

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
17-12-2012
Prot. 0010154
URB.ED.PRIV. -
Cat. 10 - Classe 12

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
Elaborato adottato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. 58 del 2.1.2012



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
Elaborato approvato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. del



PI 2012 **COMUNE DI MASSANZAGO**



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE
(Arch. Flavio Caridi)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Nadia Celighin

IL SINDACO
Francesco Olivi



Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004
SCHEDE C2 PEREQUATE
(PRG previgente)

data: 14.12.2012

PAT

Adottato con DCC n. 72 del 16.12.2012
Approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28 giugno 2012
BUR Veneto n. 55 del 13 luglio 2012

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile Ufficio Tecnico
Architetto Flavio Ceriali

Progettisti

tombolan&associati



Tombolan & Associati
Architetto Piergiorgio Tombolan
Urbanista Raffaele di Paolo
Urbanista Ivan Moresco

Veneto Progetti s.c.
Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Lisa De Gasper

CROINE	RAFFAELE
PIERGIORGIO	GEROMETTA
PIANIFICAZIONE	n°2320
CONSERVAZIONE	sezione A
UFFICIO TECNICO	Ufficio pianificazione territoriale
PROVINCIA DI PADOVA	UFFICIO TECNICO TERRITORIALE

Contributi specialistici
Agronomo Forestale Giovanni Trentanovi
Compatibilità Idraulica Ing. Lino Pollastri

Collaboratori
Urbanista Laura Gatto

I rinvii agli articoli presenti nelle seguenti schede sono da intendersi riferiti alle NTA del PRG previgente.

L'art.41 delle NTA del PRG vigente è stato sostituito dall'art. 54 delle NTO del PI e dal Repertorio Normativo delle zone C2.

L'art.8bis del PRG vigente è stato sostituito dall'art.55 delle NTO del PI.

Stato di fatto

L'area in oggetto è sita in località detta "Magro" al margine nord - est del centro storico di Massanzago, e ad ovest del nuovo centro sportivo.

Ha una superficie di mq. 7800 ed è attualmente coltivata a seminativo.

AL confine nord esiste un corso d'acqua di tipo demaniale.

Il piano regolatore vigente classifica detta area parte come parcheggio e parte come area attrezzata a parco, gioco e sport.

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica in zona C2 perequata n. 1 con la cessione del 50% di aree per standards.

L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,50 mc/mq.

È previsto l'inserimento di un'area edificabile di mq. 3900 avente una potenzialità edificatoria di mc. 3900.

A sud è prevista un'area a verde pubblico con una superficie di mq. 2220 ed ancora più a sud un'area a parcheggi di mq. 1680.

L'area a standards totale è pertanto di mq. 3900. L'area edificabile è organizzata con una viabilità di accesso centrale dotata di parcheggi su ambo i lati su cui si affacciano n. 4 edifici con tipologia uni- plurifamiliare.

Dati tecnici

Superficie area: mq. 7800

Zona territoriale omogenea: C2/PER1

Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.

Indice di edificabilità territoriale: 0,50 mc/mq

Altezza: come art. 41 N.T.A.

Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.

Distacchi: come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a verde pubblico: mq. 2220

Area riservata a parcheggi mq. 1680

Prescrizioni particolari

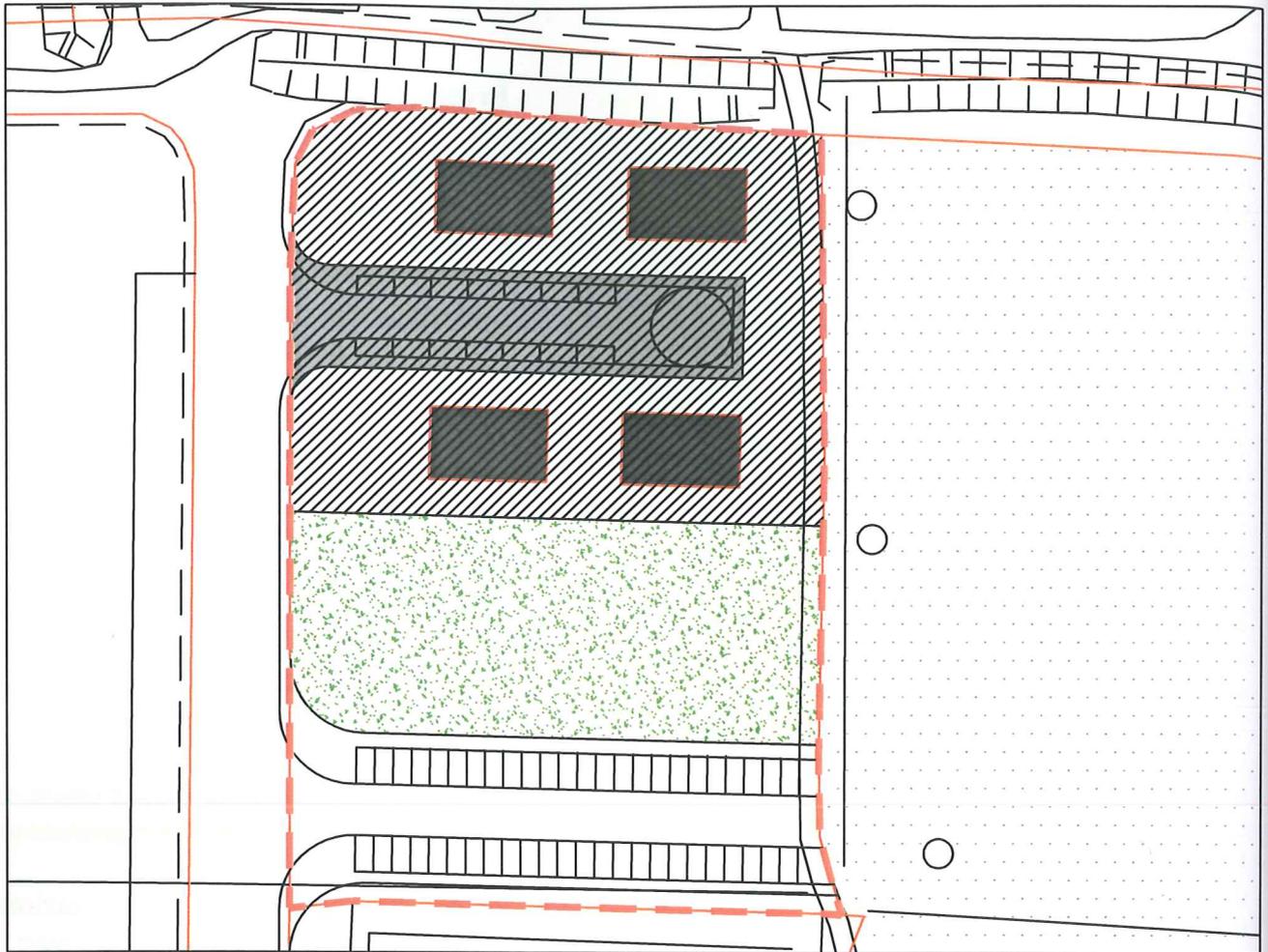
- Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale.
- Lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono.
- Lo spazio destinato a verde pubblico deve essere arredato con attrezzature per lo svago.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca: i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree a standard.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a scomputo del pagamento degli oneri tabellari primari. Dovranno invece essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.

