

A / SCHEDA DI ANALISI	UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "B"
tipologia unità insediativa	Superficie territoriale stimata mq. 40.000
Fabbricati misti	Superficie fondiaria stimata mq. 15.000
Località: Brugnato/Cen. servizi	Volumetria stimata mc. 5.000

A.1	ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI	Ness.	Bassa	Media	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	Buono	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	Totale 7	0	4	3	
A.3	PARAMETRI DI CARATT. PERCETTIVO	Insuf	Suff	Buono	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 8	0	2	6	
A.4	PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA	Insuf	Suff	Buono	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA				15/suff

A.5	CARATTERISTICHE GENERALI
Caratteri fisici	Territorio pianeggiante, ai margini del nucleo abitato
Utilizzo e ruolo	Impianti produttivi - campo di calcio - zone agricole residue
Assetto proprietario	Frazionato in aree di una certa ampiezza
Aree adibite a servizi	--

A.6	VINCOLI
Tutela monumenti (l. 1089/39)	no
Prot. bell. natur. (l. 1497/39)	no
Corsi d'acqua	--
Immobili di pregio	no
Strumento Urbanistico Vigente	E1 - agricola (75% del lotto) / D2 - produttiva

I/SCHEDE DI INDIRIZZO	UNITA' URBANISTICA E PAESISTICA "B"
località Brugnato/Cen. servizi	

I.1	INIZIATIVE IN ITINERE	nessuna
------------	------------------------------	---------

I.2	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE	
Caratteri fisici	<i>Nessuna rimodellazione del terreno, ma urbanizzazione area</i>	
Utilizzo e ruolo	Variare il ruolo urbano da sportivo a produttivo	
Assetto proprietario	Riunificazione della proprietà del settore 1	
Aree adibite a servizi	parcheggi e spazi verdi nel settore 1	

I.3	FUNZIONE CARATTERIZZANTE
Creazione di un <i>centro servizi alle imprese</i> per incrementare qualitativamente il tessuto produttivo esistente	

I.4	FUNZIONI AMMESSE
SER	SERVIZI <ul style="list-style-type: none"> • PU/Servizi Pubblici (spazi pubblici o dedicati ad att. 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.) • IT/Impianti tecnologici (impianti per prod., stoccaggio, distribuzione di energia)
RIC	RICETTIVITA' <ul style="list-style-type: none"> • AL/Alberghi • TA/Residenze turistico-alberghiere
COM	ATTIVITA' COMMERCIALI <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> AC/Attività commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 300) • SM/Medie strutture di vendita (con sup. di vendita compresa tra a mq. 300 e 1.500) • 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) • IM/Attività di servizio alle imprese (business center, laboratori, centri di formazione)
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. con residenza)
AGR	ATTIVITA' AGRICOLE <ul style="list-style-type: none"> • AG/Agricoltura ed allevamento

I.5	FUNZIONI SPECIFICHE DEI SINGOLI SETTORI
Settore 1	Attività di servizio alle imprese – Direzionale - Alberghi/Res. turistico-alberghiere - Artigianato di servizio
Settore 2	Attività di servizio alle imprese – Direzionale - Artigianato di servizio – Attività commerciali – Depositi e commercio all'ingrosso

I.6	INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE e OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO	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	4	21	24
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 49				

I.7	INDICAZIONI LIVELLO LOCALE P.T.C.P.
L'area è condizionata dalla previsioni di esondabilità previste dal Piano di Bacino (vedi misure di salvaguardia)	
Assetto insediativo	P.T.C.P. IS MO-B / ANI-CE
Assetto vegetazionale	BA-CO
Assetto geomorfologico	MO-B / MA
I.8	PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.
<i>Scheda paesistica: Unità Insediativa - tipo 8: Insediamenti sparsi omogenei.</i>	
I.9	INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO
I.9.1- Caratteristiche degli interventi	
Le nuove autorizzazioni dovranno contenere un onere di tipo ambientale e funzionale nella progettazione degli interventi: miglioramento sostanziale della viabilità, aree verdi, inserimento dei manufatti.	
I.9.2 Settore 1	
Le previsioni indicate al p.to I.11 devono essere attuate mediante P.U.O. di superficie non inferiore al 30% del totale della superficie del settore.	
Eventuali fabbricati presenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del settore 1 a parità di superficie agibile.	
I.10	PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE
Miglioramento della viabilità esistente	

I.11 | OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA

Si prevede una rilocalizzazione del campo di calcio e la realizzazione di un centro di servizi per il terziario che serva da riferimento per le attività commerciali già presenti sul territorio, per una SA non superiore a mq. 2.600; nel caso in cui si attui una previsione di carattere ricettivo (di sup. agibile non superiore a mq. 2.500), la SA del Centro Servizi non sarà superiore a mq. 1.500, per un totale di SA pari a mq. 4.000.

P/ SCHEDA DI PREVISIONE

località Brugnato /Centro serv.

Sup. fondiaria stimata mq.15.000

P.1	PREVISIONI 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				

P.2	TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione	Ness.	Bassa	Media	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				

P.3 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI DEL DISTRETTO

SETTORI SOGG. a P.U.O.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	VOLUMI TERZIARI MISTI	
VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO		ATTREZZATURE E SERVIZI	V
RISTRUTT. URBANISTICA	<input checked="" type="checkbox"/>	PARCHEGGI PUBBLICI	p
PERIMETRO SETTORE INTERV.		NUOVE ATT. PRODUTTIVE	no
RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE	no	RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI	SI

P.4 - PARAMETRI QUANTITATIVI

Sett. 1

INDICE UTILIZZ. INSEDIATIVA	0.50 mq/mq	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 11.00	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

Sett. 2

INDICE UTILIZZ. INSEDIATIVA	0.20 mq/mq	ALTEZZA MASSIMA RESIDEN.	--
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. 7.50	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

		<i>Ipotesi urbanistica 1</i>	<i>Ipotesi urbanistica 2</i>
Sett. 1	sup. Terr. Mq. 30.000	Servizi alle imprese e comm.	Superfici realizz. = mq. 2.600
		Attività ricettiva	Superfici realizz. = mq. 0
		Sup. totale	<i>mq. 2.600</i>
		Ristrutt. Urb. con aumento di volume 25% dei manufatti esistenti	<i>mq. 4.000</i>
Sett. 2	sup. Terr. Mq. 10.000	Servizi alle imprese e comm. (i manufatti esistenti concorrono all'utilizz. insediativa)	

P.6 - PREVISIONE DI SPAZI PER SERVIZI	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
VERDE PUBBLICO	--	1.800	1.800
PARCHEGGI	--	1.800	1.800
ISTRUZIONE	--	--	--
INTERESSE COMUNE	--	--	--

P.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		

P.8 - MODALITA' ATTUATIVE

P.8.1. - Il settore n. 1 è soggetto a P.U.O. di superficie non inferiore al 30% del totale della superficie del settore i servizi di previsione sono a carico di detto settore.
 P.8.2. - La SA massima realizzabile nel settore 1 è di mq. 4.000, calcolata sull'intera ST del settore 1.
 P.8.3. - La restante parte del settore 1 non è sottoposta a P.U.O.

P.9 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA

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