



COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

3

Piano degli Interventi - 2018

Schede progettuali

IL SINDACO

Graziella Manzato

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA

Giandomenico Allegri

Supporto Tecnico del
SERVIZIO EDILIZIA
PRIVATA - URBANISTICA -
S.I.T.

Arch. Paolo Sartori

Progettisti:
Ing. Lisa Carollo
Arch. Eliodoro Simonetto

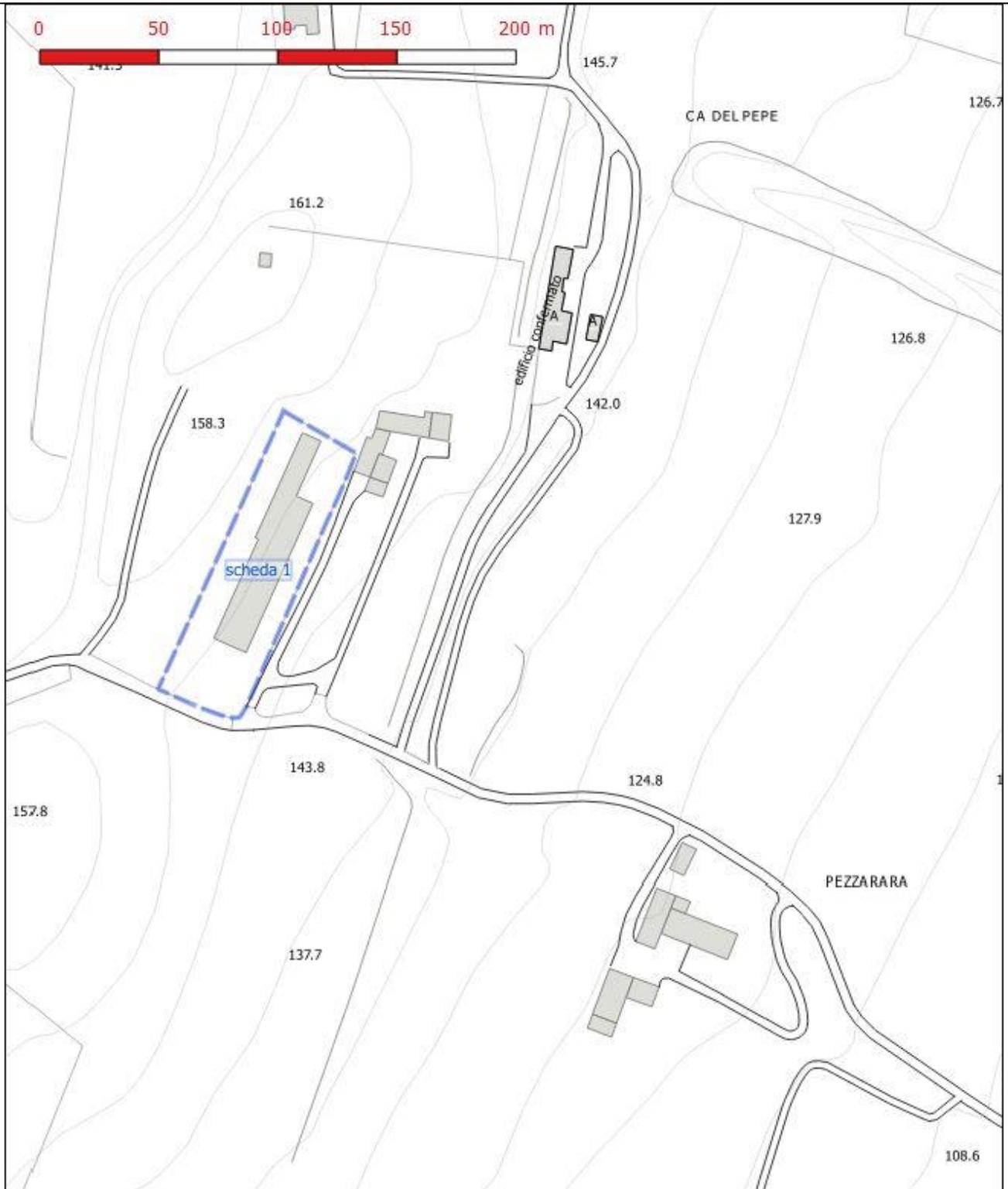
Luglio 2018

AVVERTENZA

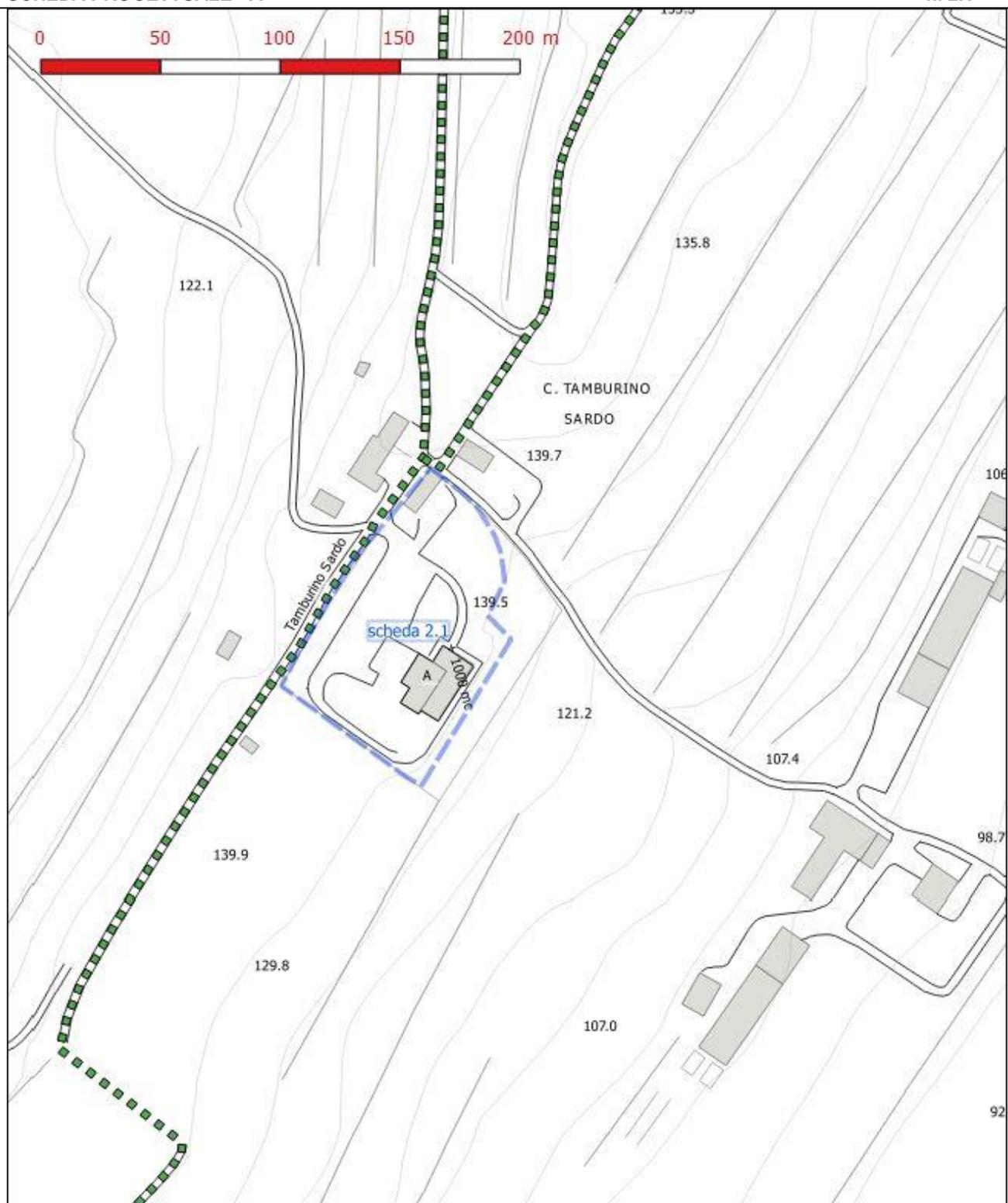
Le Schede progettuali **tipo A** sono sostitutive della zonizzazione degli articoli dal 13 al 41 delle NTO del PI, mentre le schede progettuali **tipo B** da indicazioni particolari di tipo progettuale, organizzative, prescrizioni/indicazioni specifiche in aggiunta alle norme di zona sottostante:

SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 1.....	4
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 2.1.....	6
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 2.2.....	8
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 3.....	10
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 4.....	12
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 5.....	14
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 6.....	16
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 7.....	18
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 8.....	20
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 9.....	22
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 10.....	24
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 11.....	26
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 12.....	28
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 13.1.....	30
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 13.2.....	32
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 14.....	34
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 15.....	36
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 16.....	38
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 17.....	40
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 18.....	42
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 19.....	44
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 20.....	46
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 21.....	48
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 22.....	50
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 23.....	52
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 24.....	54
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 25.....	56
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 26.....	58
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 27.....	60
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 28.....	62
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 29.....	64
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 30.....	66
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 31.....	68
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 32.....	70
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 33.....	72
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 34.....	74
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 35.....	76
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 36.....	78
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 37.....	80
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 38.....	82
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 39.....	84
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 40.....	86
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 41.....	88
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 42.....	90
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 43.....	92
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 44.....	94
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 45.....	96
SCHEDA PROGETTUALE - B	n. 46.....	98

INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in località Cà del Pepe, via Pezzarara, ed è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato produttivo dismesso fuori zona.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione del fabbricato dismesso impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI	
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona C.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
PUA – Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Residenza.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
E' ammesso il recupero della volumetria esistente, con un massimo di 2.350 mc. Altezza massima = 2 piani fuori terra. Sono confermati gli altri parametri del P.I. previsti per le zone C.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Dovrà essere eseguita una verifica paesaggistica dell'intero intervento sia per quanto riguarda i singoli progetti edilizi che per le opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere verificato l'impatto visivo (con fotoinserimenti, rendering, simulazioni ecc.) rispetto ai punti panoramici limitrofi individuati dal PAT e dalle zone a valle da cui sarà visibile. I movimenti di terra dovranno essere il più possibile limitati, adottando modelli organizzativi del nuovo insediamento e tipologie edilizie idonee allo scopo. La realizzazione di nuovi vani interrati è soggetta ad un preventiva verifica Geotecnica. Le relative rampe aperte di accesso, se indispensabili, dovranno essere limitate nel numero, accorpandole per edifici adiacenti, e realizzate sfruttando al massimo l'andamento del terreno al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume vaso invarianza idraulica	400 m ³ 871 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di vaso interrati



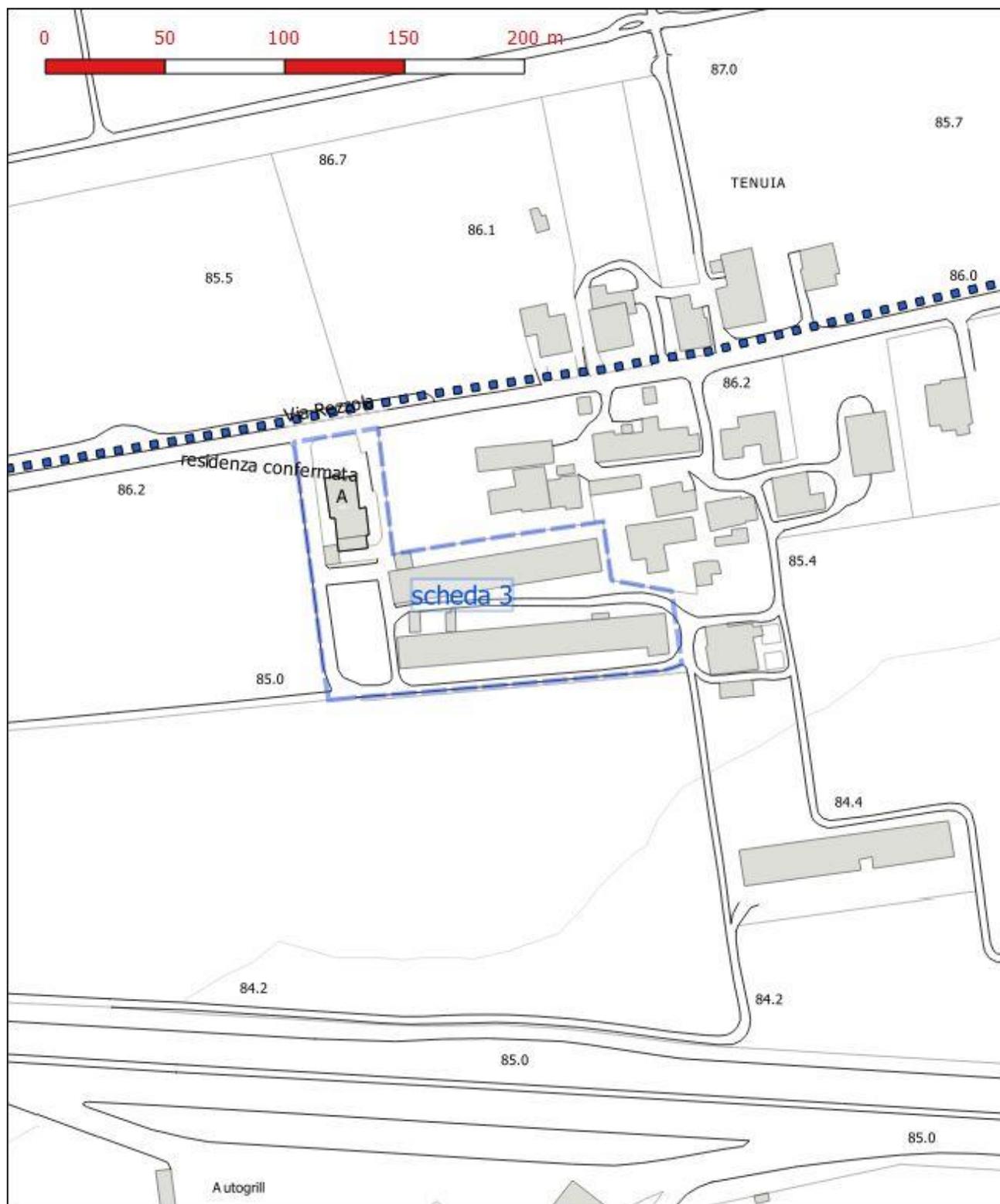
INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in località "Tamburino Sardo", di grande pregio paesaggistico, ed è caratterizzata dalla presenza di una attività di ristorazione. L'area presenta valori paesaggistici significativi ed è stata teatro di importanti eventi storici delle guerre risorgimentali.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la conferma della destinazione a ristorazione dell'attività esistente, con possibilità di ampliamento e obbligo di riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza. Si dovranno valorizzare i notevoli valori paesaggistici e la memoria storica dei luoghi.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI.	
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 14 delle NTA del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 l'area è assimilabile ad una zona E, con insediamento fuori zona autorizzato.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
L'edificio evidenziato sarà destinato ad attività di ristorazione + residenza del proprietario/gestore.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
Edificio A = è consentito l'ampliamento di 1.000 mc di volume, derivati dal trasferimento dall'ambito 2.2, da destinare ad uso commerciale (ristorazione). Per il calcolo della dotazione delle aree a standard si fa riferimento alle zone commerciali, pur confermandosi la classificazione agricola // rurale dell'intero ambito individuato. E' confermata l'altezza massima ASSOLUTA (s.l.m.) dell'edificio esistente, anche per gli interventi di ampliamento. Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone E.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
L'ampliamento dovrà essere collegato all'edificio esistente e la progettazione potrà prevedere una complessiva riqualificazione dell'edificio esistente ed una sistemazione degli spazi esterni compatibili con l'ambiente circostante e con i valori dell'edilizia storica e tradizionale del territorio circostante. Dovrà essere eseguita una verifica paesaggistica dell'intero intervento sia per quanto riguarda il progetto edilizio che per le opere di sistemazione esterna, in particolare dovrà essere verificato l'impatto visivo (con fotoinserimenti, rendering, simulazioni ecc.) rispetto ai punti panoramici limitrofi individuati dal P.I. e dalle zone a valle da cui sarà visibile. L'area di pertinenza individuata potrà essere destinata a parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione; la superficie dovrà comunque rimanere permeabile.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume vaso invarianza idraulica	400 m ³ 556.35 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di vaso interrati



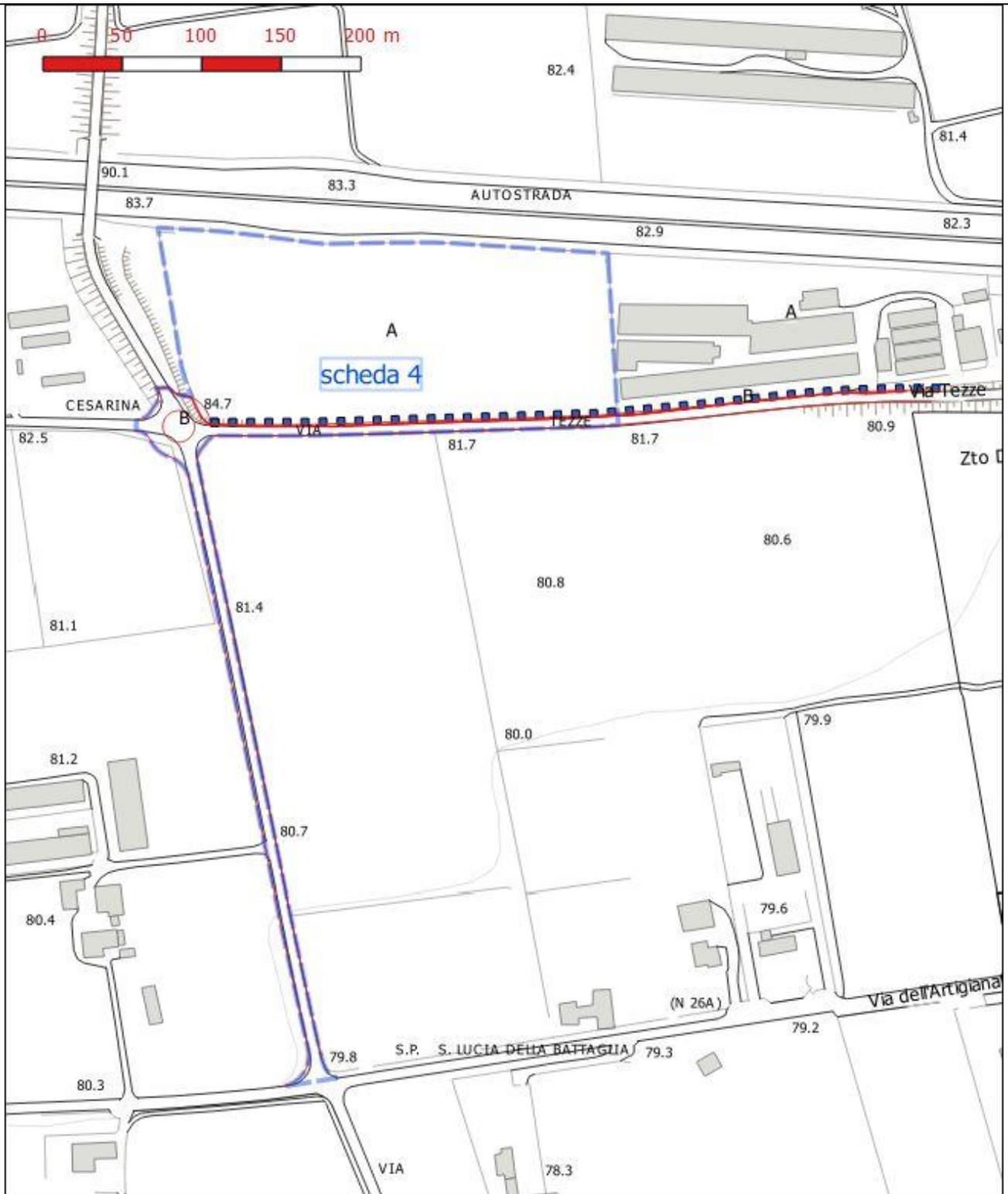
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata ai margini nord-est dell'abitato di Custoza all'angolo tra via Erta e Via del Combattente e fa parte di un piano di lottizzazione quasi completamente attuato. E' caratterizzata dalla presenza di un edificio rurale di interesse storico e ambientale, da tempo disabitato ed in grave situazione di degrado. Inoltre l'area è interessata sul limite nord dalla presenza di una linea elettrica che nel condiziona in parte l'edificazione.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e ridurre la capacità edificatoria prevista dal PL come previsto dal PAT, e altresì prevedere il mantenimento e recupero del fabbricato di interesse storico e ambientale esistente.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zona di espansione residenziale C/3. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona C.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017. La riduzione volumetrica dovrà eliminare le condizioni di "incompatibilità urbanistica" tra l'ambito di intervento ed i vincoli indotti dalla linea di elettrodotto esistente, tramite idonea verifica tecnica inerente le distanze minime previste dalla legge vigente. A seguito di tale verifica decadrà l'incompatibilità segnalata nel PAT.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.
PARAMETRI EDIFICATORI
La capacità edificatoria complessiva prevista per la zona C/3, comprensiva del volume del fabbricato di interesse storico da conservare, viene ridotta di 2.000 mc, di cui 1.000 mc vanno trasferiti nell'ambito 2.1, e gli altri 1.000 mc sono stralciati dall'area e tornano al comune nella disponibilità del PI ai sensi dell'art. 8 punto f) delle NT del PAT. Sono confermati gli altri parametri di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'edificio di interesse storico ambientale esistente, evidenziato con la lettera A, sarà conservato e sarà soggetto a ristrutturazione interna con mantenimento del prospetto esterno principale. Sarà recuperato anche il volume retrostante parzialmente crollato, che per esigenze funzionali potrà essere parzialmente spostato, ma comunque connesso a formare un unico complesso con il fabbricato da conservare, riprendendo le tipologie organizzative tradizionali tipiche del territorio. Il volume residuo, detratti i 2.000 mc da trasferire ed il volume dell'edificio storico da recuperare, potrà essere utilizzato per realizzare nuovi edifici residenziali, i quali saranno progettati in un corretto rapporto con l'elettrodotto esistente e con l'edificio storico esistente, sia per quanto riguarda la tipologie, i materiali e ogni altro aspetto.