DISEGNO ORGANIZZATIVO scala 1:1000



LEGENDA

-  Ambito zone perequate
-  Verde Pubblico
-  Aree di sosta e manovra
-  Aree destinate all'edificazione
-  Ingombro fabbricati
-  Viabilità ed aree di sosta private



DATI TECNICI

Ambito zone perequate mq. 7800

Verde pubblico mq. 2170

Arre di sosta e manovra mq. 1730

Aree destinate all'edificazione mq. 3900

Sta

L'a
stor
del
Ha
attu
agri

Pro

Si p
urba
cess
L'inc
0,54
È pr
di m
edifi
Sono
ad ov
con u
L'are
pari
ment
a mq
L'are
pertar
L'are
viabil
pèarc

Dati t

Super
Zona t
Destin
Indice
mc/mc
Altezz
Rap. d
Distac

Stato di fatto

L'area in oggetto è sita a nord del centro storico di Massanzago e a nord - ovest dell'incrocio tra le vie Cavinazzo e Marconi. Ha una superficie di mq. 6087 ed è attualmente ricadente in sottozona E2.b - agricolo produttiva.

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica in zona C2 perequata n. 3 con la cessione di circa il 30% di aree per standards. L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,542 mc/mq.

È previsto l'inserimento di un'area edificabile di mq. 3170 avente una potenzialità edificatoria di mc. 3300.

Sono previste due aree a verde pubblico, una ad ovest ed *una tra i due edifici della zona, con una superficie complessiva di mq. 805. L'area destinata a sosta dei veicoli è invece pari a mq. 815 sita in porzione baricentrica, mentre quella destinata alla viabilità è pari a mq. 1297.*

L'area a standards totale e viabilità è pertanto di mq. 2917.

L'area edificabile è organizzata con una viabilità di accesso da un'ampia zona di parcheggio.

Dati tecnici

Superficie area: mq. 6087
Zona territoriale omogenea: C2/PER3
Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.
Indice di edificabilità territoriale: 0,542 mc/mq
Altezza: come art. 41 N.T.A.
Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.
Distacchi: come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a verde pubblico: mq. 805
Area riservata a parcheggi mq. 815
Area destinata alla viabilità mq. 1297

Prescrizioni particolari

- Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale.
- Lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono
- Lo spazio destinato a verde pubblico deve essere arredato con attrezzature per lo svago.
- La porzione di via Cavinazzo individuata in planimetria dovrà essere sistemata anche con i relativi sottoservizi ed allargata con le stesse modalità del tratto esistente ad est.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca: i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree a standard.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a scomputo del pagamento degli oneri tabellari primari. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute sia inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore.

Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

E2b

C2
PER3

C1
1

C2
1

C1.1
37



DISEGNO ORGANIZZATIVO scala 1:1000

LEGENDA

-  AMBITO ZONE PEREQUATE
-  INGOMBRO FABBRICATI
-  AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE
-  PARCHEGGI
-  AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'
-  VERDE PUBBLICO
-  TRATTO DI VIA CAVINAZZO DA SISTEMARE

DATI TECNICI

- AMBITO ZONE PEREQUATE = 6.087 mq.
- VOLUME EDIFICABILE = 3.300 mc.
- AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE = 3.170 mq.
- PARCHEGGI = 815 mq.
- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' = 1.297 mq.
- VERDE PUBBLICO = 805 mq.

strada esistente

via Cavinazzo



Stato di fatto

L'area in oggetto è sita a sud-est del centro storico di Massanzago, raggiungibile tramite una strada parallela a est di via Toluolo. Ha una superficie di mq. 7576 suddivisa in due parti: la prima, la più grande, ricade in sottozona E2.a, la seconda in zona B2.

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica in zona C2 perequata n. 6 con la cessione di circa il 20% di aree a standards. L'indice di edificabilità tenitoriale è pari a 0,5 mc/mq.

