

| A / SCHEDA DI ANALISI | | UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "A" | |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|
| tipologia unità insediativa | Residenziale alto | Superficie territoriale stimata | mq. 95.000 |
| | | Superficie fondiaria stimata | mq. 35.000 |
| Località: | Centro edif. - Est | Volumetria stimata | mc. 40.000 |

| A.1 | ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI | Ness. | Bassa | Medi | Alta |
|-----|---|-------|-------|------|-------|
| RS | RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO | | | | |
| RB | RESIDEN. A BLOCCO STORICO | | | | |
| RR | RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM. | | | | |
| RA | RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR. | | | | |
| RL | RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP. | | | | |
| RI | RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT. | | | | |
| AT | CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | |
| FM | FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.) | | | | |
| VS | VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI | | | | |
| MM | MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE | | | | |
| A.2 | PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE | Insuf | Suff | Buon | Ottim |
| DS | DOTAZIONE DI SERVIZI | | | | |
| RU | RELAZIONI URBANE | | | | |
| CM | CONDIZIONI DI MANUTENZIONE | | | | |
| AC | ACCESSIBILITA' | | | | |
| | Totale 9 | 0 | 0 | 9 | |
| A.3 | PARAMETRI di CARATT. PERCETTIVO | Insuf | Suff | Buon | Ottim |
| TE | OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI | | | | |
| AF | ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI | | | | |
| CA | ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA | | | | |
| VU | STRUTTURA VERDE URBANO | | | | |
| SP | ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI | | | | |
| FP | PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI | | | | |
| | Totale 2 | 0 | 2 | | |
| A.4 | PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA | Insuf | Suff | Buon | Ottim |
| | MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE | | | | |
| | MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA | | | | |
| | VALUTAZIONE COMPLESSIVA | II | | | |

| A.5 | STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI | | |
|--------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| PTC provinc. | | | |
| PTCP | Ass. Insed. | Ass. Geomorf. | Ass. Vegetaz. |
| | ID/MO-A IS-MA | MO-B | COL-ISS |

| A.6 | STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE |
|---------------------|--|
| Normativa | D3 - Zone Produttive E2 - Zone Agricole |
| Stato di attuazione | La zona D3 è stata attuata nella misura del 50 % |



| | |
|------------------------------|--|
| I/SCHEDA DI INDIRIZZO | UNITA' URBANISTICA E PAESISTICA "A" |
| località Centro edif. - Est | |

| I.1 | TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione | Ness. | Bassa | Medi | Alta |
|-----|---|-------|-------|-------|-------|
| RS | RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO | | | | |
| RB | RESIDEN. A BLOCCO STORICO | | | | |
| RR | RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM. | | | | |
| RA | RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR. | | | | |
| RL | RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP. | | | | |
| RI | RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT. | | | | |
| AT | CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | |
| FM | FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.) | | | | |
| VS | VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI | | | | |
| MM | MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE | | | | |
| I.2 | INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE | Ness. | Adeg. | Forte | Elev. |
| IS | INCREMENTO DEI SERVIZI | | | | |
| | - Parcheggi | | | | |
| | - Verde pubblico | | | | |
| | - Interesse Comune | | | | |
| | - Istruzione | | | | |
| AR | AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE | | | | |
| | - Interne | | | | |
| | - Esterne | | | | |
| MM | MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ. | | | | |
| | - Corpi di fabbrica | | | | |
| | - Spazi pubblici | | | | |
| AC | ACCESSIBILITA' | | | | |
| | - Di attraversamento | | | | |
| | - Locale | | | | |
| I.3 | OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO | | | | |
| TE | RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI | | | | |
| CD | INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI | | | | |
| CA | INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT. | | | | |
| VU | RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO | | | | |
| SP | POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI | | | | |
| FP | AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI | | | | |
| | Totale | 0 | 8 | 30 | 4 |
| | VALUTAZIONE COMPLESSIVA 42 | | | | |

I.4 AZIONE PRIMARIA

Modifica del tessuto urbano ed edilizio esistente, con incremento del carico insediativo non superiore al 30 % degli attuali residenti e aumento volumetrico residenziale non superiore al 25 %. Sono previste azioni di notevole ampliamento dei servizi, della viabilità, degli spazi pubblici e delle attività economiche e perseguire i seguen. obiettivi:

- funzionali: IS/parcheggi, verde pubb., AR/interne ed esterne, MM spazi, AC/attraversamento
- percettivi: TE/tess. edil., CD/corpi dissonanti, VU/verde urbano, SP/spazi pubblici, FP/funzioni polarizzanti