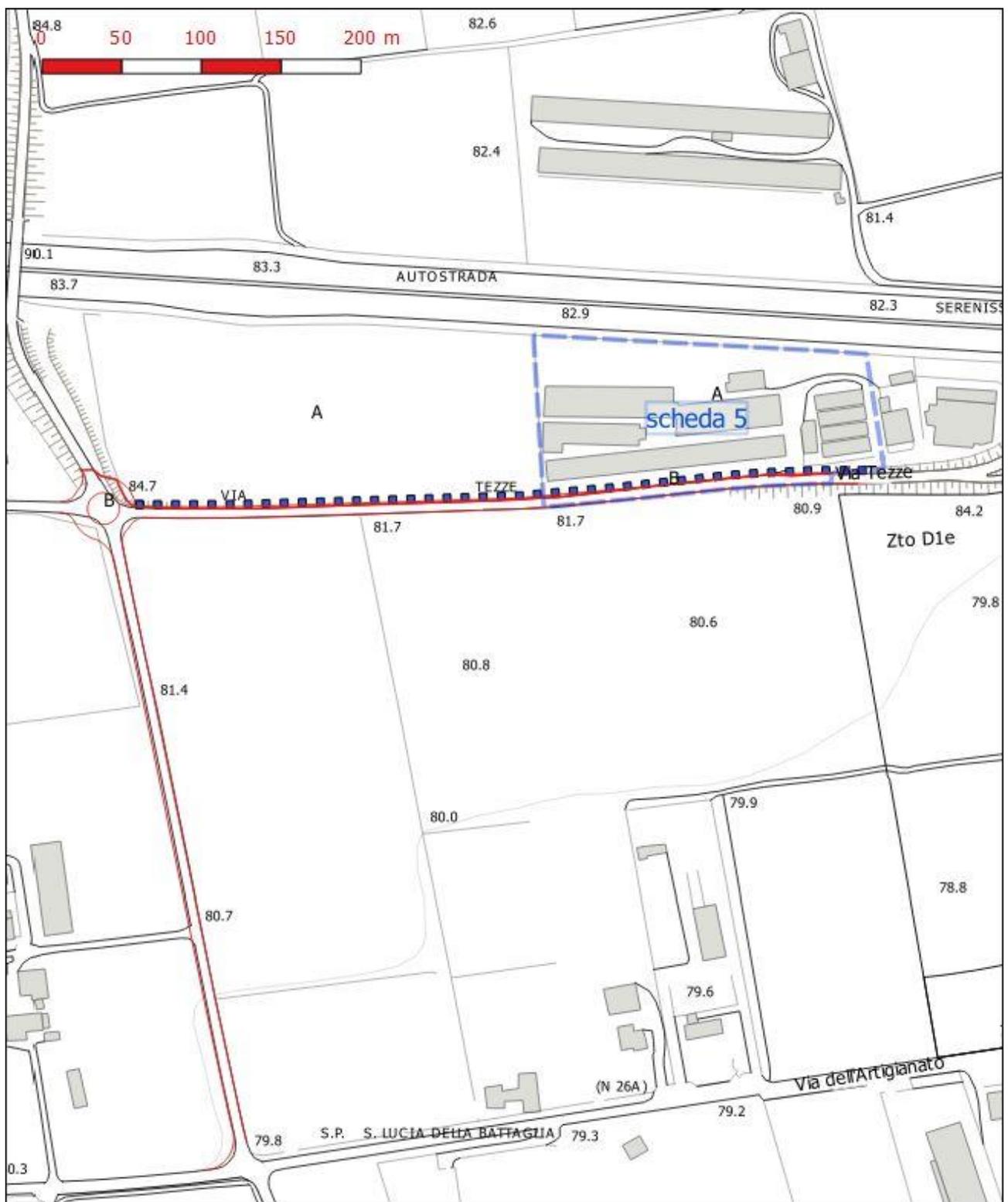
INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
L'area interessata è collocata in un contesto di pianura in via Rezzola località Terrua, a nord dell'autostrada A4 da cui dista circa 135 ml, è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati destinati ad allevamento ora dismessi che il PAT individua come elementi di degrado.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dei fabbricati dismessi impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI.	
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Si stralcia la destinazione di Zona E4. Ai sensi del D.M. 1444/68 e per gli interventi previsti, l'ambito è assimilato ad una zona C.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Residenza.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume edificabile = 2.815 mc Altezza massima = 7,50 Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C4. E' confermato l'edificio esistente individuato con lettera A.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
L'organizzazione del nuovo insediamento dovrà adottare disposizioni plani volumetriche e tipologiche, e una barriera acustica (terrapieno alberato o altra soluzione) lungo il perimetro sud dell'area, tali da minimizzare l'impatto acustico e ambientale generato dall'autostrada. L'attuazione è subordinata alla verifica delle distanze dalle stalle esistenti come segnalate nella Manifestazione di Interesse che ha originato l'Accordo del 16.06.17, oppure ad accordo con relativo atto unilaterale d'obbligo che impegna il proprietario ad utilizzare gli immobili come annessi rustici e non più come stalle.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume vaso invarianza idraulica	245 m ³ 870 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di vaso interrati



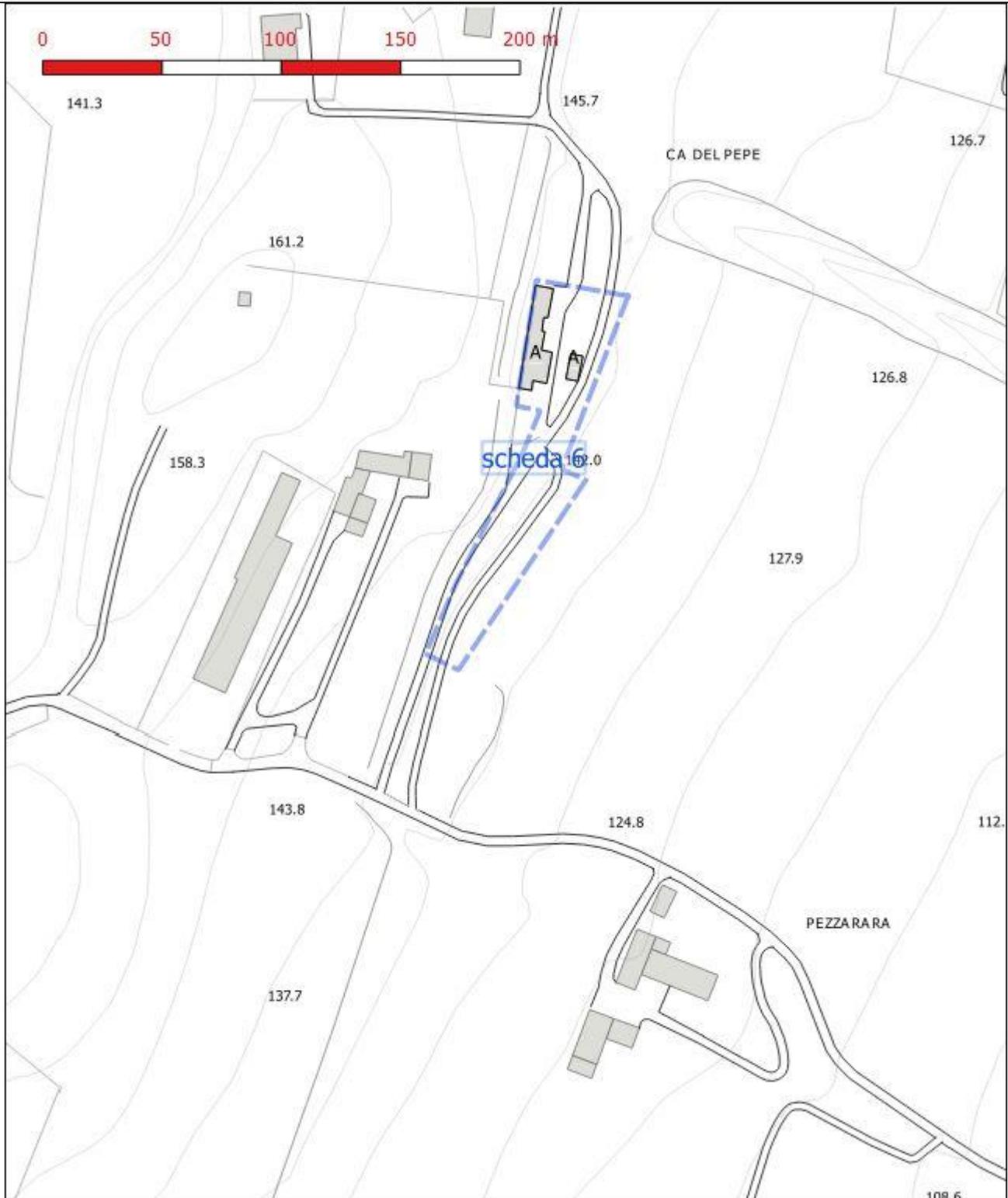
INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
Si tratta di un terreno agricolo situato a ridosso dell'autostrada A4 all'incrocio con le vie Molinara Vecchia e via Tezze.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e consentire ad una importante azienda industriale del territorio di realizzare un nuovo stabilimento per potenziare ed adeguare la propria attività produttiva, rimanendo nel territorio comunale.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI.	
Zona D1e, art. 14 NTA del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D. La fascia di rispetto autostradale (A4) è ridotta a ml 30. Le parti viarie in ampliamento (via Tezze e via Molinara) sono destinate a sedimi stradali.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Vedi norme di zona.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
Vedi norme di zona. – Superficie coperta massima consentita mq 13.808.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
<p>Come contributo di sostenibilità ambientale (CSA) il PUA dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità di accesso all'area indicata nell'elaborato grafico, con lettera B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una rotatoria nell'intersezione tra via Molinara Vecchia e via Tezze; - allargamento di via Tezze portandola a ml 7 oltre ad un marciapiedi di ml 1,5; - allargamento di via Molinara Vecchia tra via Tezze e la Strada provinciale 26, portandola ad una larghezza di ml 7. <p>Le aree individuate in cartografia con lettera B, come ampliamenti stradali (rotatoria – via Tezze – via Molinara) sono destinate a sedime stradale di progetto. Alle stesse sono applicabili le disposizioni del D.P.R. 327/01 (T.U. espropri). Le relative fasce di rispetto si applicano dal limite della sezione stradale che verrà definita negli elaborati esecutivi delle opere in applicazione dell'Accordo del 16.06.2017.</p> <p>Si dà atto che le opere di cui sopra risultano "funzionalmente collegate" all'intervento urbanistico ai sensi del D.Lgs 50/2016, in quanto necessarie a garantire il transito dei mezzi pesanti da e per l'ambito di intervento.</p>	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume invaso invarianza idraulica	2.176 m ³ 691 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	I tiranti idrici e le luci di scarico dovranno essere dimensionati in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o rispetto ai valori di coefficiente idrometrico indicati dagli enti competenti.
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati



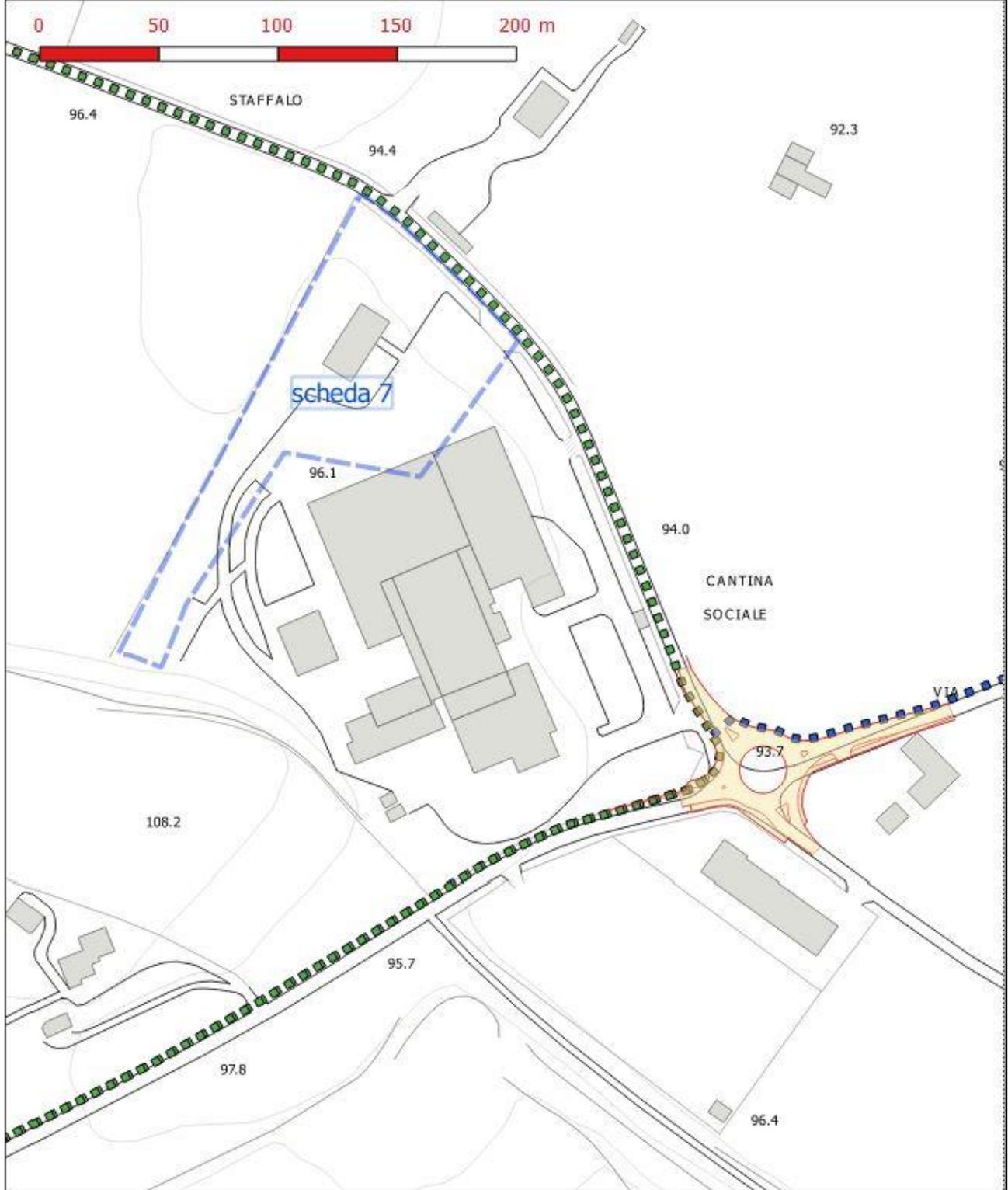
INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
L'area interessata è collocata a ridosso dell'autostrada A4, in via Tezze, ed è caratterizzata dalla presenza di allevamenti agricoli.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la demolizione dei fabbricati degradati e la riqualificazione dell'area con la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato ad attività produttiva.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI.	
Zona D1e, art. 14 NTA del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D. La fascia di rispetto autostradale (A4) è ridotta a ml 30. Le parti viarie in ampliamento (via Tezze) sono destinate a sedimi stradali.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Vedi norme di zona – Superficie coperta massima consentita mq 6.967.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
Vedi norme di zona.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e il nuovo utilizzo secondo le norme di zona. Fatti salvi ulteriori interventi che l'Amministrazione Comunale potrà proporre, in sede di convenzionamento del PUA dovrà essere adeguata la viabilità antistante (lettera B) l'area di intervento in coordinamento con quanto previsto nella nuova adiacente area industriale artigianale situata ad ovest.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e il nuovo utilizzo secondo le norme di zona. Fatti salvi ulteriori interventi che l'Amministrazione Comunale potrà proporre, in sede di convenzionamento del PUA dovrà essere adeguata la viabilità antistante l'area di intervento in coordinamento con quanto previsto nella nuova adiacente area industriale artigianale situata ad ovest.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume invaso invarianza idraulica	1.275 m ³ 691 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	I tiranti idrici e le luci di scarico dovranno essere dimensionati in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o rispetto ai valori di coefficiente udometrico indicati dagli enti competenti.
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati



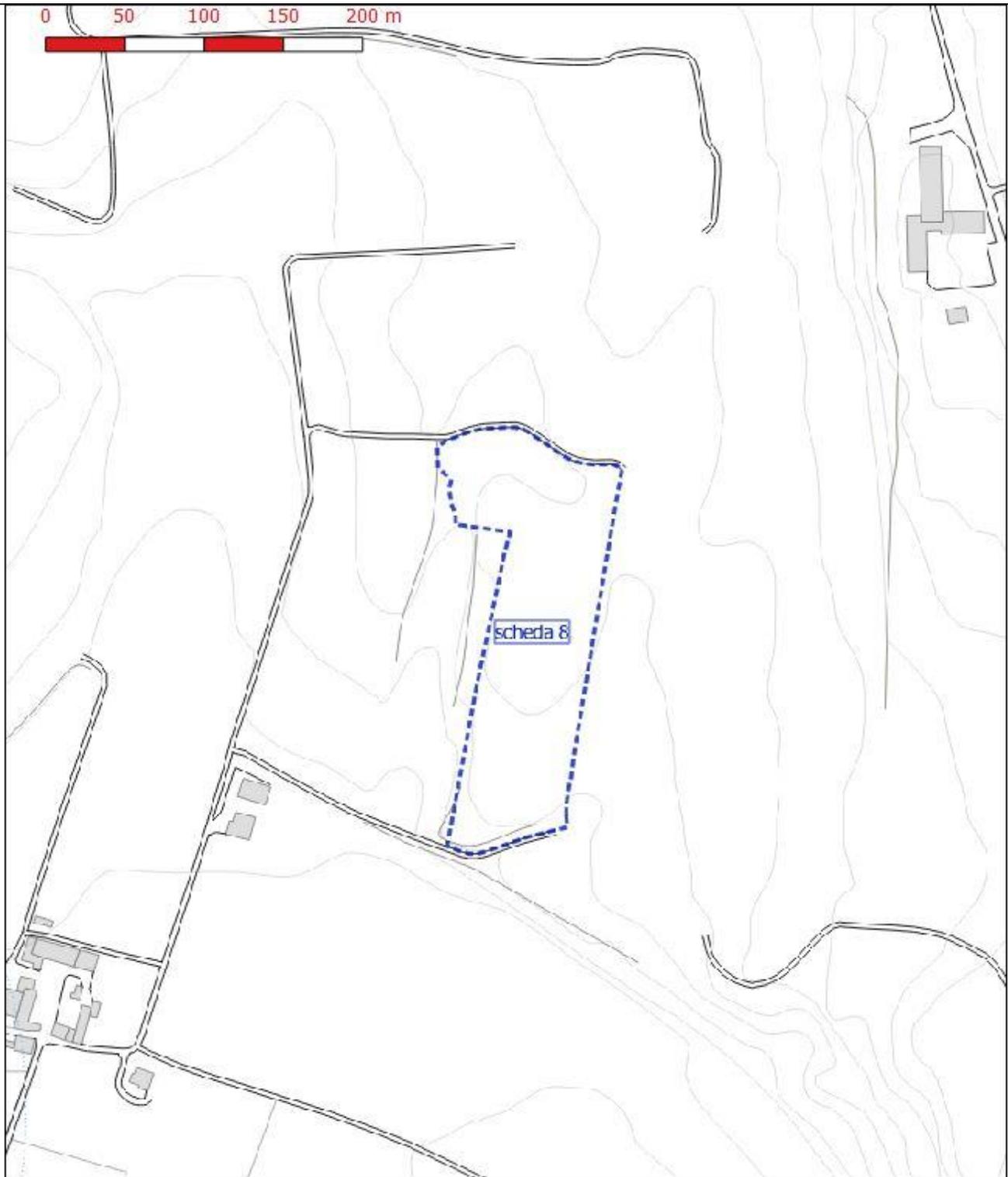
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in via Pezzarara ed è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato adibito ad attività agrituristica.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la trasformazione da attività agrituristica ad attività di ristorazione dell'attività esistente, con possibilità di utilizzo a servizio dell'attività stessa dell'area di pertinenza.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI . Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E con insediamento fuori zona autorizzato.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.
DESTINAZIONE D'USO
Gli edifici evidenziato saranno destinati ad attività di ristorazione fino alla superficie massima di mq 400, come previsto nell'Accordo del 16.06.2017.
PARAMETRI EDIFICATORI
E' confermato il volume esistente.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
E' consentita l'installazione, nel plateatico esterno, di strutture leggere facilmente amovibili e non rientranti nella definizione di costruzione in quanto non formano superficie coperta (pergole e/o similari). Per il parcheggio a servizio dell'attività si utilizzeranno le aree circostanti già attualmente utilizzate a questo scopo, situate all'interno del perimetro di intervento della scheda. L'organizzazione e la sistemazione dell'area di pertinenza a parcheggio e verde dovrà prevedere materiali e modelli organizzativi compatibili con l'ambiente circostante. L'area di pertinenza individuata potrà essere destinata a parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione; la superficie dovrà comunque rimanere permeabile.



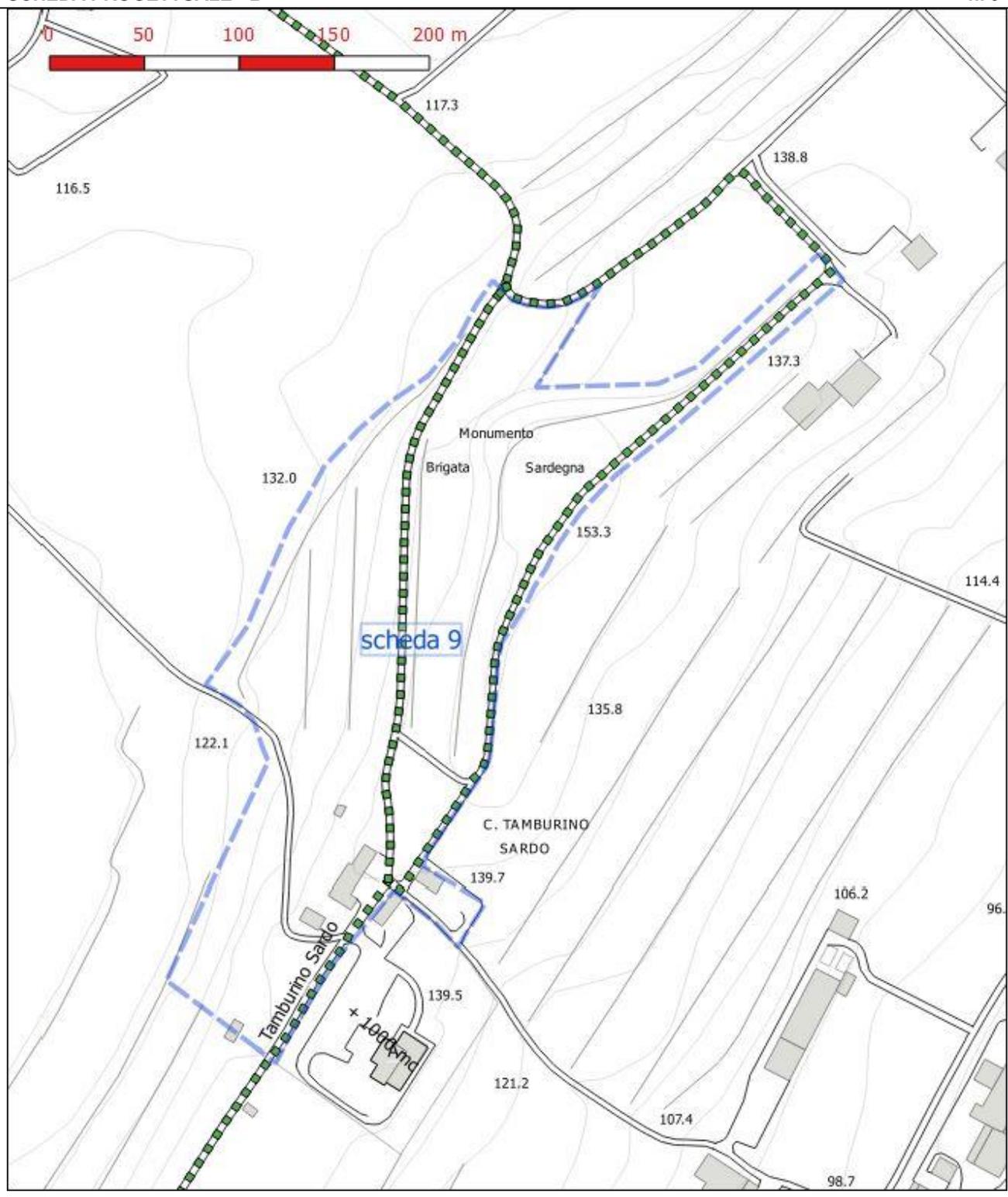
INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
Si tratta di un'area situata in via Staffalo, di pertinenza della "Cantina di Custoza".	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e consentire alla Società Agricola Cooperativa "Cantina di Custoza" di ampliare e ristrutturare gli impianti utilizzando anche l'area di proprietà attualmente classificata come zona agricola E.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI.	
Zona agro industriale di trasformazione D4.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Vedi norme di zona.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
Vedi norme di zona.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Dovrà essere prevista un'adeguata cortina arborea con funzione di mascheramento e riduzione dell'impatto visivo lungo il perimetro lato campagna. Le aree boscate limitrofe all'ambito in trasformazione non dovranno essere manomesse se non all'interno di un progetto approvato dai competenti organi forestali, che ne preveda la riorganizzazione finalizzata anche al consolidamento in funzione di corridoio ecologico secondario. La convenzione avrà la durata temporale di 10 anni come i PUA; nel caso di attuazione per stralci il completamento dell'intervento potrà essere terminato entro tale periodo, fatte salve le proroghe previste della normativa vigente, a condizione che la convenzione sia stipulata entro 5 anni dall'approvazione della presente variante al PI.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume invaso invarianza idraulica	550 m ³ 532 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	-
Tipologia opere di compensazione	-



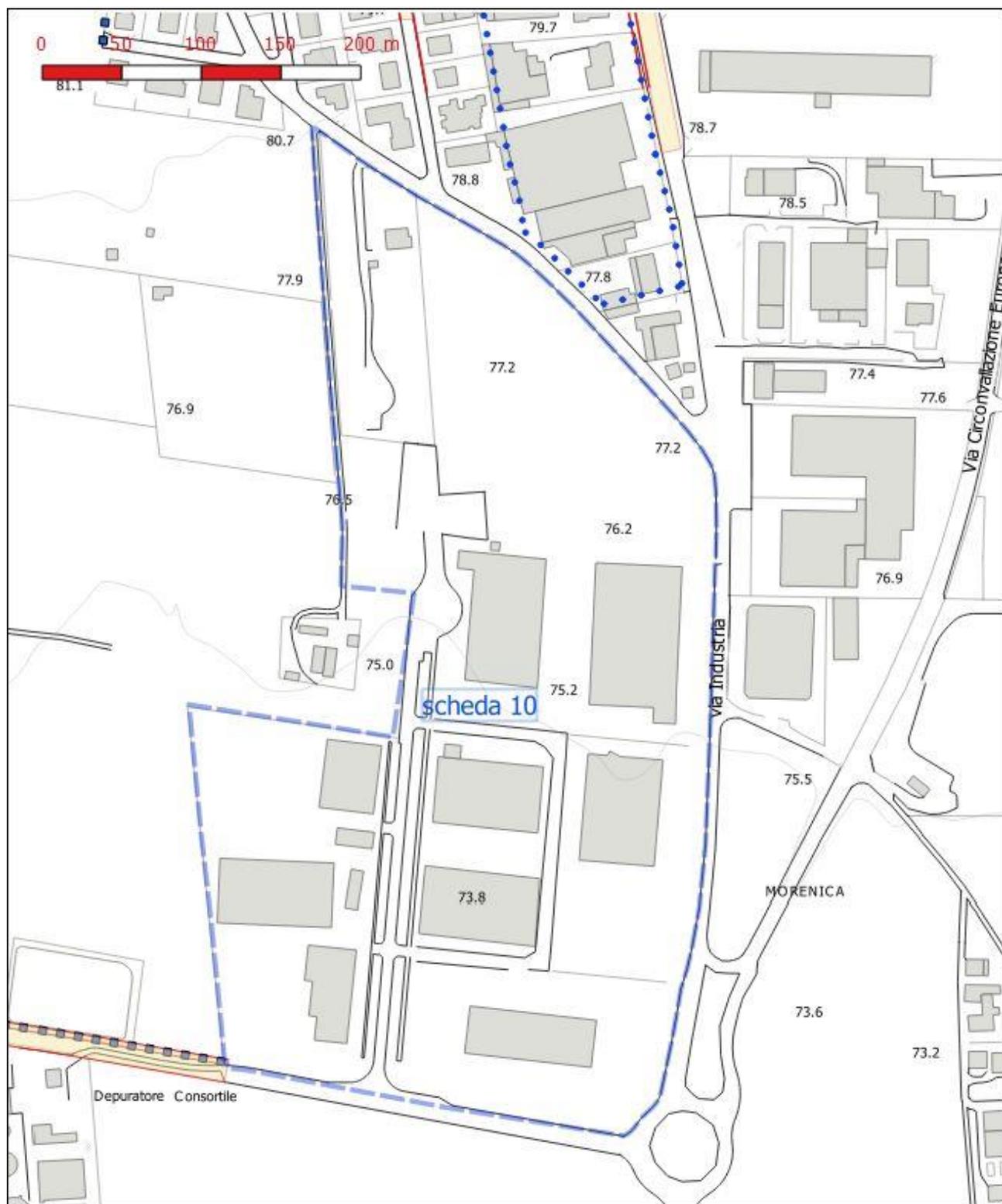
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo in zona collinare, in località Cà del Sole, adiacente al campo da golf esistente.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede l'ampliamento delle strutture sportive del campo da golf esistente utilizzando anche il terreno in esame.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zona a verde sportivo privato F6. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona F.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'utilizzo dell'area per ampliare il campo da golf dovrà in ogni caso prevedere la conservazione delle aree boscate esistenti, tuttavia al fine di creare percorsi e collegamenti delle aree di gioco, previo piano boschivo di reinserimento ambientale approvato dalle autorità competenti, potrà essere previsto l'abbattimento con ricollocazione di limitate porzioni di aree boscate.