È previsto l'inserimento di un'area edificabile di mq. 5210 avente una potenzialità edificatoria di me. 5303. A sud - ovest è prevista un'area a parcheggio con una superficie di mq. 715 mentre sul vertice nord - ovest si è previsto di ampliare il verde pubblico già presente ad est con un'area di mq. 741. Sarà pertanto demolito il fabbricato esistente con la creazione di un polmone sufficientemente ampio. L'area destinata alla viabilità è pari amq. 910.

L'area a standards totale e viabilità è pertanto di mq. 2366.

L'area edificabile è organizzata con viabilità di accesso laterale con un cul-de-sac finale.

La tipologia sarà uni - plurifamiliare.

Dati tecnici

Superficie area: mq, 7576

Zona territoriale omogenea: C2/PER6

Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.

Indice di edificabilità territoriale: 0,70 mc/mq

Altezza: come art. 41 N.T.A.

Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.

Distacchi; come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a verde pubblico: mq. 741

Area riservata a parcheggi mq. 715

Area destinata alla viabilità: mq. 910

Prescrizioni particolari

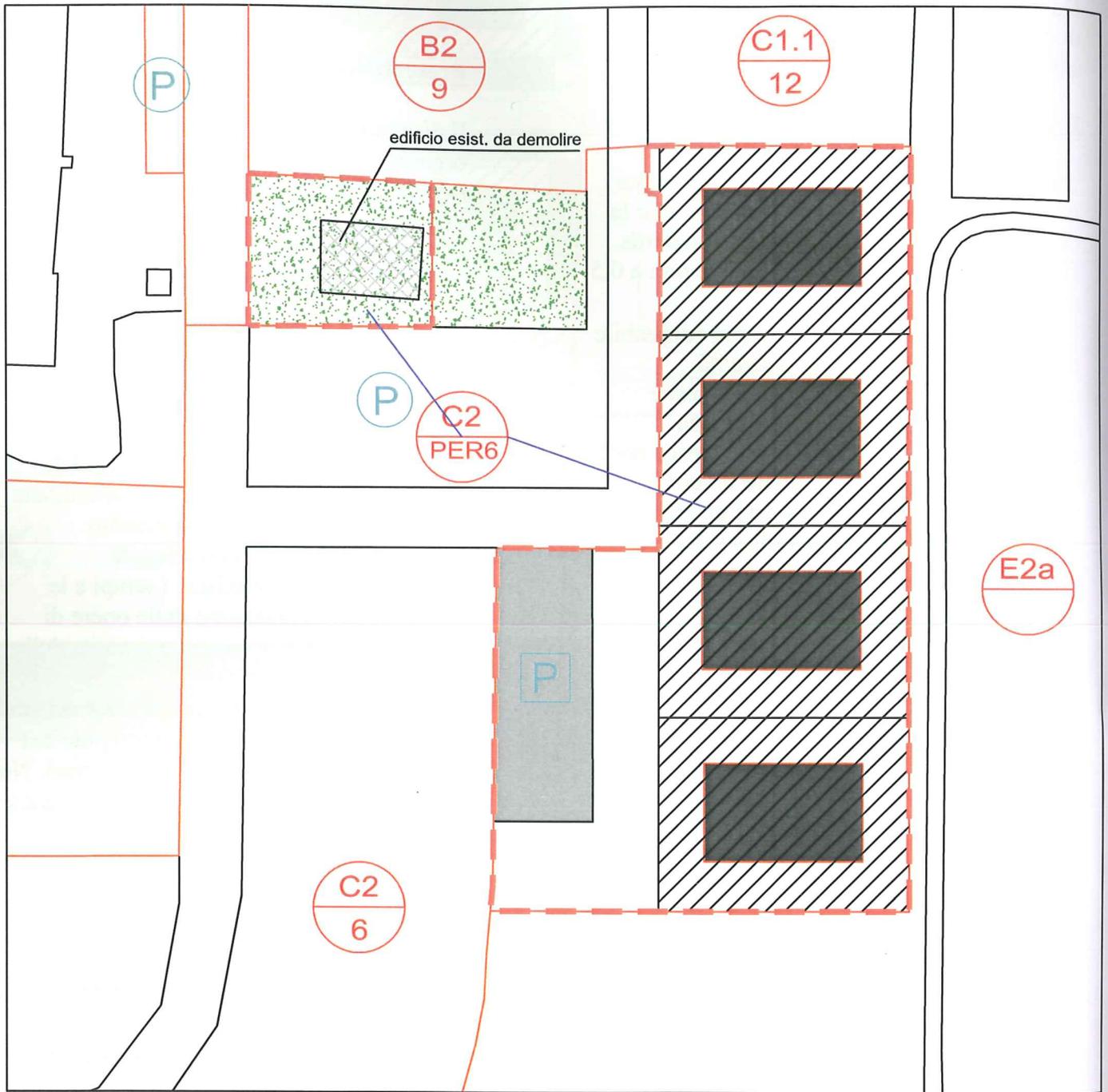
Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale. Lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono. Lo spazio destinato a verde pubblico deve essere arredato con attrezzature per lo svago.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolata dall'art 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca: i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree a standard.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a scomputo del pagamento degli oneri tabellari primari. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute sia inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore.

Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.



LEGENDA

-  AMBITO ZONE PEREQUATE
-  INGOMBRO FABBRICATI
-  AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE
-  PARCHEGGI
-  AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'
-  VERDE PUBBLICO

DATI TECNICI

- AMBITO ZONE PEREQUATE = 7.576 mq.
- INGOMBRO FABBRICATI = 5.303 mc.
- AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE = 5.210 mq.
- PARCHEGGI = 715 mq.
- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' = 910 mq.
- VERDE PUBBLICO = 741 mq.