Consentiti i seguenti interventi: CON/RIQ/RIS/ABI/MIS/ECO/COL/SCO/STR/SOS



| | |
|------------|---|
| I.1 | FUNZIONI AMMESSE |
| SER | SERVIZI <ul style="list-style-type: none"> • PU/Servizi Pubblici (spazi pubblici, att. collettive d'interesse gener.) • PA/Parcheggi Pubblici • PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici - non formano lo standard) |
| INF | INFRASTRUTTURE <ul style="list-style-type: none"> • VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e serv.) |
| RES | RESIDENZA <ul style="list-style-type: none"> • Residenza (abitazioni civili e per cat. particolari: studenti, anziani ecc.) |
| RIC | RICETTIVITA' <ul style="list-style-type: none"> • AL/Alberghi • TA/Residenze turistico-alberghiere |
| COM | ATTIVITA' COMMERCIALI <ul style="list-style-type: none"> • EC/Esercizi commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 150) • EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco) |
| UFF | UFFICI <ul style="list-style-type: none"> • DI/Direzionale (comprende attività direzionali e piccoli e medi uffici riuniti) |
| PRO | ATTIVITA' PRODUTTIVE <ul style="list-style-type: none"> • DE/Depositi e commercio all'ingrosso • AS/Artigianato di servizio (att. profess., agenzie, banche, artig. comp. residenza) |
| AGR | ATTIVITA' AGRICOLE <ul style="list-style-type: none"> • AG/Agricoltura ed allevamento |

| | |
|------------|-------------------------|
| I.6 | VINCOLI PRESENTI |
| | |

| | |
|--|---|
| I.7 | PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P. |
| <i>Scheda paesistica: Unità Insediativa - tipo 7: Nuclei polarizzati su percorso di fondovalle</i> | |

I.8 INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO

I.8.1 - La funzione prevalente è residenziale/mista con destinazione commerciale nei volumi lungo la strada: l'effetto di strada-mercato è limitato e non organico

I.8.2 - Nell'ambito in esame allo scopo di un riordino dei volumi esistenti è ammessa, previa predisposizione di uno S.O.I. esteso all'intorno, la chiusura di porticati aperti, laddove questi non costituiscano motivo architettonico di valore e non interrompano la continuità delle percorrenze e del tessuto edilizio, nel rispetto della composizione architettonica e della lettura chiaroscurale dei prospetti (tamponamento con infissi "a tutto vetro", arretramento delle strutture rispetto ai pilastri, ...).

L'esecuzione di tali opere non costituisce aumento di volume e non influisce sui parametri di zona, né sulle distanze minime tra fabbricati, dai confini e dalle strade

I.8.3 - Nell'area in cui è previsto l'albergo - realizzabile con IUF pari a 1 mq/mq - in alternativa alla superficie agibile prevista per la ricettività, è realizzabile una superficie agibile ad uso residenziale con indice pari a 0.05 mq/mq.

I.8.4 - Nell'area P indicata a parcheggio in adiacenza alla zona verde esistente, tale area a parcheggio è prevista di uso pubblico o mediante convenzione con la P.A. circa le modalità di utilizzo della stessa.

I.8.5 - Nel rispetto dei parametri dell'ambito e delle dotazioni di parcheggi previste dall'art. 6 delle Norme di conformità, ai sensi della DCC n. 22 del 21.05.04 si possono localizzare strutture commerciali di medie dimensioni, utilizzando a tal fine anche il trasferimento delle sup. di proprietà pubblica dell'ambito A4, ad eccezione dell'areale classificato IS-MA nel PTCP.

| I.9 - PREVISIONE DI SPAZI PER SERVIZI | ESISTENTI | PREVISTI | TOTALE |
|--|-----------|----------|-----------|
| VERDE PUBBLICO | mq. 3.000 | -- | mq. 3.000 |
| PARCHEGGI | mq. 1.575 | -- | mq. 1.575 |
| ISTRUZIONI | -- | -- | -- |
| INTERESSI COMUNI | -- | -- | -- |

I.10 PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE

Realizzazione di un tratto della nuova viabilità complanare, indicata al confine dell'ambito (tratto compreso tra l'ambito A5 e l'ambito A6), attraverso un miglioramento di quella già esistente e brevi tratti di nuova strada

I.11 OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA

Consolidamento dei caratteri presenti con un aumento del peso insediativo abitativo nel margine meridionale dell'ambito (settore 1) e una riqualificazione dei volumi esistenti a carattere misto lungo l'asse stradale principale (settore 2) - Realizzazione di spazi a carattere pubblico

| | | | |
|-----------------------------------|--------------|--|--|
| P/SCHEDE DI PREVISIONE | | UNITA' URBANISTICA E PAESISTICA "A" | |
| località Centro edif. - Est | Settori 1, 2 | Sup. resid. di progetto mq. 1.600 | |
| Sup. fondiaria stimata mq. 35.000 | | | |

