (p)	1.064,29	4.016,88						
	C	22	64	346,43		V	V	V	V	V	V
	C	22	63	348,51		V	V	V	V	V	V
	D	22	62	730,14		V	V	V	V	V	V
	E	22	60	629,49		V	V	V	V	V	V
	F	22	562 (p)	898,02		V	V	V	V	V	V
2	B	22	470 (p)	1.881,84	1.881,84	V	V	X	V	V	V

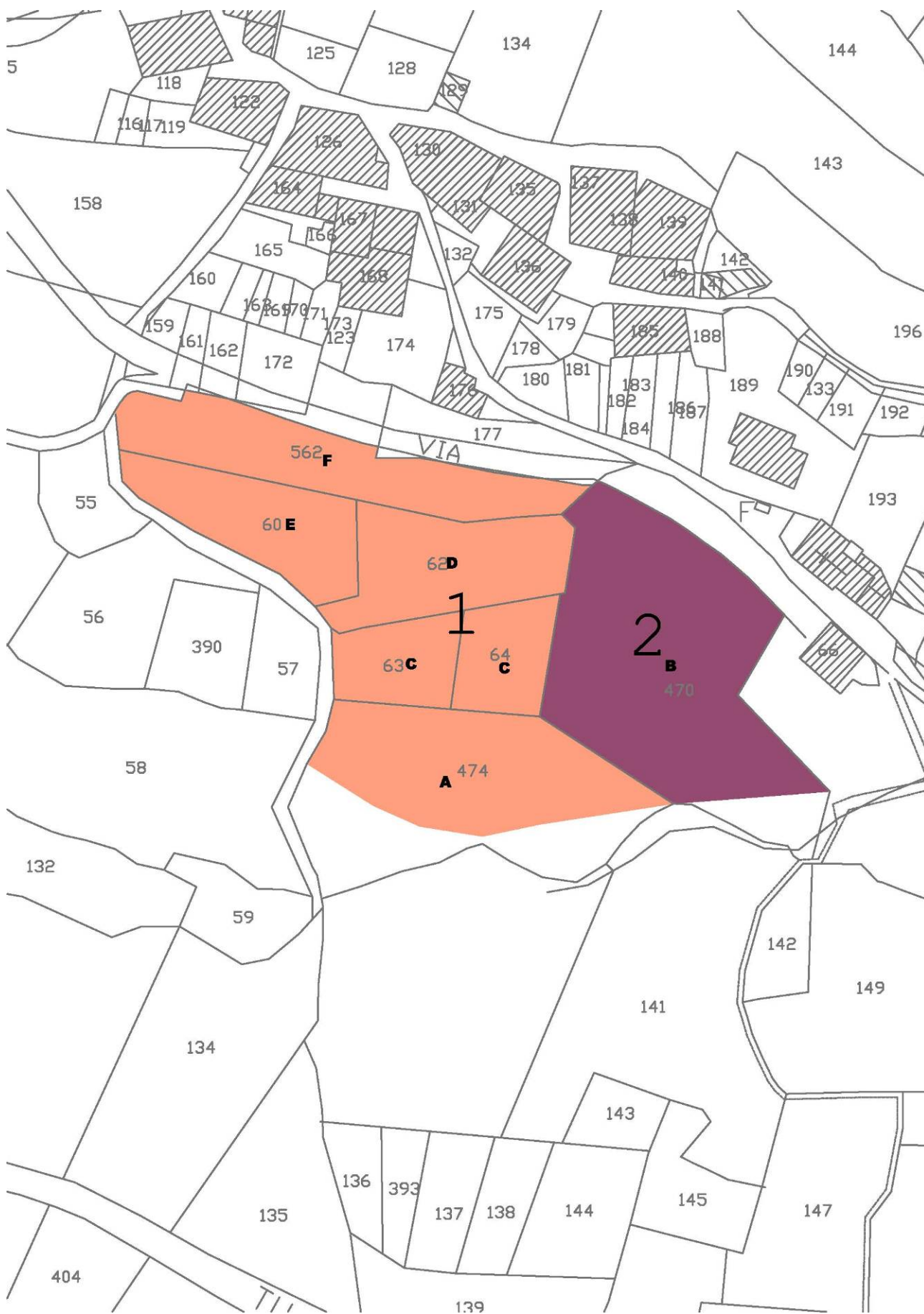
Note ed abbreviazioni

X Nessuna rispondenza al criterio prefissato

V Rispondenza al criterio prefissato

/ Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 05 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 5.898,72

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	22	474 (p)	1.064,29	18,04%	68,10%	4.016,88	1.649,53	2.367,35
	C	22	64	346,43	5,87%				
	C	22	63	348,51	5,91%				
	D	22	62	730,14	12,38%				
	E	22	60	629,49	10,67%				
	F	22	562 (p)	898,02	15,22%				
2	B	22	470 (p)	1.881,84	31,90%	31,90%	1.881,84	957,41	924,43

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

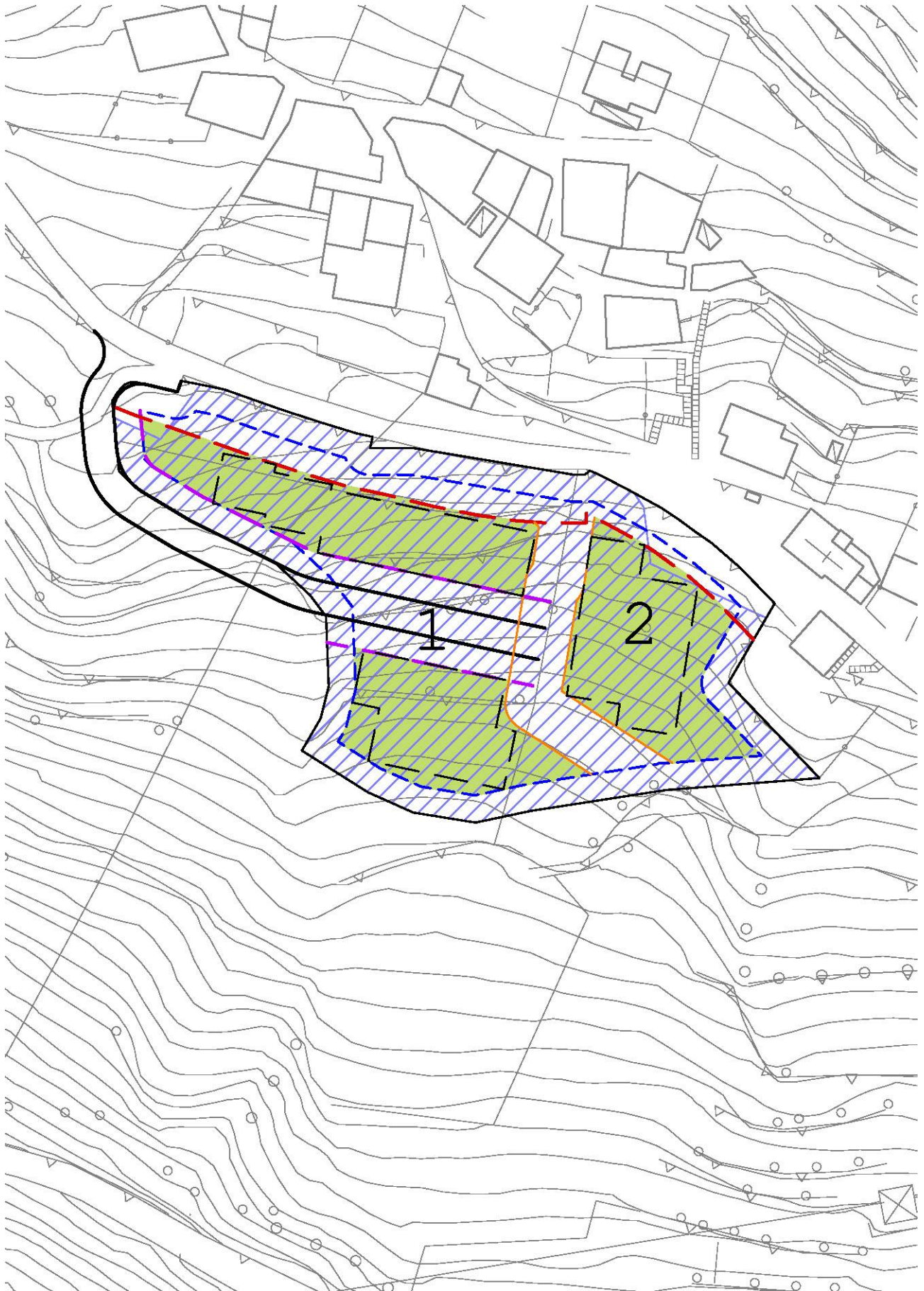
Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


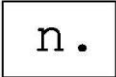


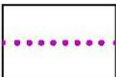

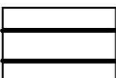
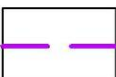



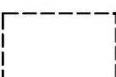
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 05 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE \cdot c \geq slp/nP$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- SE** Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
- c** coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia:
 - tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 - tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	5.898,72 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.769,62 mq

Sub-comparto	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
1	68,10%	4.016,88	1.649,53	2.367,35	1.205,06	2	0,6	989,72	> 602,53	
2	31,90%	1.881,84	957,41	924,43	564,55	2	0,6	574,45	> 282,28	

Note ed abbreviazioni

- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- Incidenza:** Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
- S residua:** Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 05 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp * c / nP \leq SER$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	4.016,88	1.205,06	2	1,2	723,04	1.205,21	<	1,00
2	1.881,84	564,55	2	1,2	338,73	608,00	<	0,93

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

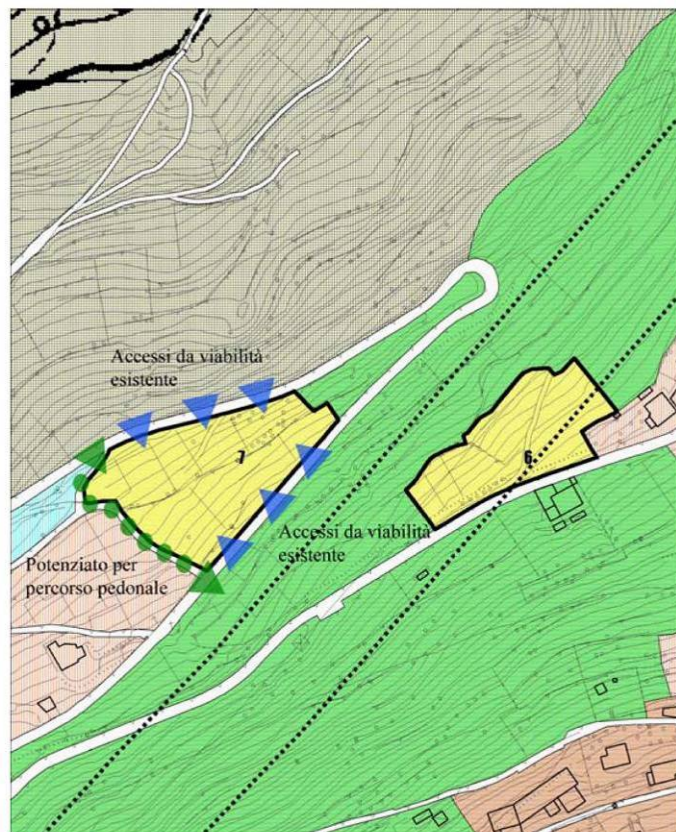
Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 07



AT 07 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 7



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambito residenziale consolidato: classe 1
- Ambito residenziale consolidato: classe 2
- Ambito residenziale di trasformazione
- Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
- Ambito di trasformazione
- Ambito produttivo consolidato
- Ambito terziario-alberghiero consolidato
- Ambito agro-silvo-pastorale
- Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
- Ambito del fondovalle
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- Ambito fluviale
- Strada di progetto
- Collegamento pedonale
- Perimetro ambito di trasformazione
- Aree successivamente consumabili
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto depuratore
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Perimetro Parco dell'Adamello
- Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

Ad est dell'abitato della frazione di Grano, all'interno della viabilità di accesso alla stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 7 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo e la sistemazione del percorso esistente come percorrenza pedonale.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

AT 07 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 6.027 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.808,1 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.821,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.013,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.808,1/50 \cdot 18 = 650,9$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.808,1/50 \cdot 6 = 217$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.821,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.410,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.013,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.506,75 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - adeguamento percorso esistente come percorrenza pedonale;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

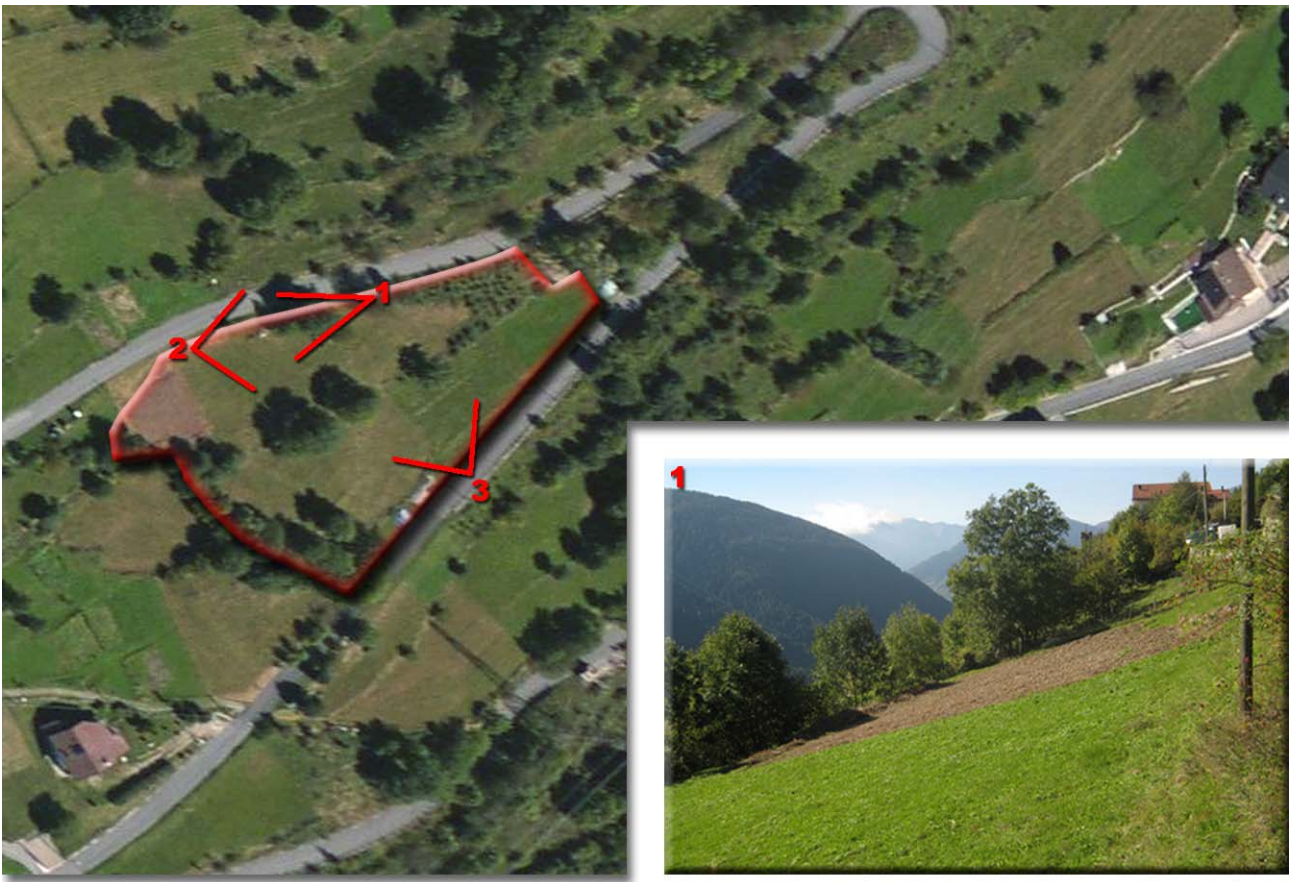
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

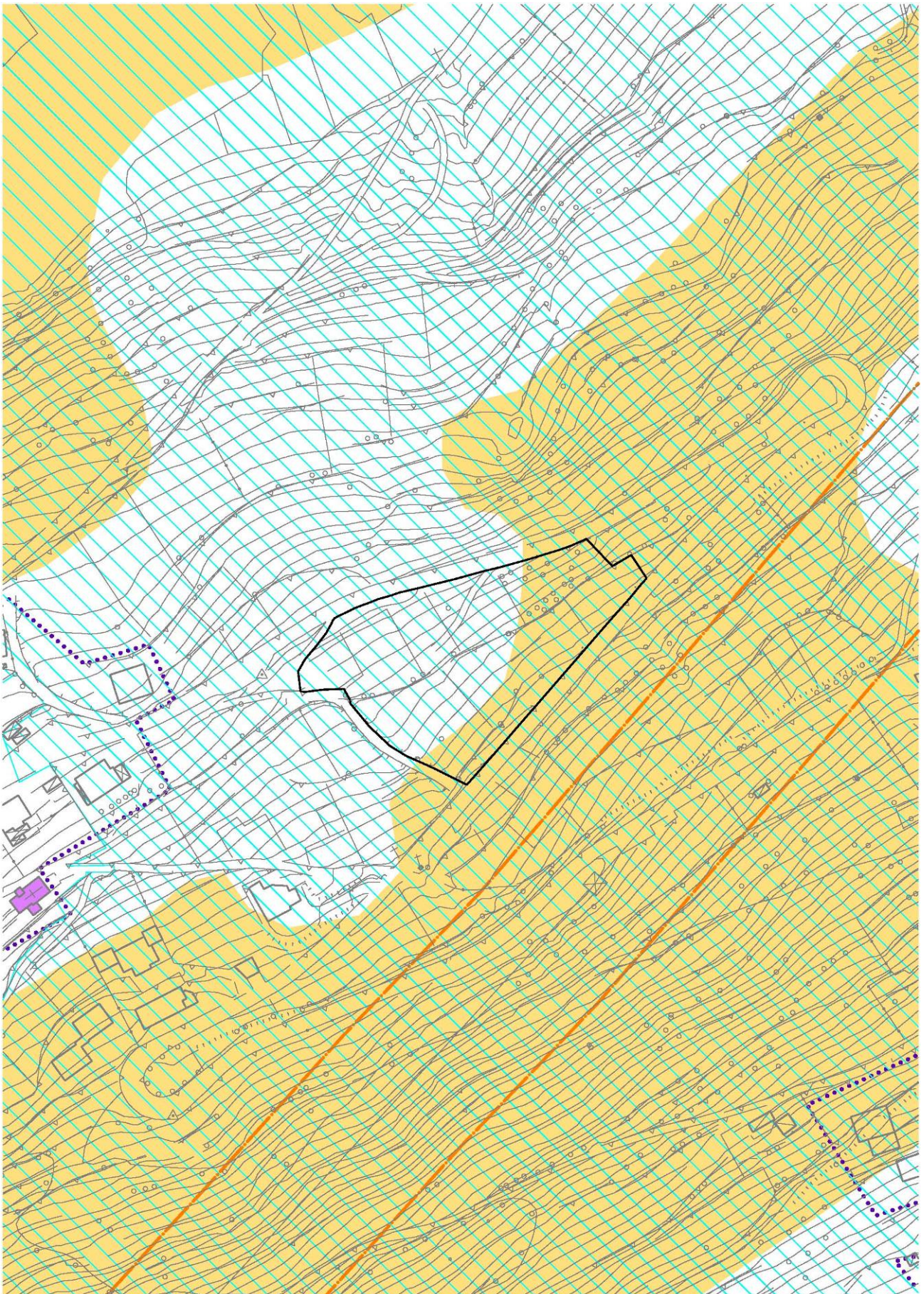
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.




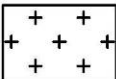


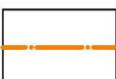



AT 07 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



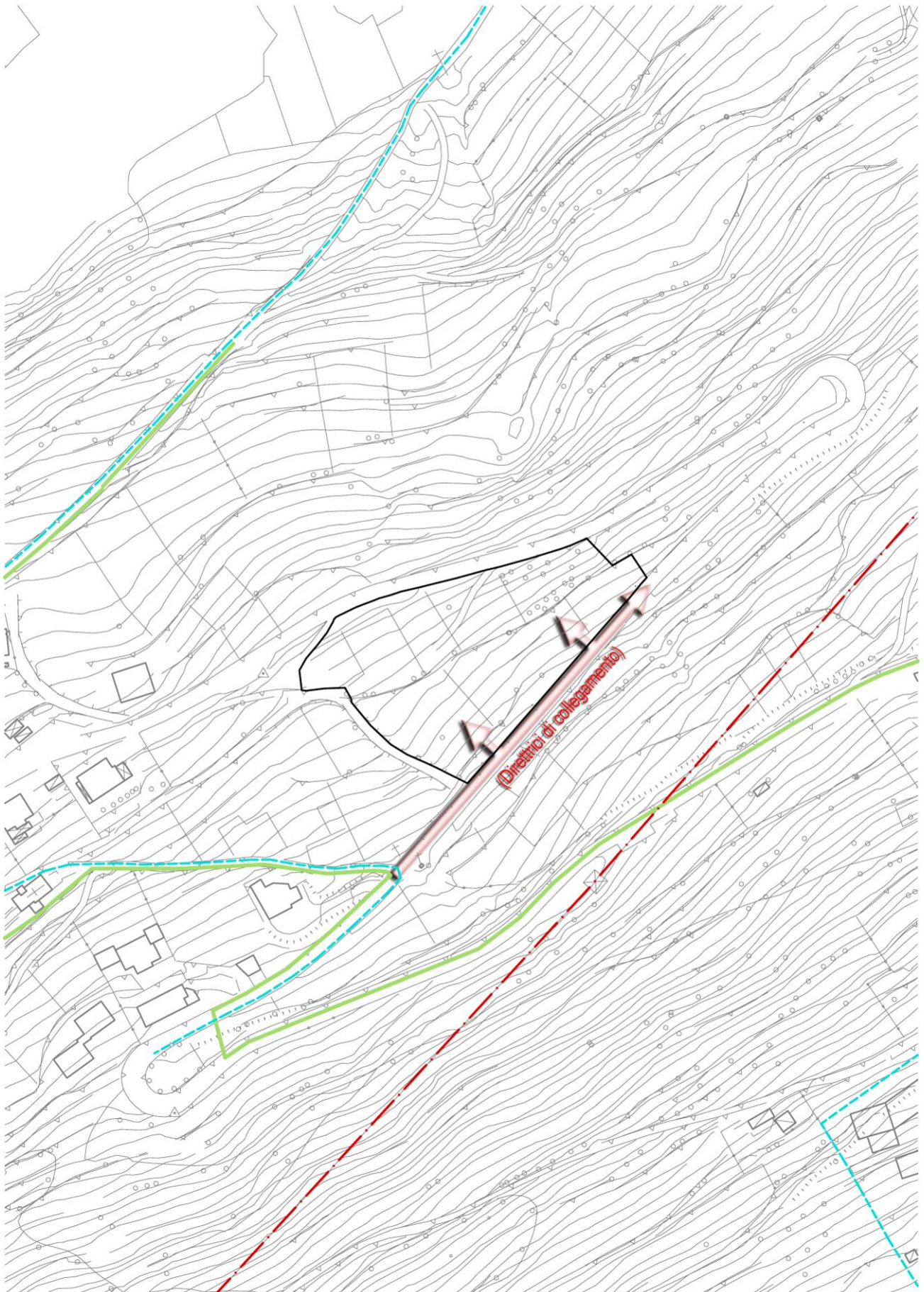
AT 07 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









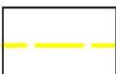


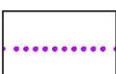
AT 07 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

AT 07 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 07 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 07 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 07 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
7	6.023,92	A	20	258 (p)	155,12	2,58%	6,61%
			20	260 (p)	242,83	4,03%	
		B	20	257 (p)	20,10	0,33%	0,33%
		C	20	261 (p)	702,03	11,65%	11,65%
		D	20	262	53,62	0,89%	0,89%
		E	20	264	480,27	7,97%	7,97%
		F	20	265	600,94	9,98%	21,81%
			20	128 (p)	712,63	11,83%	
		G	20	266	609,24	10,11%	10,11%
		H	20	267	70,11	1,16%	1,16%
		I	20	134	468,08	7,77%	7,77%
		L	20	133	819,26	13,60%	13,60%
		M	20	132	106,78	1,77%	1,77%
		N	20	272 (p)	34,58	0,57%	0,57%
		O	20	129	491,23	8,15%	8,15%
P	20	127	457,10	7,59%	7,59%		

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. *Adeguamento al margine catastale del tracciato pubblico esistente*

AT 07 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	6.023,92 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.807,18 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	5.421,53 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	36,14	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	650,58 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	216,86 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	433,72 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	216,86 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	542,15 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Adeguamento del percorso pedonale che delimita l'AT ad occidente
2. Accessi dalla viabilità esistente che delimita l'AT a nord e sud
3. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
4. Allacciamento ai sottoservizi a rete

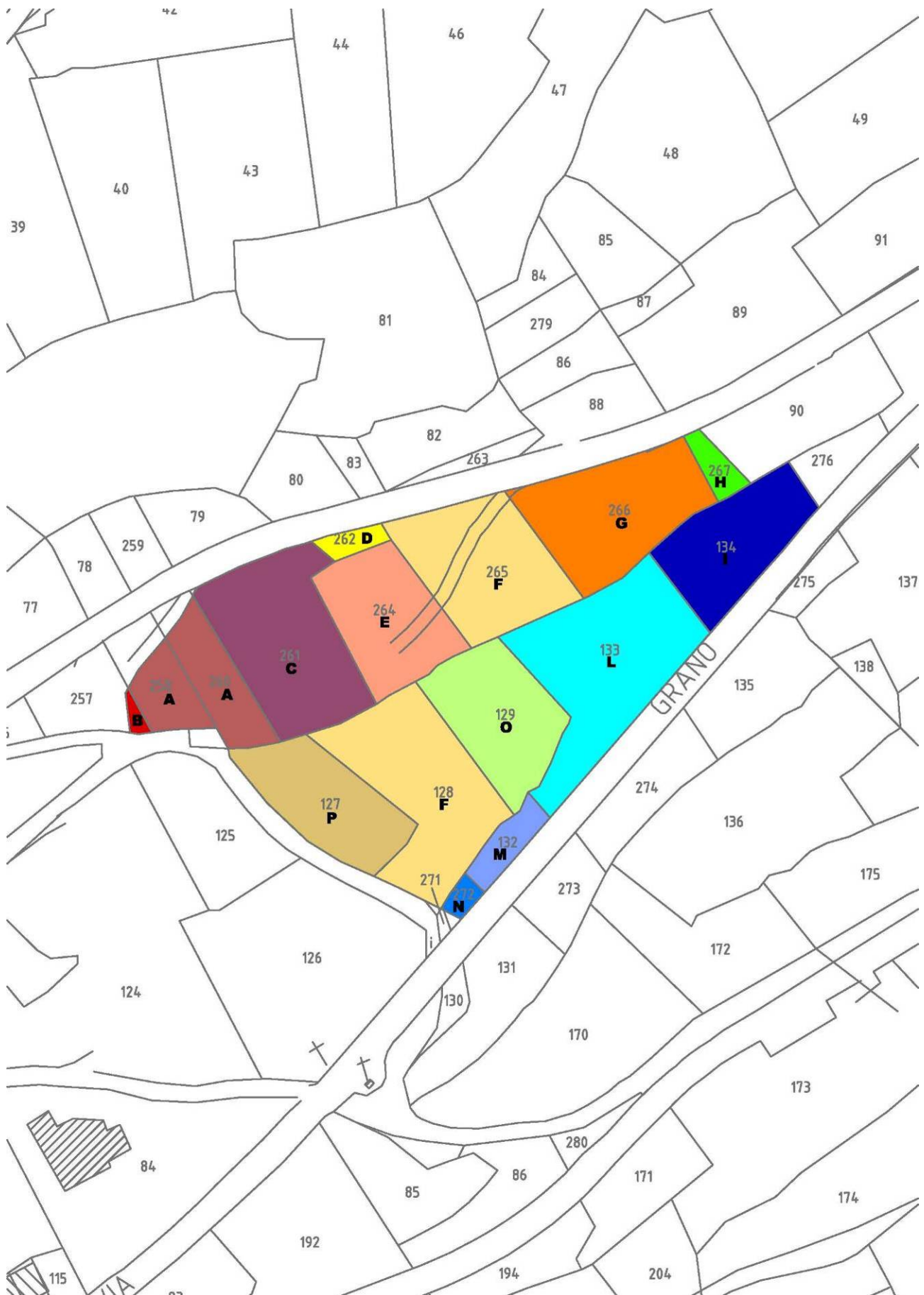
AT 07 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 07 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 07 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	O	□
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	O	□
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	□	O
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	□	O
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	O	□
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	O	□

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (***) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	20	258 (p)	155,12	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	Non raggiunge i requisiti (1)
	20	260 (p)	242,83	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	
B	20	257 (p)	20,10	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	/
C	20	261 (p)	702,03	X	V	V	X	V	V	Mappale da accorpare	/
D	20	262	53,62	X	X	V	X	/	/	Mappale da accorpare	/
E	20	264	480,27	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	/
F	20	265	600,94	X	V	V	X	V	V	Mappale da accorpare	Non funzionale (2)
	20	128 (p)	712,63	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	
G	20	266	609,24	X	X	V	X	V	V	Mappale da accorpare	/
H	20	267	70,11	X	X	V	X	/	/	Mappale da accorpare	/
I	20	134	468,08	X	X	V	V	V	V	Mappale da accorpare	/
L	20	133	819,26	V	V	V	V	X	V	Mappale da accorpare	/
M	20	132	106,78	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	/
N	20	272 (p)	34,58	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpare	/
O	20	129	491,23	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	/
P	20	127	457,10	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	/

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (1) Ipotizzando l'accorpamento dei mappali attigui della medesima proprietà non vengono comunque raggiunti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti.
- (2) L'ipotesi di accorpamento dei mappali della medesima proprietà non è funzionale alla definizione di un subcomparto che rispetti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti per via della dislocazione dei mappali stessi.

AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (***) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	20	258 (p)	155,12	1.120,08						
	A	20	260 (p)	242,83		V	V	V	X	V	V
	B	20	257 (p)	20,10							
	C	20	261 (p)	702,03							
2	D	20	262	53,62	1.134,83						
	E	20	264	480,27		V	V	V	X	V	V
	F	20	265	600,94							
3	G	20	266	609,24	1.147,43						
	H	20	267	70,11		V	V	V	V	V	V
	I	20	134	468,08							
4	L	20	133	819,26	1.310,49						
	O	20	129	491,23		V	V	V	V	V	V
5	F	20	128 (p)	712,63	1.311,09						
	M	20	132	106,78		V	V	V	V	V	V
	N	20	272 (p)	34,58							
	P	20	127	457,10							

Note ed abbreviazioni

X Nessuna rispondenza al criterio prefissato

V Rispondenza al criterio prefissato

/ Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 6.023,92

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	20	258 (p)	155,12	2,58%	18,59%	1.120,08	433,22	686,86
	A	20	260 (p)	242,83	4,03%				
	B	20	257 (p)	20,10	0,33%				
	C	20	261 (p)	702,03	11,65%				
2	D	20	262	53,62	0,89%	18,84%	1.134,83	397,19	737,64
	E	20	264	480,27	7,97%				
	F	20	265	600,94	9,98%				
3	G	20	266	609,24	10,11%	19,05%	1.147,43	225,18	922,25
	H	20	267	70,11	1,16%				
	I	20	134	468,08	7,77%				
4	L	20	133	819,26	13,60%	21,75%	1.310,49	458,52	851,97
	O	20	129	491,23	8,15%				
5	F	20	128 (p)	712,63	11,83%	21,76%	1.311,09	574,77	736,32
	M	20	132	106,78	1,77%				
	N	20	272 (p)	34,58	0,57%				
	P	20	127	457,10	7,59%				










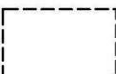
Note ed abbreviazioni

- ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
 SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
 S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 07 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 07 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

**DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
 VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)**

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE * c \geq slp / nP$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- SE** Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
- c** coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia:
 - tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 - tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	6.023,92 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.807,18 mq

Sub-comparto	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
1	18,59%	1.120,08	433,22	686,86	336,02	2	0,6	259,93	> 168,01	
2	18,84%	1.134,83	397,19	737,64	340,45	2	0,6	238,31	> 170,22	
3	19,05%	1.147,43	225,18	922,25	344,23	2	0,8	180,14	> 172,11	
4	21,75%	1.310,49	458,52	851,97	393,15	2	0,6	275,11	> 196,57	
5	21,76%	1.311,09	574,77	736,32	393,33	2	0,6	344,86	> 196,66	

Note ed abbreviazioni

- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- Incidenza:** Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
- S residua:** Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	20	258 (p)	155,12	1.120,08	V	V	V	X	V	V
	A	20	260 (p)	242,83							
	B	20	257 (p)	20,10							
	C	20	261 (p)	702,03							
2	D	20	262	53,62	1.134,83	V	V	V	X	V	V
	E	20	264	480,27							
	F	20	265	600,94							
3	G	20	266	609,24	2.457,92	V	V	V	V	V	V
	H	20	267	70,11							
	I	20	134	468,08							
	L	20	133	819,26							
	O	20	129	491,23							
4	F	20	128 (p)	712,63	1.311,09	V	V	V	V	V	V
	M	20	132	106,78							
	N	20	272 (p)	34,58							
	P	20	127	457,10							

Note ed abbreviazioni

X Nessuna rispondenza al criterio prefissato

V Rispondenza al criterio prefissato

/ Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 07 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: seconda ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 6.023,92

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	20	258 (p)	155,12	2,58%	18,59%	1.120,08	433,22	686,86
	A	20	260 (p)	242,83	4,03%				
	B	20	257 (p)	20,10	0,33%				
	C	20	261 (p)	702,03	11,65%				
2	D	20	262	53,62	0,89%	18,84%	1.134,83	397,19	737,64
	E	20	264	480,27	7,97%				
	F	20	265	600,94	9,98%				
3	G	20	266	609,24	10,11%	40,80%	2.457,92	868,98	1.588,94
	H	20	267	70,11	1,16%				
	I	20	134	468,08	7,77%				
	L	20	133	819,26	13,60%				
	O	20	129	491,23	8,15%				
4	F	20	128 (p)	712,63	11,83%	21,76%	1.311,09	574,77	736,32
	M	20	132	106,78	1,77%				
	N	20	272 (p)	34,58	0,57%				
	P	20	127	457,10	7,59%				










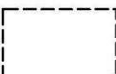
Note ed abbreviazioni

- ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
 SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
 S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

**DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
 VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)**

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE * c \geq slp/nP$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- SE** Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
- c** coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia:
 - tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 - tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	6.023,92 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.807,18 mq

Sub-comparto	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
1	18,59%	1.120,08	433,22	686,86	336,02	2	0,6	259,93	> 168,01	
2	18,84%	1.134,83	397,19	737,64	340,45	2	0,6	238,31	> 170,22	
3	40,80%	2.457,92	868,98	1.588,94	737,38	2	0,6	521,39	> 368,69	
4	21,76%	1.311,09	574,77	736,32	393,33	2	0,6	344,86	> 196,66	

Note ed abbreviazioni

- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- Incidenza:** Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
- S residua:** Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 07 – Seconda ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp \cdot c / nP \leq SER$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- c** coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia:
 - unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 - blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	1.120,08	336,02	2	1,2	201,61 <	283,41		1,19
2	1.134,83	340,45	2	1,2	204,27 <	273,37		1,25
3	2.457,92	737,38	2	1,2	442,43 <	642,34		1,15
4	1.311,09	393,33	2	1,2	236,00 <	345,51		1,14

Note ed abbreviazioni

- SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

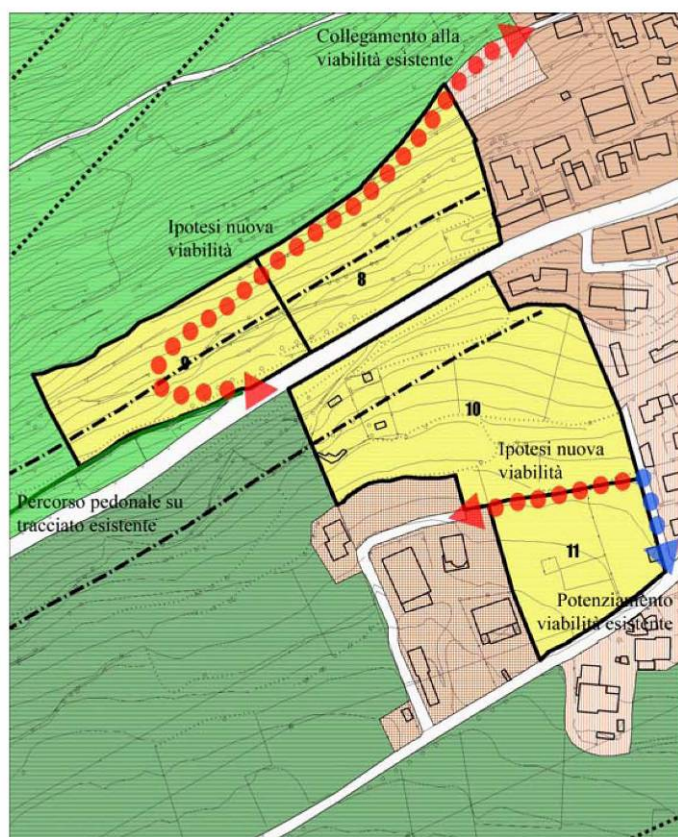
Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 08



AT 08 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 8



LEGENDA

-----	Nuclei di antica formazione
-----	Ambito residenziale consolidato: classe 1
-----	Ambito residenziale consolidato: classe 2
-----	Ambito residenziale di trasformazione
-----	Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
-----	Ambito di trasformazione
-----	Ambito produttivo consolidato
-----	Ambito terziario-alberghiero consolidato
-----	Ambito agro-silvo-pastorale
-----	Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
-----	Ambito del fondovalle
-----	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-----	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
-----	Ambito fluviale
-----	Strada di progetto
-----	Collegamento pedonale
-----	Perimetro ambito di trasformazione
-----	Aree successivamente consumabili
-----	Fascia di rispetto cimiteriale
-----	Fascia di rispetto depuratore
-----	Fascia di rispetto stradale
-----	Fascia di rispetto elettrodotti
-----	Perimetro Parco dell'Adamello
-----	Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 8 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente in lato nord, e la strada statale 42. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto dell'Ambito di Trasformazione 9.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

AT 08 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 7.668 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 2.300,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 6.134,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.834 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $2.300,4/50 \cdot 18 = 828,14$ mq;
- per parcheggi pubblici: $2.300,4/50 \cdot 6 = 276,05$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 6.134,4 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 3.067,2 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.834 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.917 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

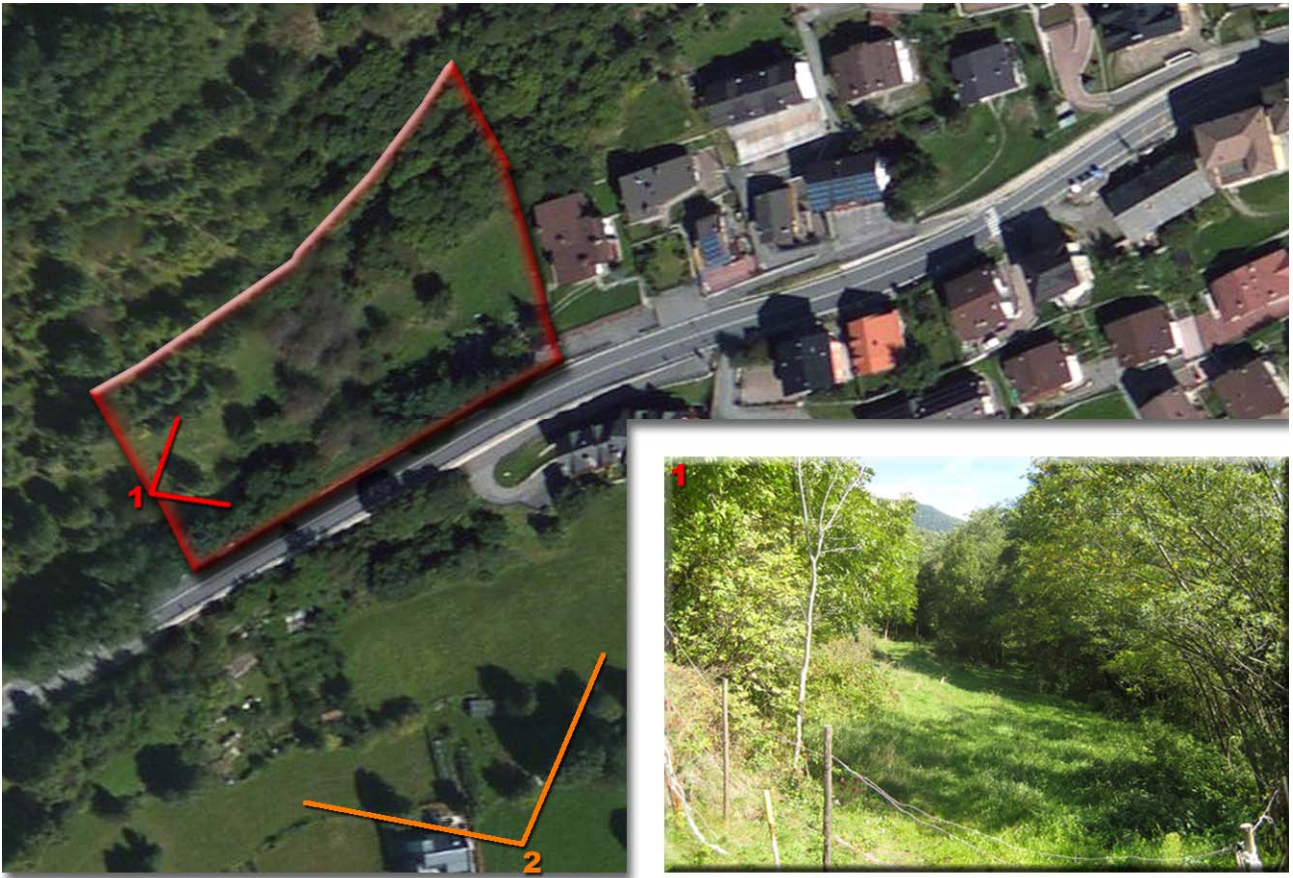
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

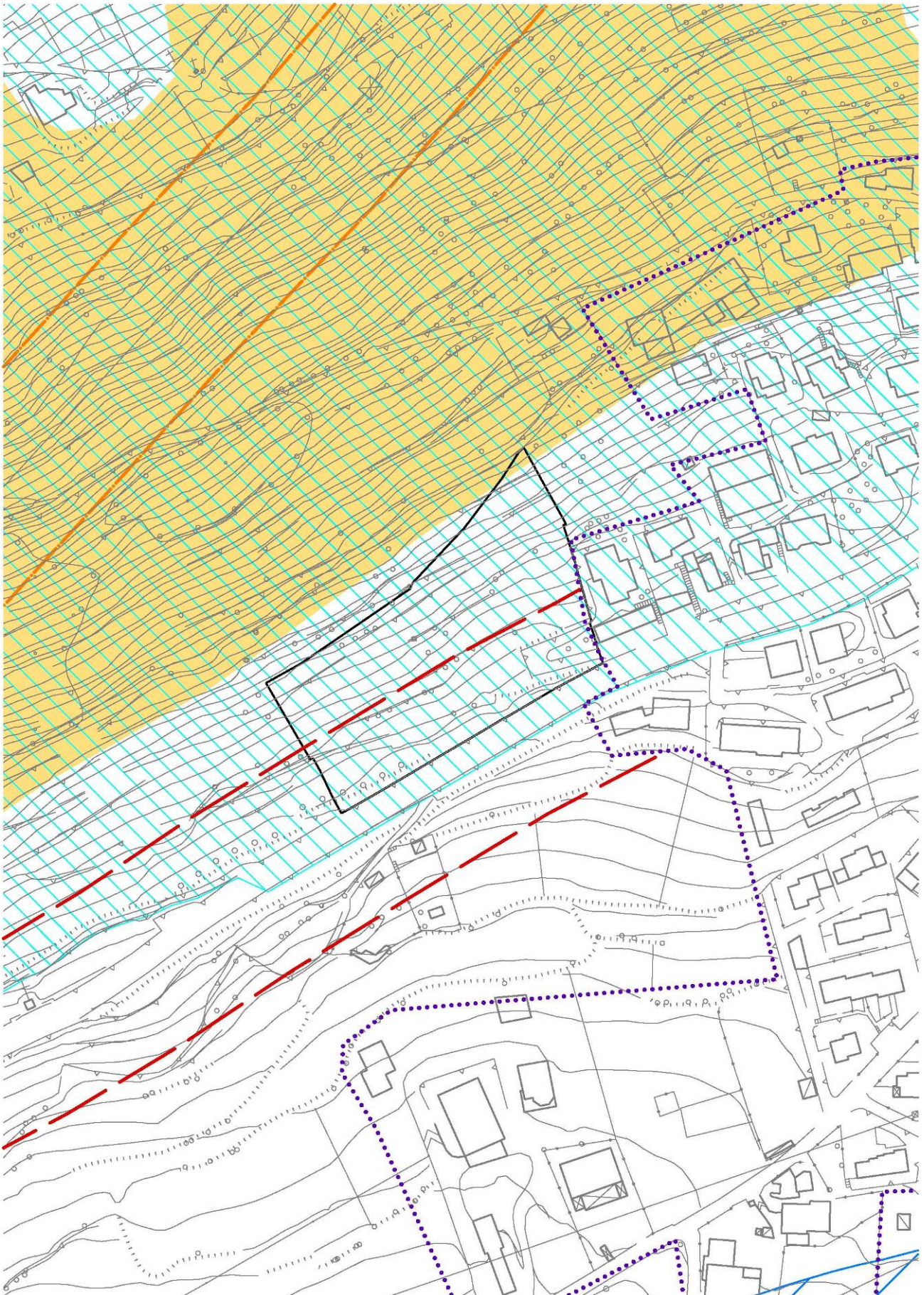
Norme particolari

La progettazione di massima della nuova strada indicata nella scheda di progetto, dovrà riguardare sia il presente ambito che l'adiacente ambito n. 9. E' facoltà della Pubblica Amministrazione redigere tale progetto in modo che venga assunto come vincolo nella progettazione urbanistica dei singoli ambiti. L'antropizzazione dell'ambito dovrà essere graduale, pertanto la strada in progetto dovrà assolvere alla funzione di filtro tra l'urbanizzato ed il contesto agricolo. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche “Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati” e “terrazzamenti con muri a secco e gradonature”, la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.




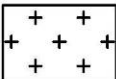


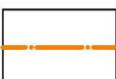



AT 08 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



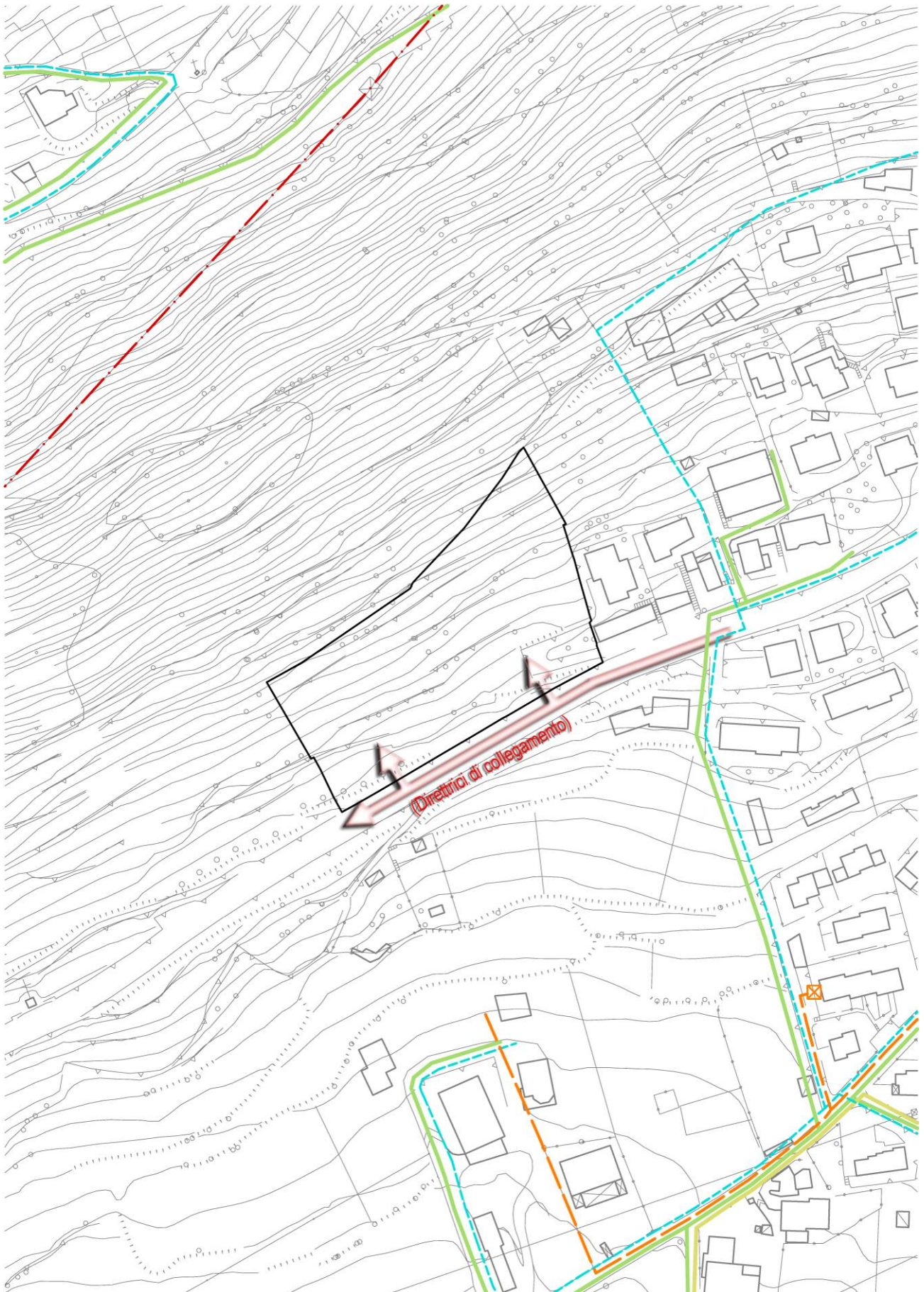
AT 08 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









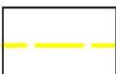


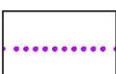
AT 08 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

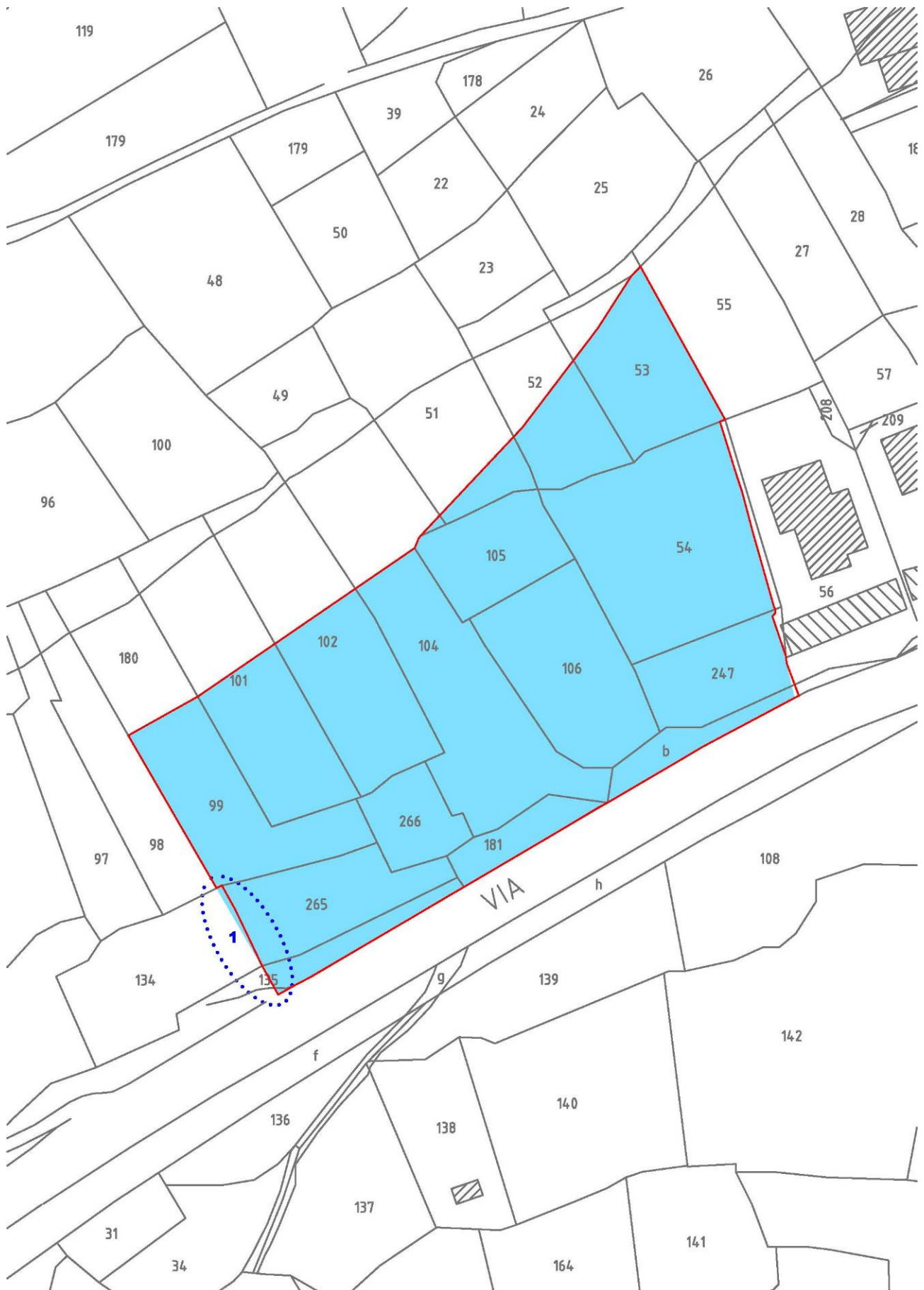
AT 08 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 08 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 08 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 08 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA

(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
8	7.659,25	A	30	99	658,63	8,60%	15,48%
			30	101 (p)	526,76	6,88%	
		B	30	102 (p)	610,36	7,97%	7,97%
		C	30	266	256,79	3,35%	22,36%
			30	104 (p)	965,37	12,60%	
			30	265	490,41	6,40%	
		D	30	181	178,10	2,33%	4,27%
			30	135 (p)	148,68	1,94%	
		E	30	106	754,08	9,85%	9,85%
		F	30	105	416,63	5,44%	5,44%
		G	30	247 (p)	402,54	5,26%	5,26%
		H	30	54 (p)	1.169,09	15,26%	15,26%
		I	30	53 (p)	516,33	6,74%	6,74%
		L	30	52 (p)	290,97	3,80%	3,80%
M	30	51 (p)	110,83	1,45%	1,45%		
(x)	30	-	163,68	2,14%	2,14%		

Note ed abbreviazioni

AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT



ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. Esclusione di aree appartenenti ad altro mappale (superficie ca. 12 mq)

AT 08 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	7.659,25 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	2.297,78 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	6.893,33 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	45,96	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	827,20 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	275,73 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	551,47 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	275,73 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	689,33 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

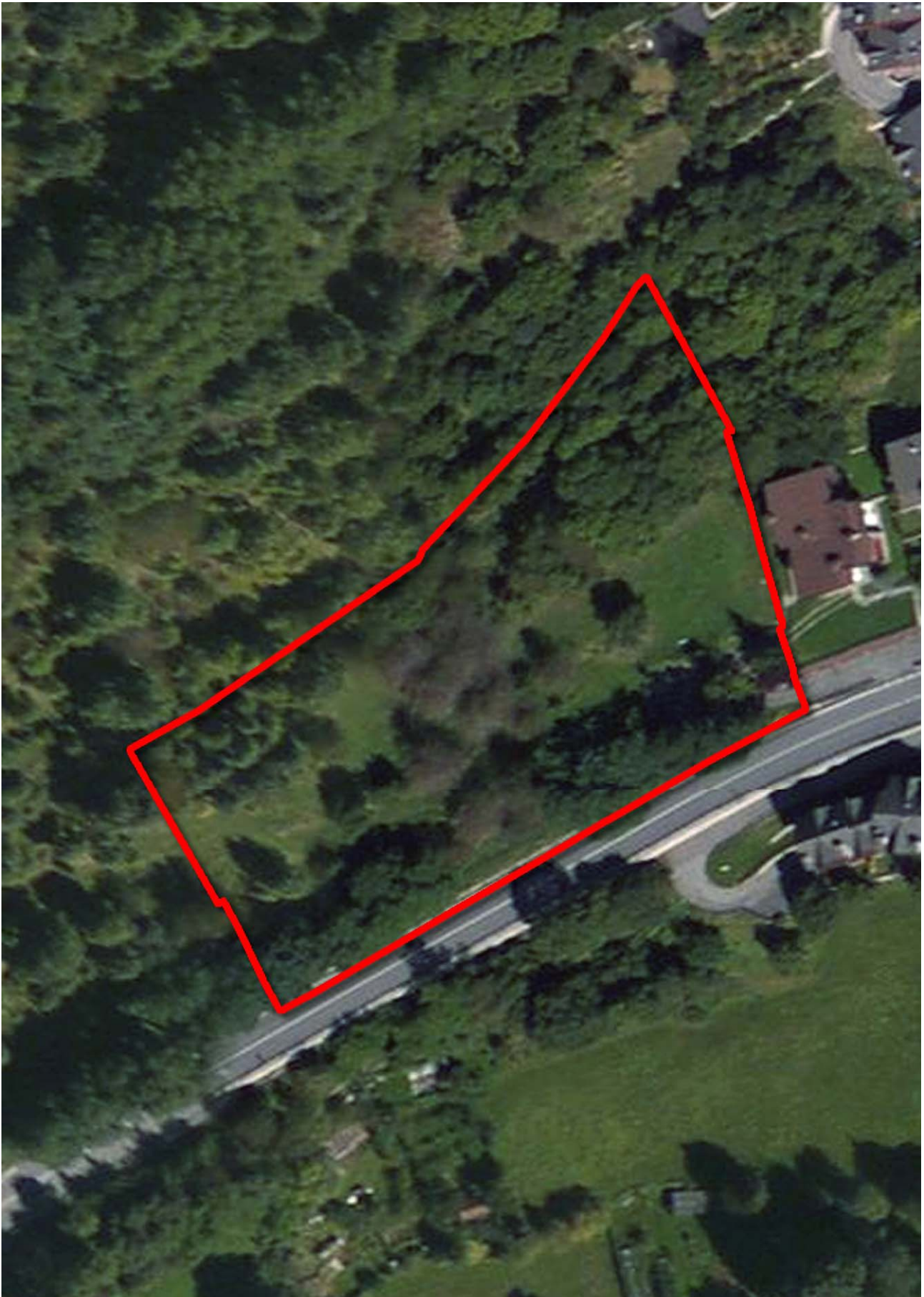
Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Realizzazione di un tratto viario (*) funzionale alla connessione fra la viabilità esistente a nord-est e la SS42
*(sviluppo del progetto coordinato con l'AT 9)
2. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 9
3. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
4. Allacciamento ai sottoservizi a rete
5. Tutela delle componenti paesistiche : ambiti ad elevato valore percettivo
prati terrazzati
terrazzamenti con muri a secco e gradonature

AT 08 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 08 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 08 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 08 – Considerazioni preliminari agli approfondimenti circa l'attuabilità per stralci

DISPOSIZIONI DI PIANO CHE HANNO EFFETTI SULLA PIANIFICAZIONE PER STRALCI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'AT è interessato da specifiche previsioni viabilistiche cui il progetto attuativo e, conseguentemente, l'ipotesi di attuazione dello stesso per stralci non possono prescindere.

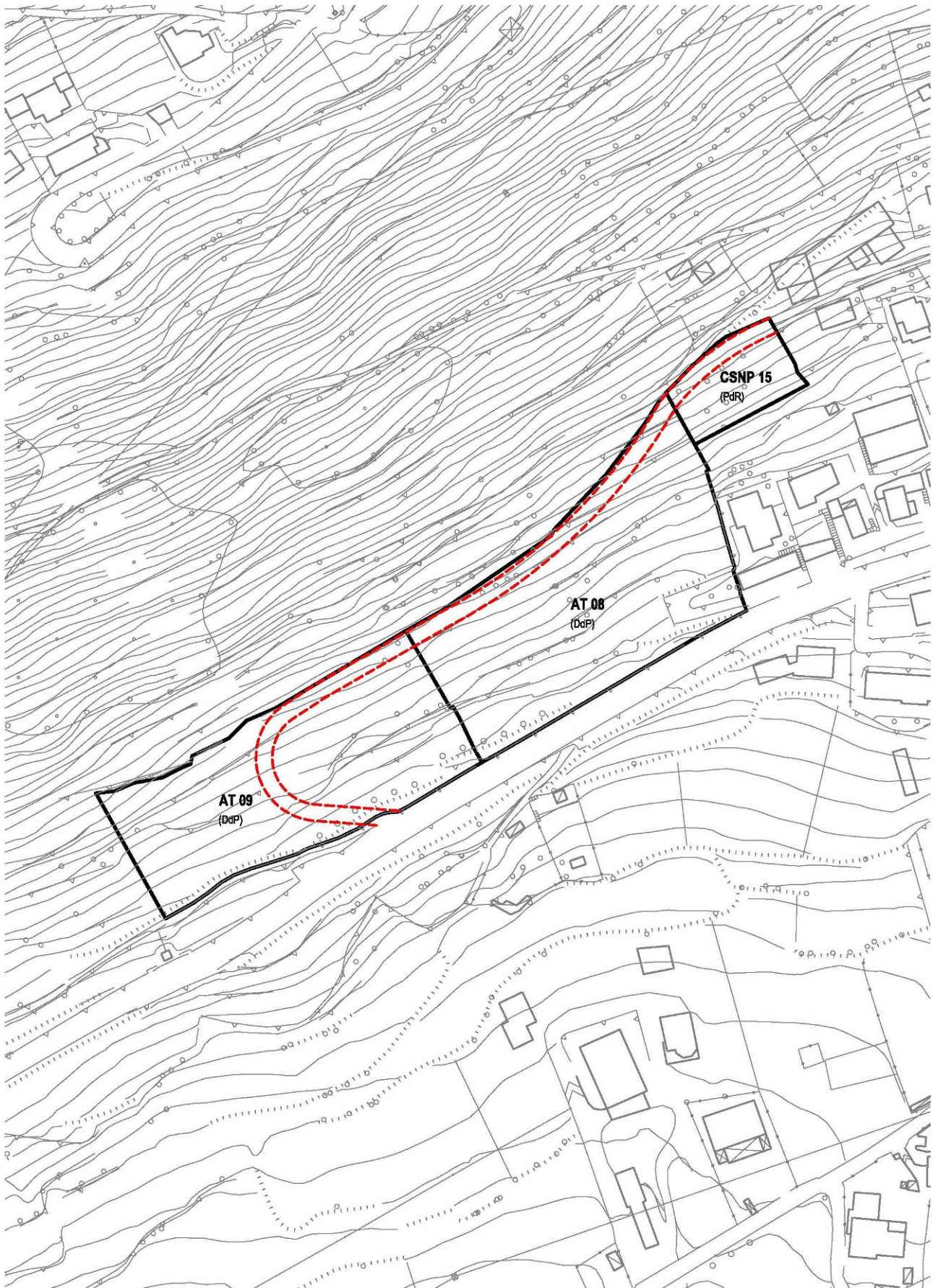
Le NTA del PGT vigente, in particolare, prevedono la **realizzazione di una nuova strada** che interessa gli **AT 08 e AT 09** del DdP e il **CSNP 15** del PdR, le cui potenzialità edificatorie sono subordinate alla realizzazione dell'arteria viaria medesima. Si rimanda pertanto, in ogni caso, a quanto disposto - in particolare - dagli articoli 31 (AT 08 e AT 09) e 59, comma 15, delle NTA del PGT vigente. **La realizzazione di tale tratto viario dovrà avvenire in modo unitario indipendentemente dall'ipotetica previsione di attuazione differita degli ambiti e del comparto sopra richiamati** (nel qual caso il concorso degli operatori privati alla realizzazione della strada e le modalità di realizzazione della stessa potranno essere regolamentati convenzionalmente con il Comune) e, in ogni caso, nessun progetto insediativo potrà determinare pregiudizio nella messa in opera dell'infrastruttura. **Appare pertanto necessario**, sulla base del tracciato indicato nelle cartografie del PGT vigente, **sviluppare preliminarmente, in questa sede, l'ipotesi di tracciato** (come rappresentato negli elaborati grafici di merito a seguire), **che diviene elemento fondamentale nella pianificazione di dettaglio degli AT coinvolti dall'infrastruttura**. Il medesimo tracciato, in ogni caso, assume qui valore ausiliario e la progettazione dello stesso, in successiva sede, non sarà strettamente vincolata a quanto qui proposto in relazione alle finalità poc'anzi richiamate.

Si considera comunque sin d'ora che **la previsione viaria sovraordinata all'attuazione degli ambiti si configura quale elemento dirimente per un'ipotesi d'attuazione per stralci** degli AT coinvolti.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI PREVENTIVE CIRCA L'ATTUABILITA' PER STRALCI DELL'AT

La vincolistica che grava sulle aree di cui al presente Ambito di Trasformazione in applicazione della normativa vigente in merito di fasce di rispetto e linee d'arretramento stradali allo stato di fatto (cfr. precedente estratto cartografico "Sistema dei vincoli vigenti") **e le disposizioni specifiche di Piano relative alla viabilità** (cfr. riquadro precedente) **determinano un'oggettiva impossibilità di ipotizzare uno sviluppo per stralci dell'AT stesso**; ciò in relazione alle potenziali aree effettivamente edificabili al netto della vincolistica in rapporto alla capacità edificatoria teorica in applicazione degli indici e dei parametri definiti dal PGT vigente. Pertanto, **risulta opportuno procedere alle verifiche preliminari d'attuabilità ipotizzando sin d'ora l'attuazione unitaria dell'AT**. Ciò anche con riferimento alle previsioni di cui all'AT 09 ed alle relative prescrizioni definite dalle NTA di riferimento in termini di previsioni viabilistiche e occupazione delle aree urbanizzabili (introdotte in seguito alle prescrizioni sovraordinate conseguenti all'espressione di parere di compatibilità condizionato del PGT con il PTCP di Brescia), in seguito alle quali **non sarà da escludersi la necessità di valutare idonei meccanismi di perequazione**, da introdurre in sede successiva ed a seguito di specifico iter (in ogni caso, tali eventuali considerazioni verranno esplicate successivamente all'approfondimento di cui al presente ambito, nonché in seguito a quelle necessarie per il limitrofo AT 09, cui il presente è indissolubilmente legato dalle previsioni sovraordinate afferenti alla mobilità).

AT 08 – Previsioni particolari relative alla mobilità


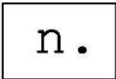


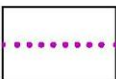
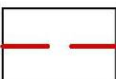
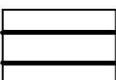




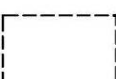


*Individuazione degli AT 08 e 09 e del CSNP 15 su aerofotogrammetria (1:2000) e individuazione preliminare del tracciato viario
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio per l'attuazione degli AT del PGT vigente*

AT 08 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 08 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 08 – Verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Attuazione unitaria dell'AT)

AT	SR [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
8	7.659,25	2.490,71	5.168,54

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'

VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)

Criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE \cdot c \geq slp/nP$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

SE Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

c coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia: tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri

Ut: 0,30 mq/mq
 H: 7,00 m

Peso insediativo massimo ammissibile

ST AT: 7.659,25 mq
 Slp: 2.297,78 mq

AT	SR [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
8	7.659,25	2.490,71	5.168,54	2.297,78	2	0,6	1.494,43	> 1.148,89	

AT 08 – Verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'

VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp * c / nP \leq SER$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

AT	SR [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	7.659,25	2.297,78	2	1,2	1.378,67	< 2.060,00		1,12

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

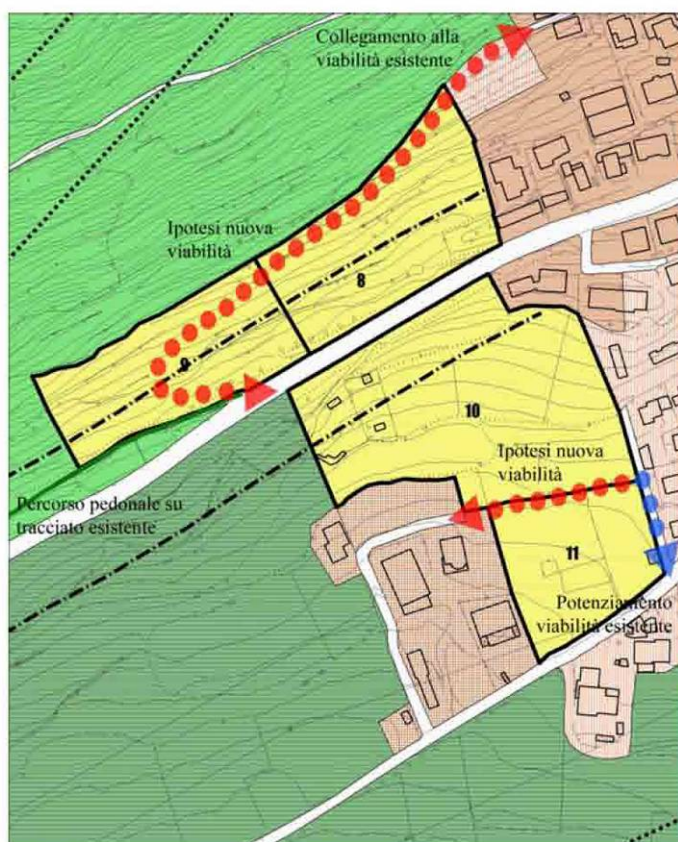
AT	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
1	1	1	1

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 09



AT 09 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 9



LEGENDA

—	Nuclei di antica formazione
■	Ambito residenziale consolidato; classe 1
■	Ambito residenziale consolidato; classe 2
■	Ambito residenziale di trasformazione
■	Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
■	Ambito di trasformazione
■	Ambito produttivo consolidato
■	Ambito terziario-alberghiero consolidato
■	Ambito agro-silvo-pastorale
■	Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
■	Ambito del fondovalle
■	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
■	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
■	Ambito fluviale
—	Strada di progetto
—	Collegamento pedonale
—	Perimetro ambito di trasformazione
—	Aree successivamente consumabili
⋯	Fascia di rispetto cimiteriale
⋯	Fascia di rispetto depuratore
⋯	Fascia di rispetto stradale
⋯	Fascia di rispetto elettrodotti
—	Perimetro Parco dell'Adamello
—	Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Veza ed a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 9 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente in lato nord, e la strada statale 42. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 8.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

AT 09 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 6.642 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.992,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 5.313,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.321 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.992,6/50 \cdot 18 = 717,33$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.992,6/50 \cdot 6 = 239,11$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 5.313,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.656,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.321 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.660,5 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Tale Piano Paesistico di dettaglio dovrà garantire la tutela del bene puntuale “Cappella di San Carlo” e di un suo adeguato intorno e la leggibilità dello stesso anche tramite barriere verdi adeguatamente dimensionate aventi funzione di “quinta scenica”. L'antropizzazione dell'ambito dovrà essere graduale, pertanto la strada in progetto dovrà assolvere alla funzione di filtro tra l'urbanizzato ed il contesto agricolo e nessuna edificazione potrà realizzarsi oltre al sedime della stessa individuato nelle tavole del PGT. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche “Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati” e “terrazzamenti con muri a secco e gradonature”, la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

Norme particolari

La progettazione di massima della nuova strada indicata nella scheda di progetto, dovrà riguardare sia il presente ambito che l'adiacente ambito n. 8. È facoltà della Pubblica Amministrazione redigere tale progetto in modo che venga assunto come vincolo nella progettazione urbanistica dei singoli ambiti.




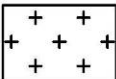


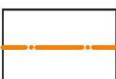



AT 09 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



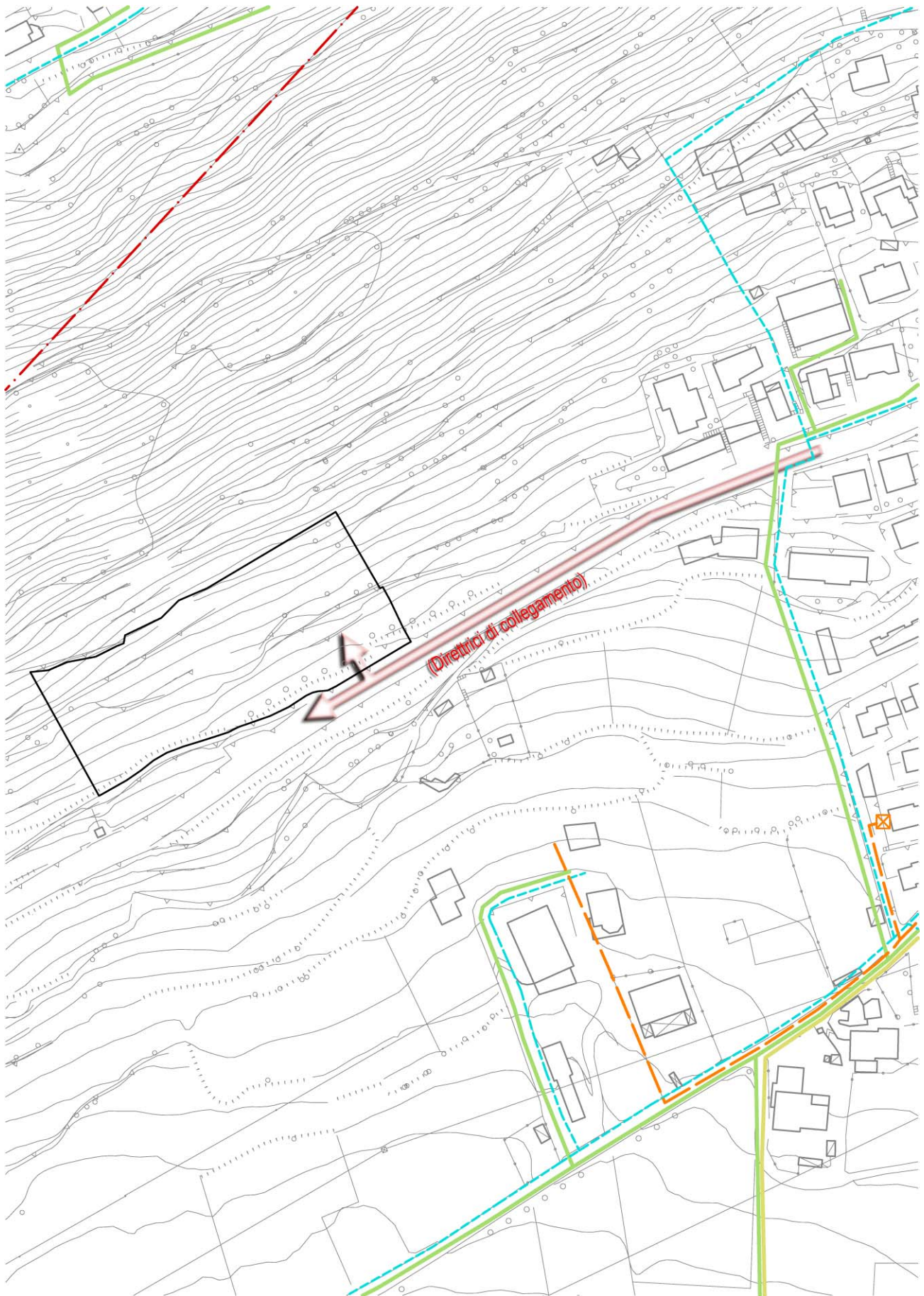
AT 09 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









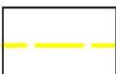


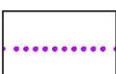
AT 09 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

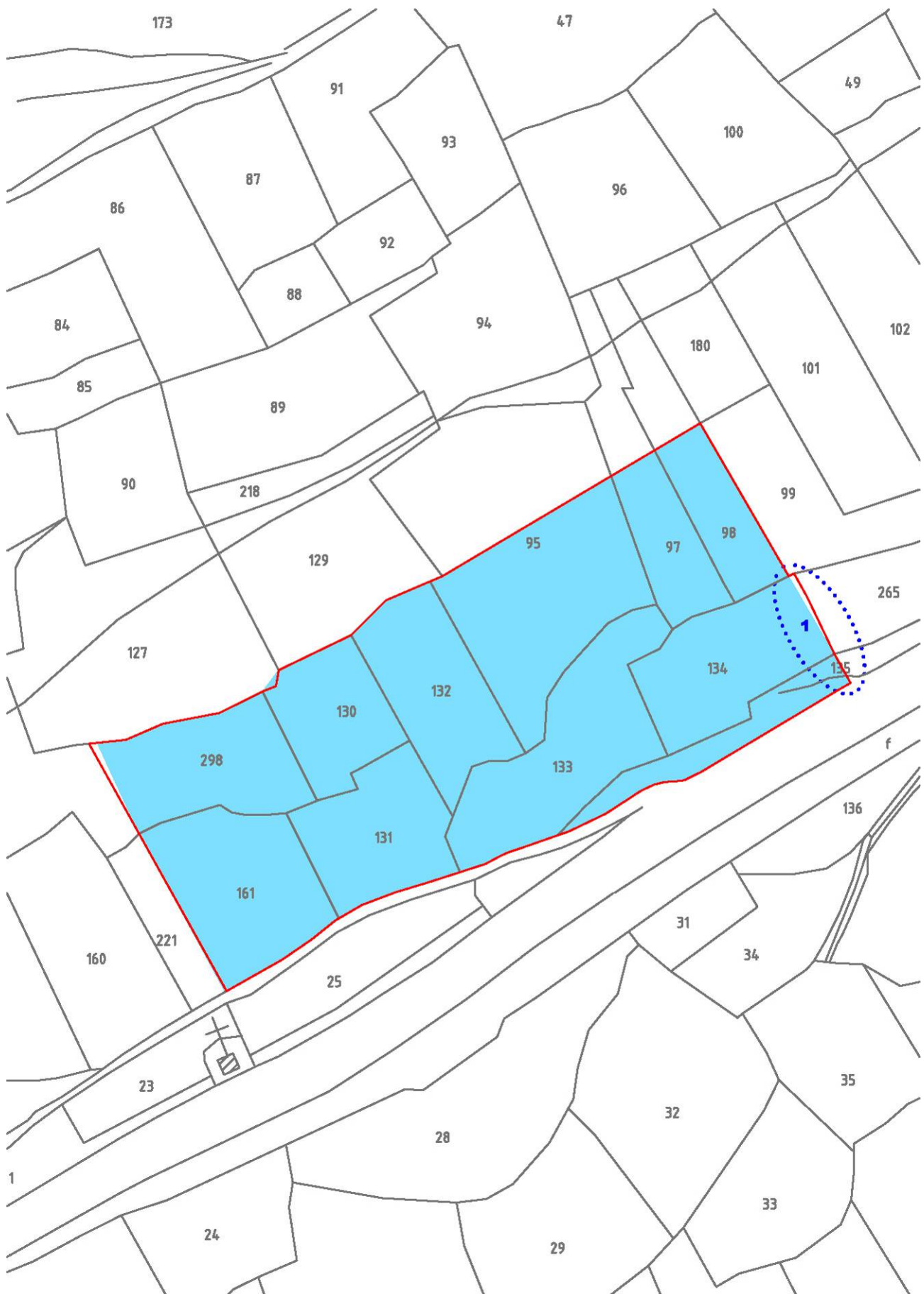
AT 09 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 09 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 09 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 09 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
9	6.659,17	A	30	161	753,83	11,32%	42,19%
			30	130	469,36	7,05%	
			30	131	602,95	9,05%	
			30	98 (p)	344,54	5,17%	
			30	298	639,07	9,60%	
		B	30	132	641,27	9,63%	9,63%
		C	30	133	886,06	13,31%	13,31%
		D	30	134	668,95	10,05%	25,18%
			30	95 (p)	1.008,13	15,14%	
		E	30	97 (p)	354,01	5,32%	5,32%
F	30	135 (p)	291,00	4,37%	4,37%		