Stato di fatto

L'area in oggetto è sita ad ovest del centro storico di Zeminiana, in una via che collega via Zeminianella con via D. Rosario.

Ha una superficie di mq. 3555 ed attualmente è ricadente in sottozona E2.a - di protezione con delicato equilibrio urbanistico.

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica in zona C2 perequata n. 7 con la cessione di circa il 25% di aree a standard.

L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,376 mc/mq.

È previsto l'inserimento di un'area edificabile di mq. 1685 avente una potenzialità edificatoria di mc. 1336.

A sud dell'area perequata è prevista una zona a verde pubblico di mq. 660, mentre, più a nord, un'area di mq. 190 è destinata a sosta.

Mq. 1020 sono individuati per la viabilità.

L'area a standards totale e viabilità è pertanto di mq. 1870.

L'area edificabile è organizzata con viabilità di accesso e con parcheggi antistanti i due edifici che hanno una tipologia uni - plurifamiliare.

Dati tecnici

Superficie area: mq. 3555

Zona territoriale omogenea: C2/PER7

Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.

Indice di edificabilità territoriale: 0,376 mc/mq

Altezza: come art. 41 N.T.A.

Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.

Distacchi: come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a verde pubblico: mq. 660

Area riservata a parcheggi mq. 190

Area destinata alla viabilità: mq. 1020

Prescrizioni particolari

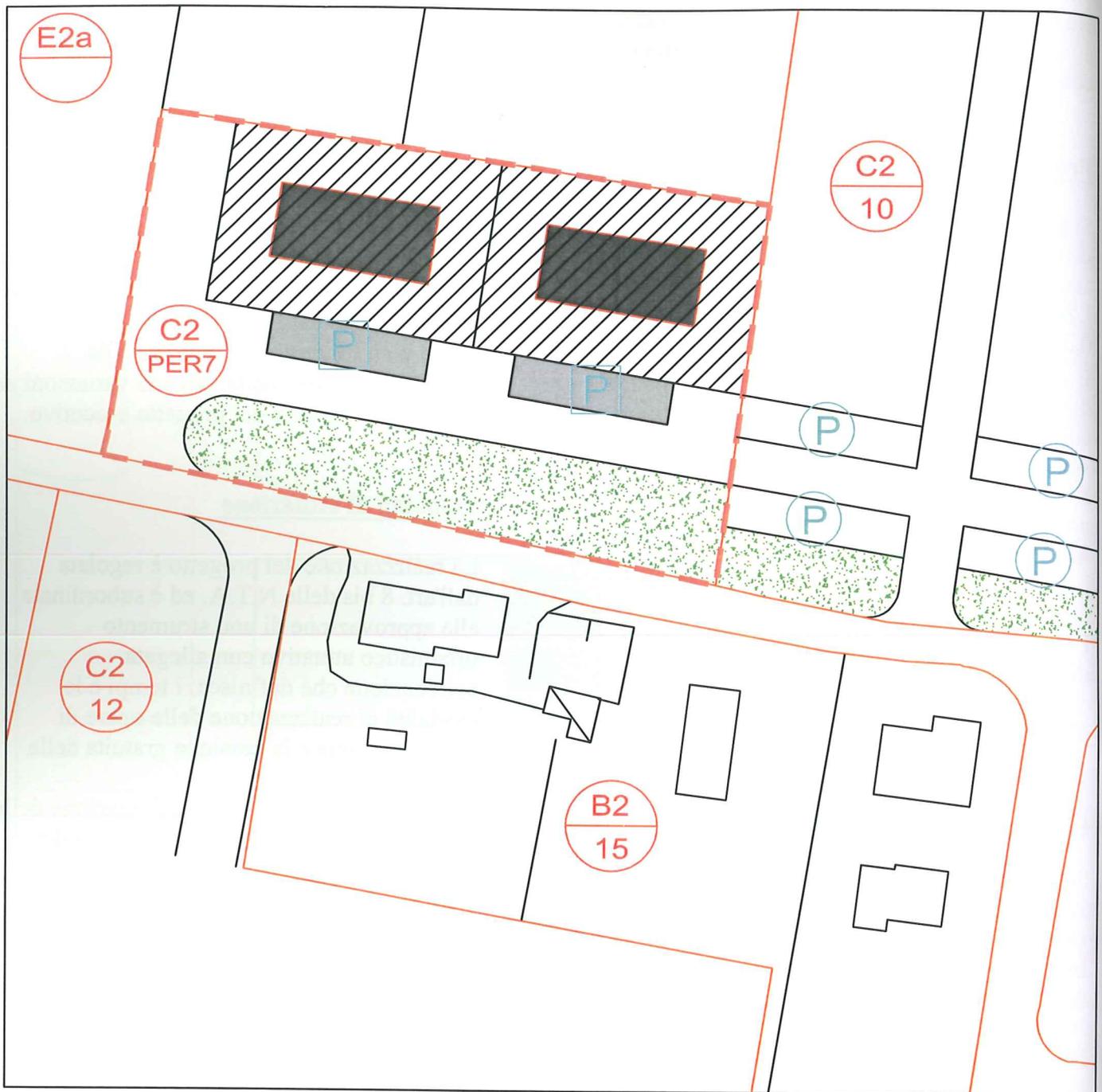
- Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale.
- Lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono.
- Lo spazio destinato a verde pubblico deve essere sistemato a prato.
- La viabilità primaria indicata è da intendersi vincolante salvo le variazioni di dettaglio proprie del progetto esecutivo.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca: i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree a standard.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a scomputo del pagamento degli oneri tabellari primari. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute sia inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore.

Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.



LEGENDA

-  AMBITO ZONE PEREQUATE
-  INGOMBRO FABBRICATI
-  AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE
-  PARCHEGGI
-  AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'
-  VERDE PUBBLICO

DATI TECNICI

- AMBITO ZONE PEREQUATE = 3.555 mq.
- INGOMBRO FABBRICATI = 1.336 mc.
- AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE = 1.685 mq.
- PARCHEGGI = 190 mq.
- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' = 1.020 mq.
- VERDE PUBBLICO = 660 mq.

Stato di fatto

L'ambito di perequazione urbanistica ZTO

C2/PER8 comprende:

- un'area localizzata nel centro-sud del capoluogo, attualmente ricadente in sottozona E2.a (di protezione con delicato equilibrio urbanistico) facilmente accessibile e a ridosso di una zona già edificata;
- un'area localizzata più a nord del capoluogo, avente attuale destinazione urbanistica di area a servizi (parco, gioco sport).

per una superficie territoriale complessiva di mq. 16.940.

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica delle due aree in zona C2 perequata 8 con la cessione di circa il 46 % di aree a standard.

L'indice di edificabilità territoriale è pari a mc/mq. 0,443.

Si prevede:

- la concentrazione della volumetria complessiva nell'area al centro-sud del capoluogo, con l'inserimento di un'area per l'edificazione di circa mq. 6515 (indicativa), avente una potenzialità edificatoria di mc. 7500, un'area a verde pubblico con una superficie complessiva di mq. 1394, un'area destinata alla sosta dei veicoli di superficie pari a mq. 441, un'area destinata alla viabilità (indicativa) pari a mq. 2669;
- la destinazione a parco dell'area sita a nord del capoluogo;

Si prevede inoltre la cessione gratuita al Comune:

- dell'area censita al NCT al foglio 8, mapp. 672 per complessivi mq. 607. Inoltre, prima della cessione dovrà essere stato demolito l'edificio esistente, con risistemazione complessiva dell'area a prato erboso, salvo eventuale diversa indicazione del Comune;
- di un appartamento della superficie utile di almeno mq. 80, da ricavare nell'ambito della zona perequata, completo di finiture e accessori ("chiavi in mano") come da capitolato da concordare con il Comune.

Dati tecnici

Superficie complessiva: mq. 16.940

Zona Territoriale omogenea: C2/PER8

Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.

Indice di edif. territ.: 0,443 mc/mq

Altezza: ml. 7.50

Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.

Distacchi: come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a parco mq. 6000

Area riservata a verde pubblico mq. 1394

Area riservata a parcheggio mq. 441

Area dest. alla viabilità (indicativa mq. 2669)

Prescrizioni particolari

Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale.

Il volume edificabile deve essere concentrato nell'area al centro-sud del capoluogo, inoltre:

- lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono;
- lo spazio destinato a verde pubblico deve essere arredato con attrezzature per lo svago;
- la tipologia edilizia deve essere del tipo uni-bi-trifamiliare, a schiera e a blocco con un massimo di 4 alloggi per edificio e assicurando un cubatura minima di mc. 250/alloggio;

l'area a nord con destinazione a parco deve essere sistemata a prato erboso.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolamentata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca: i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree a standard e garanzie di carattere finanziario per la cessione gratuita e di un appartamento della superficie utile di almeno mq. 80 e posto al piano terra, completo di finiture e accessori ("chiavi in mano") come da capitolato da concordare con il Comune. Inoltre, la sottoscrizione della convenzione di cui sopra è subordinata alla preventiva cessione al Comune dell'area censita al NCT al foglio 8, mappale 672 sistemata a verde, previa demolizione dell'edificio esistente, salvo eventuale diversa indicazione del Comune. La cessione di quanto sopra è a scomputo del pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute sia inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore.

Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

DISEGNO ORGANIZZATIVO SCALA 1:1000

Limitato alla porzione di area su cui va concentrato il volume

LEGENDA

-  Ambito zone perequate
-  Ingombro fabbricati
-  Aree destinate all'edificazione
-  Parcheggi
-  Aree destinate alla viabilità
-  Verde pubblico

DATI TECNICI

Ambito zone perequate = mq. 10940 (+ mq. 6000 area parco vicinanza impianti sportivi per un totale di mq. 16940)