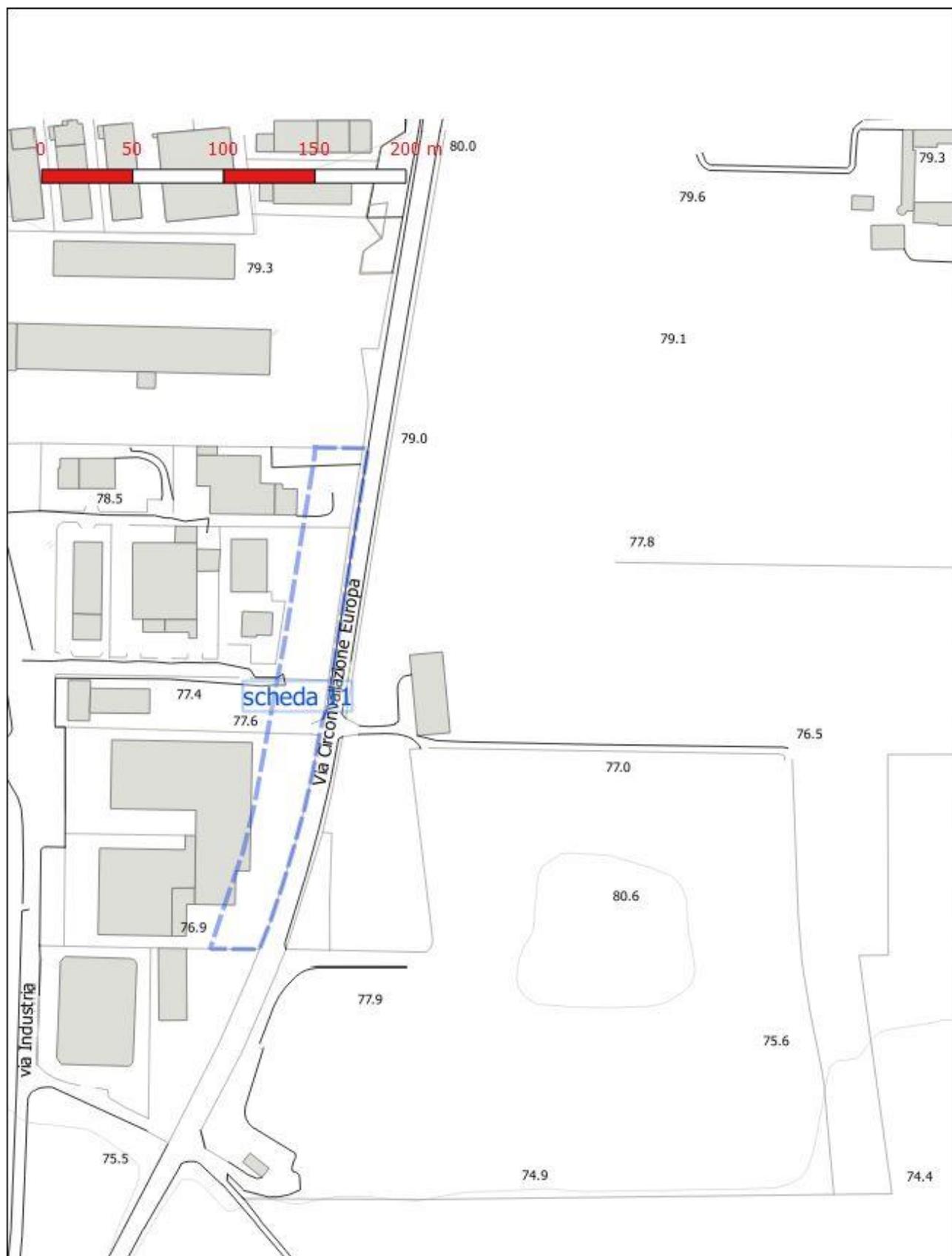
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Località Tamburino Sardo.
OBIETTIVO
Valorizzare il luogo che rappresenta la memoria storica di importanti eventi delle guerre risorgimentali, e dove sorge il monumento ai granatieri di Sardegna.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Zona Ec1 ed Ec2. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Zona Ec2, si applicano i parametri di zona; zona Ec1 inedificabile.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Al fine di valorizzare l'area quale memoria storica di episodi significativi delle guerre risorgimentali nell'area individuata sono previsti i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- progetto unitario di riorganizzazione degli spazi e di valorizzazione del monumento (individuato nella planimetria allegata) con un sistema coordinato di segnaletica con bacheche e indicazione dei percorsi e dei punti significativi storici e panoramici;- sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti;- sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata, i filari alberati esistenti, fatti salvi interventi di messa in sicurezza, e fitosanitari, in tal caso gli alberi saranno sostituiti con esemplari della stessa essenza;- nei filari andranno integrate delle parti mancanti con la piantumazione delle stesse essenze;- possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.



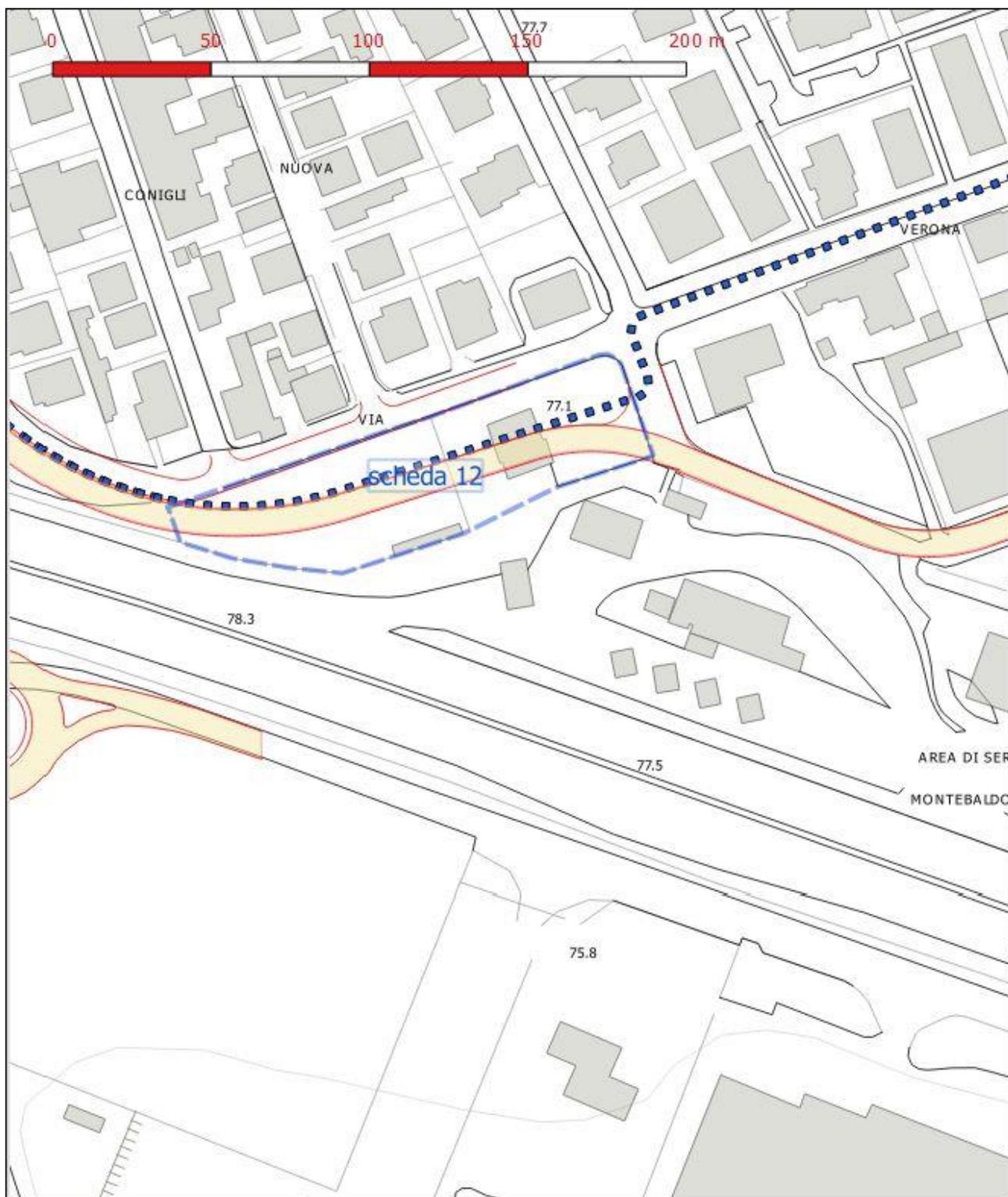
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona per insediamenti produttivi D1 in via della Scienza e via Industria.
OBIETTIVO
Aumentare la qualità urbana dell'insediamento produttivo.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = D1/e.
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi PUA che viene confermato.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si confermano le prescrizioni del PRG che recitano: "Per la nuova area di espansione individuata con la variante n° 18 al PI, a sud del Capoluogo e contrassegnata dalla sigla D1e, in aggiunta e ad integrazione delle disposizioni generali sopra richiamate, si applicano, in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, le seguenti norme: <i>l'area costituisce per quanto riguarda la pianificazione attuativa un unico ambito di intervento oggetto pertanto di un unico progetto urbanistico, realizzabile anche per stralci, ma che preveda un'unica organizzazione viabilistica;</i> <i>all'interno dell'ambito di intervento, una quota di area pari al 15% della superficie territoriale perimetrata, dovrà essere destinata a realizzare un Business Innovation Centre, quale incubatoio di nuove attività imprenditoriali. L'ubicazione dell'area B.I.C. e le modalità di cessione saranno concordate tra i privati lottizzanti e l'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione allegata al Piano Attuativo;</i> <i>il progetto del piano attuativo dovrà altresì rispettare le seguenti indicazioni e prevedere le seguenti opere a cura e spese dei lottizzanti, per la cui realizzazione i medesimi dovranno munirsi delle necessarie autorizzazioni:</i> - realizzazione del tratto della nuova strada di collegamento tra la S.P. 26 e la S.P. 54 sino all'altezza del Rio delle Ganfardine o Fossà; - realizzazione della nuova rotonda stradale di incrocio fra la S.P. 26 e la nuova strada di cui al precedente punto A; - realizzazione del nuovo incrocio stradale tra la S.P. 26 e via dell'Industria, opportunamente arretrato rispetto alla nuova rotonda di cui al precedente punto B, al fine di separare nettamente la viabilità locale da quella sovracomunale; - ampliamento di via dell'Industria sino alle dimensioni del suo punto più largo all'interno dell'abitato di Sommacampagna e posa di opportuni filari alberati su ambo i lati della strada, per tutto il tratto della via fronteggiante l'ambito di intervento; - ampliamento di via Crocetta sino alle dimensioni massime di via dell'Industria; - venga prevista un'opportuna barriera verde, sotto forma di viale alberato ciclo pedonale attrezzato, che separi la parte residenziale fronteggiante via Crocetta dai nuovi insediamenti produttivi. Tale viale della profondità minima di metri 10 dovrà continuare lungo via dell'Industria sino alla nuova rotonda di circonvallazione; - l'edificato dovrà mantenere dal depuratore consortile e dalle aree destinate al suo ampliamento una distanza minima di metri 100, pari alla zona di rispetto prevista dalla delibera del comitato interministeriale antinquinamento del 4 febbraio 1977; - i nuovi edifici realizzabili all'interno dell'ambito di intervento, non potranno avere accesso carraio diretto da via Crocetta e dell'Industria; - è altresì concesso nei lotti fronteggianti via dell'Industria e via Crocetta, l'insediamento di attività commerciali direzionali, anche non connesse con una specifica attività di produzione, nel limite del 15% della superficie coperta massima ammessa, purché in sede di approvazione dei progetti od in caso di cambio di destinazione d'uso venga dimostrata la dotazione di standard urbanistici necessari per la nuova attività insediata e siano versati a conguaglio i dovuti oneri di urbanizzazione.



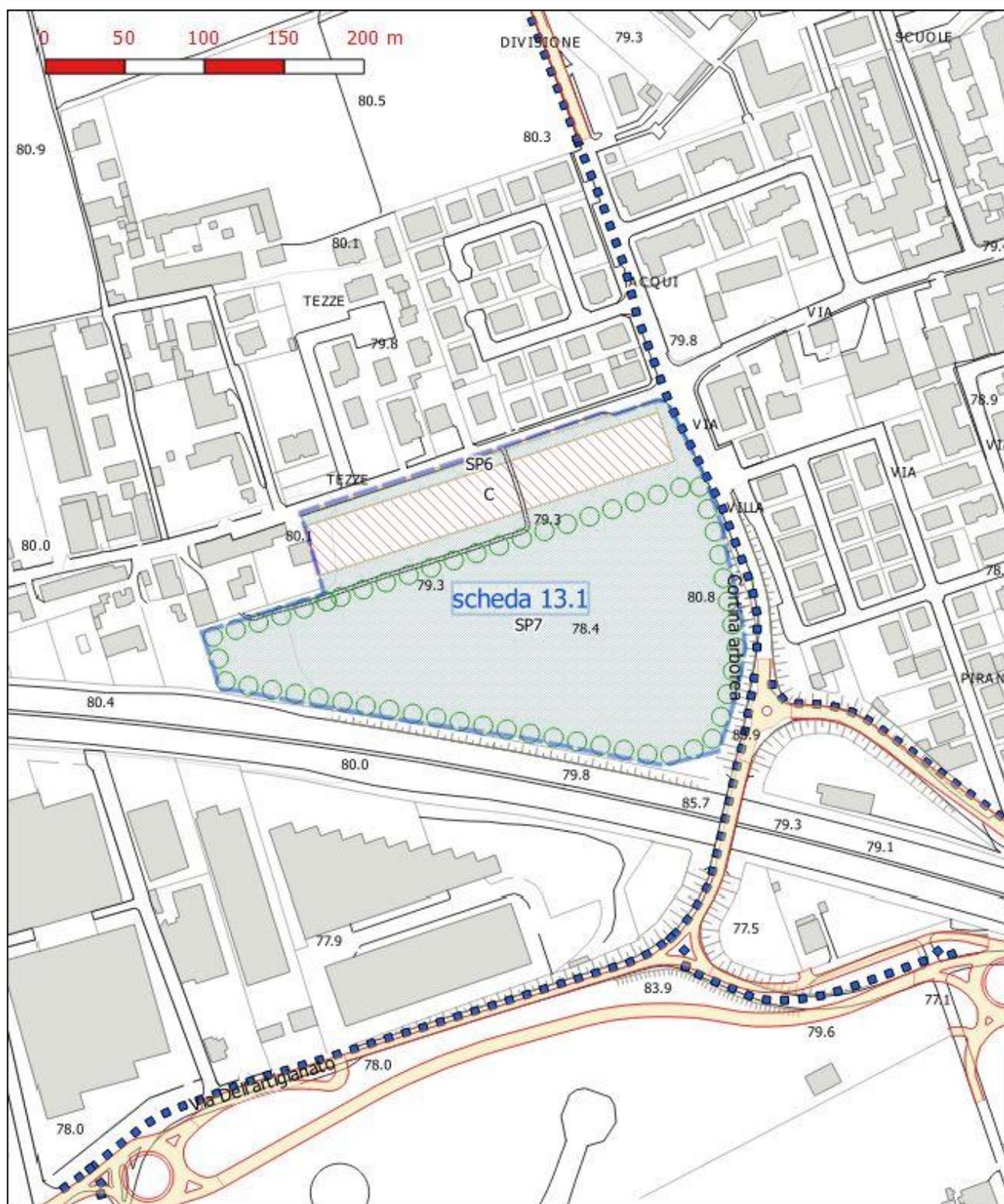
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zone in via Circonvallazione Europa.
OBIETTIVO
Utilizzazione di potenzialità edificatorie residue.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = D e PUA approvato che viene confermato.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED con P.d.C.C.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di Zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si confermano le prescrizioni del PRG che recitano: "Per l'area adiacente al P.d.L. P n° 1, sita nel capoluogo ed individuata sugli elaborati grafici del PI, si dà atto che essendo la stessa esterna al perimetro dell'originario Piano di Lottizzazione, ma di fatto costituita da una fascia di rispetto stradale. La relativa capacità edificatoria potrà pertanto essere sfruttata all'interno dell'ambito della lottizzazione individuata sulla tavole di Piano con la sigla P.d.L. P 1, purché i relativi edifici o ampliamenti siano posti al di fuori della fascia di rispetto indicata sul Piano medesimo. Le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate solamente dietro il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle vigenti disposizioni in materia".



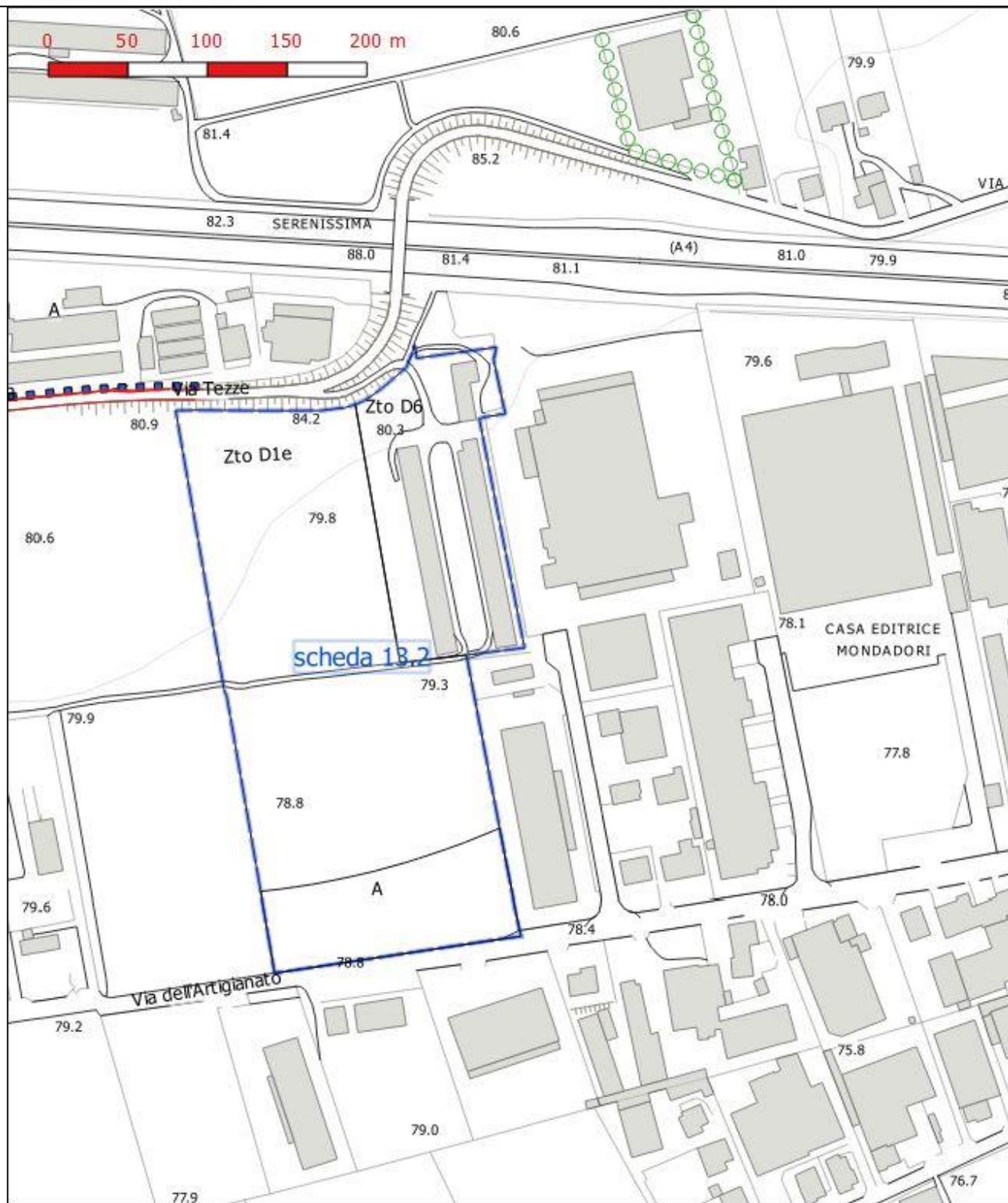
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Area a Caselle in via Verona.
OBIETTIVO
Potenziare la viabilità esterna al Centro Abitato di Caselle al fine di eliminare il traffico di attraversamento.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = Verde privato in ambito urbano (Vp) e viabilità di progetto.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED - P.d.C.C. con accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di Zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, sarà possibile riconoscere un credito edilizio e una compensazione urbanistica per lo spostamento fabbricato e la cessione dell'area al comune, al fine di potenziare e modificare la viabilità di circonvallazione di Caselle.