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAZIONE DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

- Inclusione di aree appartenenti a medesimo mappale (superficie ca. 12 mq)

AT 09 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	6.659,17 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.997,75 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	5.993,25 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	39,96	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	719,19 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	239,73 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	479,46 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	239,73 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	599,33 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

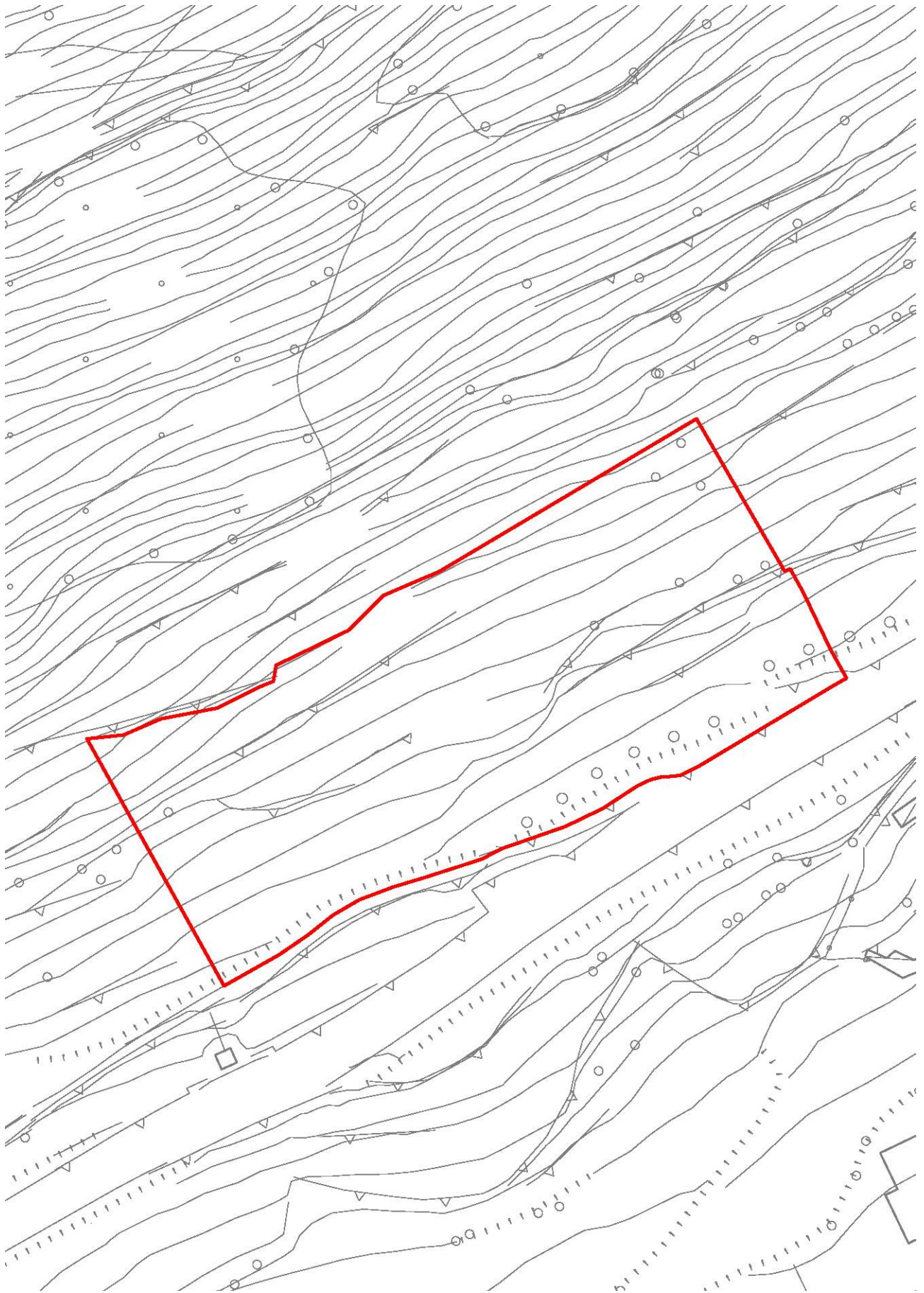
Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Realizzazione di un tratto viario (*) (**) funzionale alla connessione fra la viabilità esistente a nord-est e la SS42
*(sviluppo del progetto coordinato con l'AT 8)
**(la nuova strada dovrà arrogarsi il ruolo di filtro con il contesto agricolo e divenire quindi il limite delle aree antropizzate)
2. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 8
3. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
4. Allacciamento ai sottoservizi a rete
5. Formazione di una quinta scenica a protezione della Cappella di San Carlo
6. Tutela delle componenti paesistiche ambiti ad elevato valore percettivo
prati terrazzati
terrazzamenti con muri a secco e gradonature

AT 09 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 09 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 09 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 09 – Considerazioni preliminari agli approfondimenti circa l'attuabilità per stralci

DISPOSIZIONI DI PIANO CHE HANNO EFFETTI SULLA PIANIFICAZIONE PER STRALCI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'AT è interessato da specifiche previsioni viabilistiche cui il progetto attuativo e, conseguentemente, l'ipotesi di attuazione dello stesso per stralci non possono prescindere.

Le NTA del PGT vigente, in particolare, prevedono la **realizzazione di una nuova strada** che interessa gli **AT 08** e **AT 09** del DdP e il **CSNP 15** del PdR, le cui potenzialità edificatorie sono subordinate alla realizzazione dell'arteria viaria medesima. Si rimanda pertanto, in ogni caso, a quanto disposto - in particolare - dagli articoli 31 (AT 08 e AT 09) e 59, comma 15, delle NTA del PGT vigente.

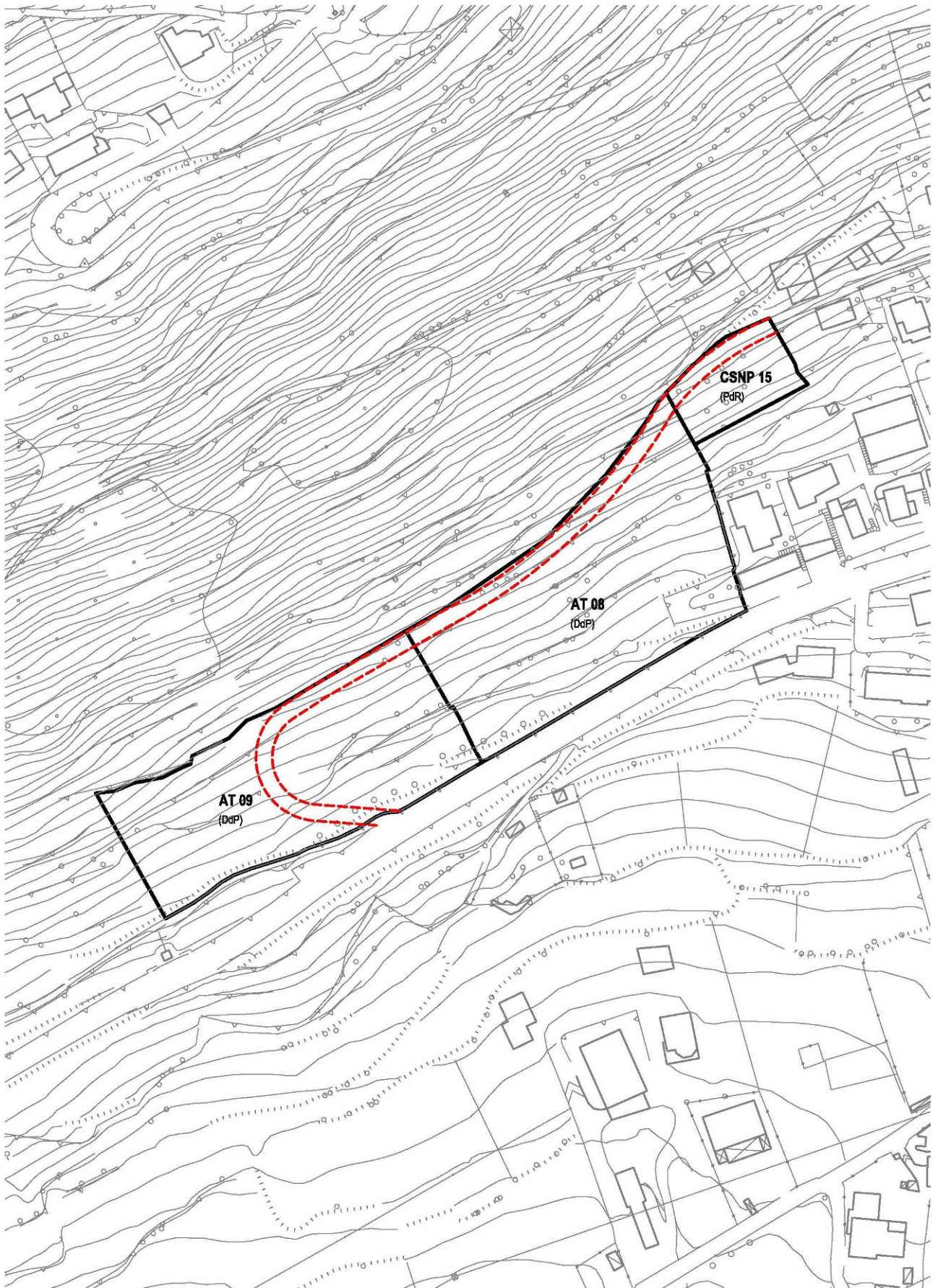
La realizzazione di tale tratto viario dovrà avvenire in modo unitario indipendentemente dall'ipotetica previsione di attuazione differita degli ambiti e del comparto sopra richiamati (nel qual caso il concorso degli operatori privati alla realizzazione della strada e le modalità di realizzazione della stessa potranno essere regolamentati convenzionalmente con il Comune) e, in ogni caso, nessun progetto insediativo potrà determinare pregiudizio nella messa in opera dell'infrastruttura. **Appare pertanto necessario**, sulla base del tracciato indicato nelle cartografie del PGT vigente, **sviluppare preliminarmente**, in questa sede, **l'ipotesi di tracciato** (come rappresentato negli elaborati grafici di merito a seguire), **che diviene elemento fondamentale nella pianificazione di dettaglio degli AT coinvolti dall'infrastruttura**. Il medesimo tracciato, in ogni caso, assume qui valore ausiliario e la progettazione dello stesso, in successiva sede, non sarà strettamente vincolata a quanto qui proposto in relazione alle finalità poc'anzi richiamate.

Si considera comunque sin d'ora che **la previsione viaria sovraordinata all'attuazione degli ambiti si configura quale elemento dirimente per un'ipotesi d'attuazione per stralci** degli ambiti coinvolti.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI PREVENTIVE CIRCA L'ATTUABILITA' PER STRALCI DELL'AT

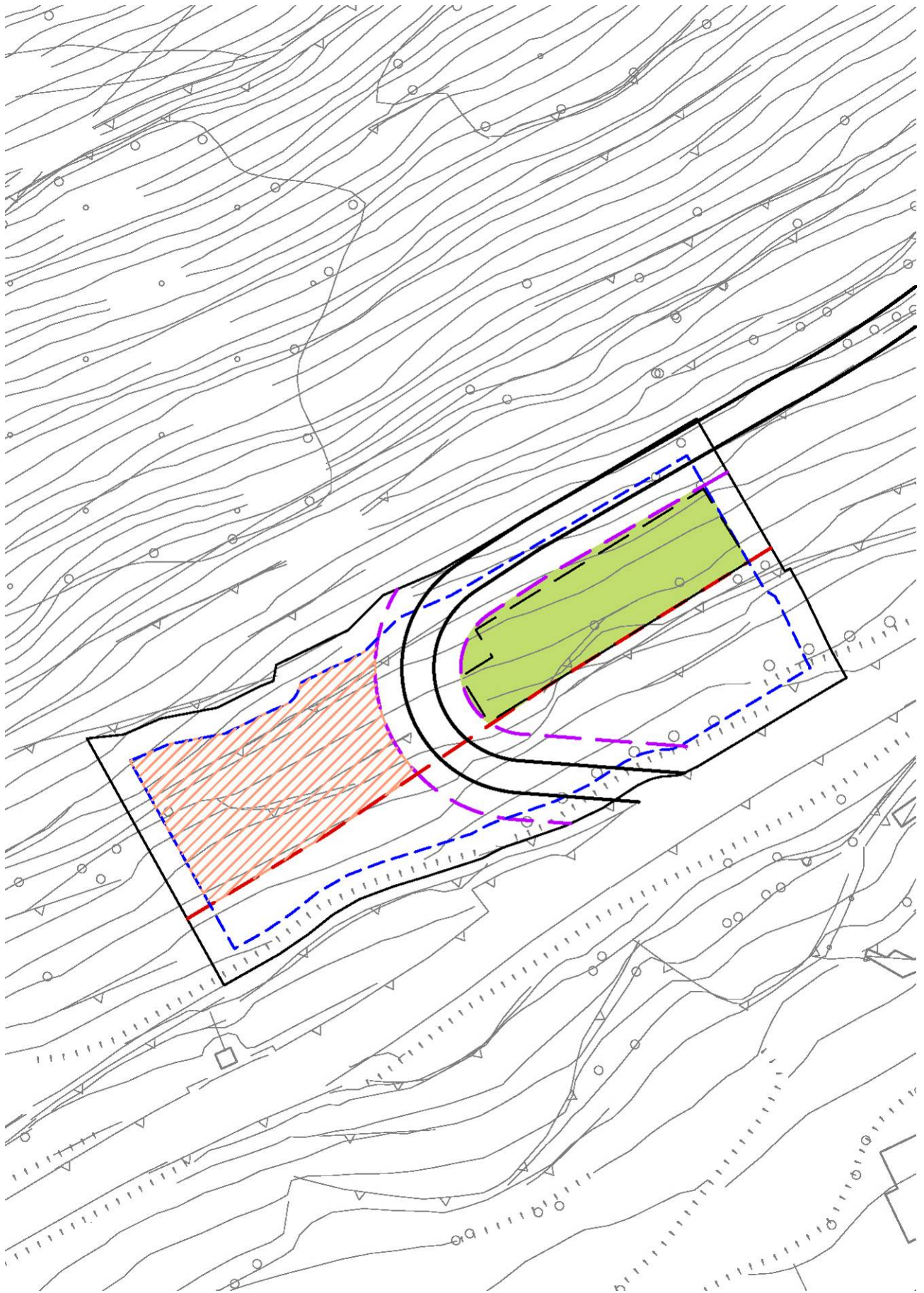
La vincolistica che grava sulle aree di cui al presente Ambito di Trasformazione in applicazione della normativa vigente in merito di fasce di rispetto e linee d'arretramento stradali allo stato di fatto (cfr. precedente estratto cartografico "Sistema dei vincoli vigenti") **e le disposizioni specifiche di Piano relative alla viabilità** (cfr. riquadro precedente) **determinano un'oggettiva impossibilità di ipotizzare uno sviluppo per stralci dell'AT stesso**; ciò in relazione alle potenziali aree effettivamente edificabili al netto della vincolistica in rapporto alla capacità edificatoria teorica in applicazione degli indici e dei parametri definiti dal PGT vigente. Pertanto, **risulta opportuno procedere alle verifiche preliminari d'attuabilità ipotizzando sin d'ora l'attuazione unitaria dell'AT**. Ciò anche con riferimento alle prescrizioni definite dalle NTA di riferimento relativamente alle aree effettivamente edificabili (introdotte in seguito alle prescrizioni sovraordinate conseguenti all'espressione di parere di compatibilità condizionato del PGT con il PTCP di Brescia), in seguito alle quali **non sarà da escludersi la necessità di valutare idonei meccanismi di perequazione**, da introdurre in sede successiva ed attraverso idoneo e specifico iter.

AT 09 – Previsioni particolari relative alla mobilità


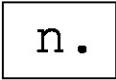



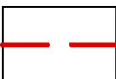
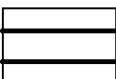
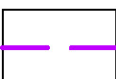




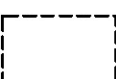



Individuazione degli AT 08 e 09 e del CSNP 15 su aerofotogrammetria (1:2000) e individuazione preliminare del tracciato viario
Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio per l'attuazione degli AT del PGT vigente

AT 09 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 09 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adeguamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adeguamenti infrastrutturali di progetto
	Aree vincolate da servizi prediali
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate
	Superfici precluse all'edificabilità per effetto delle disposizioni particolari di carattere paesistico (vedansi NTA): 1.238 mq ca.

AT 09 – Verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Attuazione unitaria dell'AT)

AT	SR [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
9	6.659,17	966,18	5.692,99

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'

VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)

Criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE \cdot c \geq slp/nP$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

SE Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

c coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia: tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	6.659,17 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.997,75 mq

AT	SR [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
9	6.659,17	966,18	5.692,99	1.997,75	2	0,8	772,94	< 998,88	(1)

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

Analisi delle criticità rilevate (1)

Le superfici effettivamente edificabili (al netto della vincolistica e considerate le restrizioni normative del PGT vigente relativamente alla trasformazione delle aree ai fini edificatori - introdotte in osservanza alle prescrizioni della Provincia di Brescia espresse col proprio parere di compatibilità condizionata al PTCP) risultano insufficienti rispetto alla potenzialità edificatoria dell'AT.

AT 09 – Verifiche formali in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata e note conclusive

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'

VERIFICA FORMALE* IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

**(in relazione alle criticità già rilevate)*

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$slp \cdot c / nP \leq SER$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

AT	SR [mq]	Slp [mq]	nP	c	$Slp \cdot c / nP$ [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	6.659,17	1.997,75	2	1,1	1.098,76 >	870,06	(1)	2,30

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate (1)

Le superfici effettivamente edificabili sono insufficienti allo sviluppo della potenzialità edificatoria dell'AT.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE PER L'ATTUAZIONE DELL'AT

Con riferimento a quanto sinora sviluppato ed analizzato, si considera quanto segue.

La potenzialità edificatoria teorica dell'ambito non è sostenibile dallo stesso in relazione alle condizioni urbanistiche delineatesi.

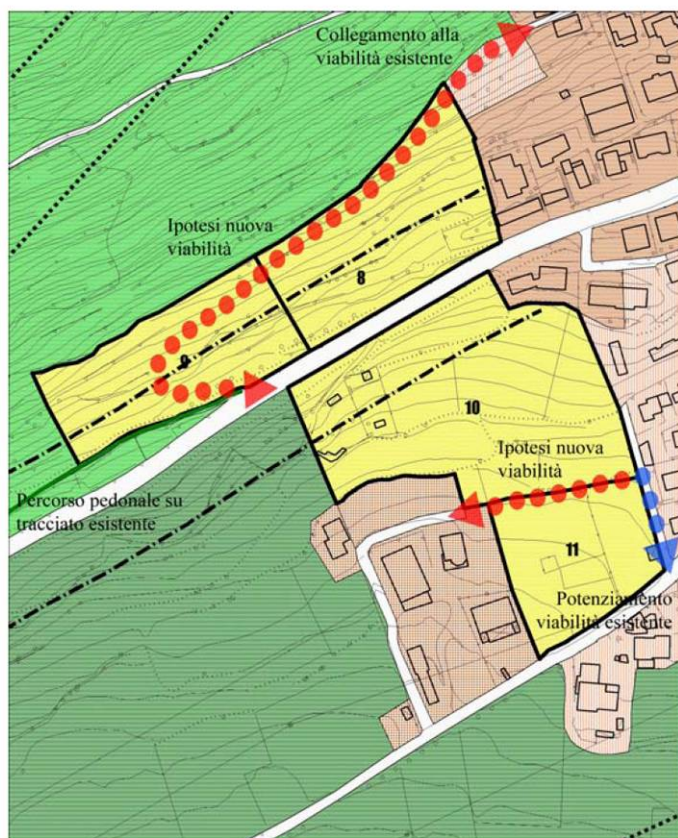
L'impossibilità di utilizzare per intero le volumetrie potenziali, a fronte delle aree ricomprese nell'AT e delle opere urbanizzative cui lo stesso è vincolato, **può determinare verosimilmente la non sostenibilità dell'operazione e, pertanto, l'inutilità delle previsioni del PGT vigente, con conseguenze che è prevedibile possano ripercuotersi anche sul limitrofo AT 08 e sul CSNP 15 del PdR.** Pertanto, risulta di primaria importanza la valutazione di alternative in grado di sostenere il progetto di sviluppo del settore territoriale di riferimento programmato col PGT vigente. In particolare, **si potrà rendere necessario valutare la possibilità di procedere ad una variante al vigente strumento urbanistico finalizzata a pianificare unitariamente gli attuali AT 08 e 09, ovvero ad introdurre idonei criteri perequativi in grado di assicurare la sostenibilità delle specifiche strategie di sviluppo del DdP.**

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 10



AT 10 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 10



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambito residenziale consolidato: classe 1
- Ambito residenziale consolidato: classe 2
- Ambito residenziale di trasformazione
- Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
- Ambito di trasformazione
- Ambito produttivo consolidato
- Ambito terziario-alberghiero consolidato
- Ambito agro-silvo-pastorale
- Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
- Ambito del fondo valle
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- Ambito fluviale
- Strada di progetto
- Collegamento pedonale
- Perimetro ambito di trasformazione
- Aree successivamente consumabili
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto depuratore
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Perimetro Parco dell'Adamello
- Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a valle della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale, parte servizi pubblici e parte a parcheggio.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 10 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario a completamento della rete stradale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 11.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;

AT 10 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 13.466 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 4.039,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 10.772,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 6.733 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $4.039,8/50 \cdot 18 = 1.454,32$ mq;
- per parcheggi pubblici: $4.039,8/50 \cdot 6 = 484,77$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 10.772,8 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 5.386,4 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 6.733 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 3.366,5 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

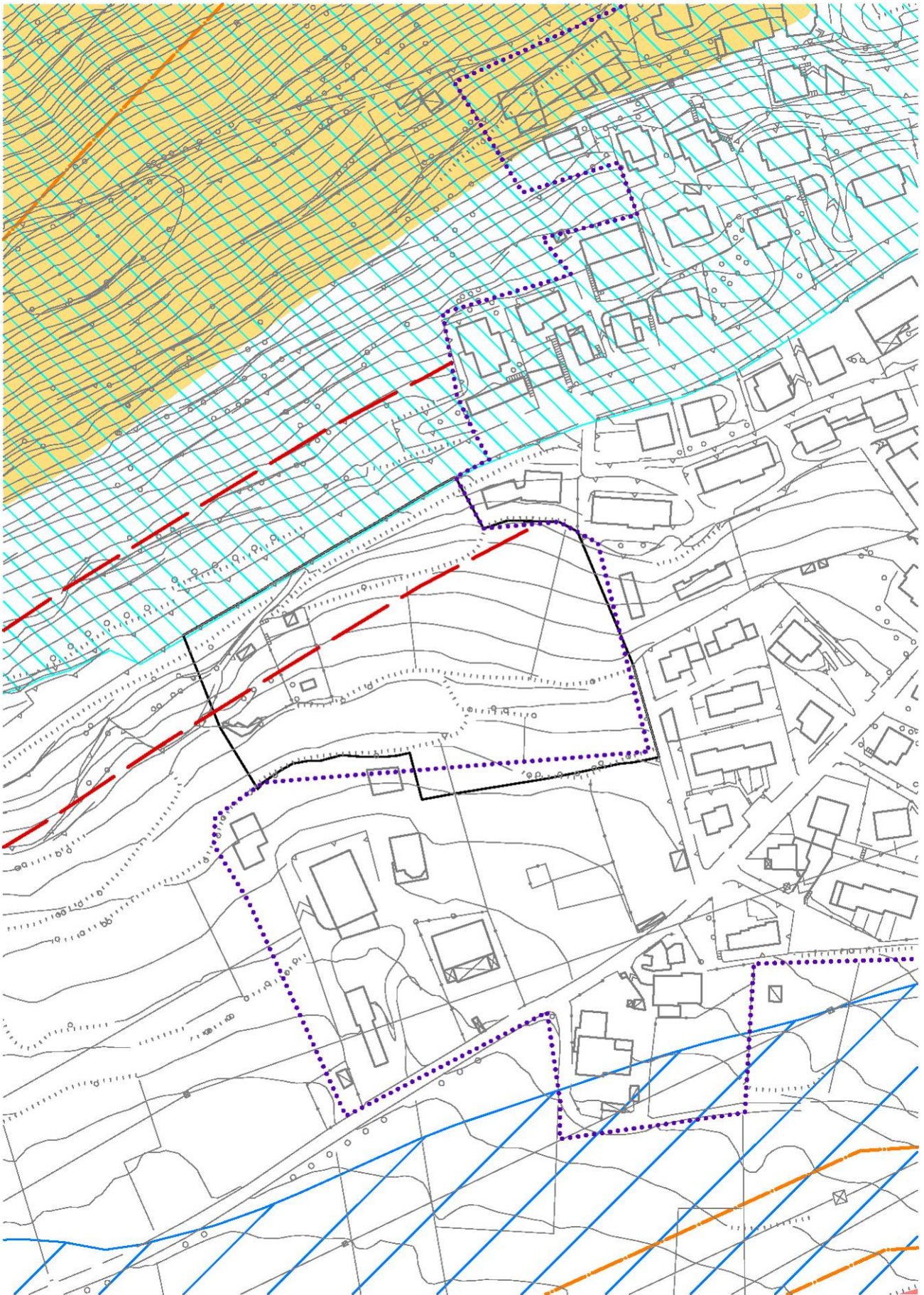
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.