Volume edificabile = mc. 7500

Aree destinate all'edificazione (indicativa) = mq. 6515

Parcheggi = mq. 441

Aree destinate alla viabilità (indicativa) = mq. 2669

Verde pubblico = mq. 1394

Area destinata a parco = mq. 6000

Tipologia edilizia: uni-bi-tri-schiera-blocco max quattro alloggi

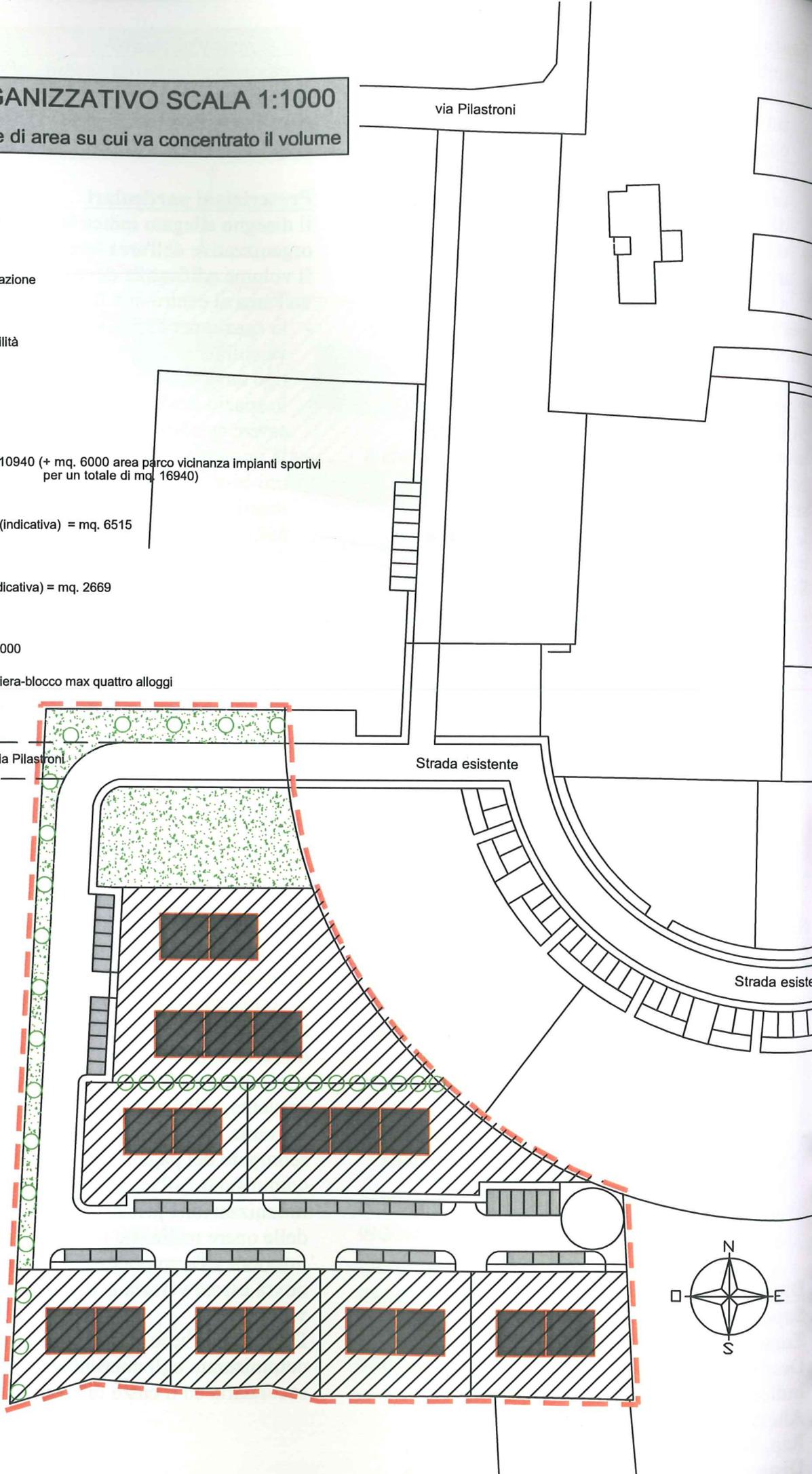
Eventuale collegamento con Via Pilastroni

via Pilastroni

Strada esistente

Strada esistente

Via Pilastroni



Stato di fatto

L'area oggetto di intervento è sita est del capoluogo compresa tra le vie Roma e Cavinazzo.
Ha una superficie territoriale di mq. 13164 ricadente in sottozona E2.a (agricolo produttiva) e parzialmente in Z.T.O. C1.1 (centri rurali residenziali con individuazione di un lotto edificabile della potenzialità massima di mc. 800).

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica in zona C2 perequata n. 8 con laessione di circa il 20% di aree a standard.
L'indice di edificabilità territoriale è pari a mc/mq. 0,858

Si prevede:

la realizzazione di una strada di penetrazione da via Cavinazzo e di una viabilità di accesso da via Roma ad un parcheggio pubblico e ad una piazza pedonale per una superficie complessiva destinata alla viabilità di mq. 2108 (indicativa);

la concentrazione della volumetria edificabile lungo i lati ovest e sud della strada di penetrazione in un'area di circa mq. 5873 (indicativa) avente una potenzialità edificatoria di mc. 11300 (di cui mc. 800 già previsti dal P.R.G. vigente);

la realizzazione di un'area a verde pubblico con una superficie complessiva di mq. 909;

la realizzazione di spazi destinati alla sosta dei veicoli di superficie complessiva pari a mq. 1692;
la realizzazione di una piazza pedonale di mq. 730 posta a sud dell'area oggetto di perequazione urbanistica, compresa tra due edifici dove è stata prevista la possibilità di realizzare una superficie commerciale di mq. 800;

l'allargamento e sistemazione del tratto di via Cavinazzo compreso tra il nuovo plesso scolastico e via Cornara.

