

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Delibera di adozione  
D.C.C. n°... del .../.../...

Delibera di approvazione  
D.C.C. n°... del .../.../...



## Comune di Casazza

Piazza della Piave, 2  
24060 Casazza (BG)

Sindaco:

*Sergio Zappella*

Assessore ai LL.PP.  
e all'urbanistica:

*Renato Totis*

Settore Urbanistica,  
Edilizia Privata:

*Massimiliano Meli*

Progettisti variante generale PGT (capogruppo)

**Archibems**srl  
+ p a r t n e r s

Arch. Mauro Salvadori



Collaboratori:

Dott. Carlotta Marconi

Piazza Roma, 3 - Villanuova sul Clisi (BS) - Italia  
Tel 0365 373650 - Fax 0365 31059

C.F. e P.IVA 04128690981

Numero REA BS-59

archibemspartnersrl@pec.it

info@archibems.it

www.archibems.it

Studi di settore

Componente geologica:

Dott. Ezio Granata

Studio Conti Associati

Data: Maggio 2024

Fase: VAS/Proposta di Piano

Scala: -

# DOCUMENTO DI PIANO

## AII\_DP02

Indirizzi del Documento di Piano e  
disciplina degli Ambiti di Trasformazione

AT  
01

# "IL PARCO"

V urbanistico = 22.179mc

**OBBIETTIVO:** Realizzare una nuova centralità urbana in grado di connettere il sistema insediativo esistente a sud lungo l'asta via Don L. Zinetti ed il polo dei servizi sportivo-cimitero-scolastici a nord.

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	✓	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	✓	ALLEVAMENTI ADIACENTI	✗
VINCOLO PAESAGGISTICO	✓	AREA A BOSCO	✗	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 2
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