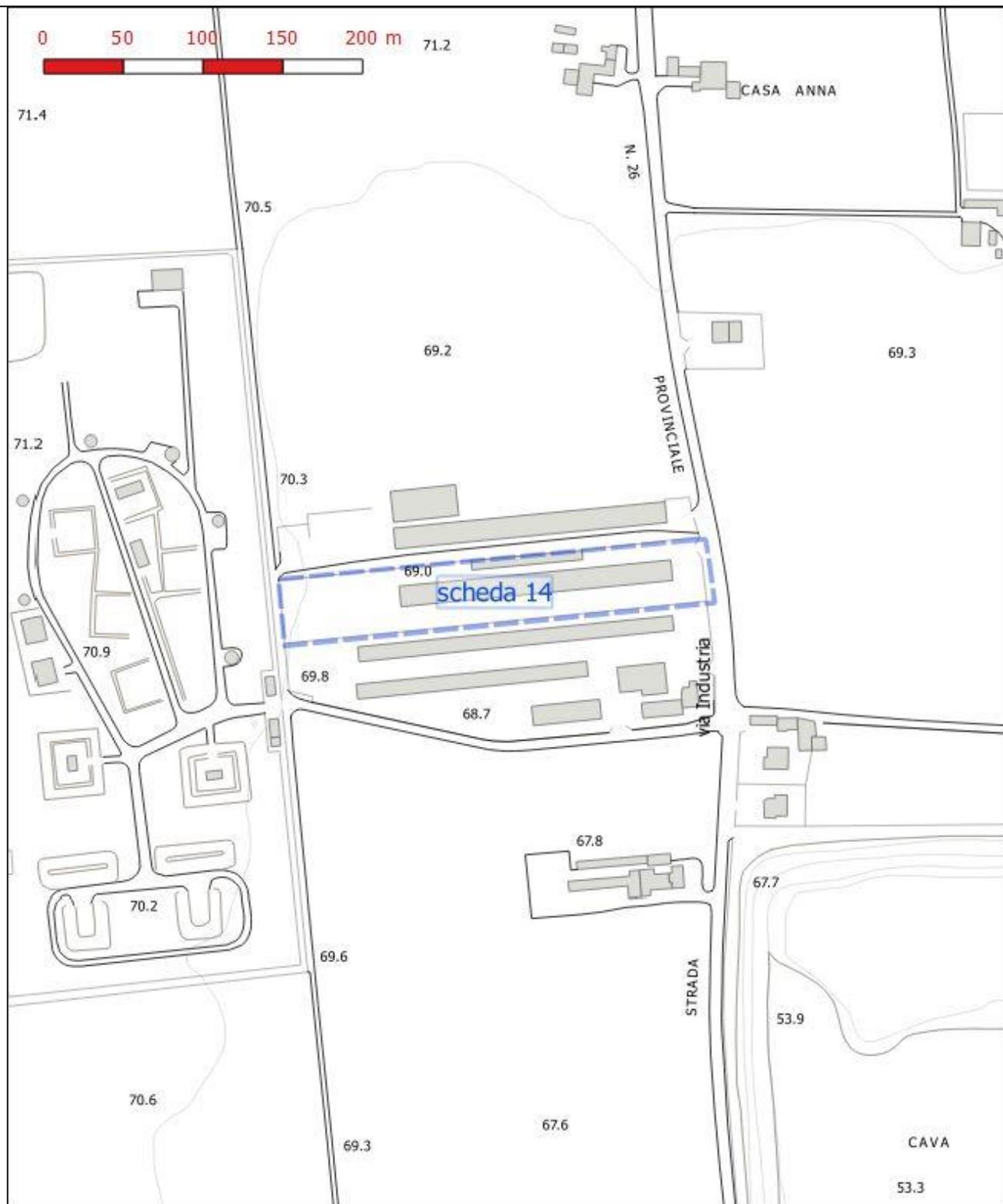
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Area a Caselle incrocio tra via Tezze e via Villa.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana dell'area con la creazione di una zona filtro tra l'abitato di Caselle e l'Autostrada nella zona del cavalcavia.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO: C; ZTO: SP6 a servizio dell'Ambito C; ZTO: SP7.
MODALITA' D'INTERVENTO
Per l'attuazione della zona residenziale C e dei relativi standard, l'intervento sarà con PUA, in attuazione accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, del 20/11/2017, prot n 0025691. Per l'attuazione della zona SP7 è previsto IED.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.
PARAMETRI EDIFICATORI
Con riferimento all'accordo si prevede: <ul style="list-style-type: none">- volume residenziale realizzabile all'interno della ZTO C individuata = mc 12.600 di volume urbanistico e superfici come da accordo;- per le altre zone SP6 ed SP7 si applicheranno i parametri edificatori delle rispettive ZTO.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si dovrà dare attuazione alla proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 presentato il 20/11/2017, prot n 0025691, che interesserà l'area individuata. Nell'ambito classificato SP7 - Zone a standard ecologico-ambientale si realizzerà un bosco di pianura quale opera di mitigazione ambientale e barriera nei confronti dell'autostrada. La realizzazione di tale area dovrà seguire le indicazioni di cui al PQAMA per le barriere verdi nel rispetto della normativa ENAC. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



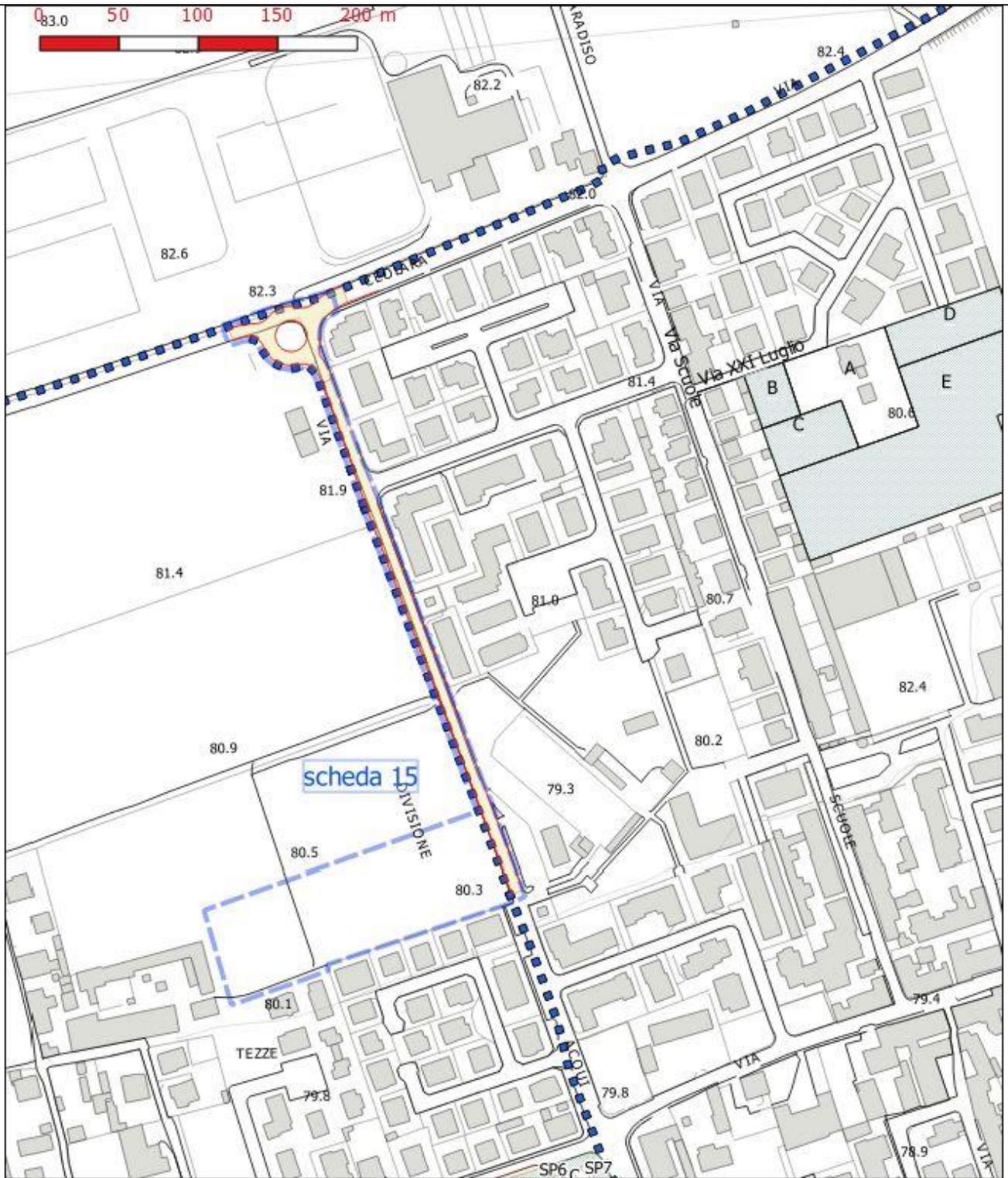
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Area a Caselle in via dell'Artigianato.
OBIETTIVO
Dare attuazione alle previsioni del PAT che prevede in questa zona la possibilità di espansione produttiva consentendo l'atterraggio dei crediti edilizi maturati nell'area di cui alla scheda 13.1 a Caselle in via Tezze.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Nell'area sono previste le seguenti destinazioni di zona: parte ZTO D, parte ZTO D1 di espansione con quota commerciale, e parte ZTO D6.
MODALITA' D'INTERVENTO
PUA, in attuazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, della proposta di accordo del 20/11/2017, prot n 0025691. Il PUA individuerà l'organizzazione complessiva dell'area con individuazione dei lotti relativi alle varie destinazioni e quantità edificatorie previste compatibilmente con i vincoli gravanti. La dimensione dei lotti sarà determinata in base ai parametri edificatori di zona calcolati in modo da consentire la realizzazione delle superfici coperte determinate nell'Accordo e riportate nella presente scheda.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di Zona, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.
PARAMETRI EDIFICATORI
I parametri edificatori sono quelli definiti nell'accordo pubblico privato. All'interno dell'ambito evidenziato con la lettera A sarà possibile insediare attività commerciali direzionali per le quantità definite dall'accordo pubblico privato. Le superfici indicate sono complessive e non sono incrementabili con vani accessori, fatto salvo integrazione dell'accordo per eventuali superfici accessorie interrato. Non è consentito l'alloggio del custode.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
La quota di superficie commerciale direzionale prevista sarà localizzata a sud all'esterno dell'ambito vincolato dagli allevamenti agricoli limitrofi. Il PUA normerà: <ul style="list-style-type: none">◆ il recupero e l'utilizzo dei fabbricati esistenti;◆ l'organizzazione della viabilità interna e gli accessi in rapporto alla viabilità esterna;◆ eventuali opere di mitigazione ambientale. Le opere di adeguamento della viabilità provinciale su cui si innesta la viabilità interna sono a totale carico della ditta proponente. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Edificio in via dell'industria.
OBIETTIVO
Confermare l'attività esistente e incentivarne la dismissione e la rinaturalizzazione dell'area mediante lo spostamento dei diritti edificatori esistenti.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zona agricola Ep. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato.
DESTINAZIONE D'USO
E' conferma la destinazione a parcheggio in atto limitatamente alla superficie oggetto di condono. Non è ammesso alcun cambio d'uso.
PARAMETRI EDIFICATORI
Non sono ammessi ampliamenti; per l'edificio esistente sono ammessi solamente gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'edificio può usufruire delle disposizione di cui all'art. 5.2.2 delle NT del PAT, e previa demolizione e rinaturalizzazione dell'area, generare un credito edilizio fino al 50% del volume esistente se residenziale.

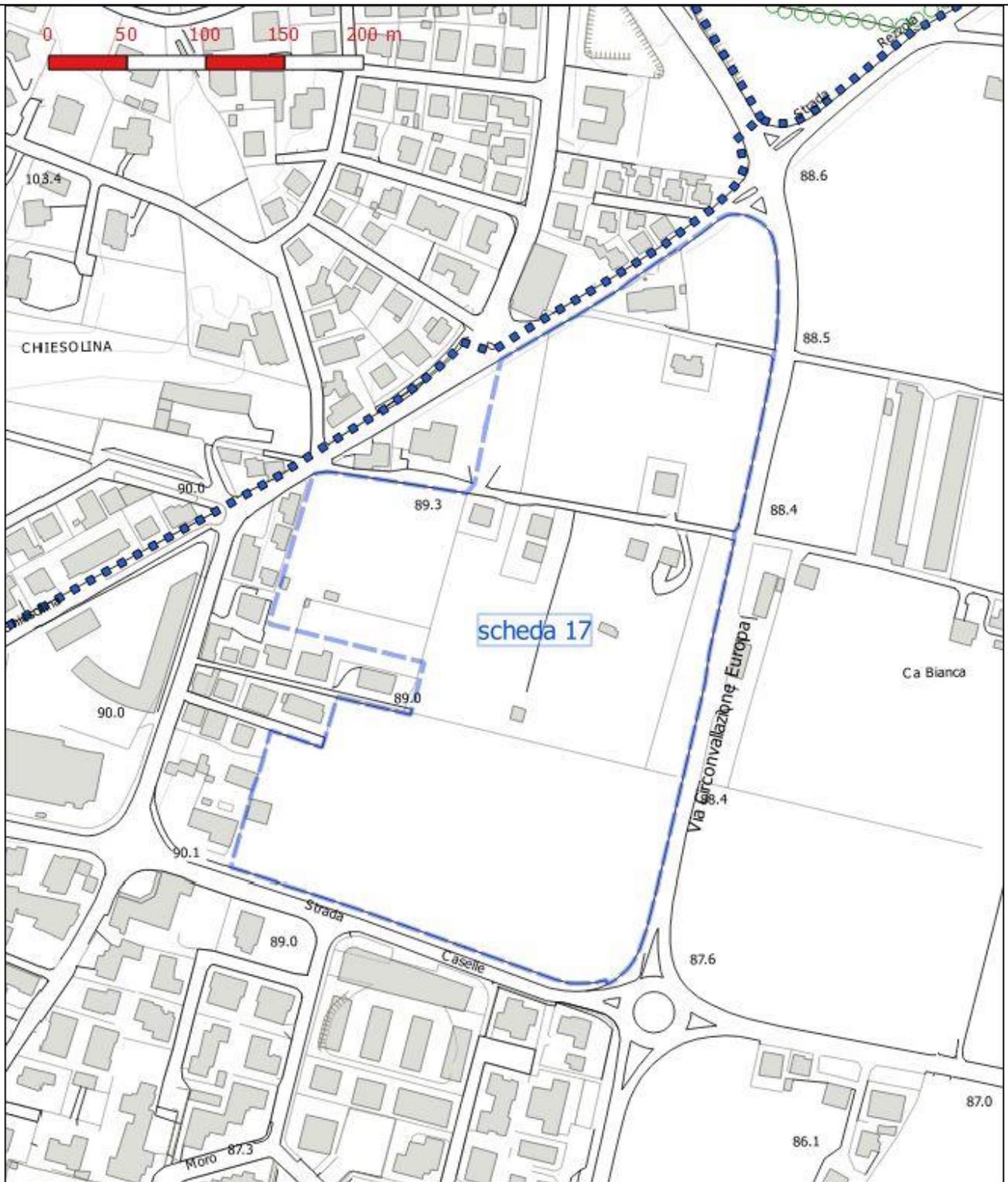


INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata a Caselle tra via Ceoloara, via divisione Acqui e via Tezze.
OBIETTIVO
Individuare, previo accordo un ambito di atterraggio di crediti edilizi quale compensazione per la contestuale riqualificazione della viabilità esistente.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO Va. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E; tale classificazione cambierà in zona tipo C per le aree oggetto di accordo all'interno di una specifica variante puntuale al PI.
MODALITA' D'INTERVENTO
PUA.
DESTINAZIONE D'USO
Zona agricola. E' prevista la possibilità, previo accordo, di individuare un ambito di atterraggio di crediti edilizi e di compensazioni urbanistiche a fronte del potenziamento della viabilità, compreso incrocio, di via Divisione Acqui con via Ceoloara.
PARAMETRI EDIFICATORI
Superficie massima destinabile ad atterraggio credito fino ad un massimo di 5.000 mq della superficie totale individuata dalla presente scheda progettuale. Altezza massima 10,50. Al fine di ridurre il consumo di suolo si dovrà prevedere un indice fondiario I.f. non inferiore a 1,0 mc/mq.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Ogni intervento previsto dalla presente scheda è subordinato alla stipula di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, che preveda: <ul style="list-style-type: none">- L'allargamento di via Divisione Acqui e realizzazione di una rotonda tra via Divisione Acqui e via Ceolara;- La compensazione delle aree cedute e delle opere eseguite relative al potenziamento della viabilità, tramite concessione di nuova volumetria ad uso residenziale;- L'ambito di localizzazione dei crediti edilizi sarà localizzato nella parte sud dell'area, in modo tale che sia urbanisticamente compatibile e sostenibile in base alla dotazione di infrastrutture e relazionale contesto.- La localizzazione di crediti edilizi dovrà rispettare i limiti di dimensionamento previsti dal PAT.- Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



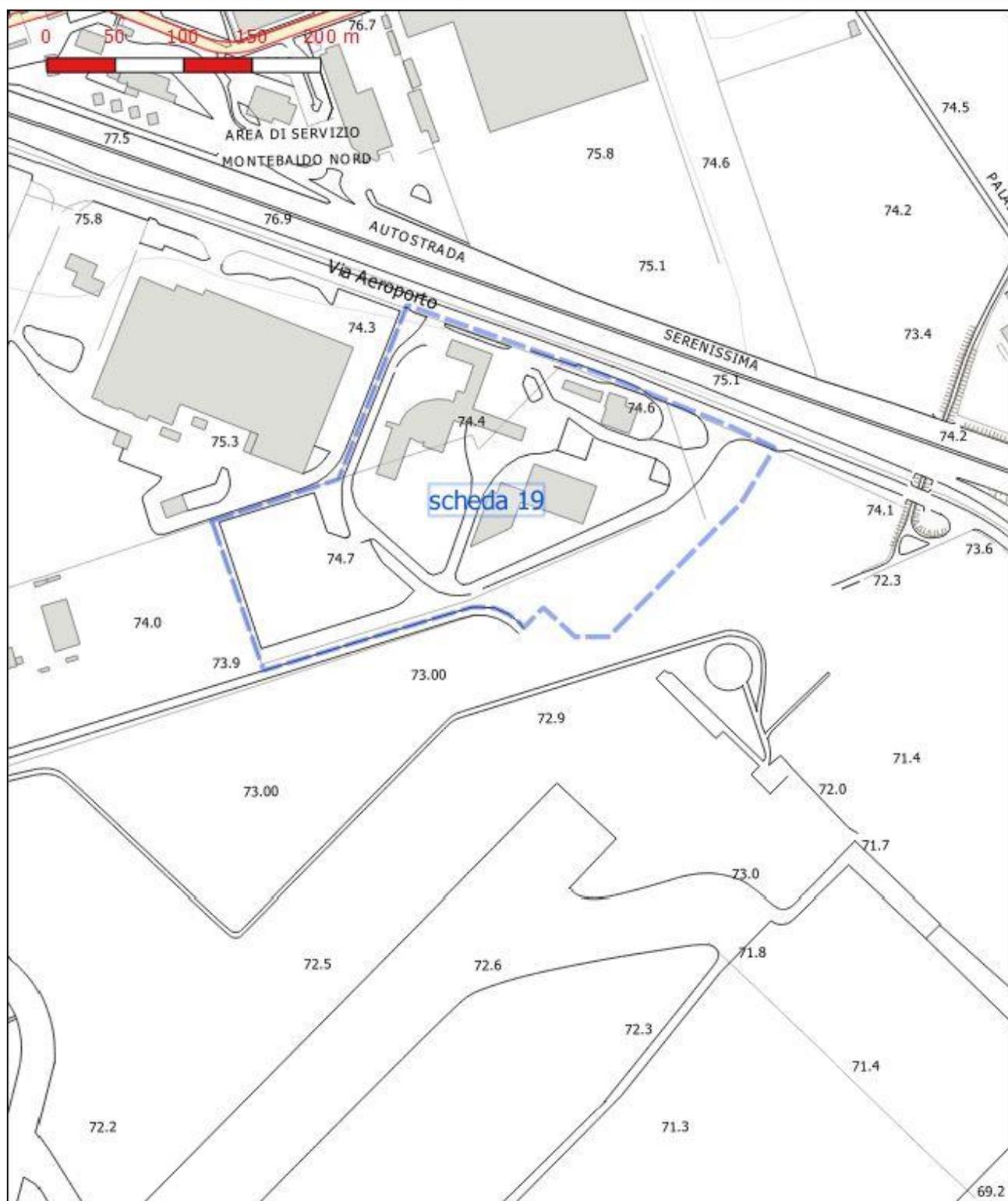
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata a Caselle tra via Belvedere e via Maccacara.
OBIETTIVO
Individuare, previo accordo un ambito di atterraggio dei crediti edilizi quale compensazione per la contestuale riqualificazione e potenziamento delle aree per servizi presenti.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO: - Va. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E; Tale classificazione cambierà in zona tipo C per le aree oggetto di accordo all'interno di una specifica variante puntuale al PI.
MODALITA' D'INTERVENTO
PUA.
DESTINAZIONE D'USO
Zona agricola. Possibilità, previo accordo di individuare un ambito di atterraggio crediti edilizi.
PARAMETRI EDIFICATORI
Superficie massima destinabile ad atterraggio credito pari al 10% della superficie totale individuata dalla presente scheda progettuale. Altezza massima 10,50. Al fine di ridurre il consumo di suolo si dovrà prevedere un indice fondiario I.f. non inferiore a 1,0 mc/mq.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Obbligo di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, che preveda: <ul style="list-style-type: none">- L'individuazione di un ambito di localizzazione dei crediti edilizi urbanisticamente compatibile e sostenibile in base alla dotazione di infrastrutture e relazionale contesto.- La pianificazione coordinata dell'ambito individuato con potenziamento e miglioramento delle aree per servizi pubblici esistenti.- La localizzazione di crediti edilizi dovrà rispettare i limiti di dimensionamento previsti dal PAT.- Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.

INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata a Sommacampagna ad ovest di via Circonvallazione Europa.
OBIETTIVO
Individuare, previo accordo ambito di atterraggio crediti edilizi quale compensazione per la contestuale riqualificazione della viabilità di accesso esistente.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO: - Va. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E; Tale classificazione cambierà in zona tipo C per le aree oggetto di accordo all'interno di una specifica variante puntuale al PI.
MODALITA' D'INTERVENTO
PUA.
DESTINAZIONE D'USO
Zona agricola. Possibilità, previo accordo di individuare un ambito di atterraggio crediti edilizi.
PARAMETRI EDIFICATORI
Superficie massima destinabile ad atterraggio credito pari al 10% della superficie totale individuata. Altezza massima 10,50. Al fine di ridurre il consumo di suolo si dovrà prevedere un indice fondiario I.f. non inferiore a 1,0 mc/mq.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Obbligo di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, che preveda: <ul style="list-style-type: none">- L'individuazione di un ambito di localizzazione dei crediti edilizi urbanisticamente compatibile e sostenibile in base alla dotazione di infrastrutture e relazionale contesto.- La localizzazione di crediti edilizi dovrà rispettare i limiti di dimensionamento previsti dal PAT.- Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.

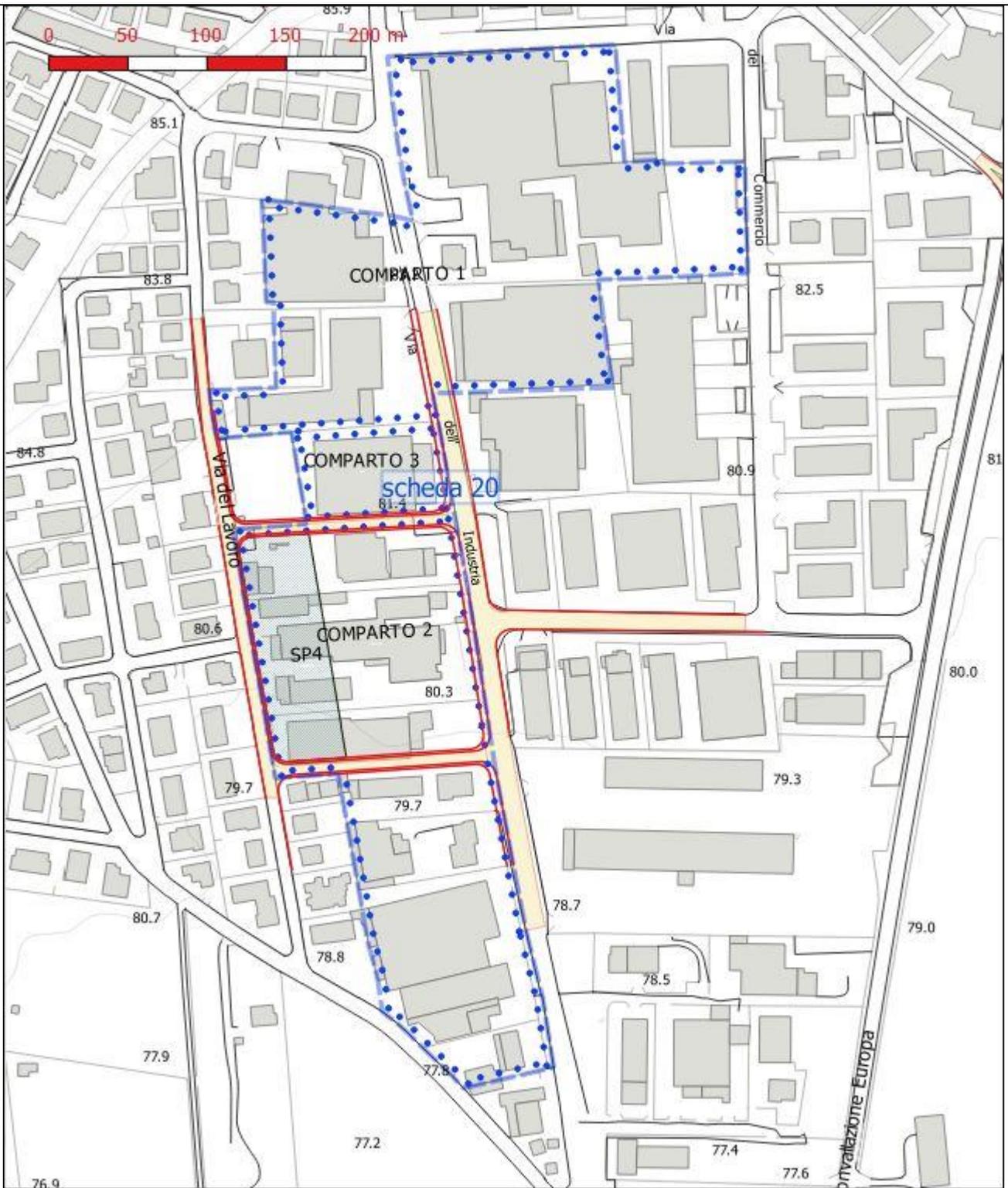


INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona a Caselle in via dell'Artigianato.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana e creazione di una zona filtro e barriera rispetto all'aeroporto.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zto = D1c, zona F7,viabilità di progetto.
MODALITA' DI INTERVENTO
Vedi norme di zona.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione, secondo gli obiettivi del PAT, che potrà prevedere cambi d'uso e della capacità edificatoria e contributo di sostenibilità CSA per contribuire alla riqualificazione della viabilità prevista dal PI. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione.