Dati tecnici

Superficie complessiva: mq. 13164
Zona Territoriale omogenea: C2/PER8
Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.
Indice di edific. territ.: 0,858 mc/mq
Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.
Distacchi: come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a verde pubblico mq. 909

Area ris. a parcheggi mq. 1692
Area dest. alla viabilità (indicativa) mq. 2108

Prescrizioni particolari

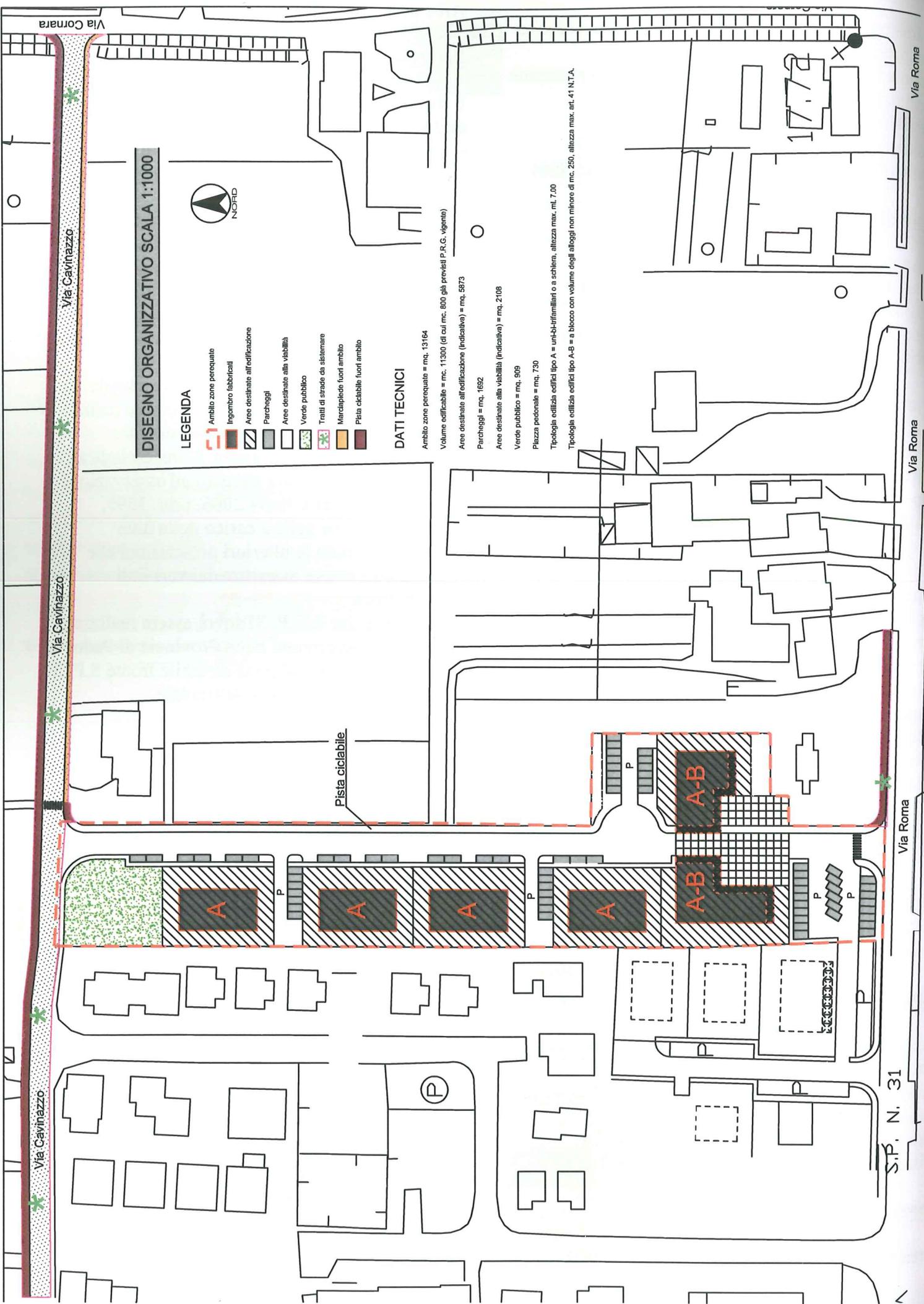
Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale:

- lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono;
- lo spazio destinato a verde pubblico deve essere arredato con attrezzature per lo svago;
- il tratto di via Cavinazzo individuato in planimetria che si estende dal nuovo plesso scolastico all'incrocio con via Cornara deve essere sistemato ed allargato per una larghezza complessiva di almeno m. 11 (m. 7,00 carreggiata stradale, m. 2,50 pista ciclabile, m. 1,50 marciapiede). Deve inoltre essere realizzato il nuovo ponte sullo scolo consorziale all'incrocio con via Cornara. L'elenco indicativo delle opere previste è allegato all'osservazione pervenuta in data 10.04.2006, prot. 3595, precisando che sono a carico della ditta lottizzante tutte le ulteriori prescrizioni che dovessero essere impartite dai vari Enti competenti;
- l'incrocio con la S.P. 31 dovrà essere realizzato come da prescrizioni della Provincia di Padova, così pure il tratto di pista ciclabile fronte S.P. 31 con relativa illuminazione stradale.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolamentata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree a standard. Si precisa che le opere di sistemazione ed allargamento di via Cavinazzo dovranno essere eseguite prioritariamente alla realizzazione degli altri interventi.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a scemuto del pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute sia inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore. Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.



DISEGNO ORGANIZZATIVO SCALA 1:1000

LEGENDA

-  Ambito zone perquisite
-  Ingombro fabbricati
-  Aree destinate all'edificazione
-  Parcheggi
-  Aree destinate alla viabilità
-  Verde pubblico
-  Trattati di strade da sistemare
-  Marciapiede fuori ambito
-  Pista ciclabile fuori ambito

DATI TECNICI

- Ambito zone perquisite = mq. 13164
- Volume edificabile = mc. 11300 (di cui mc. 800 già previsti P.R.G. vigente)
- Aree destinate all'edificazione (indicative) = mq. 5873
- Parcheggi = mq. 1632
- Aree destinate alla viabilità (indicative) = mq. 2108
- Verde pubblico = mq. 909
- Piazza pedonale = mq. 730
- Tipologia edilizia edifici tipo A = unibifamiliari o a schiera, altezza max. ml. 7,00
- Tipologia edilizia edifici tipo A-B = a blocco con volume degli alloggi non minore di mc. 250, altezza max. mt. 41 N.T.A.