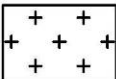


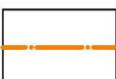



AT 10 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



AT 10 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









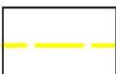


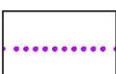
AT 10 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

AT 10 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 10 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 10 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA

(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
10	13.462,03	A	30	143 (p)	1.385,32	10,29%	10,29%
		B	30	144 (p)	1.822,70	13,54%	13,54%
		C	30	142	2.376,39	17,65%	17,65%
		D	30	141	657,66	4,89%	4,89%
		E	30	164	649,64	4,83%	4,83%
		F	30	140	1.247,58	9,27%	9,27%
		G	30	108 (p)	590,41	4,39%	4,39%
		H	30	139	822,14	6,11%	6,11%
		I	30	168 (p)	217,29	1,61%	2,00%
			30	34 (p)	52,04	0,39%	
		L	30	311 (p)	103,84	0,77%	0,77%
		M	30	307 (p)	721,65	5,36%	5,36%
		N	30	136 (p)	266,40	1,98%	1,98%
		O	30	138	549,72	4,08%	4,08%
		P	30	137 (p)	755,45	5,61%	5,61%
		Q	30	162	645,19	4,79%	4,79%
(x)	30	-	598,61	4,45%	4,45%		

Note ed abbreviazioni

AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:



AT ex PGT vigente



perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. Esclusione di aree appartenenti ad altro mappale (superficie complessiva ca. 40 mq)

AT 10 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	13.462,03 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	4.038,61 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	12.115,83 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	80,77	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	1.453,90 mq	(FxE)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	484,63 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	969,27 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	484,63 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	1.211,58 mq	(=30% della slp)
------------------------------	--------------------	------------------

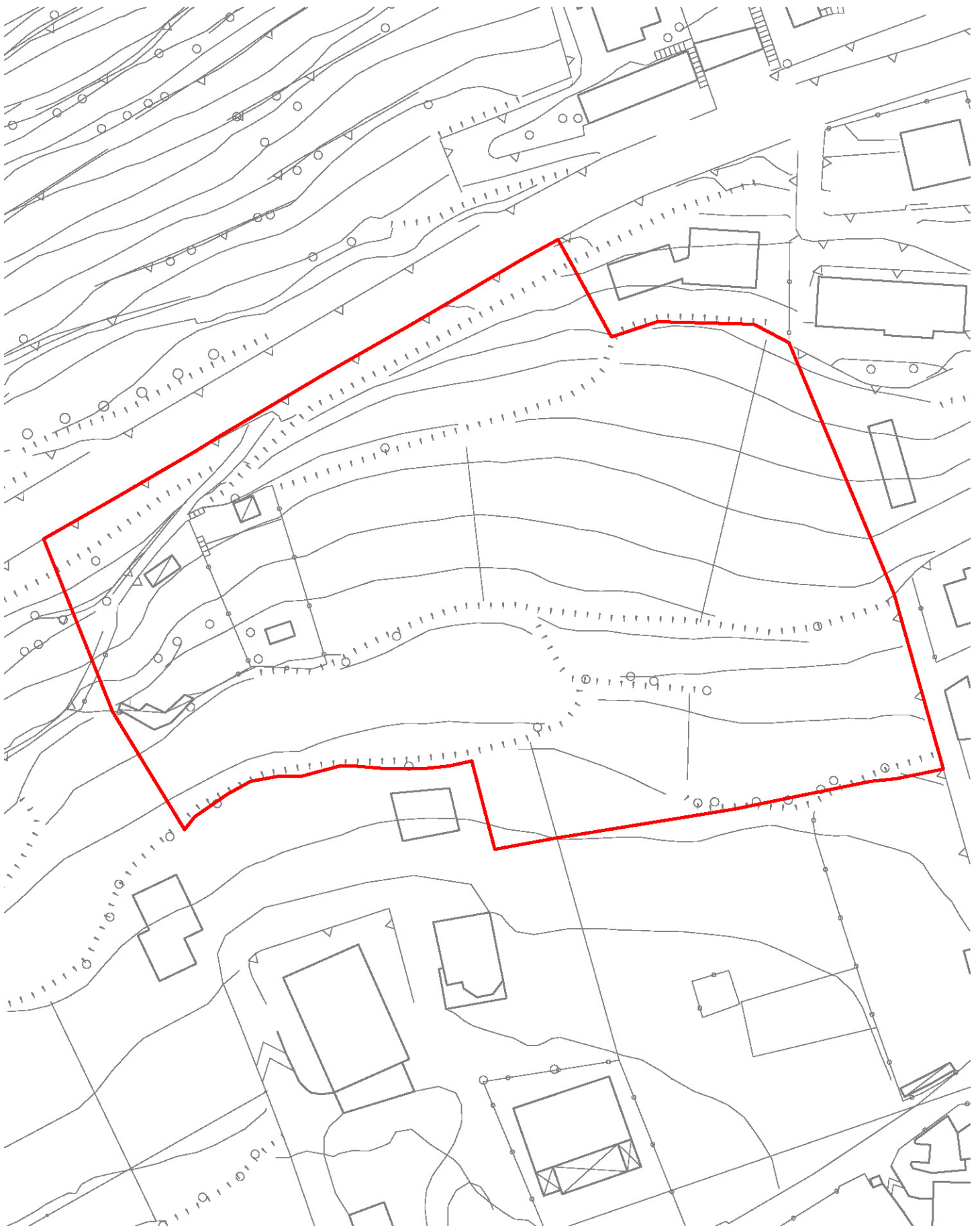
Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Realizzazione di un tratto viario di connessione fra la viabilità esistente ad ovest ed est (al limite meridionale dell'AT)
2. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 11
3. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
4. Allacciamento ai sottoservizi a rete

AT 10 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 10 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 10 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 10 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	30	143 (p)	1.385,32	V	V	***	X	V	V	/	/
B	30	144 (p)	1.822,70	V	V	***	V+	V	V	/	/
C	30	142	2.376,39	V	V	***	X	V	V	/	/
D	30	141	657,66	X	V	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
E	30	164	649,64	X	V	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
F	30	140	1.247,58	V	V	***	X	V	V	/	/
G	30	108 (p)	590,41	X	V	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
H	30	139	822,14	V	X	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
I	30	168 (p)	217,29	X	X	***	V+	I	I	Mappale da accorpare	Non funzionale (2)
	30	34 (p)	52,04	X	X	***	X	I	I	Mappale da accorpare	
L	30	311 (p)	103,84	X	X	***	V	I	I	Mappale da accorpare	/
M	30	307 (p)	721,65	X	V	***	V+	I	I	Mappale da accorpare	/
N	30	136 (p)	266,40	X	X	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
O	30	138	549,72	X	X	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
P	30	137 (p)	755,45	V	V	***	X	V	V	(1)	/
Q	30	162	645,19	X	X	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/
(x)	30	-	598,61	X	X	***	X	I	I	Mappale da accorpare	/

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato (1) Necessità d'accorpamento in relazione ai vincoli presenti sul mappale
- V** Rispondenza al criterio prefissato + (Dalla viabilità di previsione di cui alle NTA vigenti)
- I** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)
- ***** L'attuazione dell'ambito è subordinata in ogni caso al rispetto delle previsioni viabilistiche definite dal PGT

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (2) L'ipotesi di accorpamento dei mappali della medesima proprietà non è funzionale alla definizione di un subcomparto che rispetti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti per via della dislocazione dei mappali stessi.

AT 10 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Nota

La presenza di un'aperta fascia di rispetto stradale che inibisce la trasformazione dei suoli ai fini edificatori comporta la necessità di procedere, già in fase preliminare, ad un accorpamento delle proprietà in grado di assorbire le volumetrie potenziali di spettanza dei subcomparti.

Ciò comporta di fatto la necessità di accorpare anche i mappali teoricamente autosufficienti (in termini di attuabilità teorica in base ai criteri prefissati) in quanto uniche aree adeguate alla futura ubicazione dei fabbricati.

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	B	30	144 (p)	1.822,70	3.523,14						
	D	30	141	657,66							
	I	30	168 (p)	217,29		V	V	V	V	V	V
	L	30	311 (p)	103,84							
	M	30	307 (p)	721,65							
2	A	30	143 (p)	1.385,32	9.938,89						
	C	30	142	2.376,39							
	E	30	164	649,64							
	F	30	140	1.247,58							
	G	30	108 (p)	590,41							
	H	30	139	822,14		V	V	X	X	V	V
	I	30	34 (p)	52,04							
	N	30	136 (p)	266,40							
	O	30	138	549,72							
	P	30	137 (p)	755,45							
	Q	30	162	645,19							
(x)	30	-	598,61								

Note ed abbreviazioni

X Nessuna rispondenza al criterio prefissato

V Rispondenza al criterio prefissato

I Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 13.462,03

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	B	30	144 (p)	1.822,70	13,54%	26,17%	3.523,14	2.230,06	1.293,08
	D	30	141	657,66	4,89%				
	I	30	168 (p)	217,29	1,61%				
	L	30	311 (p)	103,84	0,77%				
	M	30	307 (p)	721,65	5,36%				
2	A	30	143 (p)	1.385,32	10,29%	73,83%	9.938,89	4.979,79	4.959,10
	C	30	142	2.376,39	17,65%				
	E	30	164	649,64	4,83%				
	F	30	140	1.247,58	9,27%				
	G	30	108 (p)	590,41	4,39%				
	H	30	139	822,14	6,11%				
	I	30	34 (p)	52,04	0,39%				
	N	30	136 (p)	266,40	1,98%				
	O	30	138	549,72	4,08%				
	P	30	137 (p)	755,45	5,61%				
	Q	30	162	645,19	4,79%				
	(x)	30	-	598,61	4,45%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


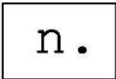


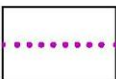
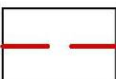
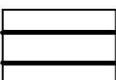




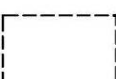
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 10 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 10 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp * c / nP \leq SER$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- c** coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	3.523,14	1.056,94	2	1,2	634,17	1.944,00	<	0,54
2	9.938,89	2.981,67	2	1,2	1.789,00	4.176,00	<	0,71

Note ed abbreviazioni

- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- UF SER:** Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 11



AT 11 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 11



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambito residenziale consolidato: classe 1
- Ambito residenziale consolidato: classe 2
- Ambito residenziale di trasformazione
- Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
- Ambito di trasformazione
- Ambito produttivo consolidato
- Ambito terziario-alberghiero consolidato
- Ambito agro-silvo-pastorale
- Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
- Ambito del fondovalle
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- Ambito fluviale
- Strada di progetto
- Collegamento pedonale
- Perimetro ambito di trasformazione
- Aree successivamente consumabili
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto depuratore
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Perimetro Parco dell'Adamello
- Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a nord della via Valeriana.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale, parte servizi pubblici.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 (media).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 11 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario a completamento della rete stradale esistente ed il potenziamento di un tratto stradale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 10.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;

AT 11 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 5.117 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.535,1 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.093,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.558,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.535,1/50 \cdot 18 = 552,63$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.535,1/50 \cdot 6 = 184,2$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.093,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.046,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.558,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.279,25 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità e potenziamento esistente come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

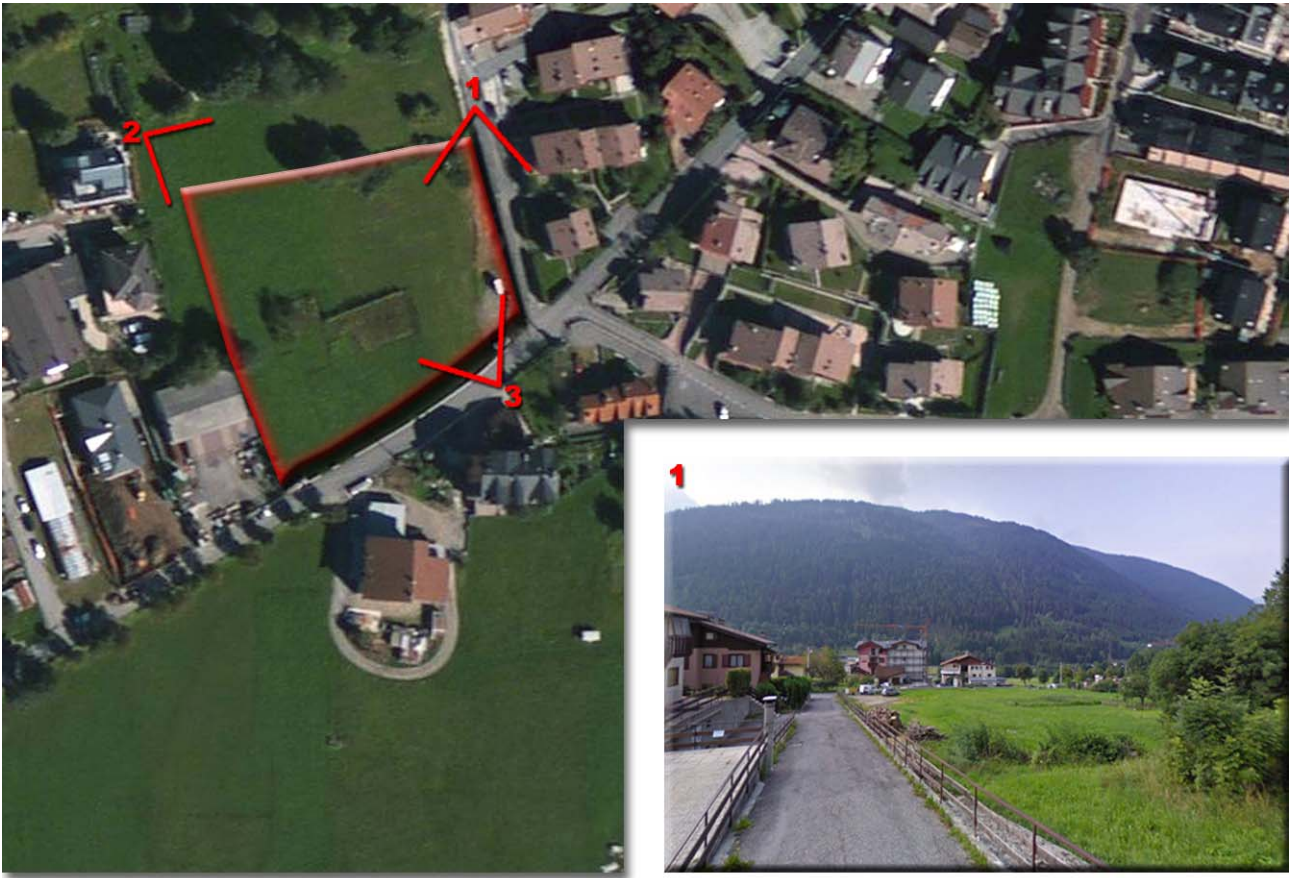
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

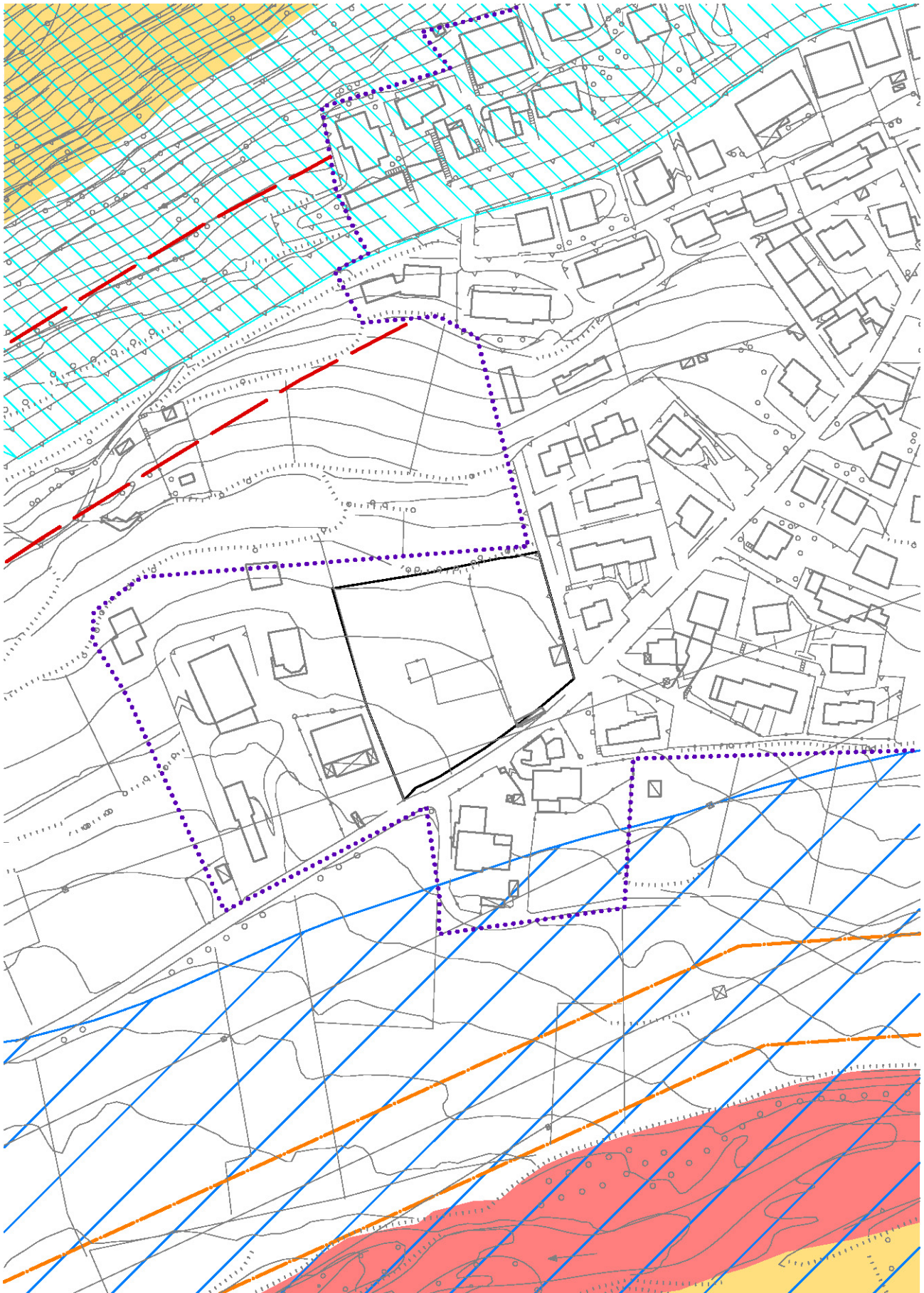
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.




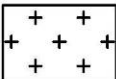


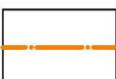



AT 11 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



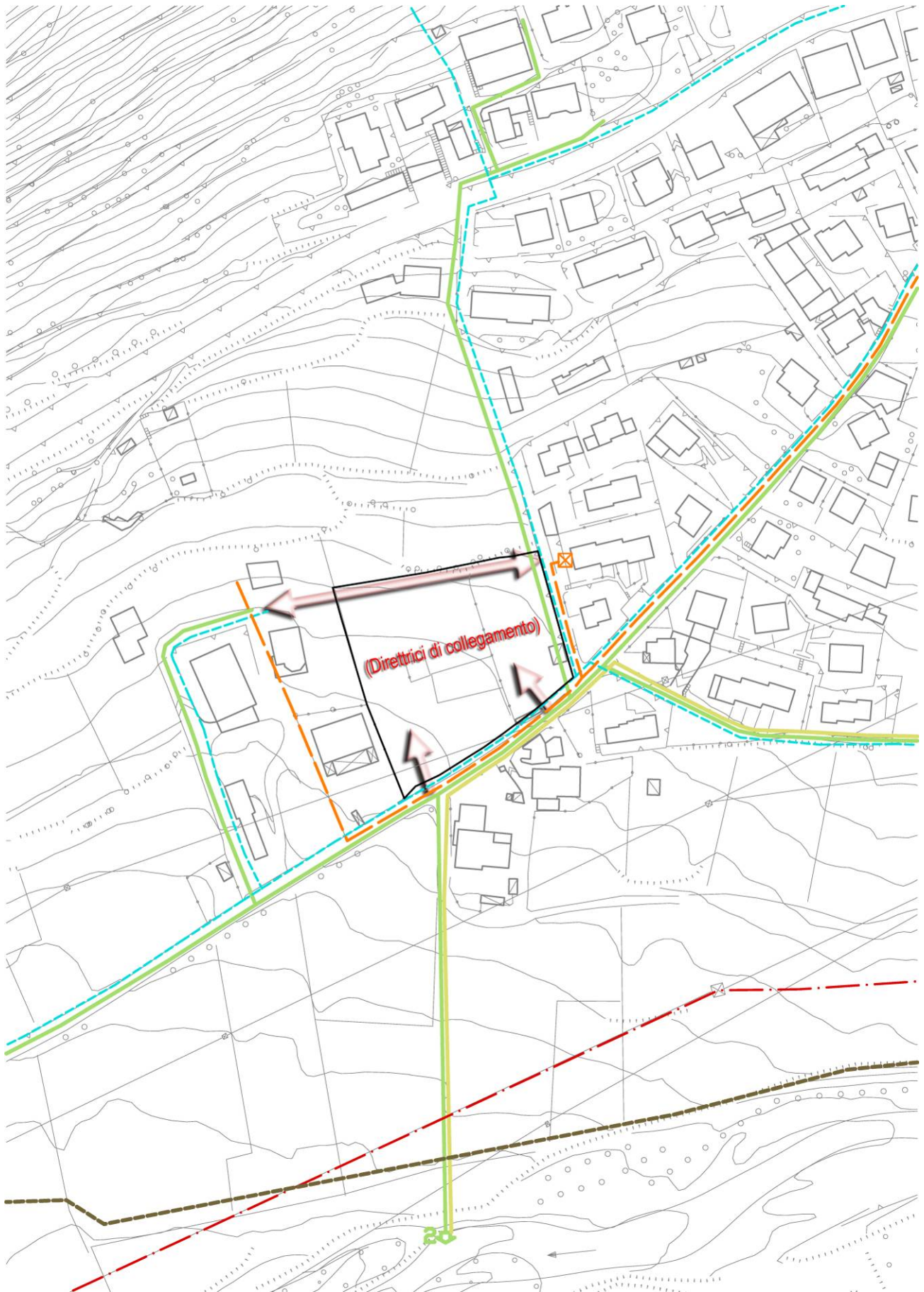
AT 11 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









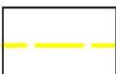


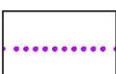
AT 11 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

AT 11 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 11 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 11 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA

(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
11	5.114,25	A	30	307 (p)	1.766,47	34,54%	34,54%
		B	30	170	567,05	11,09%	11,09%
		C	30	309 (p)	1.190,62	23,28%	23,28%
		D	30	172	615,90	12,04%	12,04%
		E	30	311 (p)	934,04	18,26%	18,26%
		F	30	144 (p)	40,17	0,79%	0,79%

Note ed abbreviazioni

AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT



ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

- (Nessuna rettifica sostanziale evidenziata)

AT 11 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	5.114,25 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.534,28 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	4.602,83 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	30,69	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	552,34 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	184,11 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	368,23 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	184,11 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	460,28 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

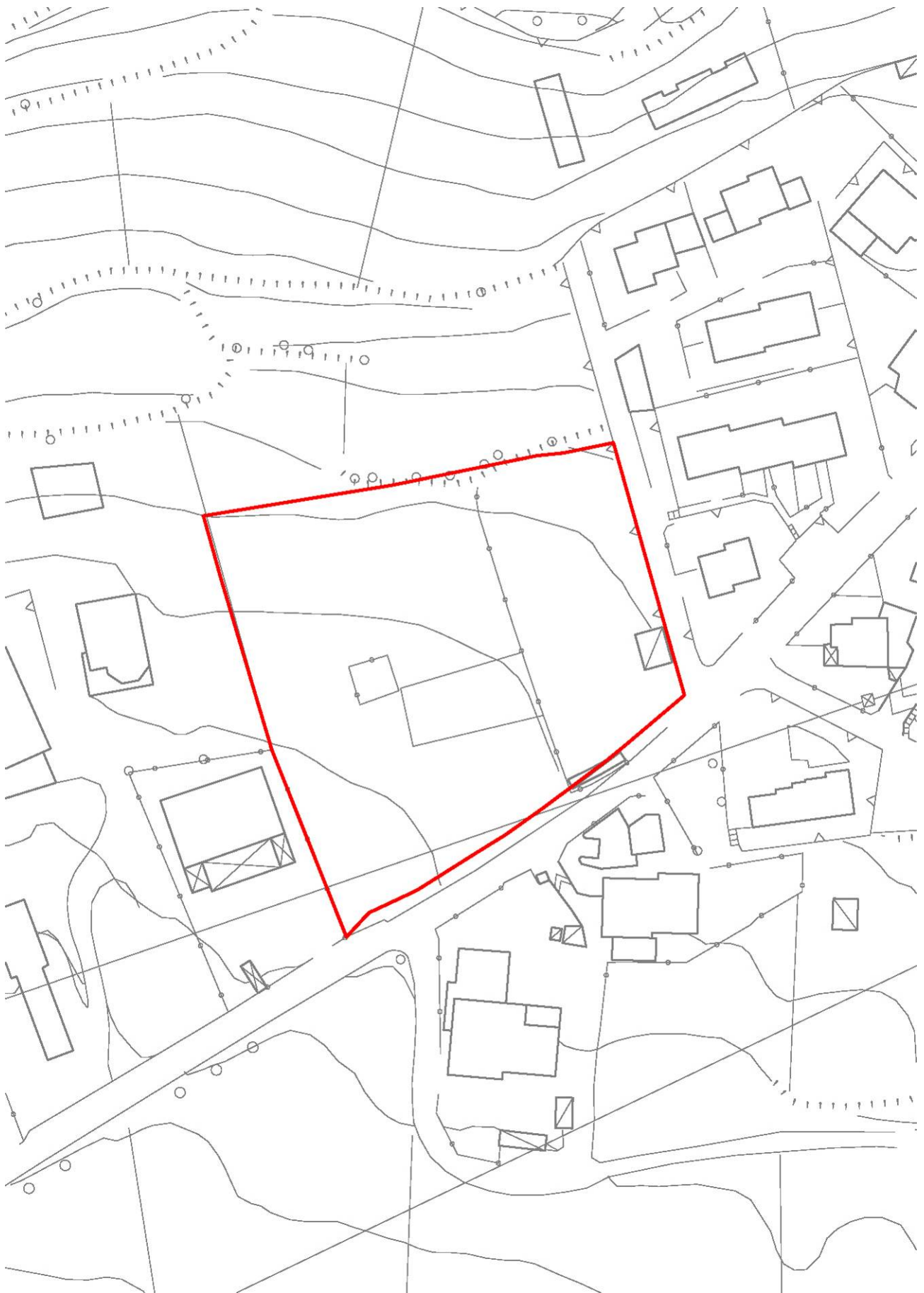
Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Realizzazione di un tratto viario di connessione fra la viabilità esistente ad ovest ed est (al limite settentrionale dell'AT)
2. Potenziamento della viabilità esistente
3. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 10
4. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
5. Allacciamento ai sottoservizi a rete