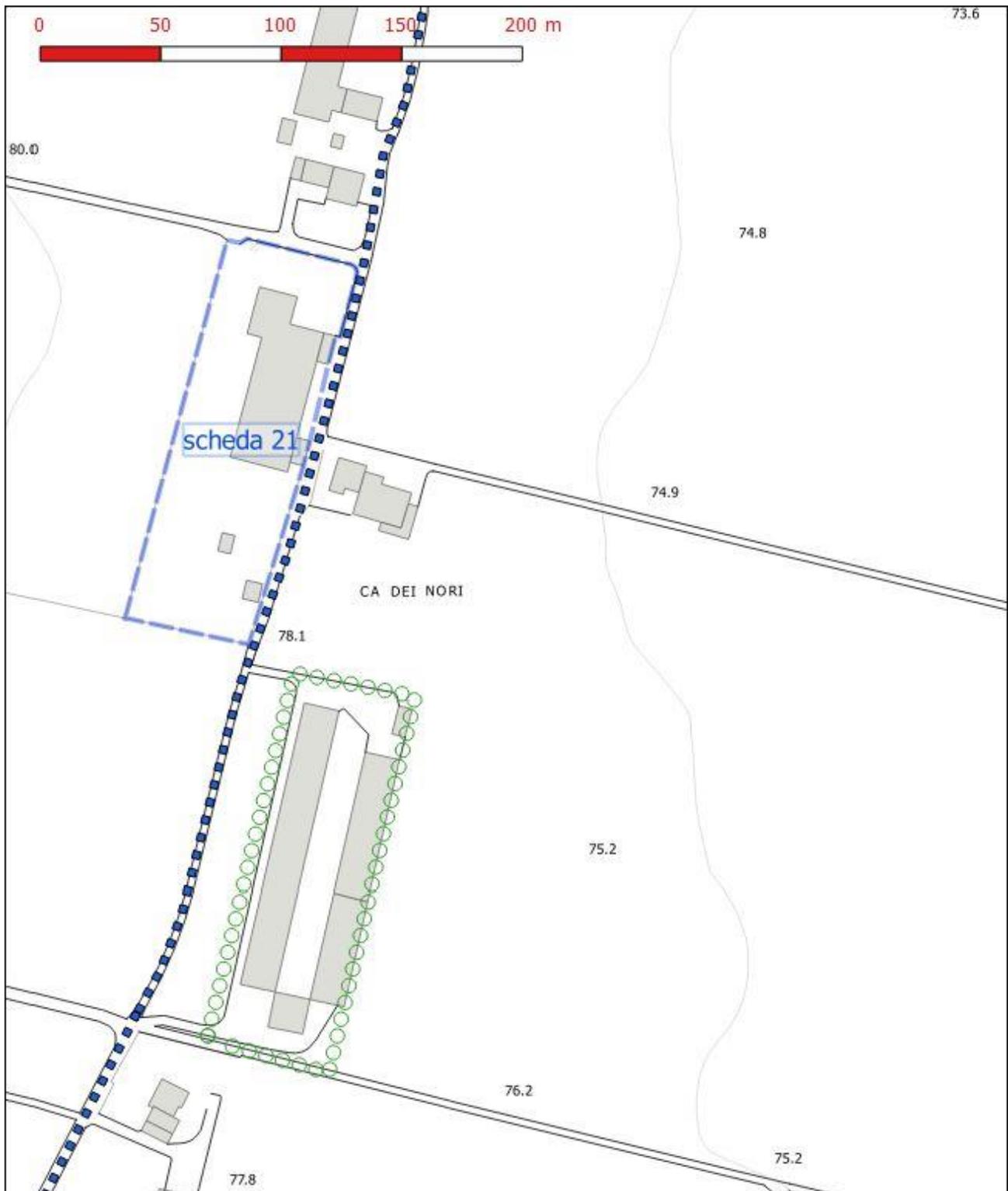
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata a Caselle in via Aeroporto.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI
ZTO D6
MODALITA' D'INTERVENTO
Variante al PUA vigente confermato in attuazione dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/04 – allegato al PI.
DESTINAZIONE D'USO
Oltre alle destinazioni previste per la ZTO D6 è ammessa l'edificazione di una residenza per il personale addetto alla sorveglianza, del volume massimo di mc 500, nonché la realizzazione di attività di ristoro per una superficie netta calpestabile pari a 1000 mq (accessori compresi), nel rispetto dell'accordo sottoscritto. Per rispondere alle esigenze indotte dalla vicinanza della zona aeroportuale e per far fronte ad una crescente domanda di servizi per il pernottamento dell'utenza in transito, si prevede un'area opportunamente individuata ed attrezzata per la realizzazione di un Motel.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona, nel rispetto dell'accordo sottoscritto. In aggiunta alle previsioni di zona è prevista l'edificazione di Motel della volumetria complessiva massima di mc. 5.000.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona, compatibilmente con i vincoli aeroportuali, deve essere predisposto anche l'allestimento di attrezzature per la sosta dei mezzi pesanti, e per l'autorimessaggio dei camper o delle roulotte. Il Piano Attuativo dovrà altresì prevedere tramite la prevista convenzione la cessione in uso gratuito all'Amministrazione Comunale di un'area di sosta all'interno del perimetro della zona D6 per una superficie pari al 10% dell'area complessiva. In tale area dovranno essere predisposte attrezzature per la sosta di autotrasportatori residenti nel territorio comunale e per l'autorimessaggio dei camper o delle roulotte dei residenti. La convenzione dovrà altresì definire le modalità di gestione dell'area in accordo tra proprietari e l'Amministrazione Comunale. La superficie da riservare a verde alberato va nella maggior parte utilizzata per rafforzare lo spessore dell'adiacente zona (Va) Verde agricolo – quale "filtro" tra le attività da insediare e la zona aeroportuale. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



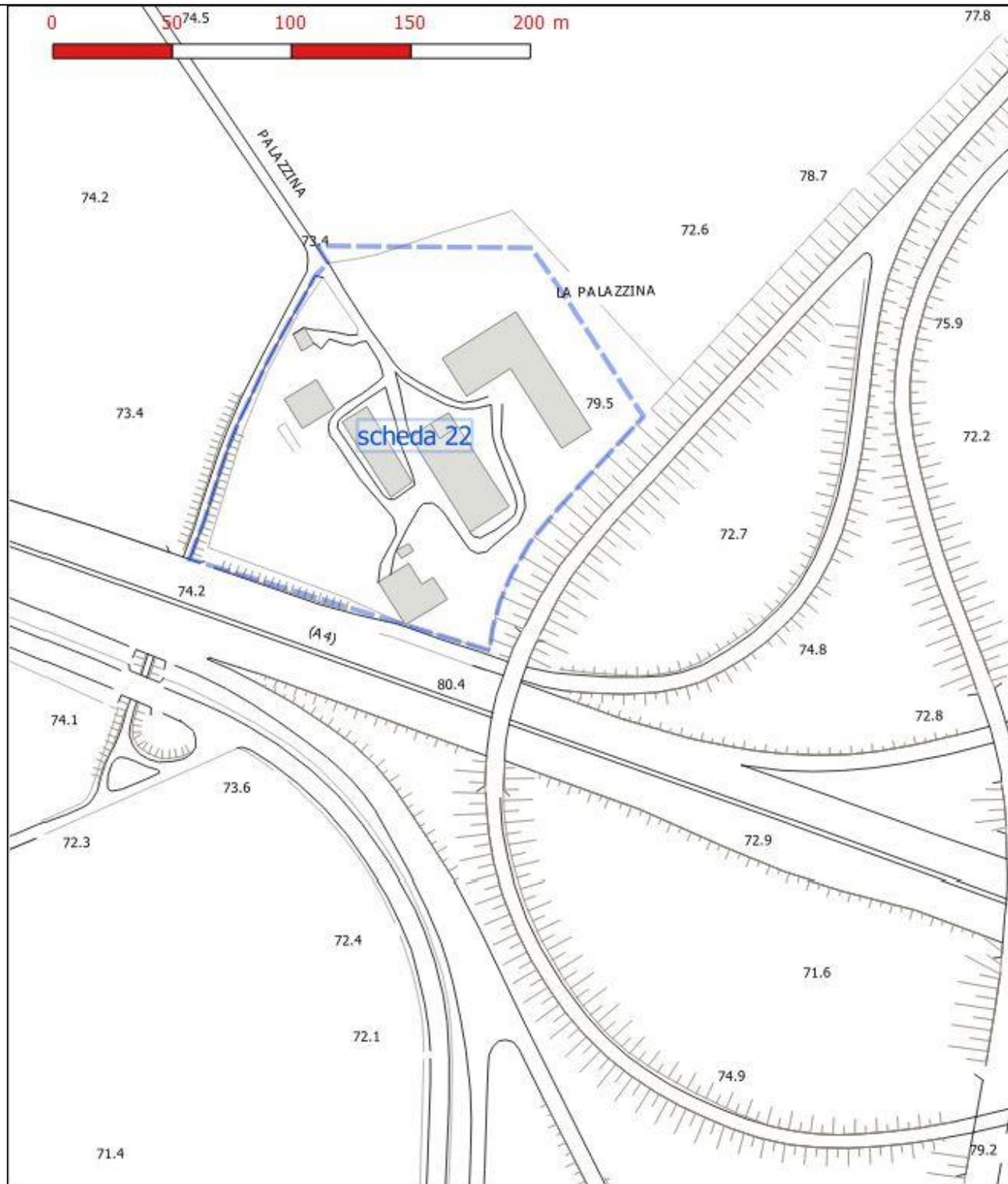
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona in via Industria.
OBIETTIVO
Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al 41 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.
MODALITA' DI INTERVENTO
Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA esteso all'intero ambito o ai singoli comparti individuati. Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale – direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C..
DESTINAZIONE D'USO
Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita.
PARAMETRI EDIFICATORI
Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali. Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita; <ul style="list-style-type: none">- Comparto 1 – mq 4.000- Comparto 2 – mq 4.000- Comparto 3 – vedi norme di zona. Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso. Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti. Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste. Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata in via Fredda.
OBIETTIVO
Ridurre l'impatto ambientale dell'attività produttiva esistente in zona impropria.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = D5.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona. Sono vietati i cambi d'uso funzionali non previsti nelle NTO.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si conferma la prescrizione del PRG che recita: "In tale zona deve essere presentato un progetto unitario di sistemazione dell'area con: - un riordino dell'area di pertinenza sia per lo stoccaggio di materiali inerenti l'attività, sia per la sosta dei veicoli e l'allestimento di adeguate barriere verdi verso il fronte strada e verso la campagna; - un generale riordino viabilistico. Non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc. "



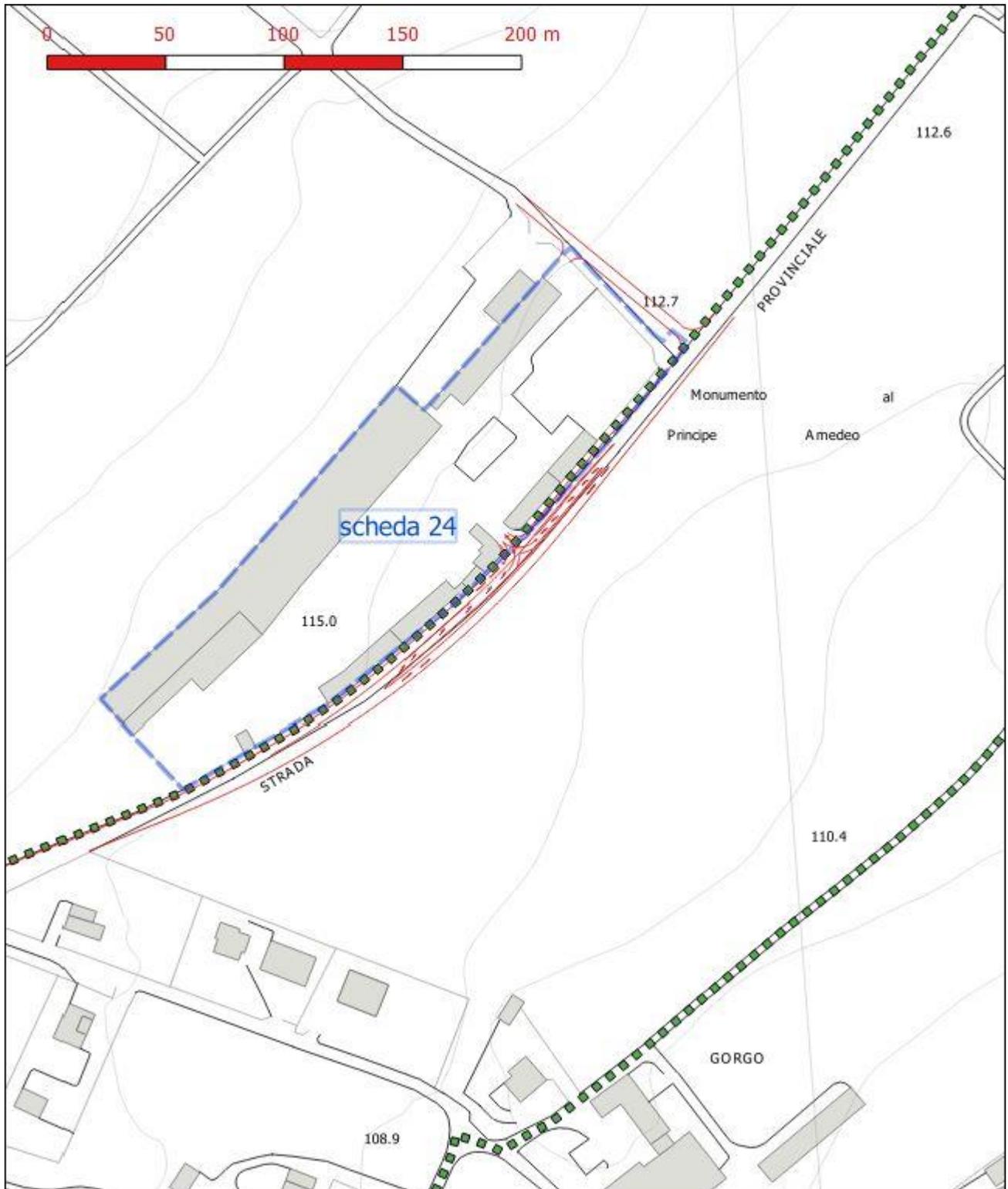
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona in via Palazzina.
OBIETTIVO
Trasferimento dell'insediamento con lo strumento del credito edilizio, in quanto incompatibile sia per la presenza dell'aeroporto e dello svincolo autostradale.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = Nuclei Storici e Corti rurali (Ns). Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E.
MODALITA' DI INTERVENTO
Variante al PI con accordo pubblico privato da attuarsi previo PUA o P.d.C.C.
DESTINAZIONE D'USO
L'attuale destinazione a Corti e Nuclei Storici, una volta concluso l'accordo verrà trasformata in zona a verde agricolo con funzione di barriera e filtro contro le emissioni nocive (Va).
PARAMETRI EDIFICATORI
Si prevede la demolizione edifici esistenti e trasferimento con lo strumento del credito edilizio previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Visti i vincoli aeroportuali ed autostradali e considerata lo stato di fatiscenza e degrado delle costruzioni, previo Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, si prevede il cambio d'uso dell'area da Corti e Nuclei storici (Ns) in Verde agricolo (Va) e il trasferimento in altra zona dei volumi esistenti senza cambio d'uso. Per gli annessi rustici esistenti, previo accordo, è possibile il riconoscimento di credito edilizio che sarà sottoposto a contributo di sostenibilità.



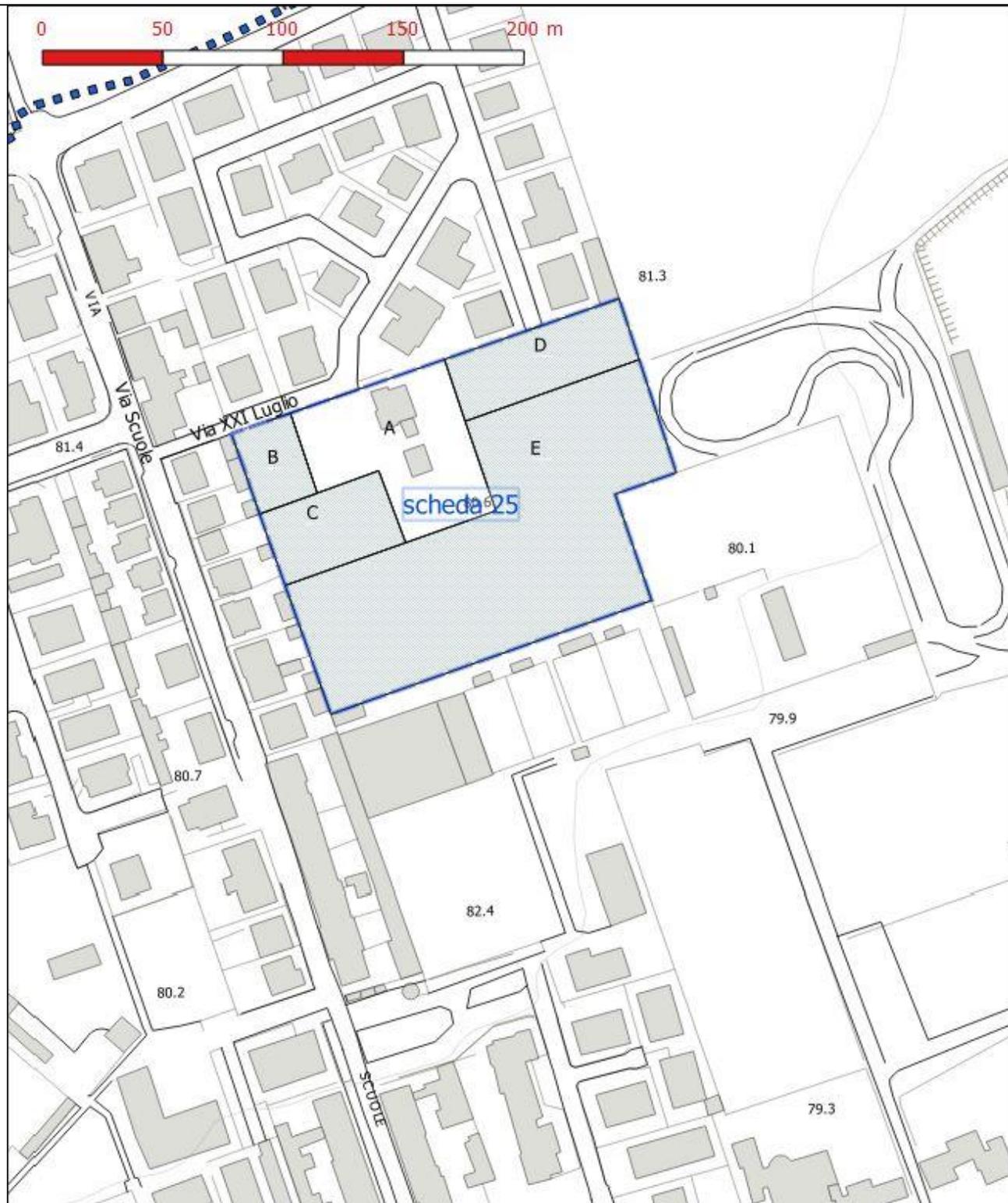
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona in via Dossobuono.
OBIETTIVO
Ampliamento dell'area a parcheggio della scuola con compensazione dei volumi residenziali.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Le modalità edificatorie per l'area già urbanizzata, sono integrate con le prescrizioni della presente scheda. Nella scheda sono individuati: Ambito A = Zto C Ambito B = Zto B Ambito C = Sp2 – Sp6
MODALITA' DI INTERVENTO
P.d. C. C. secondo le previsioni dell'Accordo ai sensi della LR. 11/2004.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona C.
PARAMETRI EDIFICATORI
Nell'ambito A individuato nella scheda è previsto: la concentrazione del volume preesistente (circa 5107 mc – previa verifica misure reali del lotto) e un incremento di mc 325, per un totale di mc 5.432, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Dovranno essere rispettate tutte le previsioni e condizioni contenute nell'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.



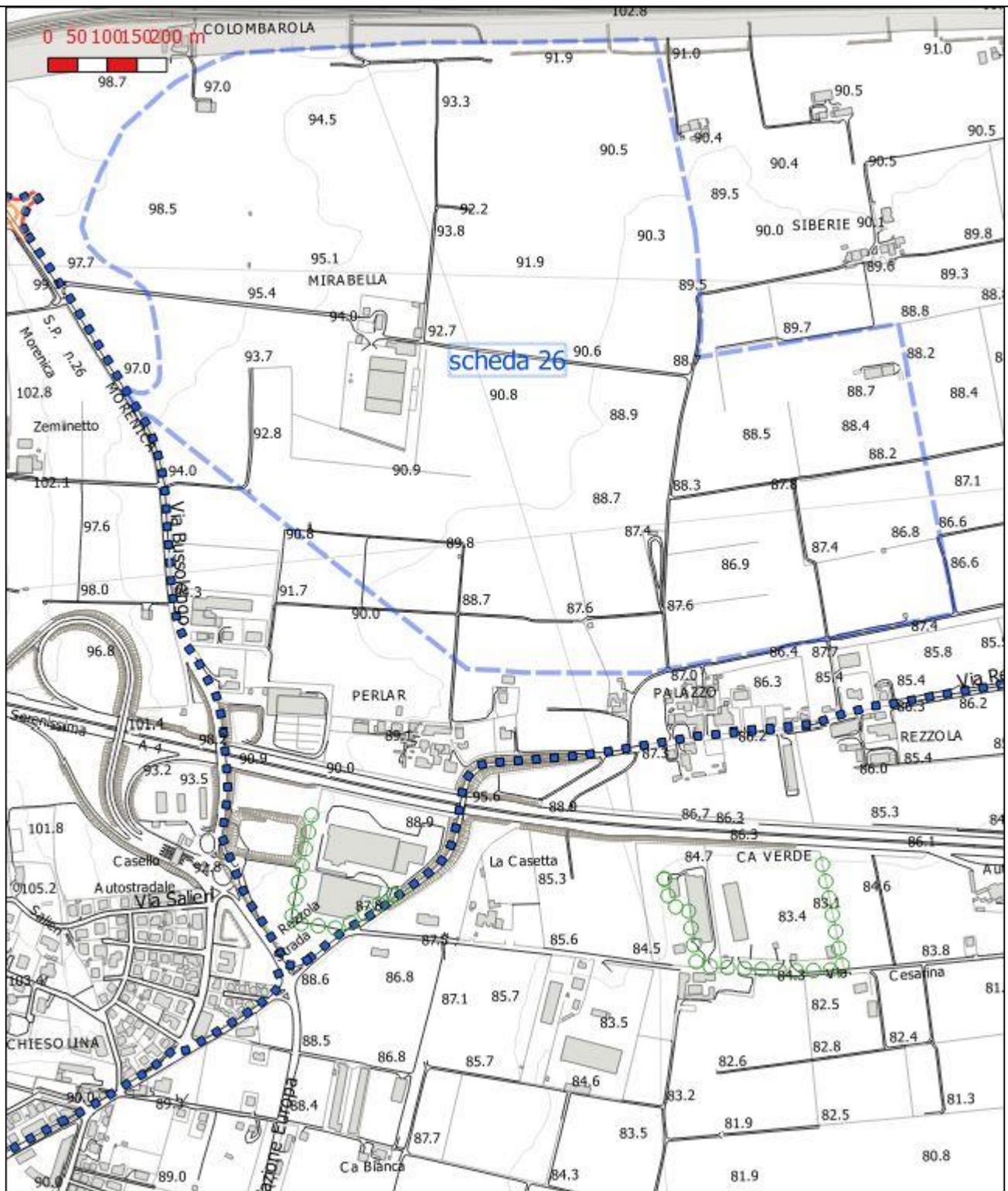
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona in località Cavalchina-Custoza.
OBIETTIVO
Riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.
MODALITA' DI INTERVENTO
P.d.C.C.
DESTINAZIONE D'USO
E' previsto il mantenimento dell'uso attuale, con possibilità tramite specifica variante al PI di cambio d'uso in residenza, attività compatibili con la residenza, attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovra comunale (F).
PARAMETRI EDIFICATORI
E' confermato l'edificato esistente.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT, si dovrà altresì prevedere una riqualificazione e riorganizzazione della viabilità antistante e degli accessi all'area stessa. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