S.P. N. 31

Am
per
Vo
Ind
Are
all'
Par
Are
via
Ver
Pia

Vol
Abi
Par
Ver

Vol
Are
Par
Ver

Par
Ver

CARATTERISTICHE INTERVENTO

Ambito zone perequate	Mq. 13164
Volume edificabile	Mq. 11300 (di cui mc. 800 già previsti dal P.R.G. vigente)
Indice territoriale	0.858 mc/mq
Aree destinate all'edificazione	Mq. 5873
Parcheggio	Mq. 1692
Aree destinate alla viabilità	Mq. 2108
Verde pubblico	Mq. 909
Piazza pedonale	Mq. 730

VERIFICA STANDARD (art. 8 N.T.A. del P.R.G.)

RESIDENZIALE

Volume residenziale	Mc. 8900
Abitanti Insediabili: mc. 8900/150	nn. 60
Parcheggio: mq. 7 x abitante (60)	Mq. 420
Verde pubblico: mq. 10 x abitante (60)	Mq. 600

COMMERCIALE

Volume commerciale: mq. 800 x 3	Mc. 2400
Aree da destinare a standard: 100% di mq. 800	Mq. 800
Parcheggio: 80% di mq. 800	Mq. 640
Verde pubblico	Mq. 160

Parcheggio richiesto: mq. 420 + mq. 640	Mq. 1060 < Mq. 1692 di progetto
Verde richiesto: mq. 600 + mq. 160	Mq. 760 < Mq. 909 di progetto

Stato di fatto

L'ambito di perequazione urbanistica Z.T.O. C2/PER10 ricomprende:

- un'area localizzata nel centro del capoluogo in prossimità di Villa Baglioni, attualmente ricadente in sottozona A.T./9 (area di tutela) accessibile da via Molino Baglioni, adiacente ad un'area già oggetto di perequazione urbanistica;
 - un'area localizzata più a ovest del capoluogo, avente attuale destinazione urbanistica E2a (di protezione con delicato equilibrio urbanistico).
- per una superficie territoriale complessiva di mq. 4940,50.

Proposta progettuale

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica delle due aree in zona C2 perequata n. 10 con la cessione di circa il 45% di aree a standard.

L'indice di edificabilità territoriale è pari a mc/mq. 0,303.

Si prevede:

- la concentrazione della volumetria complessiva nell'area ad ovest del capoluogo, con l'inserimento di un'area per l'edificazione di circa mq. 1.710 (indicativa), avente una potenzialità edificatoria di mc. 1.500, un'area a verde pubblico con una superficie complessiva di mq. 459.21, un'area destinata alla sosta dei veicoli di superficie pari a mq. 211.25, un'area destinata alla viabilità (indicativa) pari a mq. 465.85.
- la destinazione a verde pubblico dell'area sita nel centro del capoluogo;

Si prevede inoltre la cessione gratuita al Comune dell'edificio e relativa area di pertinenza, posto in prossimità di Villa Baglioni, lato ovest, e censito al N.C.T. foglio 8, mappale 668 per complessivi mq. 1638.

Dati tecnici

Superficie complessiva: mq. 4940.47

Zona Territoriale omogenea:

C2/PER10

Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A.

Indice di edif. territ.: 0,303 mc/mq

Altezza: come art. 41 N.T.A.

Rap. di copertura: come art. 41 N.T.A.

Distacchi: come art. 41 N.T.A.

Spazi e servizi pubblici

Area riservata a parco mq. 1797.33
Area riservata a verde pubblico mq. 459.21
Area ris. a parcheggi mq. 211.25
Area dest. alla viabilità (indic.) mq. 465.85

Prescrizioni particolari

Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale.

Il volume edificabile deve essere concentrato nell'area al centro-sud del capoluogo, inoltre:

- lo spazio per la pedonalità e per la sosta dei veicoli deve essere articolato con alberature di tipo autoctono;
- lo spazio destinato a verde pubblico deve essere arredato con attrezzature per lo svago;
- la tipologia edilizia deve essere del tipo uni-bifamiliare;

l'area nel centro con destinazione area di tutela deve essere sistemata a prato erboso.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolamentata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con allegata convenzione che definisca: i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree a standard.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a scemuto del pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute sia inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore.

Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

La sottoscrizione della convenzione di cui sopra è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune dell'edificio censito al N.C.T. foglio 8, mappale 668 e relativa area di pertinenza per complessivi mq. 1638.

DISEGNO ORGANIZZATIVO SCALA 1:1000

Limitato alla porzione di area su cui va concentrato il volume

LEGENDA

-  Ambito zone perequate
-  Ingombro fabbricati
-  Aree destinate all'edificazione
-  Parcheggi
-  Aree destinate alla viabilità
-  Verde pubblico
-  Verde privato

DATI TECNICI

Ambito zone perequate = mq. 4940.47 (mq. 1797.33 area vicinanza Villa Baglioni)

Volume edificabile = mc. 1500

Aree destinate all'edificazione (indicativa) = mq. 1710

Parcheggi = mq. 211.25

Aree destinate alla viabilità (indicativa) = mq. 465.85

Verde pubblico = mq. 459.21

Verde privato =

Tipologia edilizia: uni-bifamiliare

VECCHIO