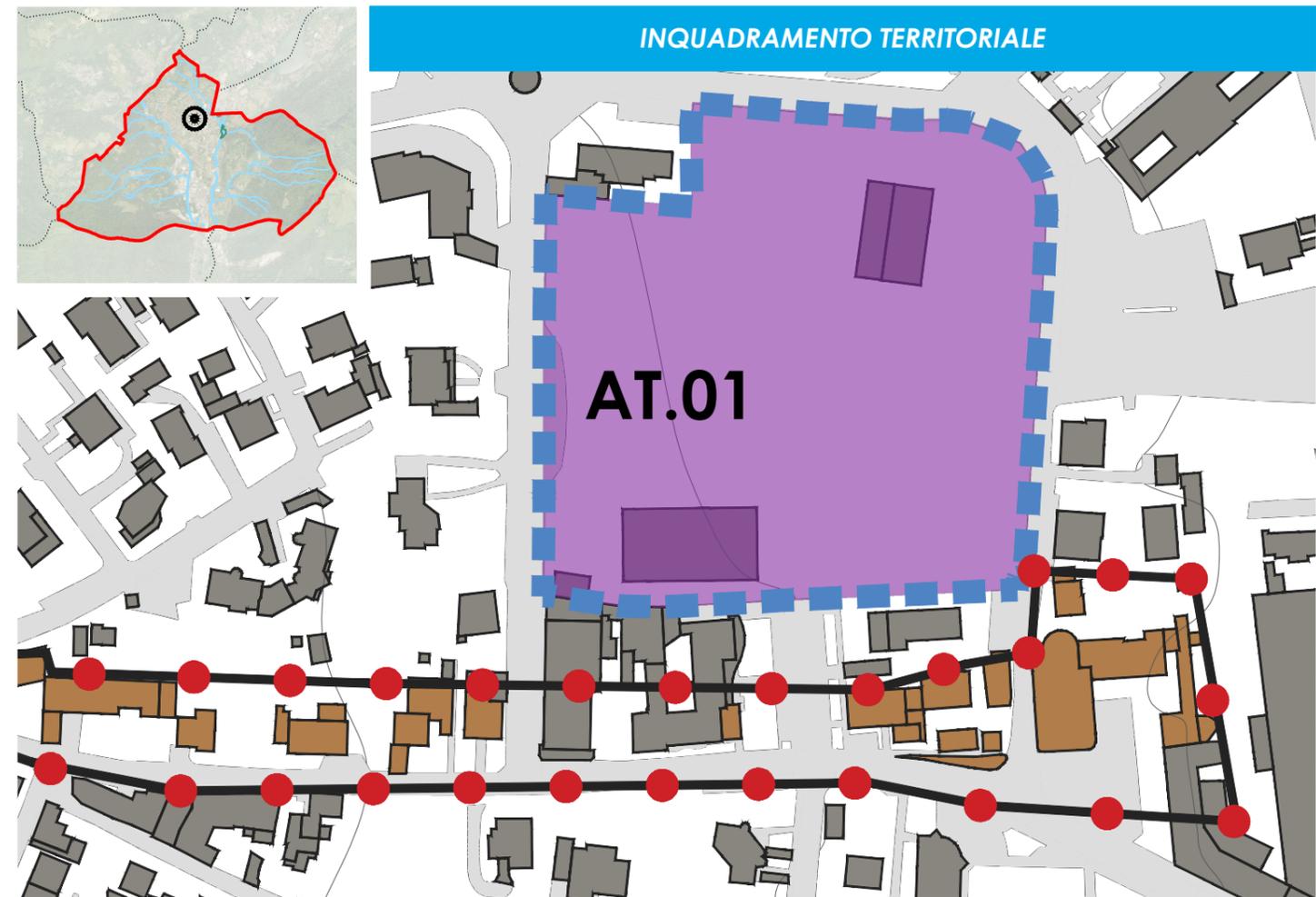
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
21.743	40% della Sf	3/4 piani fuori terra	minimo 40% della Sf (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in decollo) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
7.393	6.653 (90%)	739 (10%) (Esportabile fuori comparto)	739 (max 10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
15% della Sf	2 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	✓ Ammessa, minimo 50%
Attività primarie	Agricoltura	✗ Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	✗ Non ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	✗ Non ammessa
	Depositi e magazzini	✗ Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	✓ Ammessa
	Artigianato di servizio	✓ Ammessa
	Esercizio di vicinato	✓ Ammessa
	Medie strutture di vendita	✓ Ammessa
	Grande struttura di vendita	✗ Non ammessa
	Centro Commerciale	✗ Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	✗ Non ammessa
	Uffici direzionali	✓ Ammessa, massimo 30%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	✓ Ammessa
	Impianti tecnologici	✓ Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di piazze, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra il centro municipale ed il polo dei servizi sportivi-cimitero-scolastici con la cessione di aree a verde pubblico da annessere alla vicina scuola primaria.
- Il disegno urbano dovrà esplicitare una forte attenzione nel rapporto tra spazi pubblici e fronti delle nuove edificazioni anche attraverso l'utilizzo di spazi porticati e di relazione pubblici o semi-pubblici, riorganizzando la viabilità pedonale e carrabile all'interno dell'Ambito con la creazione anche di spazi comuni destinati all'aggregazione (Parco pubblico).
- Obbligo di spostamento della linea di MT esistente.
- Nell'ambito dovrà essere altresì prevista:
  - La riorganizzazione della viabilità anche esterna all'ambito oggi denominata via Broli;
  - L'adeguamento delle reti fognarie anche all'esterno della perimetrazione dell'Ambito.
- È consentita l'attivazione dell'A.T. anche attraverso sub-ambiti tra di loro autonomi, coincidenti con le distinte proprietà, a condizione che venga allestito uno "schema plano-volumetrico complessivo" e venga garantita la realizzazione di prestazioni pubbliche adeguate ad ogni sub-ambito.
- Il masterplan preliminare dovrà essere condiviso con l'amministrazione.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

## SERVIZI PUBBLICI MINIMI (da localizzare in loco)

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Riqualficazione degli spazi aperti extra-comparto tra scuole, cimitero ed impianti sportivi

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).
- Nel caso di attivazione mediante sub-ambiti ogni singolo Piano Attuativo sarà integrato dallo "schema plano-volumetrico complessivo"



AT  
02

"EX IBER"

V urbanistico = 5295mc

**OBBIETTIVO:** Riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado, anche dal punto di vista sociale. Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale ed il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati e piazzette ove localizzare pubblici esercizi, negozi di vicinato o spazi collettivi. Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 05.

CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	✓	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	✗	ALLEVAMENTI ADIACENTI	✗
VINCOLO PAESAGGISTICO	✓	AREA A BOSCO	✗	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 3
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