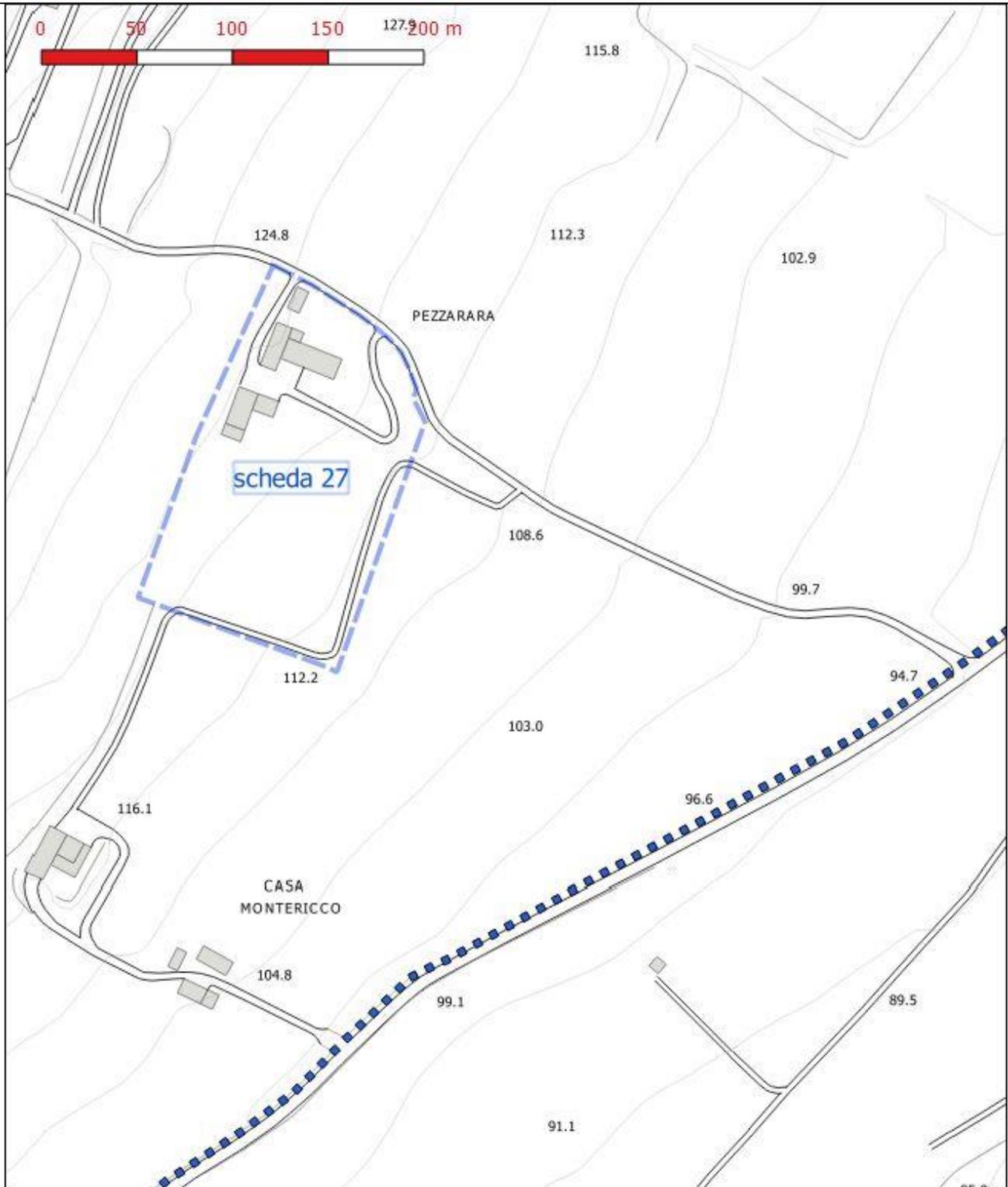
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona a Caselle in via XXI Luglio.
OBIETTIVO
Riqualificare e potenziare le aree per servizi a favore di Caselle.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Ambiti A e B = ZTO C2 Ambiti C e D = ZTO C2 con obbligo di trasferimento dell'edificabilità previo riconoscimento di Credito edilizio. Ambito E = ZTO Vp
MODALITA' DI INTERVENTO
P.d.C.C.
DESTINAZIONE D'USO
Ambiti A e B = Zona residenziale, sono confermate le destinazioni di zona. Ambiti C, D, E = previo accordo art. 6 LR 11/2004, Zona SP4 ed SP5.
PARAMETRI EDIFICATORI
Ambito A = é confermato del volume esistente; Ambito B = l.f. 1,5 mc/mq; Ambiti C, D ed E, vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Attraverso accordo pubblico privato, la cubatura prevista negli ambiti C e D potrà essere trasformata in credito edilizio a condizione che venga ceduta al comune la relativa area oltre a tutta l'area a sud lettera E. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



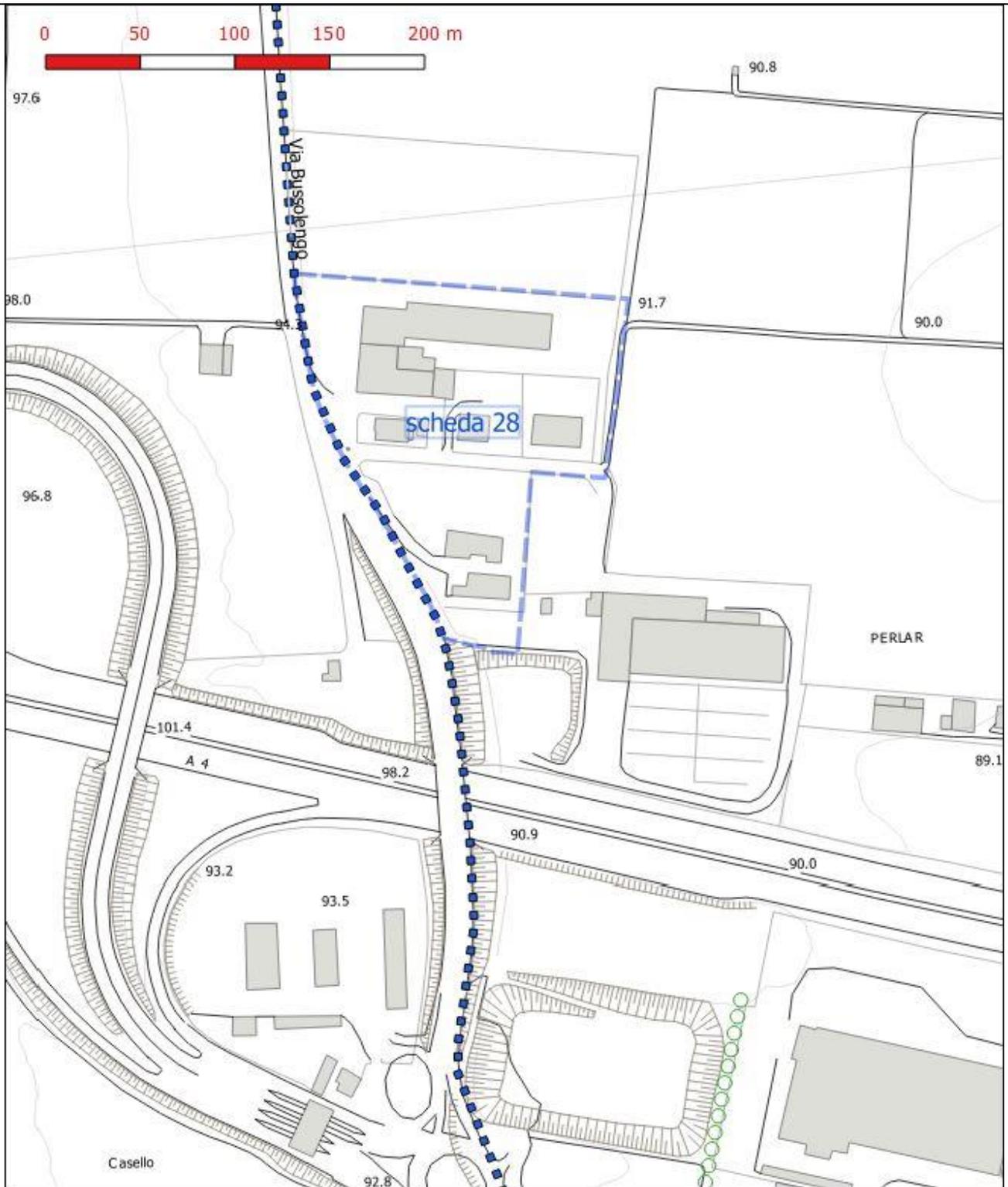
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona destinata alla realizzazione di un'area verde e attrezzature sportive e ricreative annesse, nel rispetto delle peculiarità ambientali – "Mirabilia".
OBIETTIVO
Il Mirabilia è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna), così come definito all'art. 19 delle NTA del PAQE di cui alla D.G.R. n° 69 del 20.10.1999.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona F.
MODALITA' DI INTERVENTO
Previa specifica variante al PI che preveda un successivo PUA e accordo di programma tra gli Enti ed i soggetti interessati al fine di assicurare il coordinamento delle azioni finalizzate alla definizione del progetto complessivo e le sue modalità di attuazione in relazione alle varie tematiche (destinazioni d'uso, connessioni con la struttura insediativa esistente, viabilità alle diverse scale problematiche di natura ambientale, etc.) in conformità alla normativa (art. 19 Mirabilia) del Piano d'Area Quadrante Europa e con particolare riferimento ai contenuti progettuali dell'intervento.
DESTINAZIONE D'USO
Previa specifica variante al PI che preveda un successivo PUA e accordo di programma tra gli Enti ed i soggetti interessati, sono previste attività legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, attività ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna - PAQE).
PARAMETRI EDIFICATORI
E' previsto il mantenimento volumi esistenti ad uso agricolo, fino all'approvazione di una variante al PI di cui ai punti precedenti.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Gli interventi dovranno essere realizzati in modo da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi; eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, dovranno essere realizzate utilizzando, per quanto possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica. La realizzazione degli interventi edilizi è comunque subordinata all'approvazione di un PUA informato ai seguenti criteri: - individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili; - individuazione dei "supporti" vegetali (aree boscate, aree prative, filari, siepi, ecc.) che devono mantenere, per quanto possibile, i caratteri rurali dell'area e sviluppare corridoi biologici per la valorizzazione flora - faunistica del sito; - previsione planivolumetrica dei manufatti e degli elementi di arredo, in sintonia alle connotazioni ambientali; - un piano finanziario che preveda anche la possibile esecuzione per stralci successivi. Gli interventi possono essere di iniziativa privata o mista, con convenzione che disciplini le competenze e le deleghe relative. Nelle more dell'approvazione del predetto PUA sono consentiti interventi che non modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi. Per le costruzioni esistenti, potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del DPR 380/2001. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità dovuto. L'intervento è attuabile solo qualora inserito nella pianificazione strategica regionale, in quanto non deve incidere sul consumo di suolo disponibile ai sensi della L.R. 14/2017.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona in località Pezzarara.
OBIETTIVO
Riqualificazione della corte rurale destinandola ad attrezzature ricettive.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA in attuazione dell'accordo pubblico privato sottoscritto.
DESTINAZIONE D'USO
Attività ricettiva – valgono le destinazioni della zona D3, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.
PARAMETRI EDIFICATORI
Cubatura totale ammessa mc.12.000 e comunque nel rispetto dell'accordo sottoscritto.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.



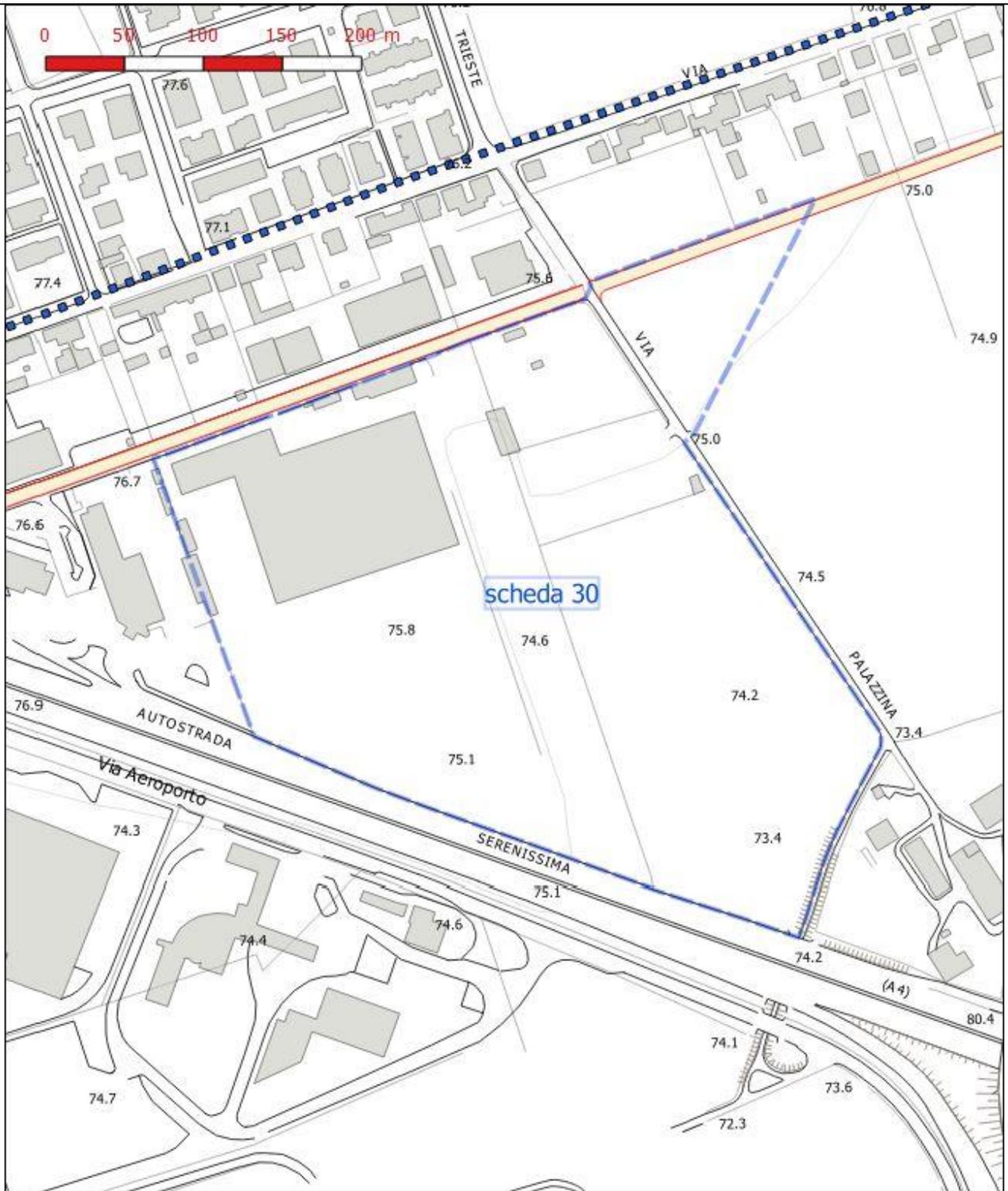
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata in via Bussolengo.
OBIETTIVO
Miglioramento qualità ambientale di un insediamento produttivo in zona impropria.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI
ZTO D5.
MODALITA' D'INTERVENTO
I..E.D.
DESTINAZIONE D'USO
ZTO = D5. Sono vietati i cambi d'uso funzionali non previsti nelle NTO.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona, fatte salve le prescrizioni particolari della presente scheda.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si conferma la prescrizione del PRG che recita: <i>“Devono essere presentate, contestualmente ai progetti di ampliamento, soluzioni riguardo la viabilità con particolare riguardo all'innesto sulla provinciale, unico per tutta l'area e collocato, per quanto possibile, in tratto rettilineo e riguardo la sistemazione delle aree a parcheggio. Devono essere poste adeguate barriere vegetazionali sui fronti strada e verso la campagna per ridurre l'impatto visivo dei manufatti e delle aree di pertinenza, soprattutto per quelle adibite allo stoccaggio di materiali inerenti le attività produttive. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un vincolo decennale di pertinenzialità dell'erigendo fabbricato rispetto all'immobile sede dell'attività già in essere nell'adiacente zona omogenea alla data di adozione della presente variante (Variante n°16 al P.I.). Lo stesso vincolo potrà essere cancellato previo consenso dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione al Comune di un indennizzo pari a 3 volte l'importo degli oneri primari e secondari vigenti previsti per le attività industriali, calcolati sulla superficie coperta costruita ai sensi della variante n° 16 al PI. Lo stesso indennizzo andrà corrisposto in caso di alienazione o locazione dei medesimi fabbricati, previo consenso dell'amministrazione comunale, prima della scadenza del vincolo. Non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc. “</i>



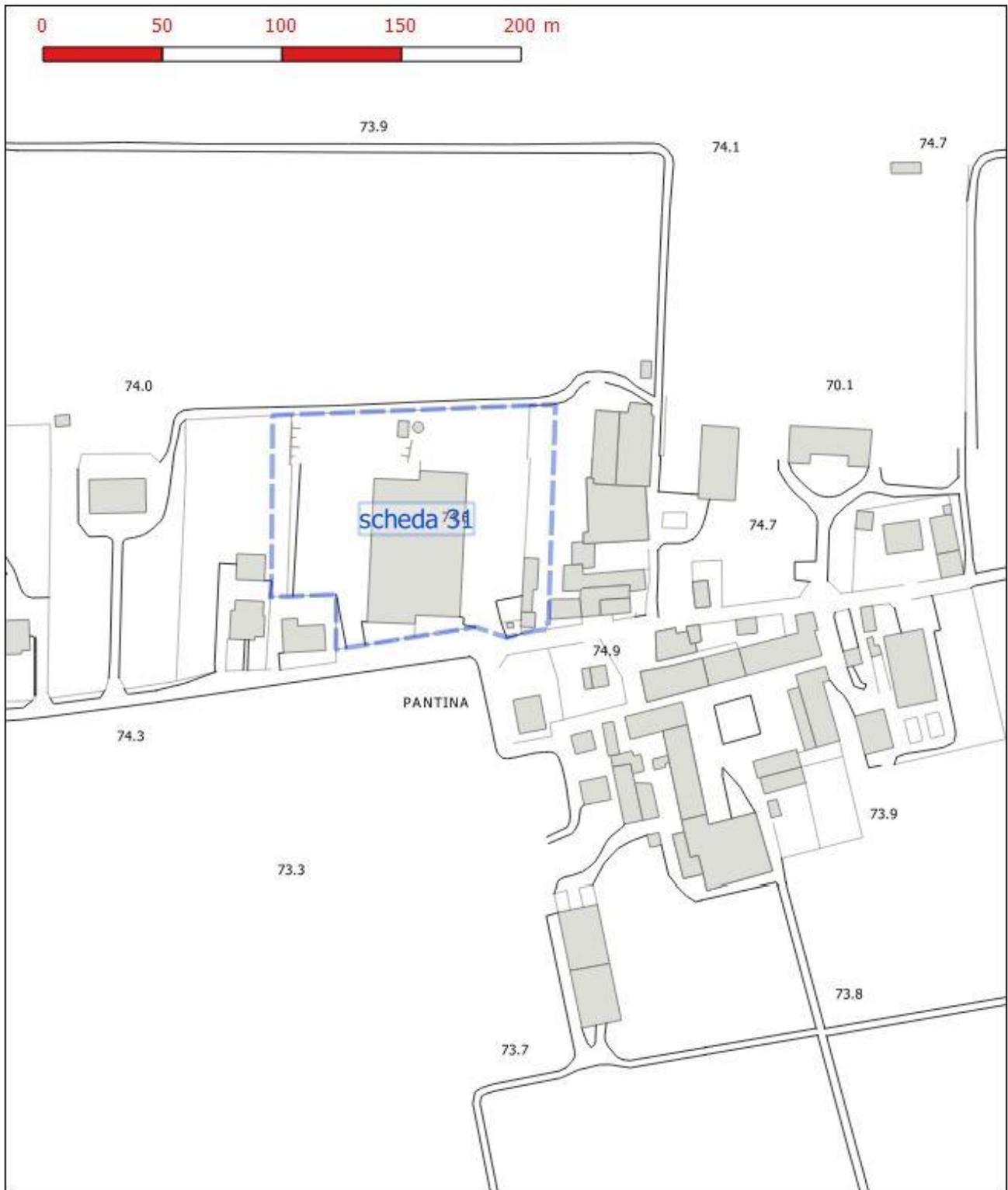
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata in Strada San Giorgio.
OBIETTIVO
Miglioramento qualità ambientale di un insediamento produttivo in zona impropria
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO D5.
MODALITA' D'INTERVENTO
I.E.D.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona. Sono vietati i cambi d'uso funzionali non previsti nelle NTO.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona, fatte salve le prescrizioni particolari della presente scheda.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si conferma la prescrizione del PRG che recita: <i>“Poiché si tratta di attività già operante, viene mantenuto l'attuale indice di superficie coperta che è superiore al 25% di norma per tale zona. Questo rapporto non può essere assolutamente aumentato e nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere ricondotto al 25% di norma. Deve essere presentato un progetto unitario di sistemazione che preveda un riordino dell'area di pertinenza sia per lo stoccaggio di materiali inerenti l'attività, sia per la sosta dei veicoli e l'allestimento di adeguate barriere verdi verso il fronte strada e verso la campagna. Non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.”</i>



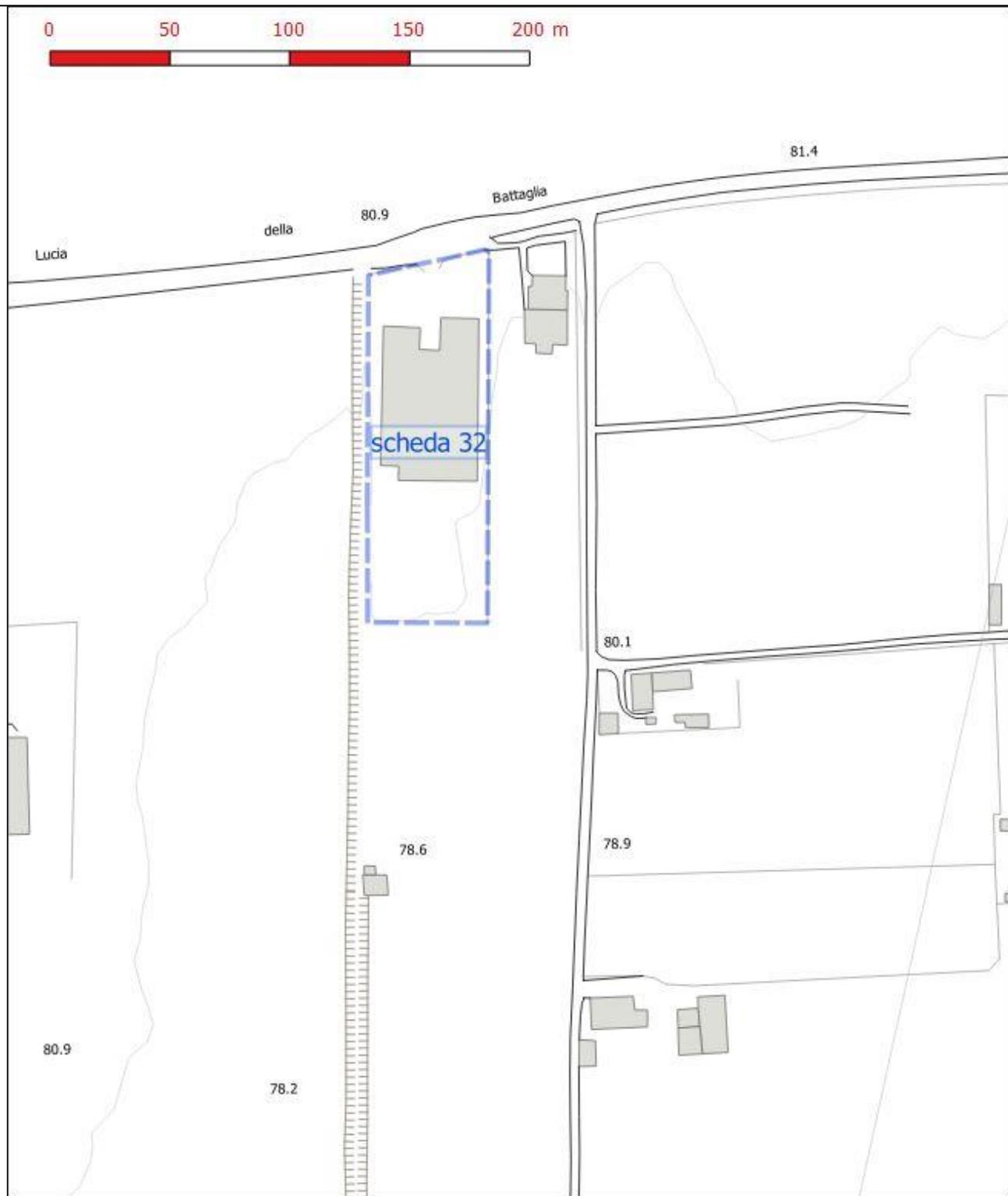
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona in via Ciro Ferrari.
OBIETTIVO
Riqualificazione ambientale.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zto= D12, Vp, F4, F6.
MODALITA' DI INTERVENTO
Previo accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, in variante al PI, si interviene con P.d.C.C.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità dovuto. Ogni intervento è subordinato a nulla osta ENAC.