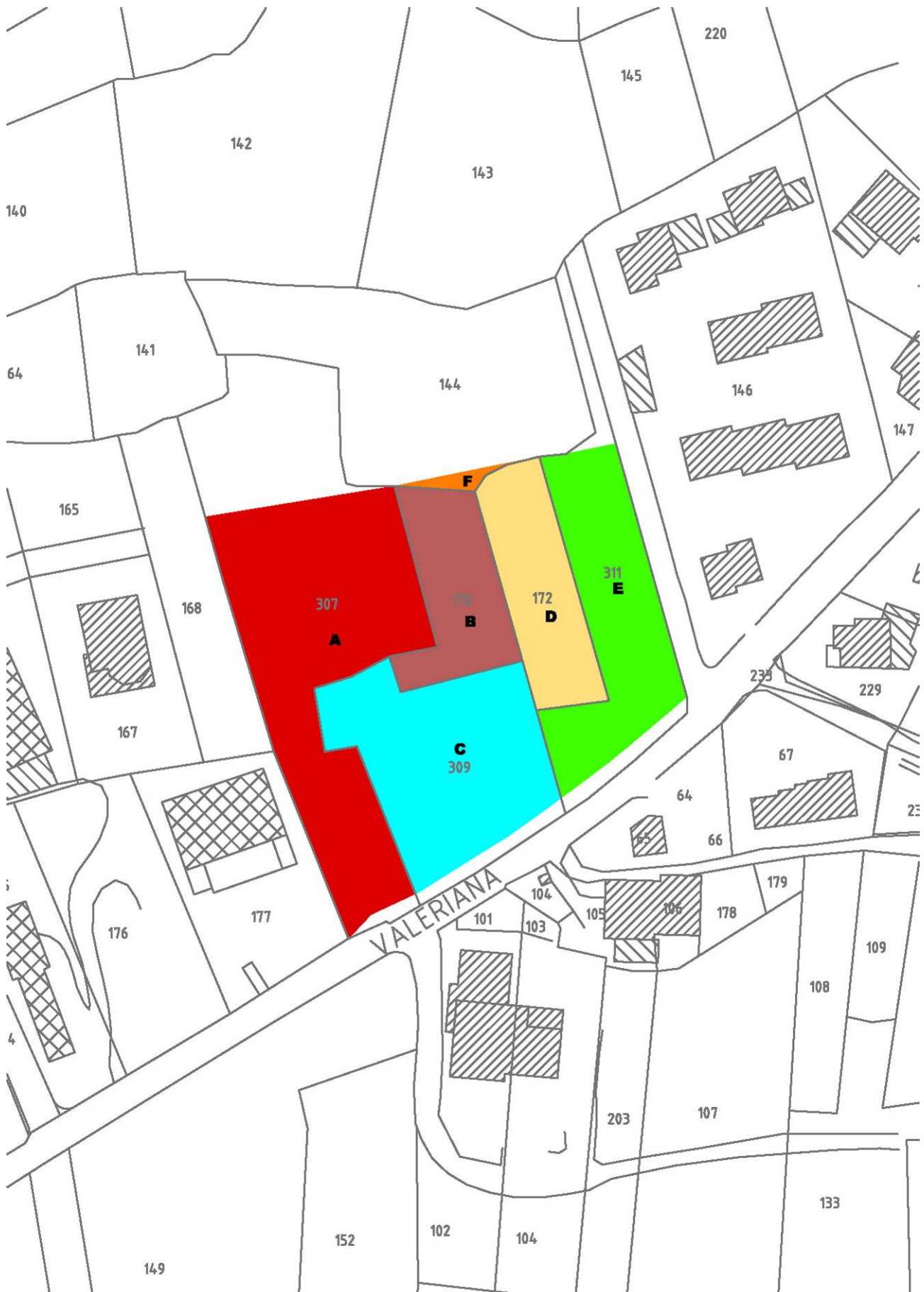
AT 11 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 11 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 11 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 11 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	30	307 (p)	1.766,47	V	X	V	V+	X	I	Mappale da accorpere	/
B	30	170	567,05	X	X	V+	V+	I	I	Mappale da accorpere	/
C	30	309 (p)	1.190,62	V	V	V	V	V	V	/	/
D	30	172	615,90	X	X	V+	V+	I	I	Mappale da accorpere	/
E	30	311 (p)	934,04	V	X	V	V	I	I	Mappale da accorpere	/
F	30	144 (p)	40,17	X	X	I	I	I	I	Mappale da accorpere	/

Note ed abbreviazioni

- X Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V Rispondenza al criterio prefissato + (Dalla viabilità di previsione di cui alle NTA vigenti)
- I Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 11 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	30	307 (p)	1.766,47	3.524,14						
	B	30	170	567,05		V	V	V	V	V	V
	C	30	309 (p)	1.190,62							
2	D	30	172	615,90	1.590,11						
	E	30	311 (p)	934,04		V	V	V	V	V	V
	F	30	144 (p)	40,17							

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- I** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 11 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 5.114,25

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	30	307 (p)	1.766,47	34,54%	68,91%	3.524,14	2.143,81	1.380,33
	B	30	170	567,05	11,09%				
	C	30	309 (p)	1.190,62	23,28%				
2	D	30	172	615,90	12,04%	31,09%	1.590,11	583,15	1.006,96
	E	30	311 (p)	934,04	18,26%				
	F	30	144 (p)	40,17	0,79%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


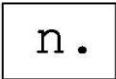


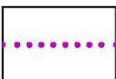
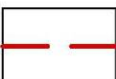
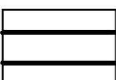




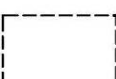
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 11 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 11 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp * c / nP \leq SER$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	3.524,14	1.057,24	2	1,2	634,35	1.858,67	<	0,57
2	1.590,11	477,03	2	1,2	286,22	444,95	<	1,07

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

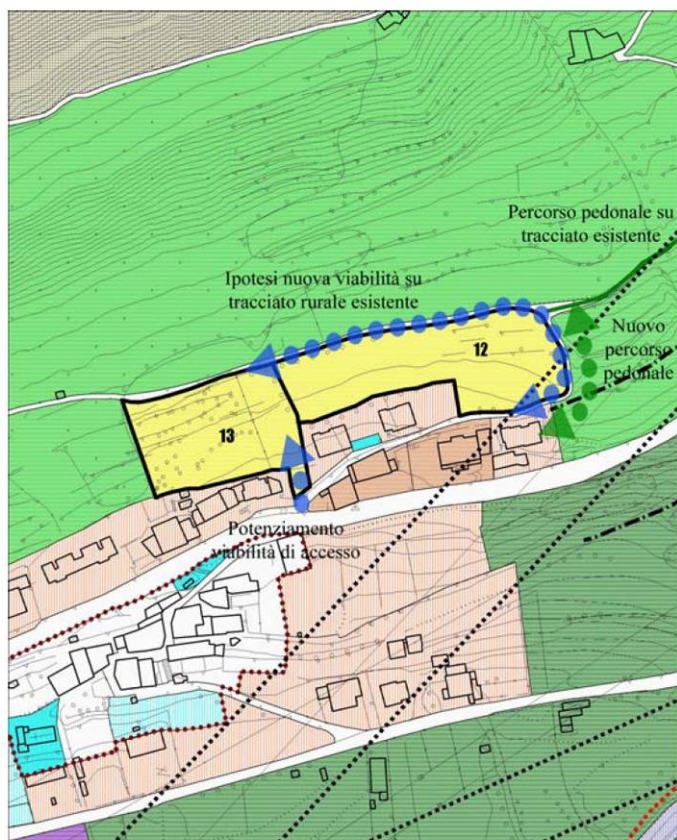
Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 12



AT 12 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 12



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambito residenziale consolidato: classe 1
- Ambito residenziale consolidato: classe 2
- Ambito residenziale di trasformazione
- Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
- Ambito di trasformazione
- Ambito produttivo consolidato
- Ambito terziario-alberghiero consolidato
- Ambito agro-silvo-pastorale
- Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
- Ambito del fondovalle
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- Ambito fluviale
- Strada di progetto
- Collegamento pedonale
- Perimetro ambito di trasformazione
- Aree successivamente consumabili
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto depuratore
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Perimetro Parco dell'Adamello
- Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

A nord dell'abitato della frazione di Davena.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona agricola.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 12 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché il potenziamento del tracciato rurale esistente. La nuova viabilità dovrà prevedere un percorso pedonale protetto di collegamento al tracciato pedonale esistente che conduce verso Vezza. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 13.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

AT 12 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 5.314 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.594,2 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.251,2 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.657 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.594,2/50 \cdot 18 = 573,91$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.594,2/50 \cdot 6 = 191,3$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.251,2 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.125,6 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.657 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.328,5 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - potenziamento tracciato rurale esistente come da indicazione delle presente scheda e realizzazione percorso pedonale;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

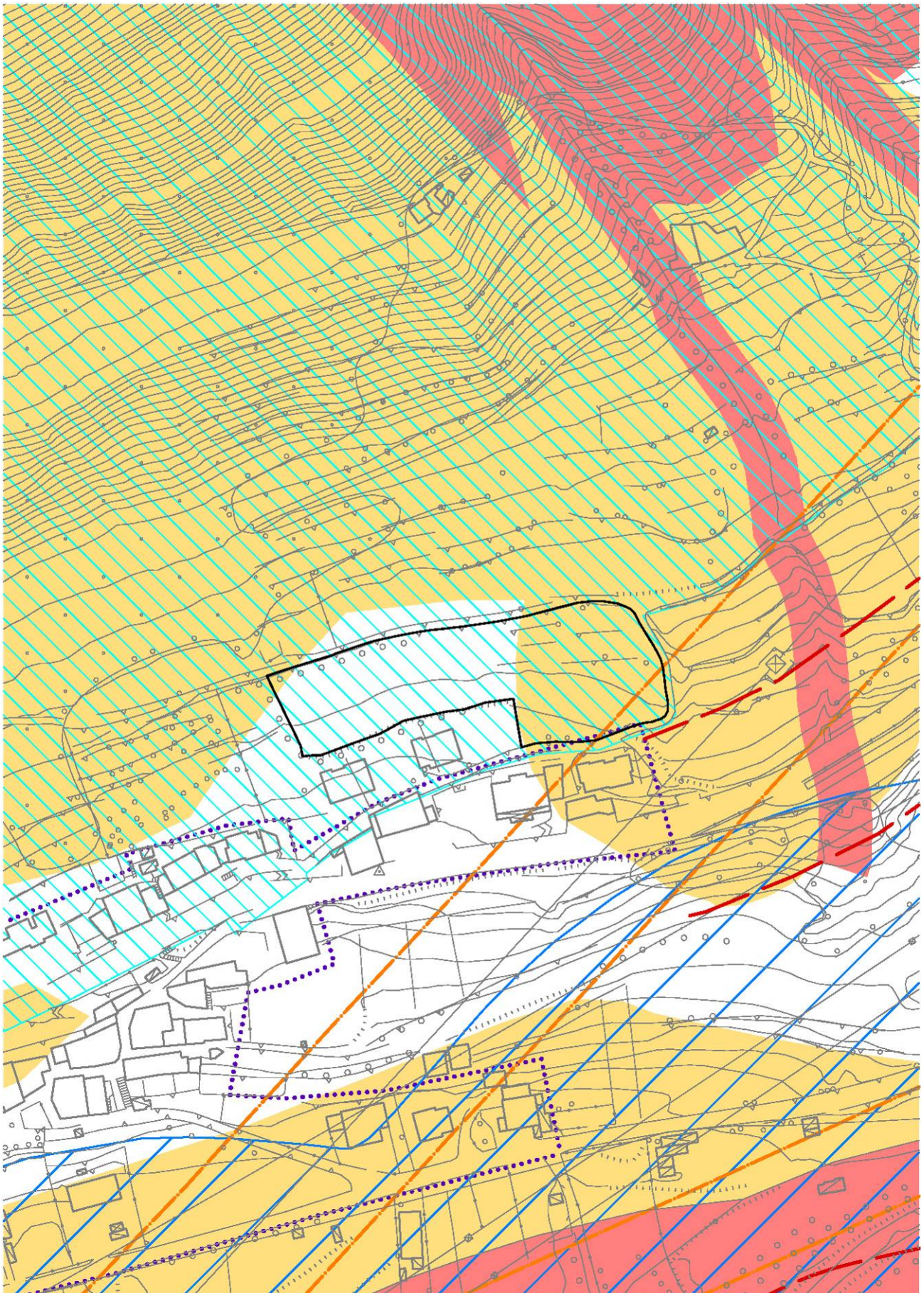
Norme particolari

È fatto obbligo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima della costruzione degli edifici, di realizzare adeguate opere di protezione contro la caduta dei massi dal versante a nord, come da indicazioni contenute nel progetto predisposto dal comune su indicazioni della comunità montana.




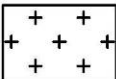


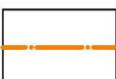



AT 12 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



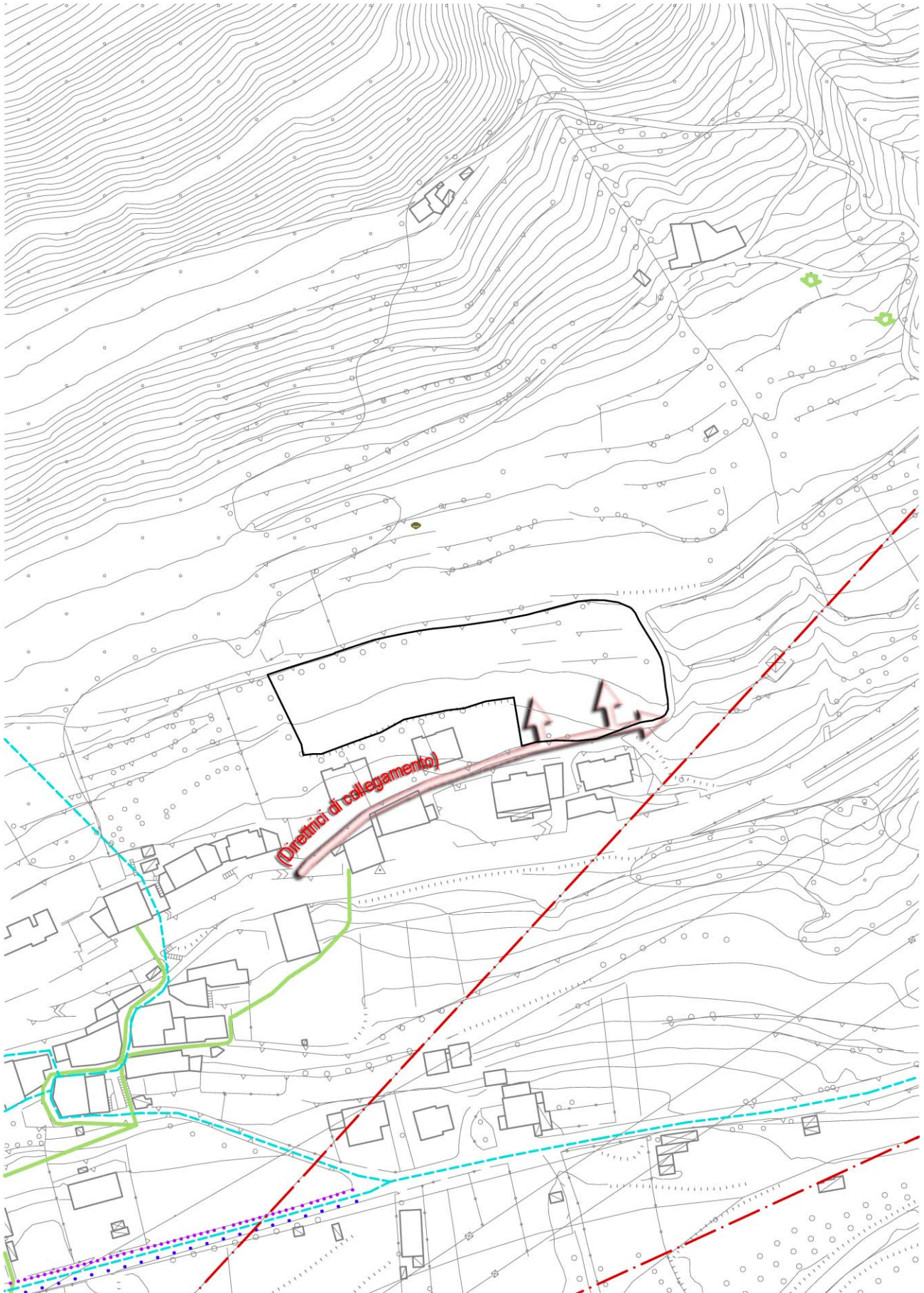
AT 12 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)



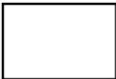








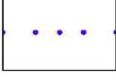

AT 12 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

AT 12 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 12 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 12 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 12 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA



(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
12	5.310,38	A	39	103	439,27	8,27%	46,63%
			39	104	1.755,37	33,06%	
			39	118	281,71	5,30%	
		B	39	111	800,32	15,07%	15,07%
		C	39	114	801,24	15,09%	30,77%
			39	117	832,54	15,68%	
		D	39	116	399,93	7,53%	7,53%

Note ed abbreviazioni

- AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT
 ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
 Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)
 Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

- (Nessuna rettifica sostanziale evidenziata)

AT 12 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	5.310,38 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.593,11 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	4.779,34 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	31,86	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	573,52 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	191,17 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	382,35 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	191,17 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	477,93 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

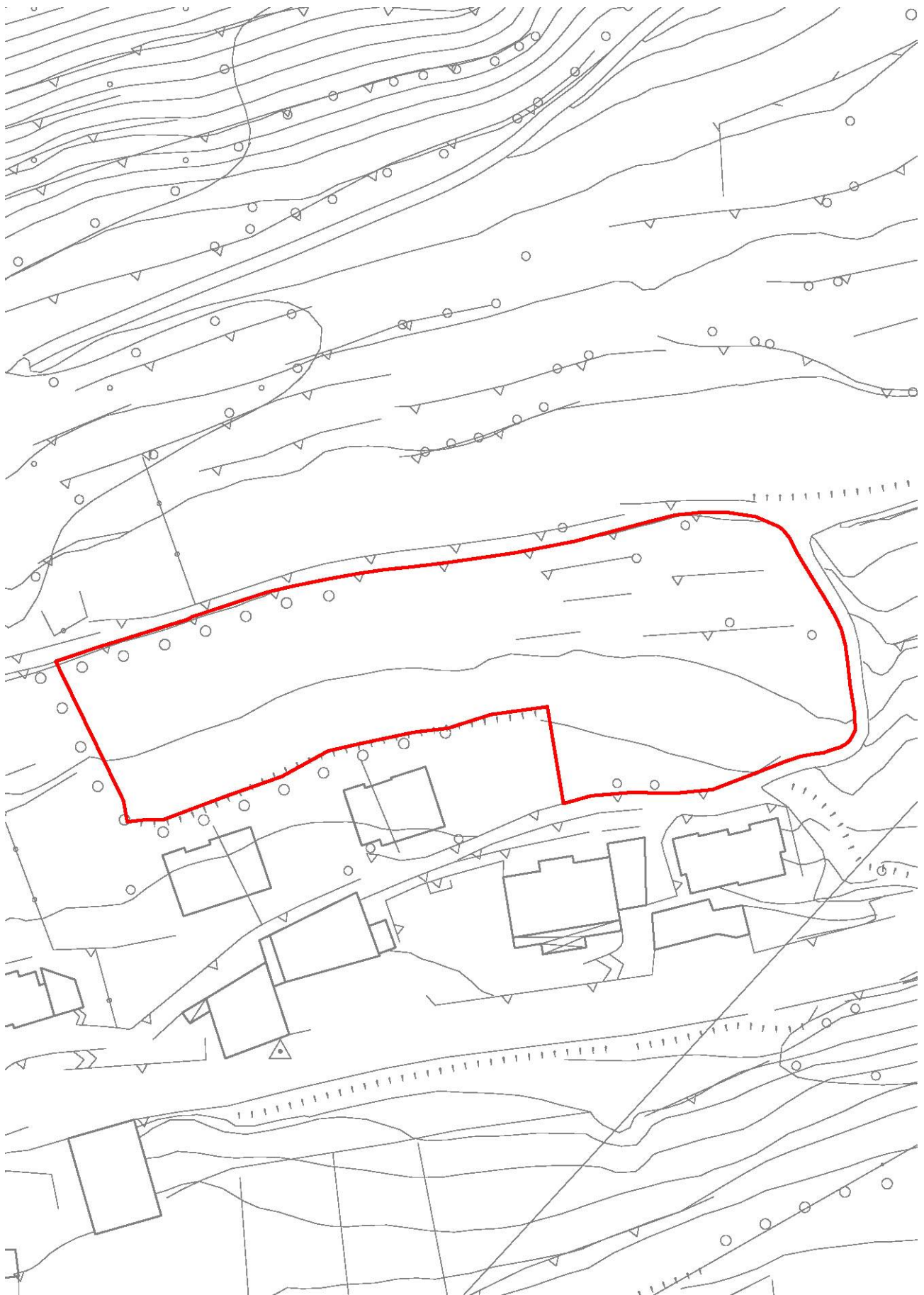
Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Sviluppo della viabilità distributiva d'accesso sui sedimi dei tracciati rurali esistenti
2. Realizzazione di un percorso pedonale a connessione del tracciato preesistente che connette la località al Capluogo
3. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 13
4. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
5. Allacciamento ai sottoservizi a rete
6. Previsione e realizzazione, lungo il versante settentrionale, di opere di protezione contro la possibile caduta di massi

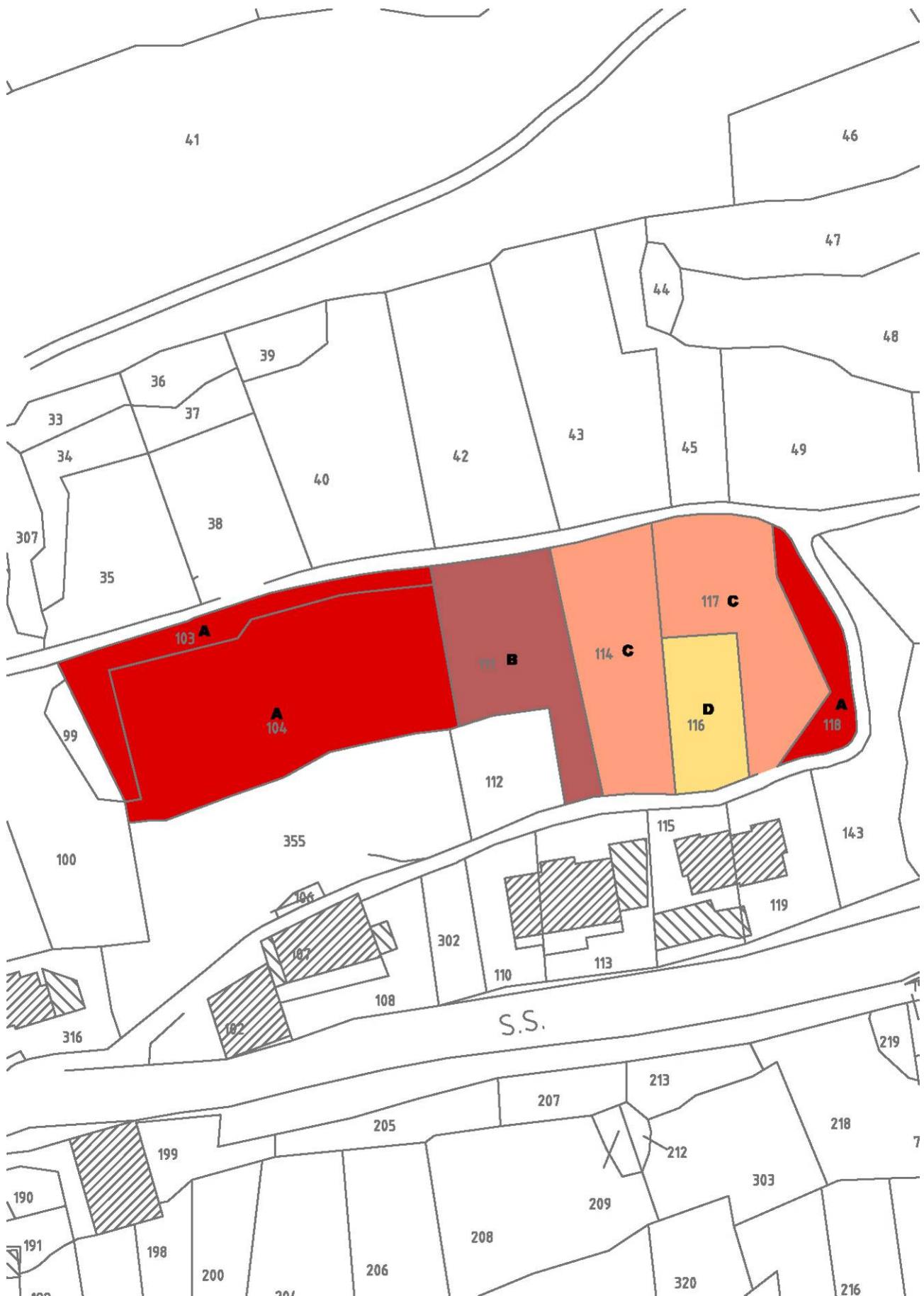
AT 12 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 12 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 12 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 12 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	39	103	439,27	X	X	V+	X	I	I	Mappale da accorpere	Accorpamento funzionale limitatamente ai mappali 103 e 104
	39	104	1.755,37	V	V	X	X	V	V	/	
	39	118	281,71	X	X	V	V	I	I	Mappale da accorpere	
B	39	111	800,32	V	V	V	V	V	V	/	/
C	39	114	801,24	V	X	V	V	I	I	Mappale da accorpere	(1)
	39	117	832,54	V	X	V	V	X	I	Mappale da accorpere	
D	39	116	399,93	X	X	V	V	I	I	Mappale da accorpere	/

Note ed abbreviazioni

- X Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V Rispondenza al criterio prefissato + (Dalla viabilità di previsione di cui alle NTA vigenti)
- I Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (1) L'ipotesi di accorpamento dei mappali della medesima proprietà non è funzionale alla definizione di un subcomparto autonomo che rispetti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti per via della dislocazione dei mappali stessi.

