

A / SCHEDE 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/SCHEDA 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

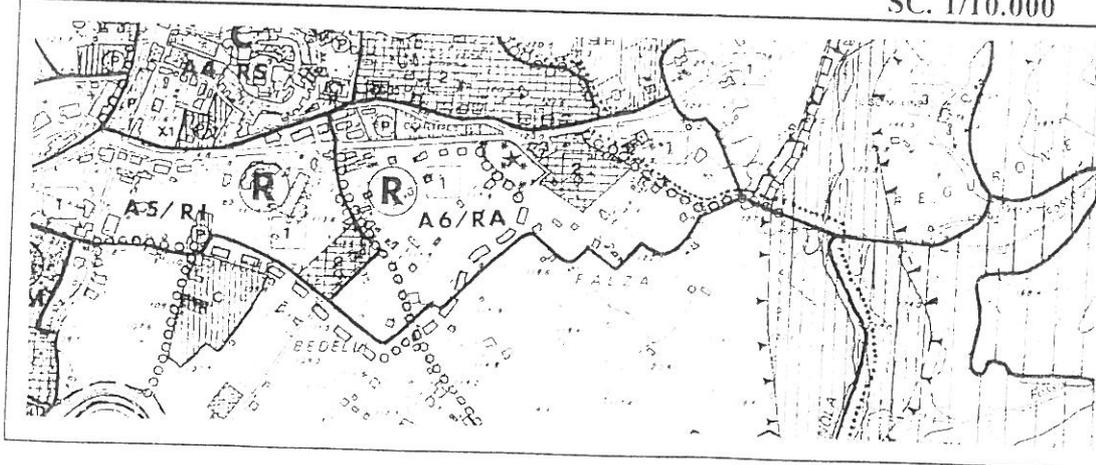
P.2 - PARAMETRI QUANTITATIVI

Sett. 1			
INDICE UTILIZZ. RICETTIVITA'	1.00 mq/mq	ALTEZZA MAX NON RESID	m. 6.50
INDICE UTILIZZ. INSED. 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. INSED. 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