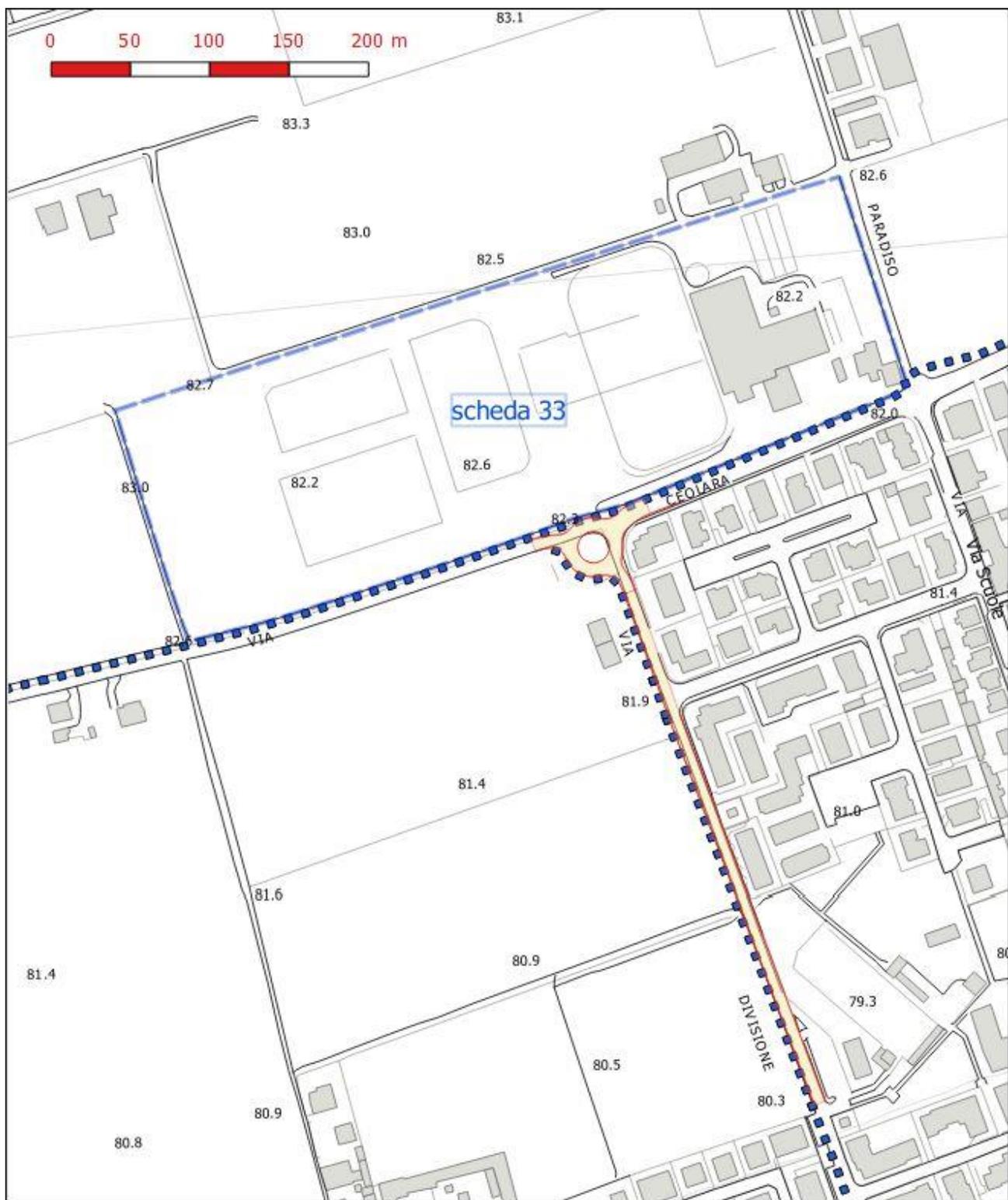
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata in località Pantina.
OBIETTIVO
Miglioramento qualità ambientale di un insediamento produttivo in zona impropria.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO D5.
MODALITA' D'INTERVENTO
I.E.D.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona. Sono vietati i cambi d'uso funzionali non previsti nelle NTO.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona, fatte salve le prescrizioni particolari della presente scheda.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si conferma la prescrizione del PRG che recita: <i>“Poiché si tratta di un'attività già in atto, in area agricola, ma vicino ad un nucleo abitato rurale, deve essere presentato un progetto unitario riguardante:</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>la sistemazione dell'area ex - discarica su cui non deve essere prevista nessuna edificazione;</i>- <i>la distribuzione dell'attività produttiva (lay-out) comprensiva dell'ampliamento ipotizzabile con l'indice di superficie coperta del 25%;</i>- <i>il riordino della superficie di pertinenza comprensiva del 20% a parcheggio e a verde;</i>- <i>l'allestimento di adeguate barriere verdi a mitigazione dell'impatto visivo;</i>- <i>le soluzioni previste per l'abbattimento delle polveri e del rumore, tenendo presente la legislazione vigente in materia di igiene ambientale e del lavoro.</i>- <i>non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.”</i>



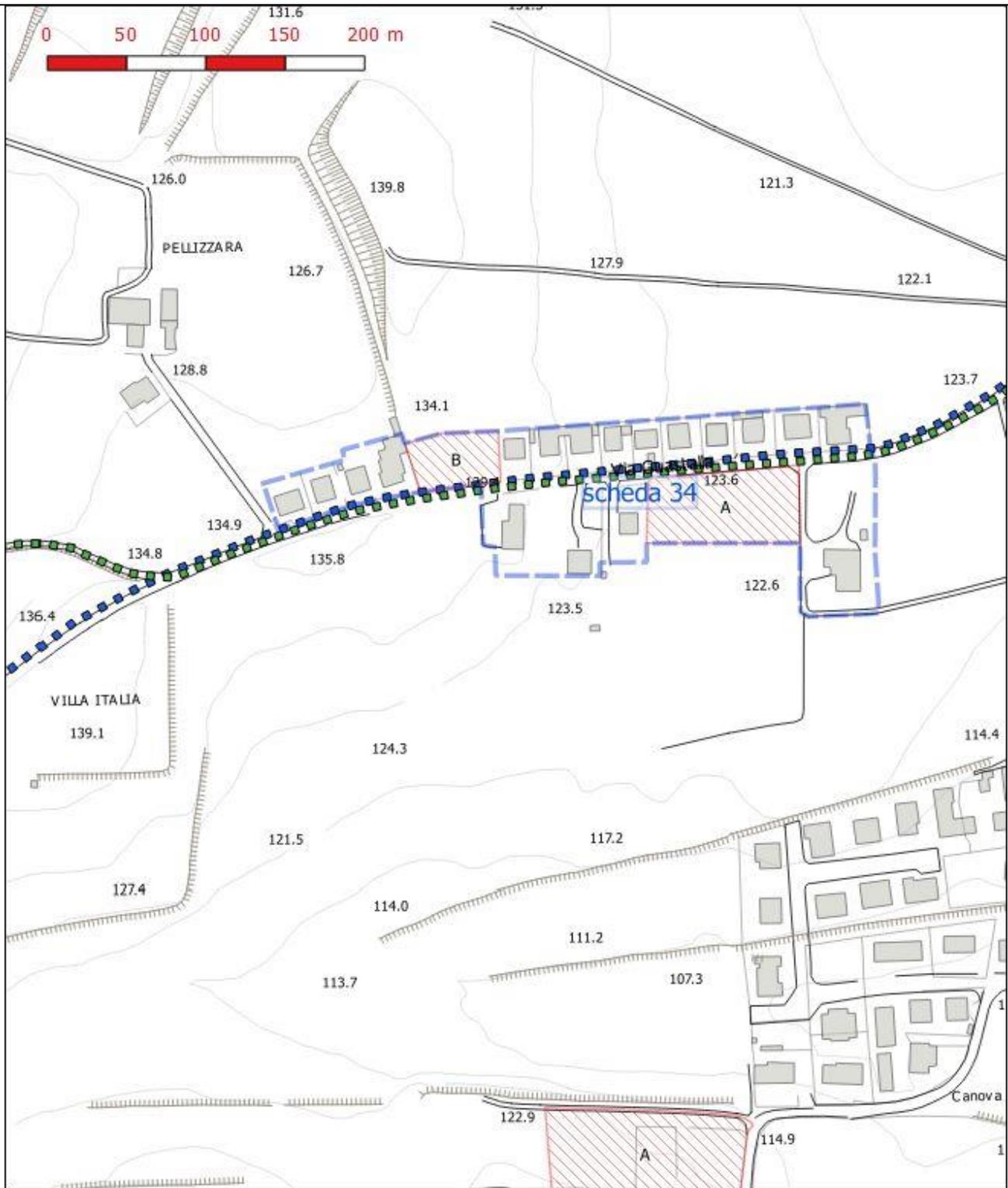
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Insedimento situato in via Caselle.
OBIETTIVO
Miglioramento qualità ambientale di un insediamento produttivo in zona impropria.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO D6.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED
DESTINAZIONE D'USO
Sono consentiti solo gli usi previsti nella richiesta di condono edilizio presentato.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona, fatte salve le prescrizioni della presente scheda.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si conferma la prescrizione del PRG che recita: <i>“Poiché si tratta di attività già operante, viene mantenuto l'attuale indice di superficie coperta che è del 30%. Tale rapporto non può essere assolutamente aumentato e nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere ricondotto al 25% di norma. La volumetria può essere aumentata solo per comprovate esigenze di igiene ambientale. Deve essere presentato un progetto di sistemazione degli spazi esterni che veda:</i> <i>- l'allestimento di spazi per la sosta dei veicoli e per il verde pari al 20 % della superficie di pertinenza;</i> <i>- la posa in opera di adeguate barriere vegetazionali poste ai confini di proprietà sia verso strada che verso la campagna circostante, atte a mitigare l'impatto visivo dello stoccaggio di materiali.</i> <i>- non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc. “</i>



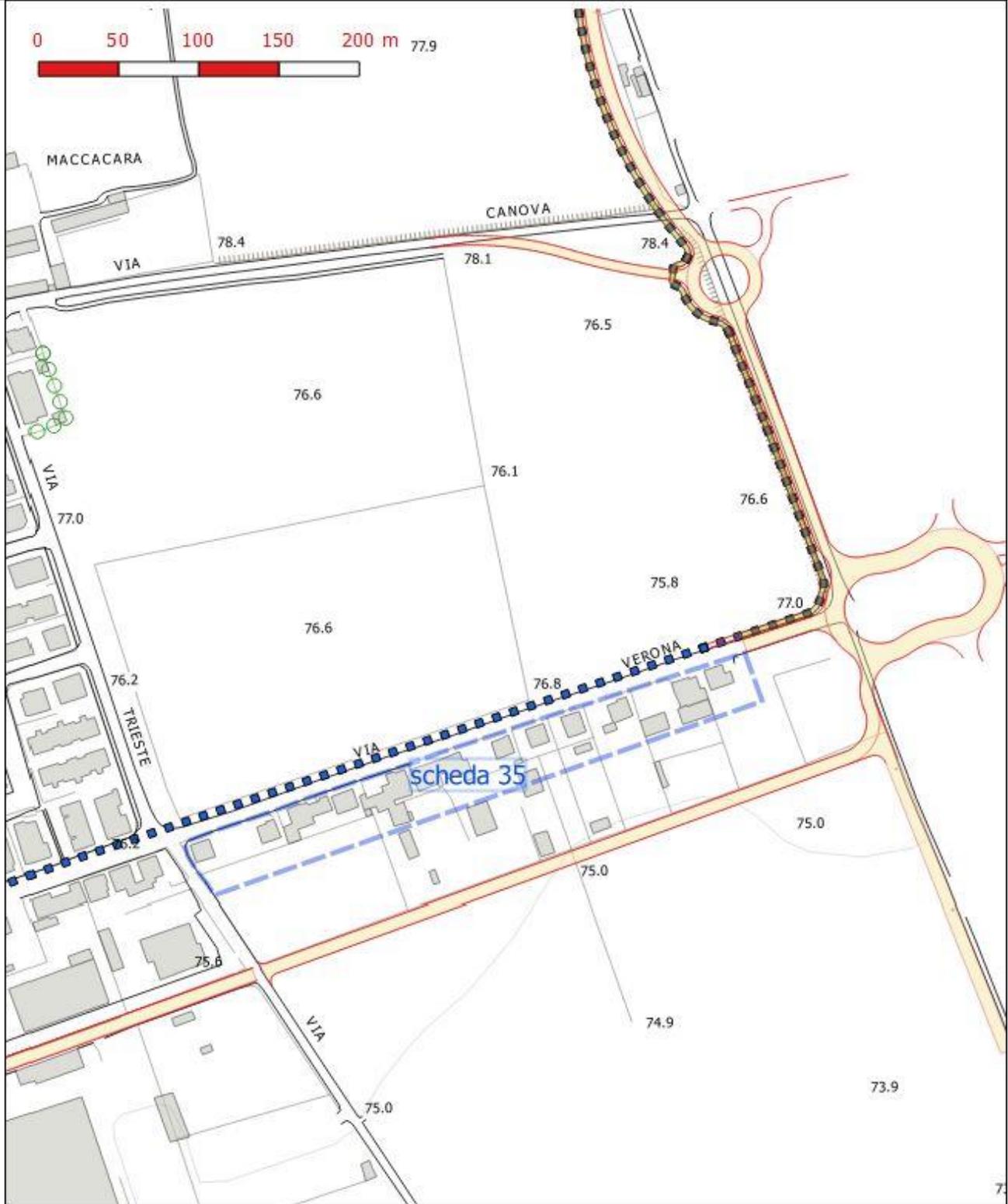
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona situata a Caselle in via Ceolara.
OBIETTIVO
Aumentare la qualità urbana dell'insediamento.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = F6
MODALITA' D'INTERVENTO
IED.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di Zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si conferma la prescrizione del PRG che recita: <i>"In tale zona in aggiunta e a parziale modifica della norma specifica di zona deve essere presentato un progetto unitario di riordino dell'area con soluzioni idonee riguardo:</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>la viabilità su via Ceolara;</i>- <i>la sistemazione delle aree verdi, dei parcheggi e delle recinzioni che rendano compatibile l'intervento rispetto sia all'area agricola circostante che all'abitato di Caselle;</i>- <i>il riordino dei volumi esistenti con demolizione degli edifici fatiscenti e la ricostruzione con possibili ampliamenti volumetrici fino al raggiungimento complessivo dell'indice fondiario 0,8 e/o di una superficie coperta massima pari al 15% dell'ambito interessato;</i>- <i>la costruzione di un'abitazione per il custode pari a 500 mc e di altri volumi tecnici necessari al funzionamento del centro ippico, quali ambulatorio;</i>- <i>il ricovero animali deve essere posto ad una distanza adeguata dall'abitato secondo la normativa vigente. "</i>



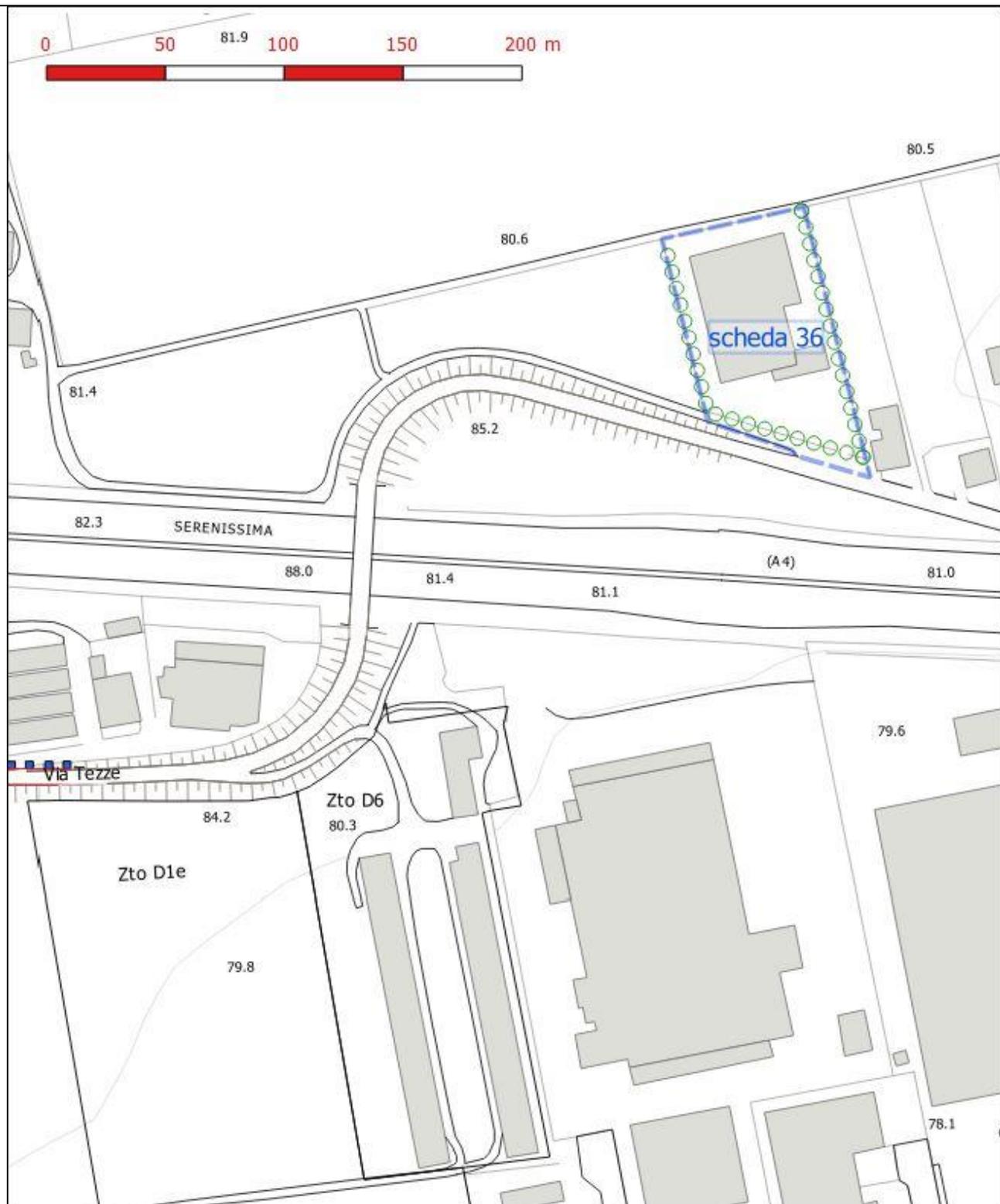
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona residenziale lungo via Guastalla.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = C.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona. È ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza o in funzioni compatibili con la residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ Negli ambiti A e B individuati è ammesso l'atterraggio di crediti edilizi previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 e PUA. Il PUA dovrà realizzare o integrare/adequare le opere di urbanizzazione dell'area di intervento.◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 33.192, incremento massima mc 6.638).◆ Altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre si prescrive: <ul style="list-style-type: none">◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali;◆ deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato; L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto, e l'eliminazione degli elementi di degrado censiti dal PAT.



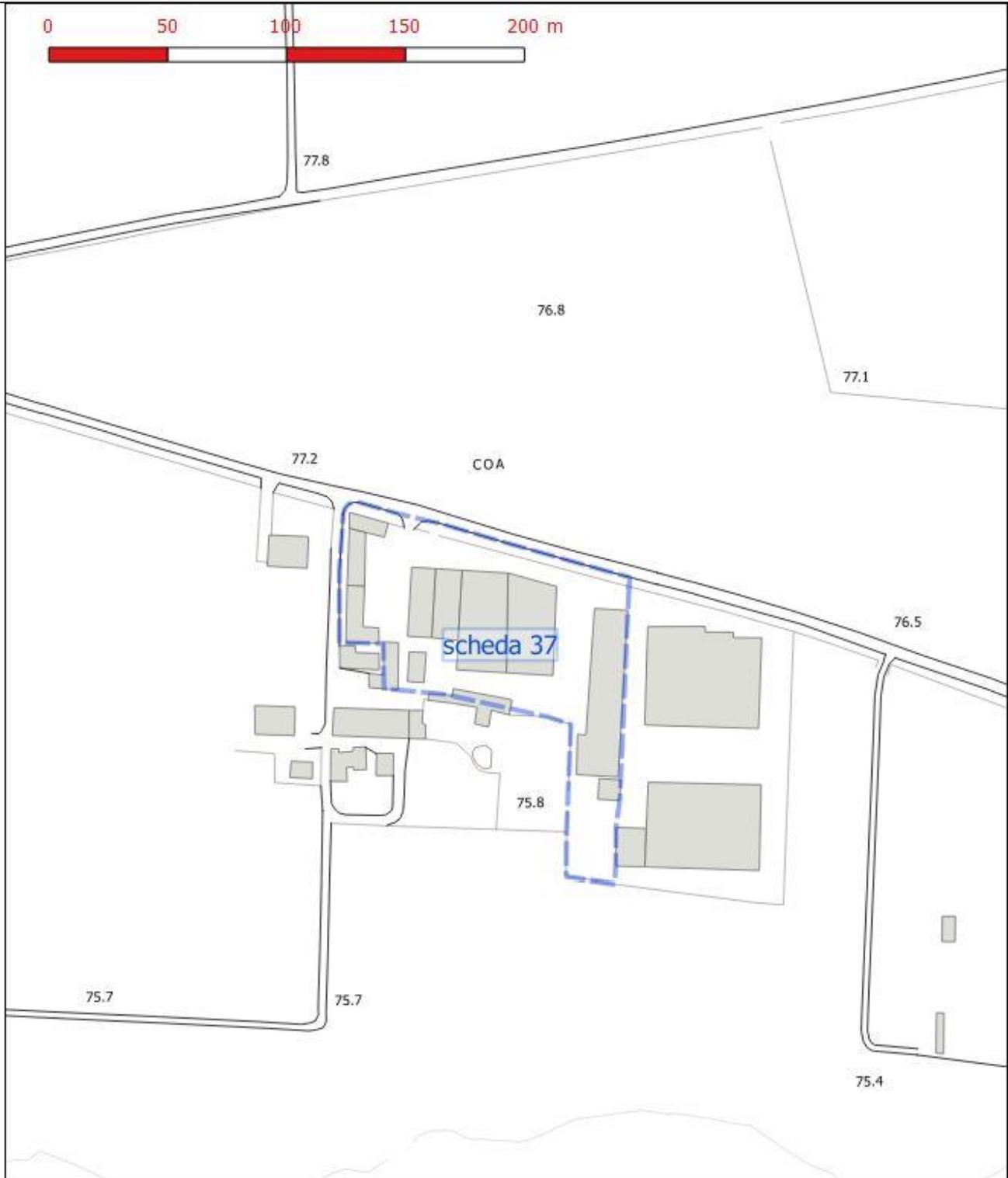
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Trattasi di agglomerati residenziali sviluppatasi lungo assi stradali fuori dai centri edificati in parti del territorio ambientalmente significative. Sono caratterizzati da edilizia di scarso valore e da volumi superfetativi posti disordinatamente nelle aree di pertinenza.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
ZTO = C.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED, P.d.C.C.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona. È ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza o in funzioni compatibili con la residenza, se ammissibili dal piano di rischio aeroportuale.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ E' confermato il volume esistente;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale;◆ la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali; deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ l'altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre vengono date le seguenti prescrizioni riguardo: <ul style="list-style-type: none">- il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;- le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;- l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato.