AT 12 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	○	
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	○	
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

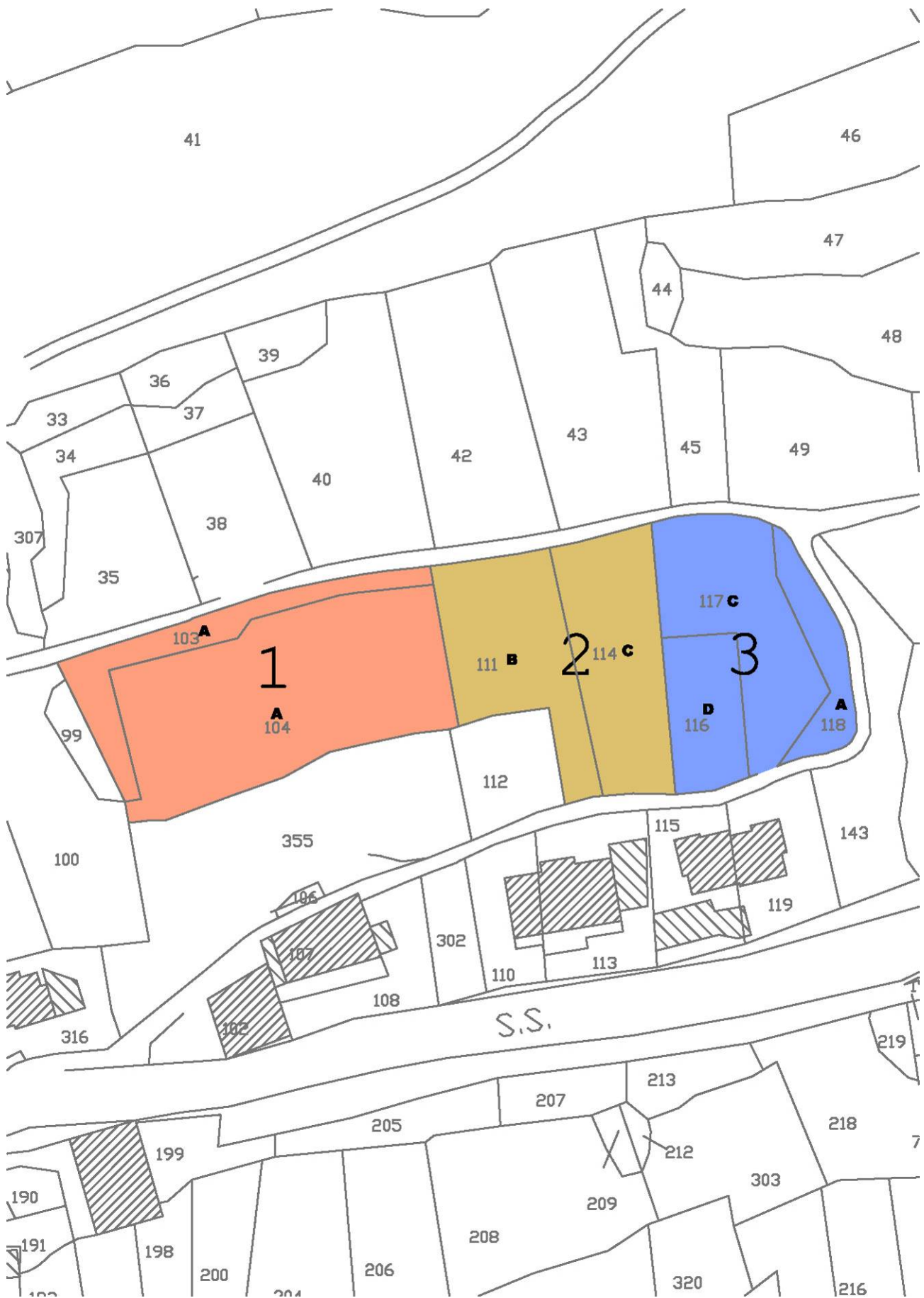
Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	39	103	439,27	2.194,64	V	V	V+	X	V	V
	A	39	104	1.755,37		V	V	V	V	V	V
2	B	39	111	800,32	1.601,56	V	V	V	V	V	V
	C	39	114	801,24		V	V	V	V	V	V
3	A	39	118	281,71	1.514,18	V	V	V	V	V	V
	C	39	117	832,54		V	V	V	V	V	V
	D	39	116	399,93		V	V	V	V	V	V

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato + (Dalla viabilità di previsione di cui alle NTA vigenti)
- I** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 12 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 5.310,38

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	39	103	439,27	8,27%	41,33%	2.194,64	1.140,75	1.053,89
	A	39	104	1.755,37	33,06%				
2	B	39	111	800,32	15,07%	30,16%	1.601,56	751,23	850,33
	C	39	114	801,24	15,09%				
3	A	39	118	281,71	5,30%	28,51%	1.514,18	624,30	889,88
	C	39	117	832,54	15,68%				
	D	39	116	399,93	7,53%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


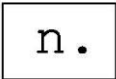


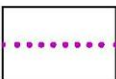
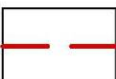
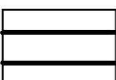




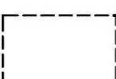
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 12 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 12 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

**DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
 VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)**

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE \cdot c \geq slp/nP$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- SE** Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
- c** coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia:
 - tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 - tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	5.310,38 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.593,11 mq

Sub-comparto	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
1	41,33%	2.194,64	1.140,75	1.053,89	658,39	2	0,6	684,45 >	329,20	
2	30,16%	1.601,56	751,23	850,33	480,47	2	0,6	450,74 >	240,23	
3	28,51%	1.514,18	624,30	889,88	454,25	2	0,6	374,58 >	227,13	

Note ed abbreviazioni

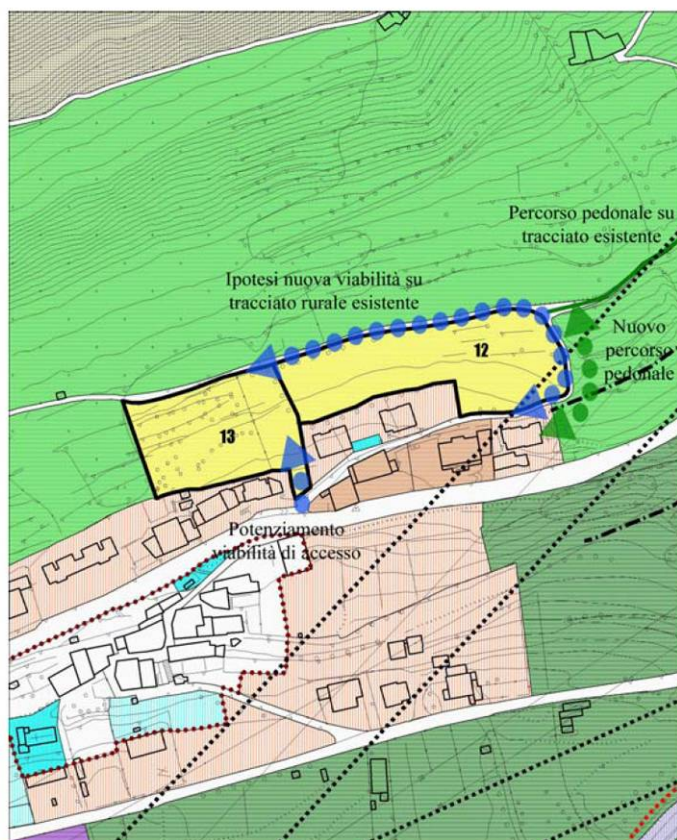
- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- Incidenza:** Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
- S residua:** Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 13



AT 13 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 13



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambito residenziale consolidato: classe 1
- Ambito residenziale consolidato: classe 2
- Ambito residenziale di trasformazione
- Ambito residenziale consolidato di salvaguardia
- Ambito di trasformazione
- Ambito produttivo consolidato
- Ambito terziario-alberghiero consolidato
- Ambito agro-silvo-pastorale
- Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
- Ambito del fondovalle
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- Ambito fluviale
- Strada di progetto
- Collegamento pedonale
- Perimetro ambito di trasformazione
- Aree successivamente consumabili
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto depuratore
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Perimetro Parco dell'Adamello
- Perimetro Parco dello Stelvio

Localizzazione

A nord dell'abitato della frazione di Davena.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola e parte come zona C2.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 13 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché il potenziamento del tracciato rurale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 12.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- pubblici servizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

AT 13 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 4.160 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.248 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 3.328 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.080 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.248/50 \cdot 18 = 449,28$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.248/50 \cdot 6 = 149,76$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 3.328 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.664 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.080 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.040 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione viabilità di accesso;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

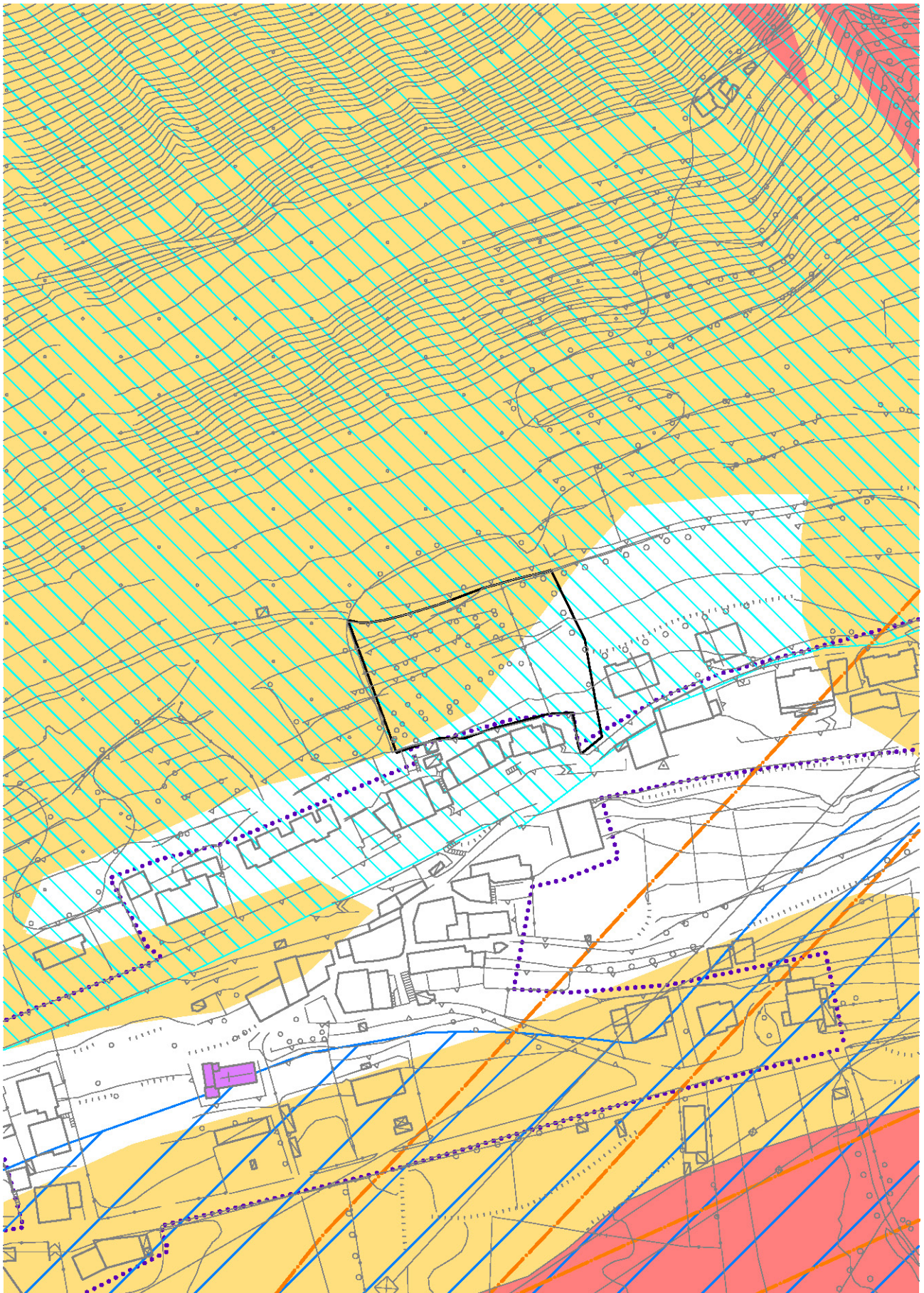
Norme particolari

È fatto obbligo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima della costruzione degli edifici, di realizzare adeguate opere di protezione contro la caduta dei massi dal versante a nord, come da indicazioni contenute nel progetto predisposto dal comune su indicazioni della comunità montana.




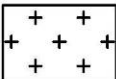


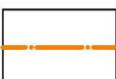



AT 13 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



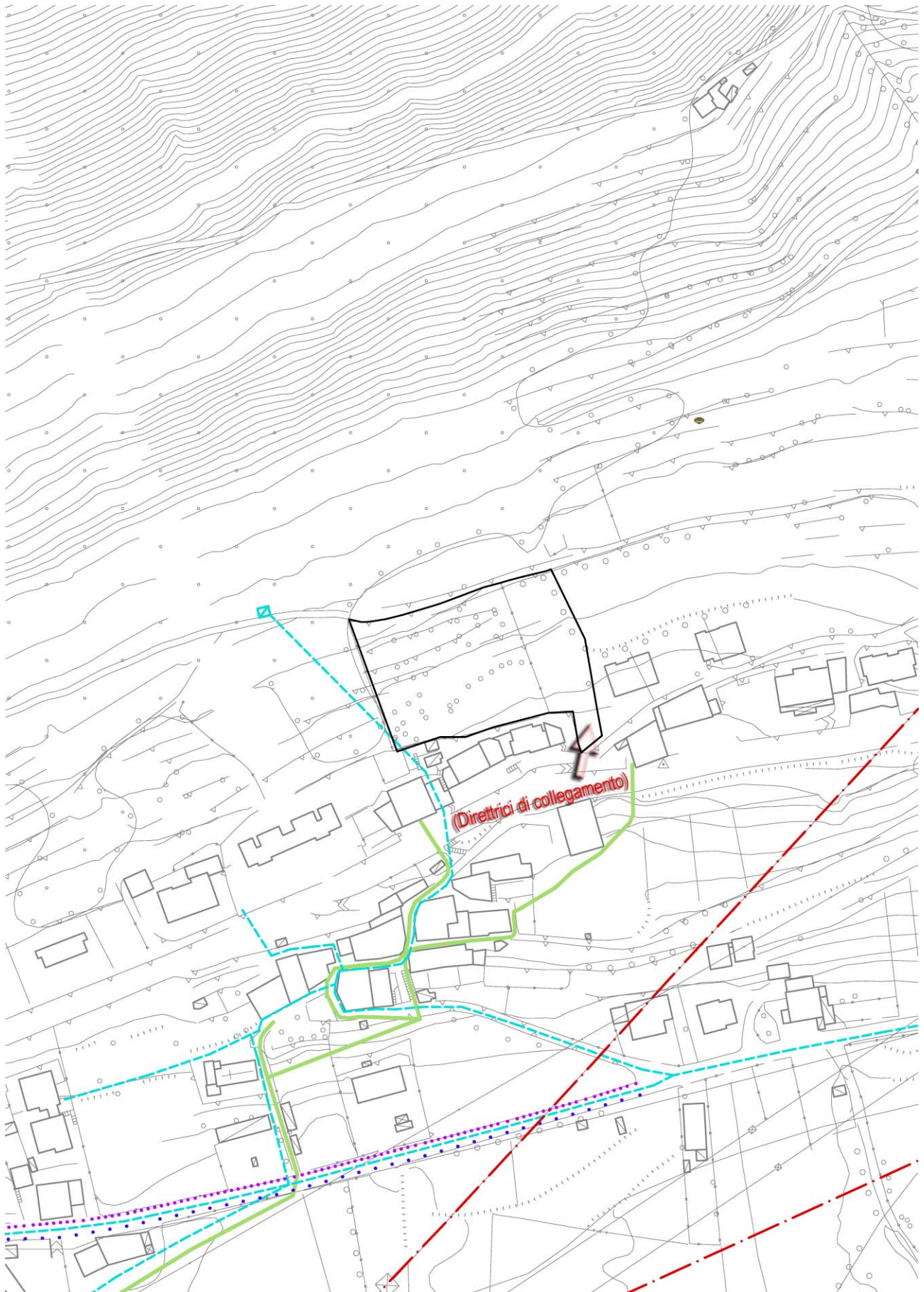
AT 13 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









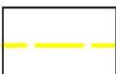


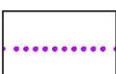
AT 13 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

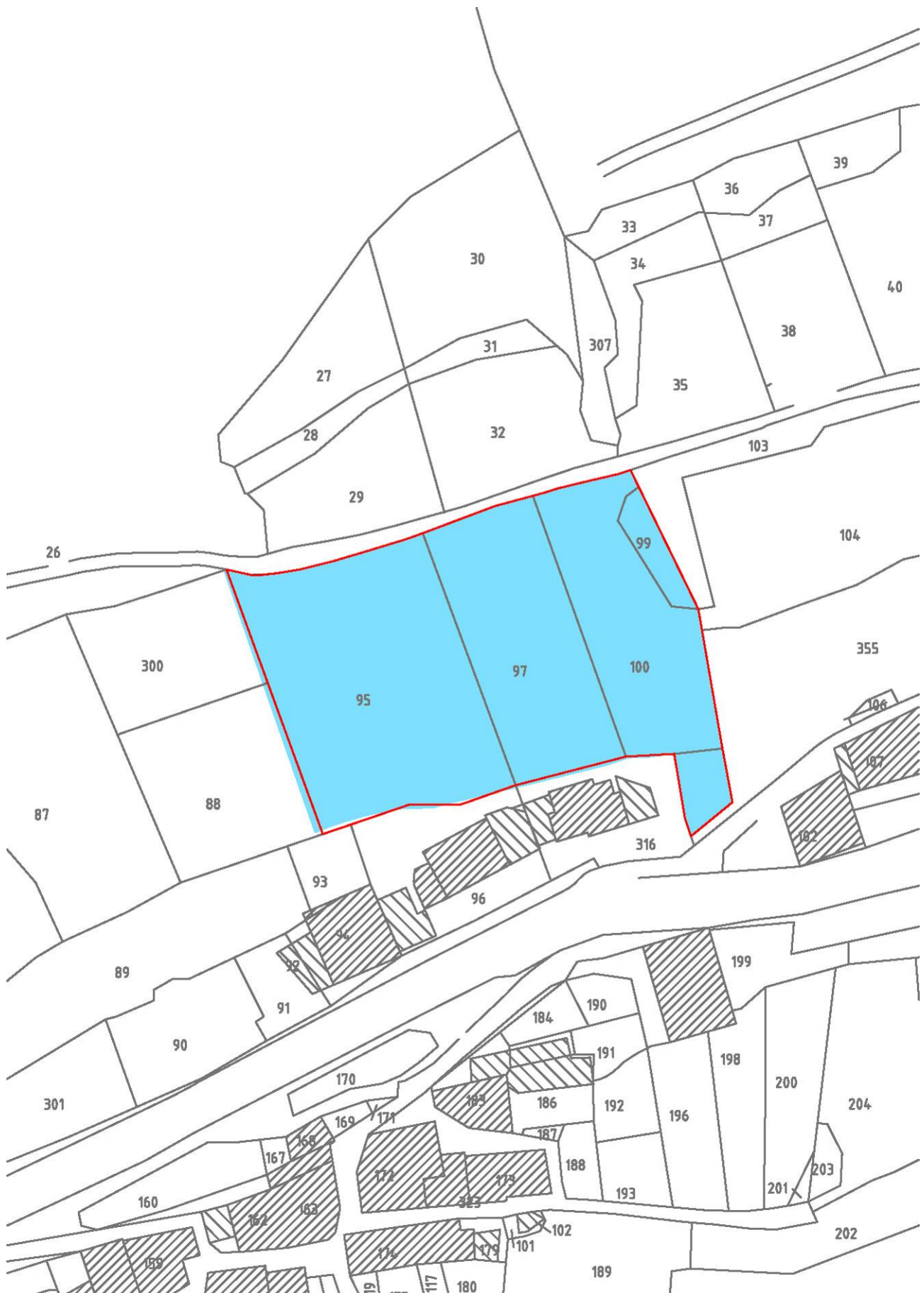
AT 13 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 13 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 13 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 13 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA

(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
13	4.105,85	A	39	95	1.820,38	44,34%	44,34%
		B	39	97	1.094,04	26,65%	26,65%
		C	39	99	120,86	2,94%	2,94%
		D	39	100	952,04	23,19%	26,07%
			39	355 (p)	118,53	2,89%	

Note ed abbreviazioni

AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT



ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

- (Nessuna rettifica sostanziale evidenziata)

AT 13 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	4.105,85 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,30 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.231,76 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	3.695,27 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	24,64	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	443,43 mq	(Fx E)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	147,81 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	295,62 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	147,81 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	369,53 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Potenziamento del tracciato rurale esistente
2. Potenziamento/realizzazione della viabilità d'accesso
3. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 12
4. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
5. Allacciamento ai sottoservizi a rete
6. Previsione e realizzazione, lungo il versante settentrionale, di opere di protezione contro la possibile caduta di massi

AT 13 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 13 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 13 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 13 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)	○	
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)	○	
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	39	95	1.820,38	V	V	V+	X	V	V	/	/
B	39	97	1.094,04	V	V	V+	X	V	V	/	/
C	39	99	120,86	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpere	/
D	39	100	952,04	V	X	V+	X	/	/	Mappale da accorpere	Non raggiunge i requisiti (1)
	39	355 (p)	118,53	X	X	V	V	/	/	Mappale da accorpere	

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato + (Dalla viabilità di previsione di cui alle NTA vigenti)
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

Note al campo "Accorpamento per proprietà"

- (1) Ipotizzando l'accorpamento dei mappali attigui della medesima proprietà non vengono comunque raggiunti i requisiti minimi necessari in base ai criteri prestabiliti.

AT 13 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

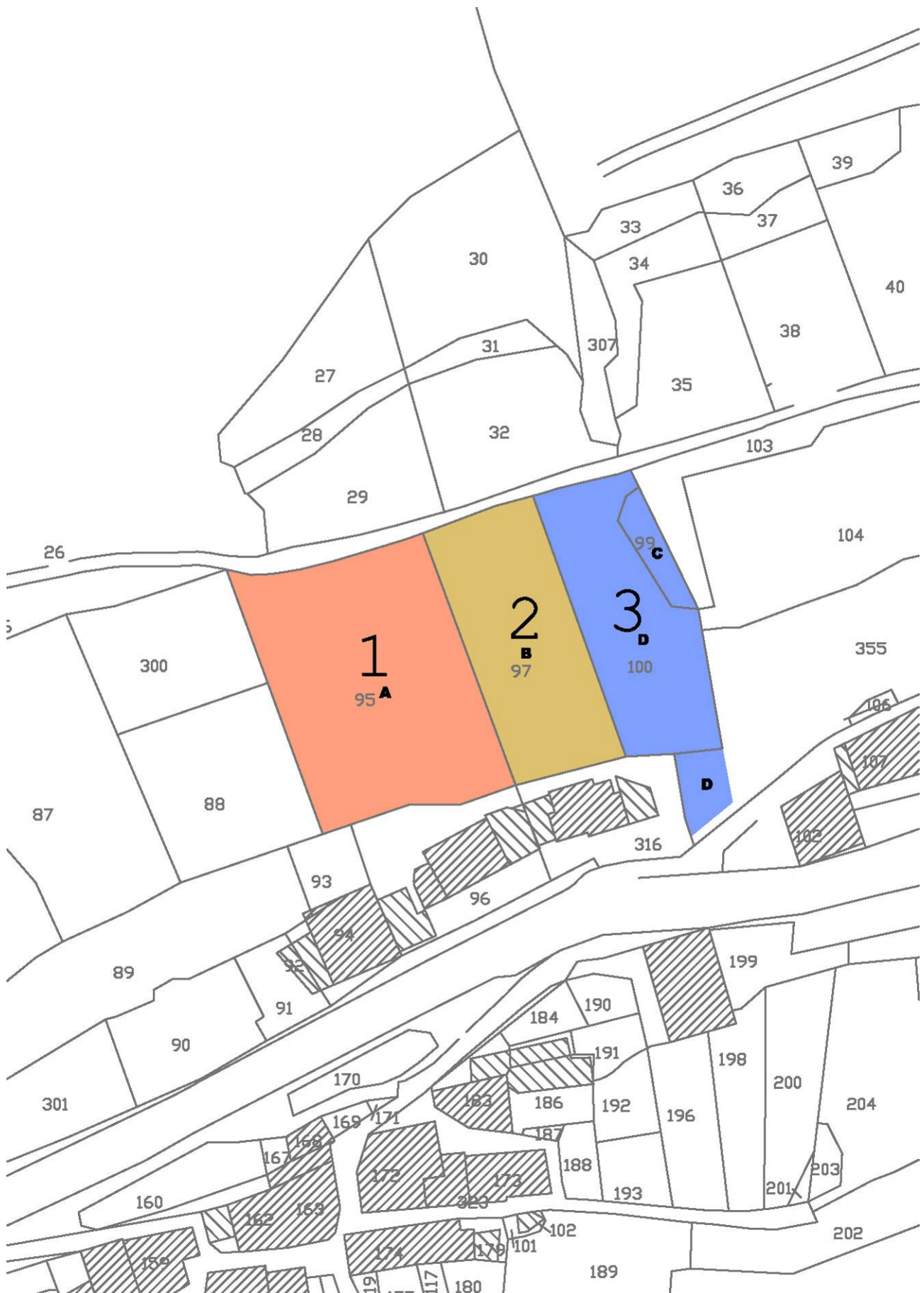
Determinanza dei criteri: (*) criterio **imprescindibile**: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica **risolvibile** con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	39	95	1.820,38	1.820,38	V	V	V+	X	V	V
2	B	39	97	1.094,04	1.094,04	V	V	V+	X	V	V
3	C	39	99	120,86	1.191,43						
	D	39	100	952,04		V	V	V	V	V	V
	D	39	355 (p)	118,53							

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato + (Dalla viabilità di previsione di cui alle NTA vigenti)
- I** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 13 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 4.105,85

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	39	95	1.820,38	44,34%	44,34%	1.820,38	1.008,23	812,15
2	B	39	97	1.094,04	26,65%	26,65%	1.094,04	435,01	659,03
3	C	39	99	120,86	2,94%	29,02%	1.191,43	432,52	758,91
	D	39	100	952,04	23,19%				
	D	39	355 (p)	118,53	2,89%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


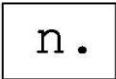


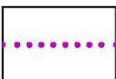
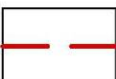
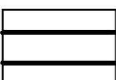




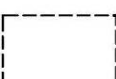
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 13 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 13 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale

**DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
 VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE (SE)**

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$SE \cdot c \geq slp/nP$$

Dove:

- Slp** Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto
- nP** Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)
- SE** Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti
- c** coefficiente cautelativo di riduzione differenziato per tipologia edilizia:
 - tipologia ad unità abitativa singola o binata: **c = 0,6**
 - tipologia edilizia a blocco isolato: **c = 0,8**