P.1 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI

| | | | |
|-------------------------------|-------|----------------------------|----|
| PERIMETRO SETTORE INTERE | --- | VOLUMI TERZIARI MISTI | |
| VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO | □ □ | ATTREZZATURE E SERVIZI | M |
| RIQUAL. PERCORSI | | PARCHEGGI PUBBLICI | P |
| RISTRUTT. URBANISTICA | | NUOVI ATT. PRODUTTIVE | SI |
| RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE | no | RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI | SI |

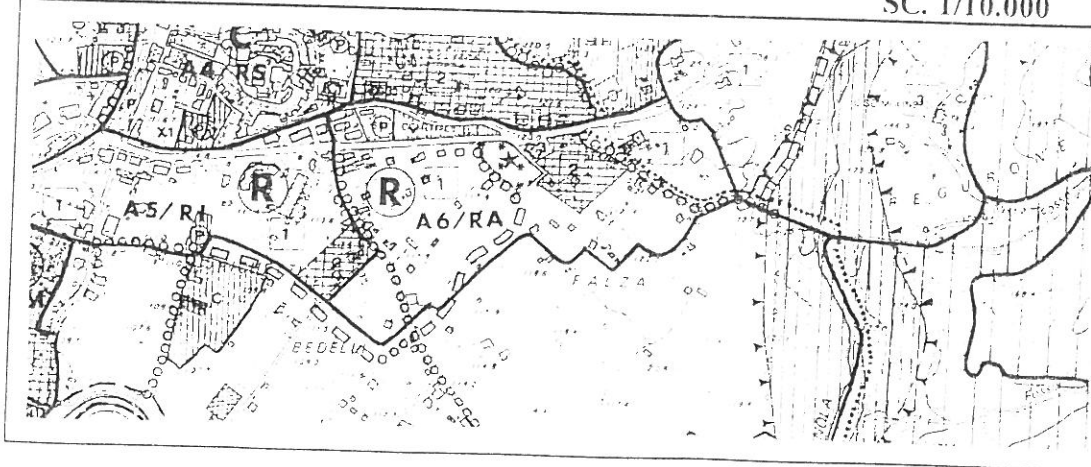
P.2 - PARAMETRI QUANTITATIVI

| | | | |
|------------------------------|------------|-------------------------|----------|
| Sett. 1 | | | |
| INDICE UTILIZZ. RICETTIVITA' | 1.00 mq/mq | ALTEZZA MAX NON RESID | m. 6.50 |
| INDICE UTILIZZ. INSEDI PROD. | 0.15 mq/mq | ALTEZZA MASSIMA RESIDEN | m. 8.50 |
| INDICE UTIL. FOND. RESID. | 0.10 mq/mq | DISTANZA DALLE STRADE | m. 5.00 |
| INDICE UTILIZZ. TERRITOR. | 0.04 mq/mq | DISTANZA DAI CONFINI | m. 5.00 |
| ALTEZZA MAX RICETTIVITA' | m. 8.50 | DISTANZA DAI FABBRICATI | m. 10.00 |

| | | | |
|------------------------------|---------|-------------------------|----------|
| Sett. 2 | | | |
| INDICE UTILIZZ. INSEDI PROD. | no | ALTEZZA MASSIMA RESIDEN | m. 8.50 |
| INDICE UTIL. FOND. RESID. | no | DISTANZA DALLE STRADE | m. 5.00 |
| INDICE UTILIZZ. TERRITOR. | no | DISTANZA DAI CONFINI | m. 5.00 |
| ALTEZZA MAX NON RESID | m. 6.50 | DISTANZA DAI FABBRICATI | m. 10.00 |

P.3 - PLANIMETRIA

SC. 1/10.000



| | | | |
|---------|-----------------------|--|--------------------------------|
| Sett. 1 | sup. Terr. Mq. 82.000 | lotto di mq. 1000 x 100 mq di SL | Superfici realizz. = mq. 1.600 |
| | | x ogni singolo corpo di fabbrica | |
| Sett. 2 | Sup. Terr. Mq. 7.200 | Ristrutt. Urb. con aumento di volume 30% | |

P.4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO

| | | |
|---|----|---------------|
| obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione | SI | NO |
| individuazione oggetto essenziale della convenzione | | |
| P.5 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA | | |

Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante
fattibilità legata a normali problematiche geologiche