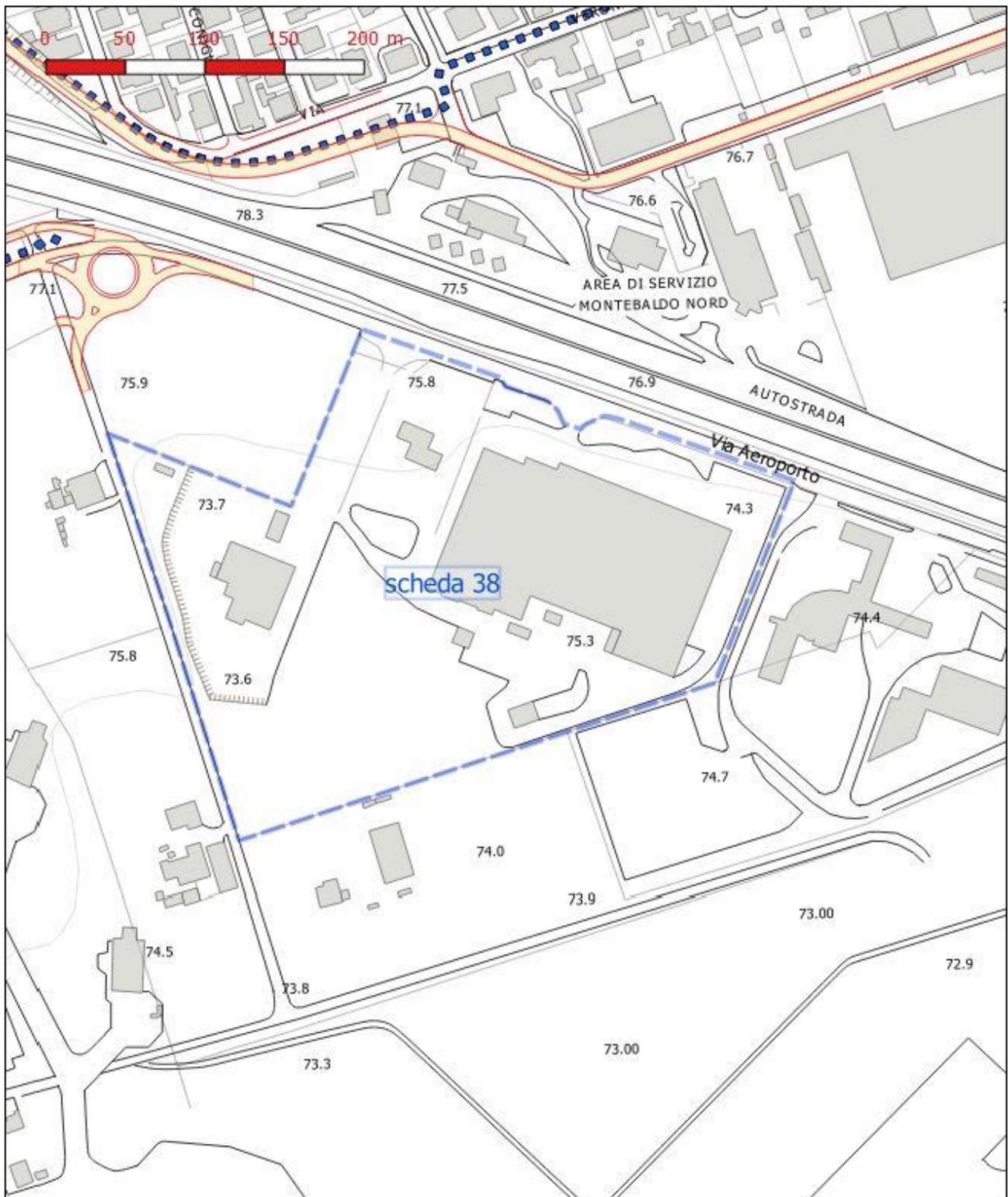
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Attività produttiva in zona impropria situata a Caselle in via Tezze.
OBIETTIVO
Mitigazione impatto visivo.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = Nucleo edificato in zona agricola Nea. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.
MODALITA' D'INTERVENTO
I.E.D. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lett. a, b, c, d, del DPR 380/2001.
DESTINAZIONE D'USO
E' confermato l'uso esistente, senza possibilità di cambio d'uso funzionale.
PARAMETRI EDIFICATORI
Sono confermati la superficie coperta, il volume e l'altezza esistenti.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Contestualmente ad ogni intervento edilizio dovranno essere previste azioni di riduzione dell'impatto visivo con la realizzazione di barriere vegetali lungo i confini del lotto nonché riqualificazione e riordino delle strutture edilizie. Previa variante puntuale al PI e accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, è possibile il trasferimento, in accorpamento a zona D esistente, senza che ciò incida sul dimensionamento del PI.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Attività produttiva in zona impropria situata a Caselle in via Coa.
OBIETTIVO
Mitigazione impatto visivo.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = Nucleo edificato in zona agricola Nea. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E.
MODALITA' D'INTERVENTO
I.E.D. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lett. a, b, c, d, del DPR 380/2001.
DESTINAZIONE D'USO
E' confermato l'uso esistente.
PARAMETRI EDIFICATORI
Sono confermati la superficie coperta, il volume e l'altezza esistenti.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Contestualmente ad ogni intervento edilizio dovranno essere previste azioni di riduzione dell'impatto visivo con la realizzazione di barriere vegetali lungo i confini del lotto nonché riqualificazione e riordino delle strutture edilizie Previa variante puntuale al PI e accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, è- possibile il trasferimento, in accorpamento a zona D esistente, senza che ciò incida sul dimensionamento del PI.



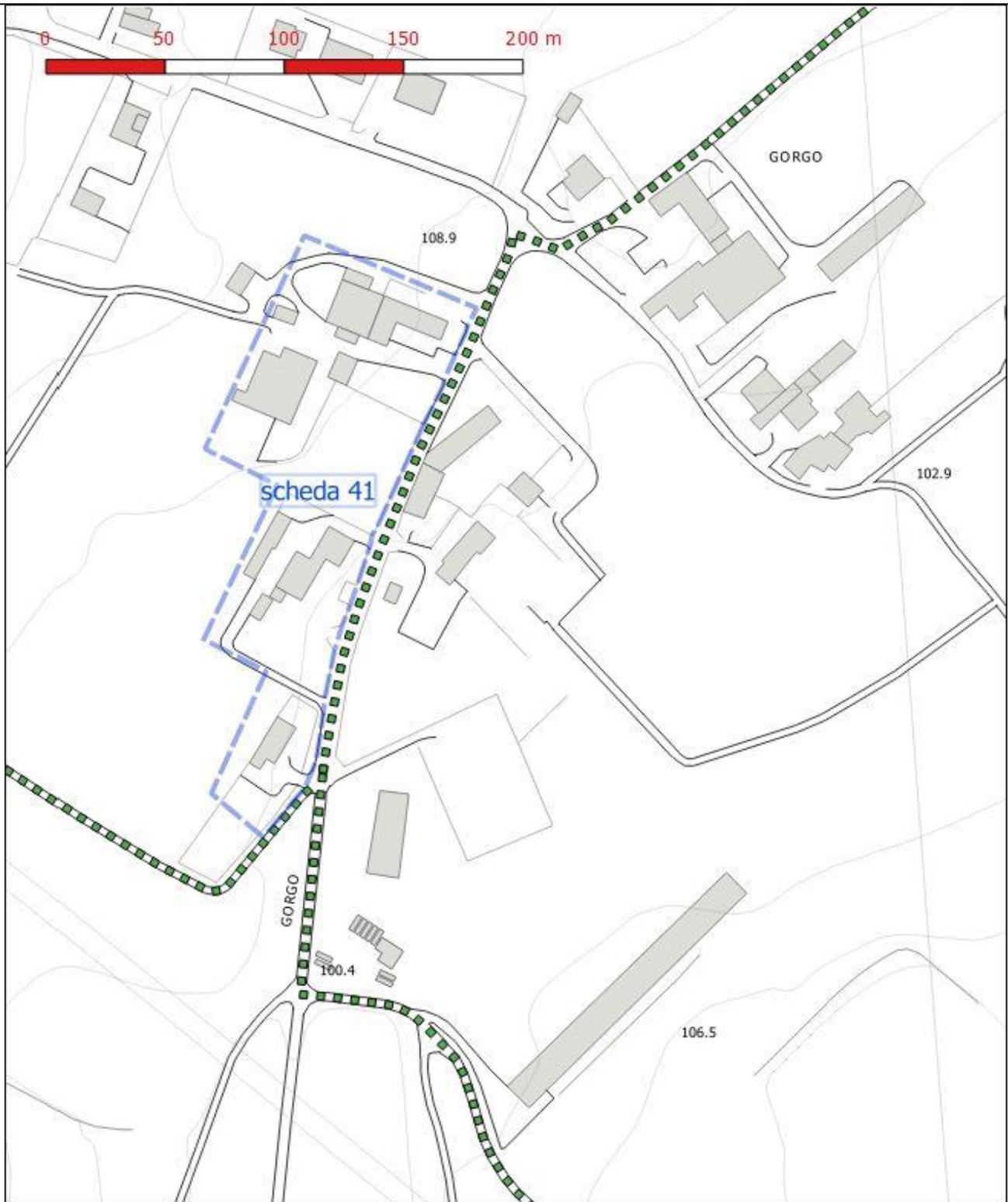
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Attività produttiva in via Aeroporto.
OBIETTIVO
Riqualificazione ambientale.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
ZTO = D4.
MODALITA' D'INTERVENTO
I.E.D.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona; sono escluse le attività commerciali.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona; è confermata la capacità edificatoria esistente fatto salvo il parere ENAC, e previa verifica di coerenza con il piano di rischio aeroportuale.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Previa accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.



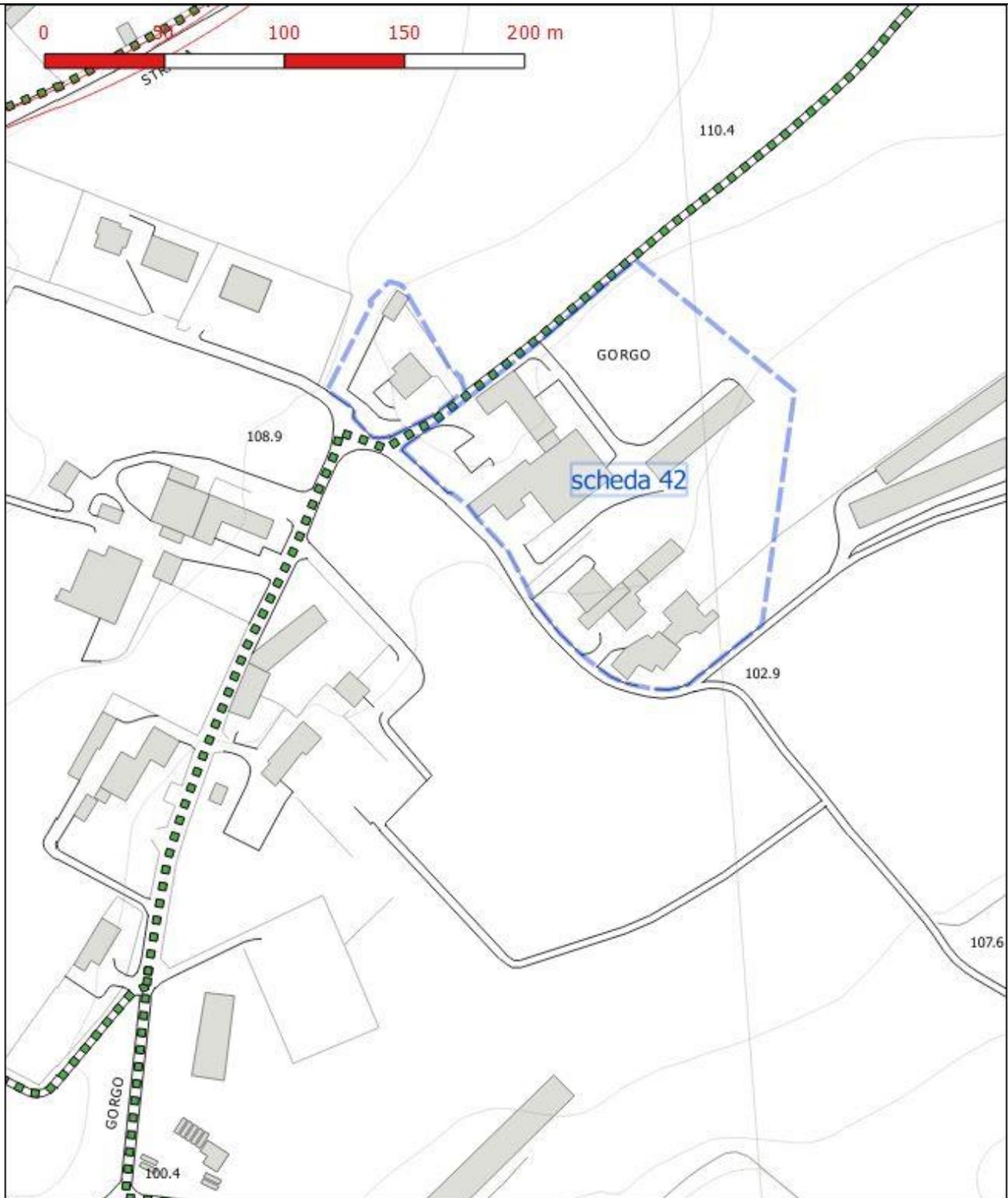
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Edifici in via Tenda.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA unitario realizzabile per stralci funzionali.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza e funzioni compatibili con la residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ E' confermato il volume esistente.◆ E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi nelle aree libere o per ampliamento di edifici esistenti previa accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 17.475, incremento massima mc 3.495) l'altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre si prescrive: <ul style="list-style-type: none">◆ L'integrazione, l'adeguamento e la manutenzione delle opere di urbanizzazione è a carico dei privati;◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali;◆ deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato. L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.

INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Edifici in via Canova.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Nea.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza e funzioni compatibili con la residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ Nell'ambito A individuato è ammesso l'atterraggio di crediti edilizi previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 e PUA. Il PUA dovrà realizzare o integrare/adequare le opere di urbanizzazione dell'are di intervento.◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 19.446, incremento massima mc 3.889).◆ l'altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre si prescrive: <ul style="list-style-type: none">◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali;◆ deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato; L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.

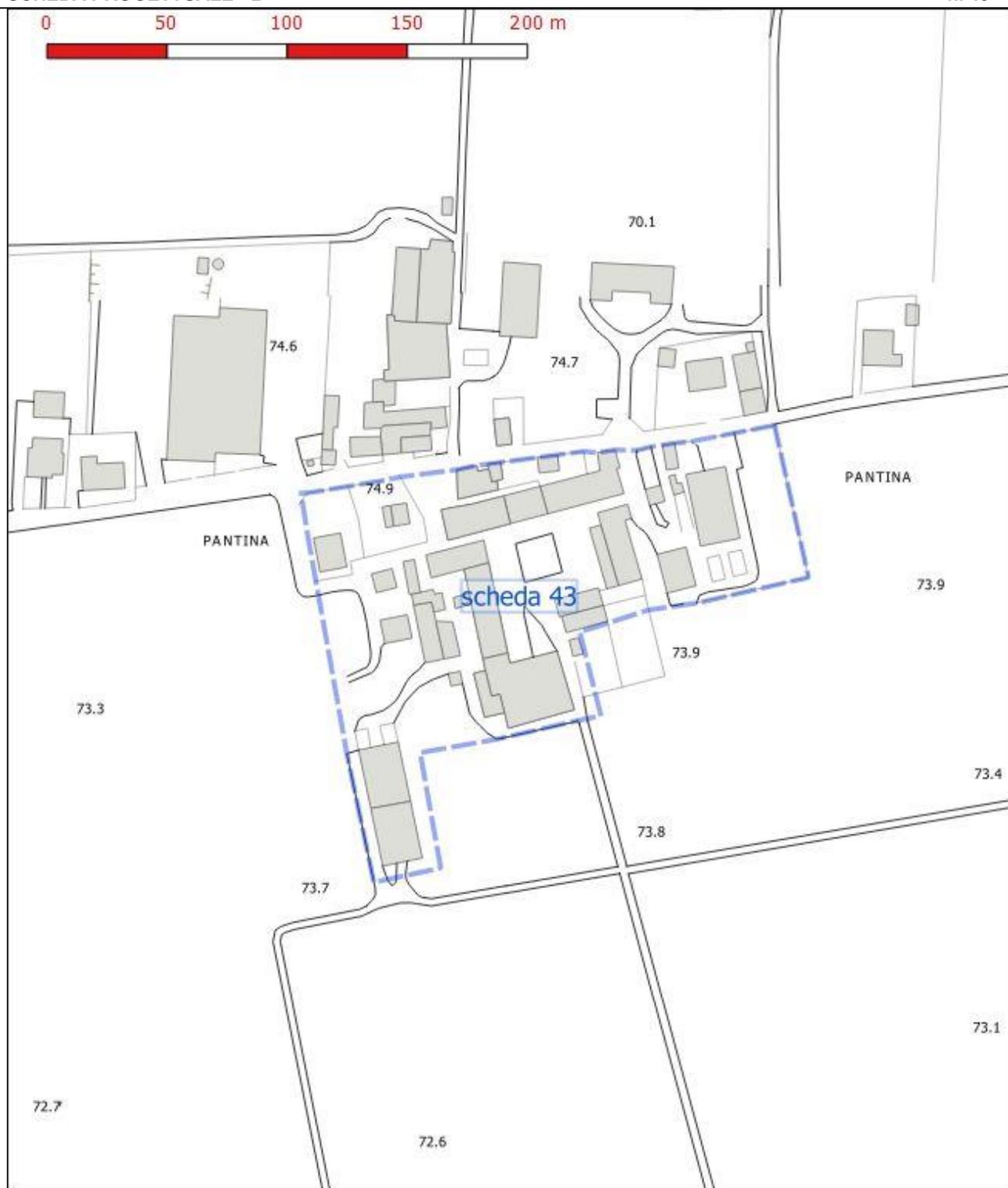
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Edifici in via Gorgo.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Nea.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA con verifica di compatibilità con gli allevamenti e stalle esistenti.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza e funzioni compatibili con la residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ E' confermato il volume esistente.◆ E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi nelle aree libere o per ampliamento di edifici esistenti previa accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 13.329, incremento massima mc 2.666).◆ l'altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre si prescrive: <ul style="list-style-type: none">◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali;◆ deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato. L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Edifici in via Gorgo.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Nea.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA con verifica di compatibilità con gli allevamenti e stalle esistenti.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza e funzioni compatibili con la residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ E' confermato il volume esistente.◆ E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi nelle aree libere o per ampliamento di edifici esistenti previa accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 18.759, incremento massima mc 3.752).◆ l'altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre si prescrive: <ul style="list-style-type: none">◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali;◆ deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato; L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.



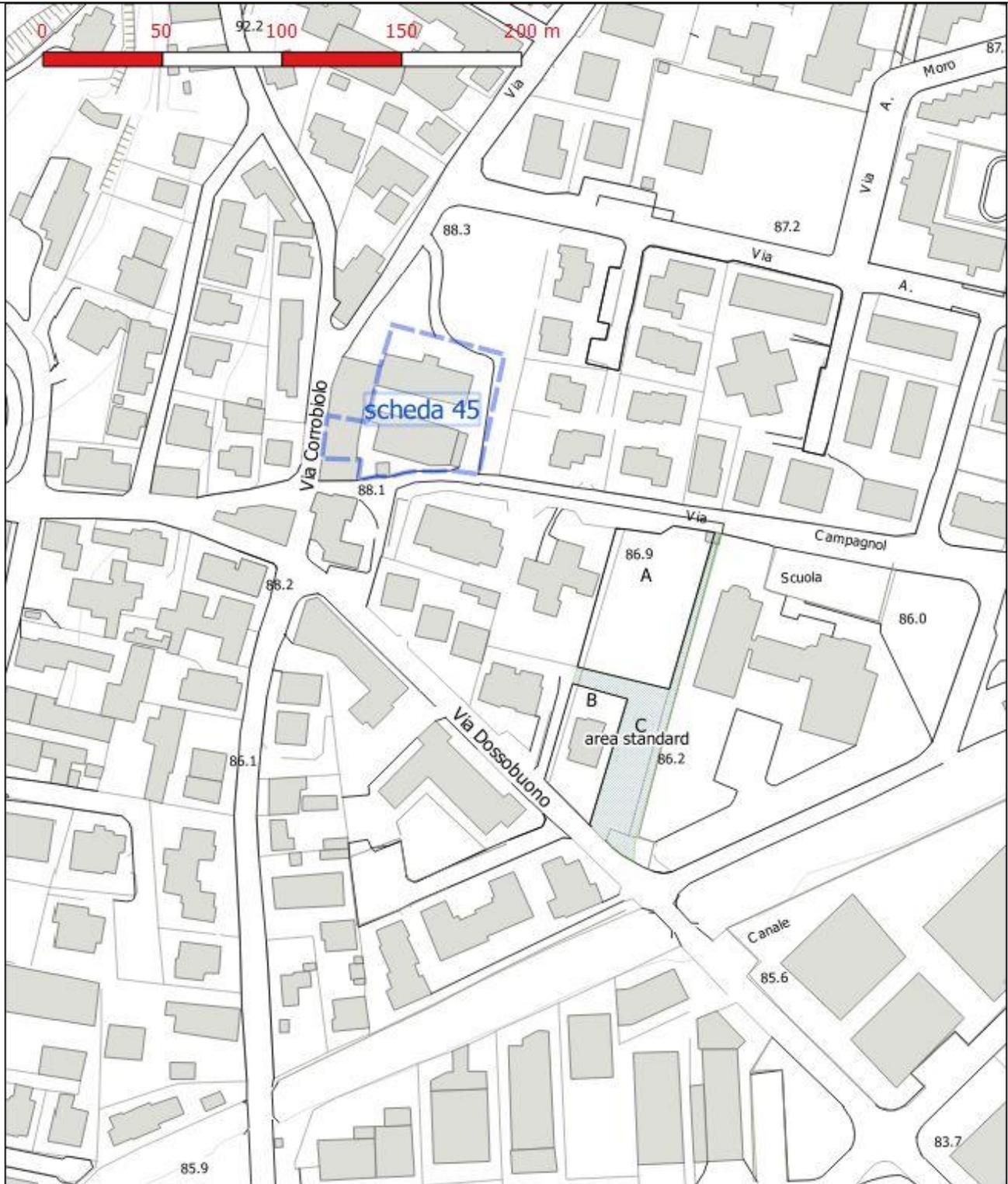
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Edifici in via Pantina.
OBIETTIVO
Miglioramento della qualità urbana.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Nea.
MODALITA' D'INTERVENTO
IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA con verifica di compatibilità con gli allevamenti e stalle esistenti.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza e funzioni compatibili con la residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
<ul style="list-style-type: none">◆ E' confermato il volume esistente.◆ E' ammesso l'atterraggio di crediti edilizi nelle aree libere o per ampliamento di edifici esistenti previa accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 30.296, incremento massima mc 6.059).◆ l'altezza massima mt 6,50.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
In tale zona inoltre si prescrive: <ul style="list-style-type: none">◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;◆ in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali;◆ deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato; L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona a Sommacampagna in via Lodigo.
OBIETTIVO
Riqualificare un'area adiacente ad un importante edificio storico e reperire aree per parcheggi a servizio del Centro storico.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zona mista residenziale e per servizi SP.
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA previo accordo di programma ai sensi della LR 11/2004 art. 6.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza e area a servizi pubblico SP 6.
PARAMETRI EDIFICATORI
Ampliamento del 20% dei volumi esistenti ad uso residenziale.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Attraverso accordo pubblico privato, è prevista la riqualificazione edilizia dei volumi esistenti riposizionati verso la parte ovest dell'area, la realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte est e la sistemazione della viabilità pubblica di accesso. L'intera progettazione, ed in particolare quella dei nuovi edifici residenziali dovrà essere approfondita e tale da individuare un corretto rapporto e inserimento nel particolare contesto storico ambientale. La progettazione del parcheggio pubblico, che sarà localizzato nella parte est dell'area, più prossima al centro storico, dovrà contestualmente migliorare la viabilità di accesso.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Ambito occupato da azienda vitivinicola a Sommacampagna in via Corrobiolo e via Campagnol.
OBIETTIVO
Consentire all'azienda vitivinicola esistente di proseguire la propria attività con possibilità di adeguamenti tecnici e ristrutturazioni.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Attività produttiva confermata in zona impropria.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato.
DESTINAZIONE D'USO
E' confermata la destinazione in atto: azienda vitivinicola. E' consentita la commercializzazione dei prodotti dell'azienda e la somministrazione, nel rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli alimenti, finalizzata esclusivamente alla promozione e alla vendita del prodotto tipico; che può essere accompagnata dalla somministrazione, a carattere non prevalente, di prodotti di gastronomia legati al territorio. Possono essere organizzate manifestazioni ed eventi culturali, convegni a supporto dell'attività.
PARAMETRI EDIFICATORI
E' confermato il volume esistente.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Attraverso accordo pubblico privato, con eventuale riconoscimento di credito edilizio; è possibile la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intera area, con destinazione prevalentemente residenziale.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Ambito produttivo a Sommacampagna in via Antonio Salieri.
OBIETTIVO
Riqualificazione di un'area produttiva in zona impropria favorendo il trasferimento dell'attività stessa prevedendo un riuso della stessa compatibile con il contesto.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
Zona B4.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato.
DESTINAZIONE D'USO
Residenza.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi parametri di zona B4. L'eventuale riconversione di volumi in aumento agli indici di zona sarà definito da un accordo pubblico privato, con eventuale riconoscimento di credito edilizio ai sensi dell'art. 7 delle NTO e contributo di sostenibilità CSA.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
-