Valori ex NTA PGT vigente:

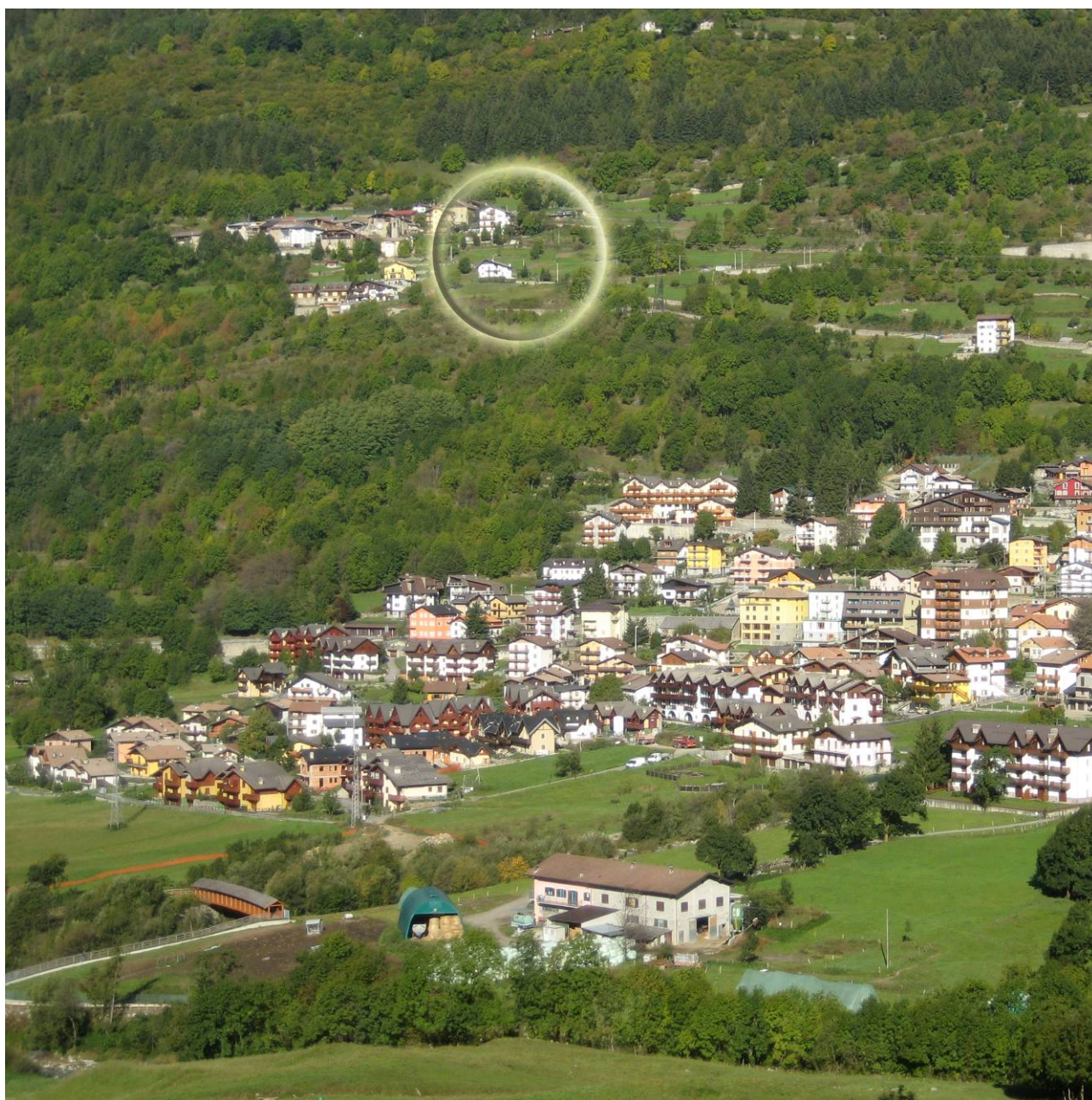
Indici e parametri		Peso insediativo massimo ammissibile	
Ut:	0,30 mq/mq	ST AT:	4.105,85 mq
H:	7,00 m	Slp:	1.231,76 mq

Sub-comparto	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]	Slp [mq]	nP	c	SE*c [mq]	Slp/nP [mq]	Criticità
1	44,34%	1.820,38	1.008,23	812,15	546,11	2	0,6	604,94	> 273,06	
2	26,65%	1.094,04	435,01	659,03	328,21	2	0,6	261,01	> 164,11	
3	29,02%	1.191,43	432,52	758,91	357,43	2	0,6	259,51	> 178,71	

Note ed abbreviazioni

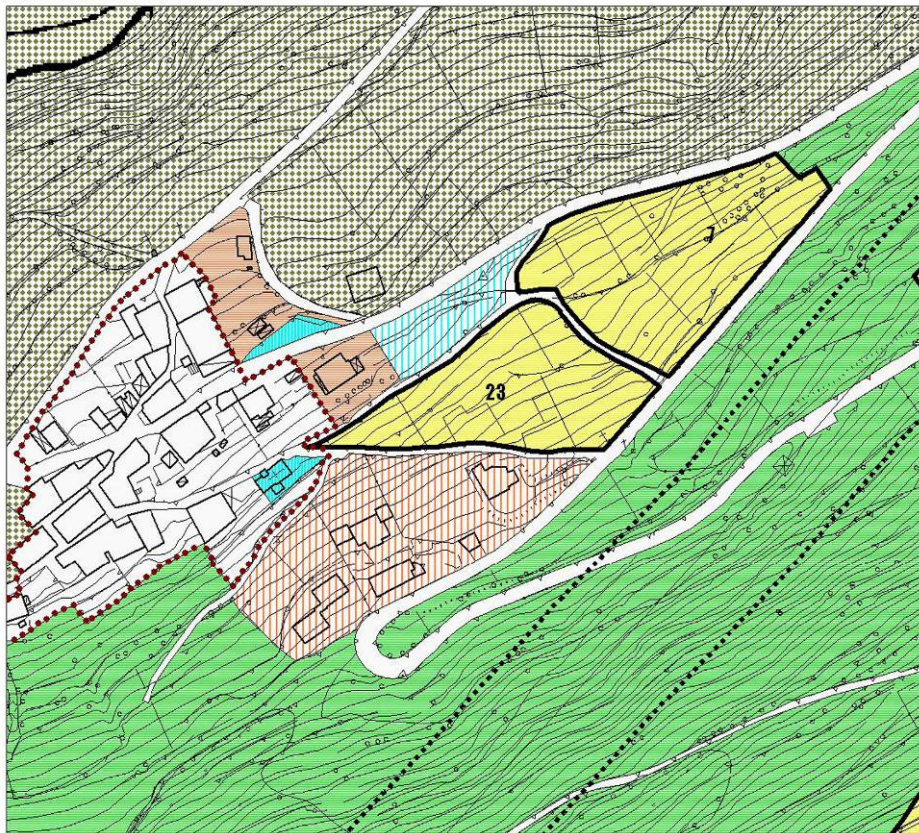
- SR:** Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria
- Incidenza:** Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale
- S residua:** Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

Analisi e previsioni di sviluppo di dettaglio - Ambito di Trasformazione 23



AT 23 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

Ambito di trasformazione 23



Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale, agricola e rispetto stradale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.643 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”

Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati” e dell'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- realizzazione e/o potenziamento viabilità di accesso;
- sistemazione percorso pedonale esistente dalla frazione di Grano;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione)

AT 23 – Art. 31 delle NTA vigenti “Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione” (estratto)

pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per l'ambito di trasformazione 7. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

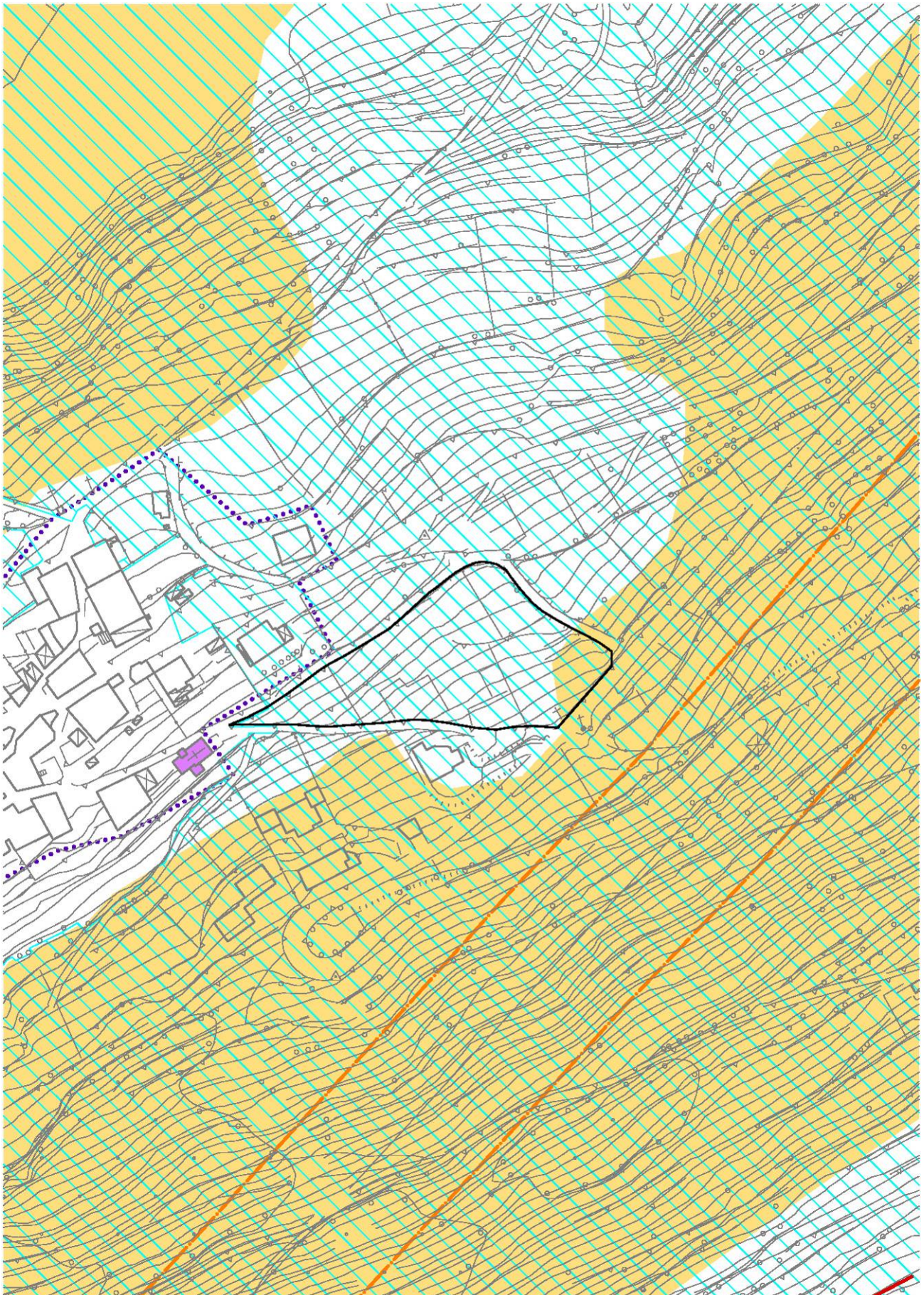
Norme particolari

Il percorso pedonale esistente dalla frazione di Grano dovrà essere salvaguardato nel tracciato e sistemato dal punto di vista funzionale con materiali e soluzioni tecniche adatte al contesto storico e paesaggistico.




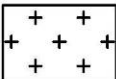


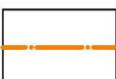



AT 23 – Documentazione fotografica dello stato di fatto



AT 23 – Sistema dei vincoli vigenti (1:2000)









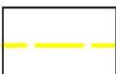


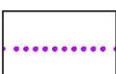
AT 23 – Sistema dei vincoli vigenti (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/04 - Territori contermini ai corsi d'acqua
	Vincolo ex articolo 10 Dlgs 42/04
	Rispetto cimiteriale
	Perimetro del centro abitato
	Fasce di rispetto stradale - Strade esterne dal centro abitato
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Vincolo idrogeologico
	Aree non edificabili ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente
	Aree a trasformazione condizionata ai sensi dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente

AT 23 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (1:2000)



AT 23 – Sistema dei principali sottoservizi a rete: stato di fatto (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Acquedotto - Rete per l'approvvigionamento idrico
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque bianche
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque miste
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Acque nere
	Rete per lo smaltimento dei reflui urbani - Collettore fognario
	Elettrodotti - Linee aeree: alta tensione
	Elettrodotti - Linee interrate: 132 kV
	Elettrodotti - Linee interrate: media tensione
	Gasdotti - Rete di adduzione
	Gasdotti - Rete di distribuzione

AT 23 – Rettifiche al perimetro dell'AT in seguito alla coerenza delle basi cartografiche (1:1000)



AT 23 – Suddivisione delle proprietà e rettifiche alla perimetrazione vigente

PROPRIETA' E PERCENTUALE D'INCIDENZA

(Suddivisione del comparto in relazione alle effettive proprietà catastali)

AT	ST [mq]	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza
			Foglio	Mappale			
23	4.633,85	A	20	120	347,00	7,49%	7,49%
		B	20	121	173,76	3,75%	3,75%
		C	20	123	343,25	7,41%	7,41%
		D	20	124	2.172,66	46,89%	46,89%
		E	20	125	450,12	9,71%	9,71%
		F	20	126	1.147,06	24,75%	24,75%

Note ed abbreviazioni

AT: Ambito di Trasformazione individuato dal vigente PGT



ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale ($SR/ST \cdot 100$)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni singola proprietà e la ST, espresso in percentuale

RETTIFICHE AL PERIMETRO DELL'AT IN SEGUITO ALLA COERENZIAMENTO DELLE BASI CARTOGRAFICHE

Legenda della cartografia di riferimento:  AT ex PGT vigente  perimetro dell'AT coerenziato

Con riferimento alla cartografia comparativa della perimetrazione dell'AT conseguentemente alla coerenza delle basi cartografiche, si riportano di seguito i dettagli degli adeguamenti resisi necessari per lo sviluppo del progetto urbanistico di dettaglio. Non vengono evidenziate le discrepanze irrilevanti - pur riscontrabili nell'elaborazione tecnica preliminare sul supporto informatico - da ricondursi meramente alla diversità nelle scale di rilevazione e restituzione delle basi cartografiche di riferimento (mappe catastali ed aerofotogrammetria).

1. *Adeguamento al margine catastale del tracciato pubblico esistente*

AT 23 – Dimensionamento, dotazioni, obiettivi e criteri

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI (in applicazione delle NTA del PGT vigente)

(Ipotesi di trasformazione ai fini esclusivamente residenziali)

Peso insediativo teorico

A. Superficie territoriale (ST):	4.633,85 mq	(come da coerenza fra mappe catastali ed aerofotogrammetria)
B. Utilizzazione territoriale (UT):	0,40 mq/mq	(ex NTA vigenti, per la destinazione residenziale)
C. Slp massima ammissibile:	1.853,54 mq	(=AxB)
D. Volume teorico:	5.560,62 mc	(=Cx3)
E. Abitanti teorici:	37,07	(=D:150*) *Come da dimensionamento del PGT

Standard indotto

F. Dotazione minima pro capite:	18,00 mq/abitante	
G. Standard da reperire:	667,27 mq	(FxE)
	[di cui, da riservare a parcheggi (G.1)	222,42 mq (Ex6 mq)]

Monetizzazioni

H. SP indotti monetizzabili:	444,85 mq	(=G-G.1)
------------------------------	-----------	----------

Standard da reperire obbligatoriamente

I. SP non monetizzabili:	222,42 mq	(=G-H)
--------------------------	-----------	--------

Parcheggi pertinenziali

L. Dotazione ex art. 20 NTA:	556,06 mq	(=30% della slp)
------------------------------	------------------	------------------

Standard di qualità aggiuntivo (ex art.27 NTA)

(Da definirsi eventualmente in sede di pianificazione attuativa)

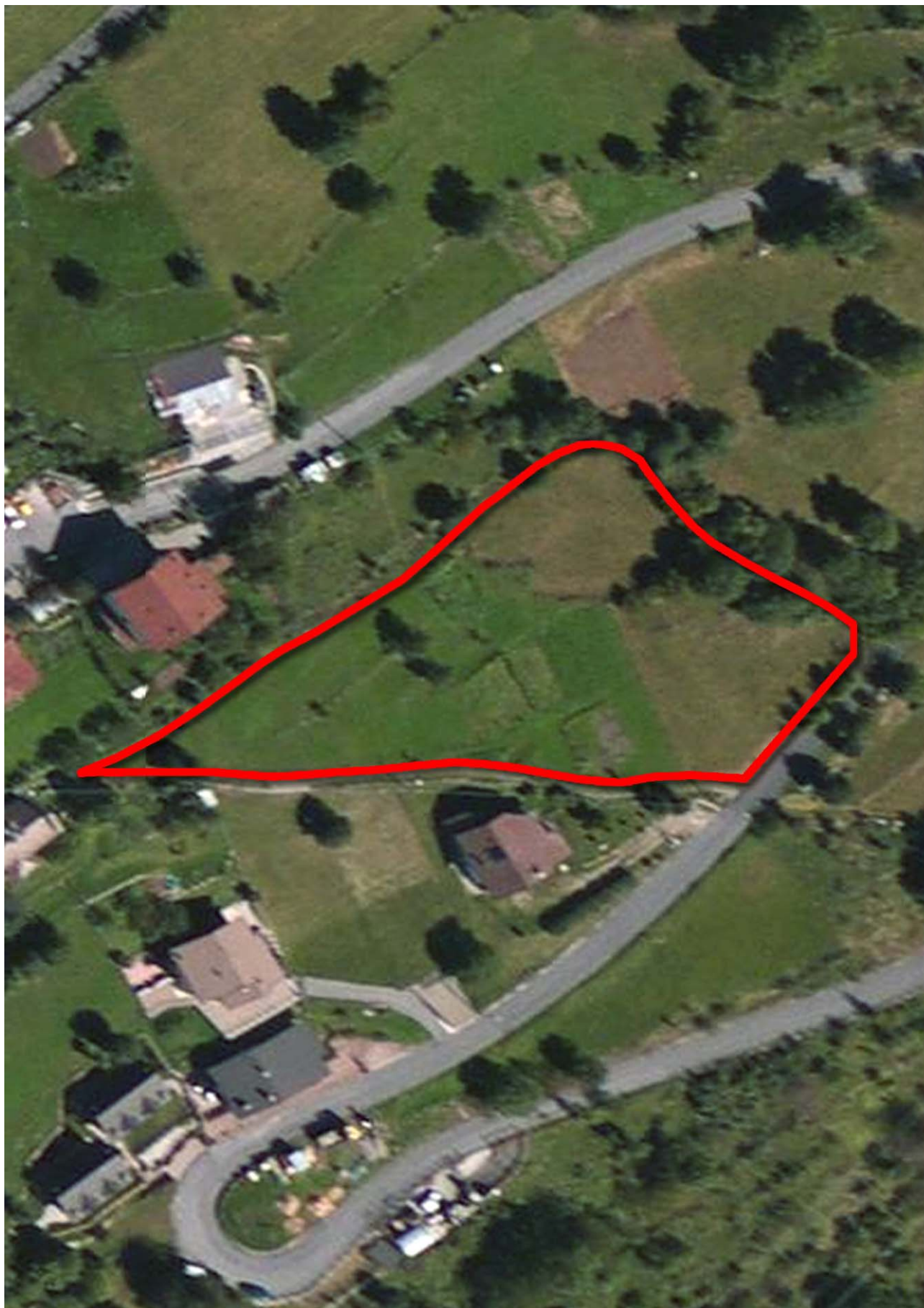
Obiettivi e criteri operativi funzionali alla progettazione preliminare

1. Potenziamento/realizzazione della viabilità d'accesso
2. Sistemazione del percorso pedonale esistente al limite meridionale dell'AT
3. Progetto urbanistico non pregiudizievole rispetto all'attuabilità dell'AT 7
4. Realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici
5. Allacciamento ai sottoservizi a rete

AT 23 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su aerofotogrammetria (1:1000)



AT 23 – Individuazione del perimetro coerenziato dell'AT su ortofotocarta (1:1000)



AT 23 – Individuazione delle proprietà (1:1000)



AT 23 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità per singoli mappali

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' PER SINGOLI MAPPALI/PROPRIETA'

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità sui singoli mappali

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Rispondenza ai criteri						Necessità di accorpamento	Accorpamento per medesima proprietà
	Foglio	Mappale		Sm	Pm	A	U	F	M		
A	20	120	347,00	X	X	X	V	/	/	Mappale da accorpare	/
B	20	121	173,76	X	X	X	V	/	/	Mappale da accorpare	/
C	20	123	343,25	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	/
D	20	124	2.172,66	V	V	X	V	X	/	Mappale da accorpare	/
E	20	125	450,12	X	X	X	X	/	/	Mappale da accorpare	/
F	20	126	1.147,06	V	V	V	V	V	V	/	/

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- /** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 23 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento

VERIFICA PRELIMINARE D'ATTUABILITA' IN SEGUITO AD IPOTESI DI ACCORPAMENTO

Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità dei mappali in accorpamento

I* R**

Sm	Superficie reale minima (superficie reale > 750 mq)	○	
Pm	Profondità minima (per l'edificabilità: Pm > 18 m)	○	
A	Accessibilità (accesso carraio diretto dalle infrastrutture esistenti)		○
U	Urbanizzabilità (allacciamento diretto alla rete dei sottoservizi senza vincoli di servitù prediali)		○
F	Forma (idoneità della conformazione delle aree)	○	
M	Idoneità morfologica delle aree (assenza di problematiche rilevanti nella morfologia naturale dei suoli)	○	

Determinanza dei criteri: (*) criterio imprescindibile: l'assenza del rispetto del criterio comporta l'accorpamento funzionale dei mappali
 (**) problematica risolvibile con lo sviluppo funzionale del progetto urbanistico di dettaglio

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	SR [mq]	Rispondenza ai criteri					
		Foglio	Mappale			Sm	Pm	A	U	F	M
1	A	20	120	347,00	3.036,67						
	B	20	121	173,76		V	V	X	V	V	V
	C	20	123	343,25							
	D	20	124	2.172,66							
2	E	20	125	450,12	1.597,18	V	V	V	V	V	V
	F	20	126	1.147,06							

Note ed abbreviazioni

- X** Nessuna rispondenza al criterio prefissato
- V** Rispondenza al criterio prefissato
- I** Valutazione irrilevante (in ordine ai risultati dell'analisi della rispondenza ai criteri precedenti)

AT 23 – Criteri per la verifica preliminare d'attuabilità: prima ipotesi d'accorpamento (1:1000)



AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento: percentuale d'incidenza dei sub ambiti e ripartizione potenziale delle aree

PERCENTUALE D'INCIDENZA DEI SUBAMBITI E RELATIVE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI

(Suddivisione del comparto in relazione all'accorpamento preliminare delle proprietà)

ST AT [mq] = 4.633,85

Sub-comparto	Proprietà	Riferimento catastale		SR [mq]	Sub-incidenza	Incidenza	SR subcomparti [mq]	SE potenziale [mq]	S residua [mq]
		Foglio	Mappale						
1	A	20	120	347,00	7,49%	65,53%	3.036,67	1.787,95	1.248,72
	B	20	121	173,76	3,75%				
	C	20	123	343,25	7,41%				
	D	20	124	2.172,66	46,89%				
2	E	20	125	450,12	9,71%	34,47%	1.597,18	632,68	964,50
	F	20	126	1.147,06	24,75%				

Note ed abbreviazioni

ST: Superficie territoriale computata in base alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

Sub-incidenza: Rapporto fra la SR dei singoli mappali (o parte degli stessi) e la ST, espresso in percentuale (SR/ST*100)

Incidenza: Rapporto fra la SR complessiva di ogni subcomparto e la ST, espresso in percentuale


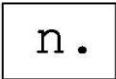


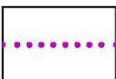
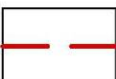
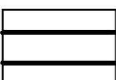




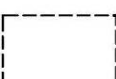
SE potenziale: Superficie edificabile potenziale determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti

S residua: Superficie dei subcomparti al netto della SE potenziale

AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento - Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (1:1000)



AT 23 – Criticità, arretramenti ed aree potenzialmente edificabili (legenda)

	Ambito di Trasformazione
	Subcomparti
	Aree non edificabili in relazione alla vincolistica esistente
	Aree a trasformazione condizionata in relazione alla vincolistica esistente
	Arretramenti da elettrodotti AT esistenti
	Arretramenti dalle strade extracomparto
	Ipotesi di previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto (in base alle indicazioni del PGT vigente)
	Arretramenti da previsioni/adequamenti infrastrutturali di progetto
	Distanze dai confini
	Distanze dai confini conseguenti alla definizione dei subcomparti
	Superfici potenzialmente edificabili al netto della vincolistica e degli arretramenti
	Superfici edificabili razionalizzate

AT 23 – Prima ipotesi d'accorpamento: verifiche in relazione alla superficie edificabile potenziale razionalizzata

DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE DEI SUBAMBITI PER LA VERIFICA D'ATTUABILITA'
VERIFICA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE POTENZIALE RAZIONALIZZATA (SER)

criterio per la verifica preliminare d'attuabilità del peso insediativo ammissibile per subcomparto:

$$slp * c / nP \leq SER$$

Dove:

Slp Slp teorica massima ammissibile sul subcomparto

nP Numero massimo dei piani fuori terra ammissibili (rapporto fra H massima ex NTA vigenti e H interpiano arrotondato per difetto)

c coefficiente cautelativo di maggiorazione differenziato per tipologia edilizia: unità abitativa singola o binata: **c = 1,2**
 blocco isolato: **c = 1,1**

SER SE potenziale (determinata al netto della vincolistica e degli arretramenti) razionalizzata in base alla conformazione delle aree

Sub-comparto	SR subcomparti [mq]	Slp [mq]	nP	c	Slp*c/nP [mq]	SER [mq]	Criticità	UF SER
1	3.036,67	1.214,67	2	1,2	728,80	1.261,64	<	0,96
2	1.597,18	638,87	2	1,2	383,32	428,00	<	1,49

Note ed abbreviazioni

SR: Superficie reale computata in seguito alla coerenza fra le mappe catastali e l'aerofotogrammetria

UF SER: Indice indicativo di utilizzazione fondiaria in rapporto fra la slp massima teorica e la SE razionalizzata (SER)

Analisi delle criticità rilevate

Sub-comparto	Criticità	Problematiche	Ipotesi di risoluzione
/	/	/	/