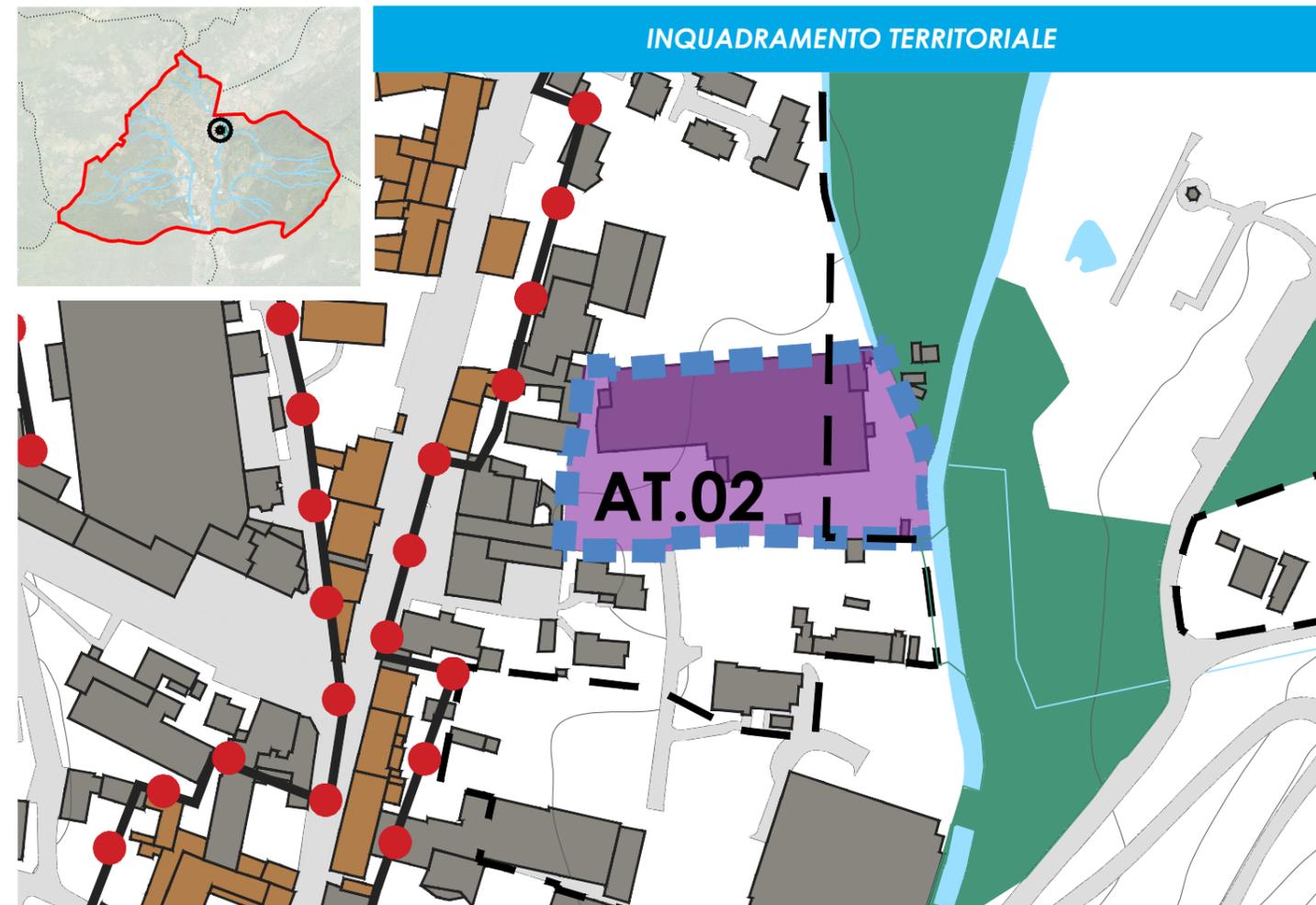
INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
5.915	40% della Sf	3 piani fuori terra	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
1.775	1.5975 (90%)	177 (10%) (Esportabile fuori comparto)	177 (max 10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
20% della Sf	5 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	✓ Ammessa, minimo 50%
Attività primarie	Agricoltura	✗ Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	✗ Non ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	✗ Non ammessa
	Depositi e magazzini	✗ Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	✓ Ammessa
	Artigianato di servizio	✓ Ammessa
	Esercizio di vicinato	✓ Ammessa
	Media struttura di vendita	✗ Non ammessa
	Grande struttura di vendita	✗ Non ammessa
	Centro Commerciale	✗ Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	✗ Non ammessa
Attrezzature pubbliche	Uffici direzionali	✓ Ammessa, massimo 30%
	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	✓ Ammessa
	Impianti tecnologici	✓ Ammessa

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e di collegamento tra il centro ed il fiume Cherio.
- Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI.
- Rinaturalizzazione della fascia spondale del Cherio con inserimento di un percorso ciclopeditone.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi

PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



AT  
03

# "SPINA CENTRALE"

V urbanistico = 6.320mc

**OBBIETTIVO:** Completare il tessuto urbano esistente attraverso una nuova spina centrale su cui fronteggiano i nuovi edifici dotata di spazi aperti continui alberati sia pedonali, sia ciclabili, sia viabilistici che garantiscano la connessione tra il futuro sistema insediativo previsto nel progetto dell'AT01 "Nuovo Centro" ed il sistema fruitivo-naturalistico del torrente Drione recapitando in prossimità della nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA) di via Provinciale.

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	✓	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	✗	ALLEVAMENTI ADIACENTI	✗
VINCOLO PAESAGGISTICO	✓	AREA A BOSCO	✗	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 2
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

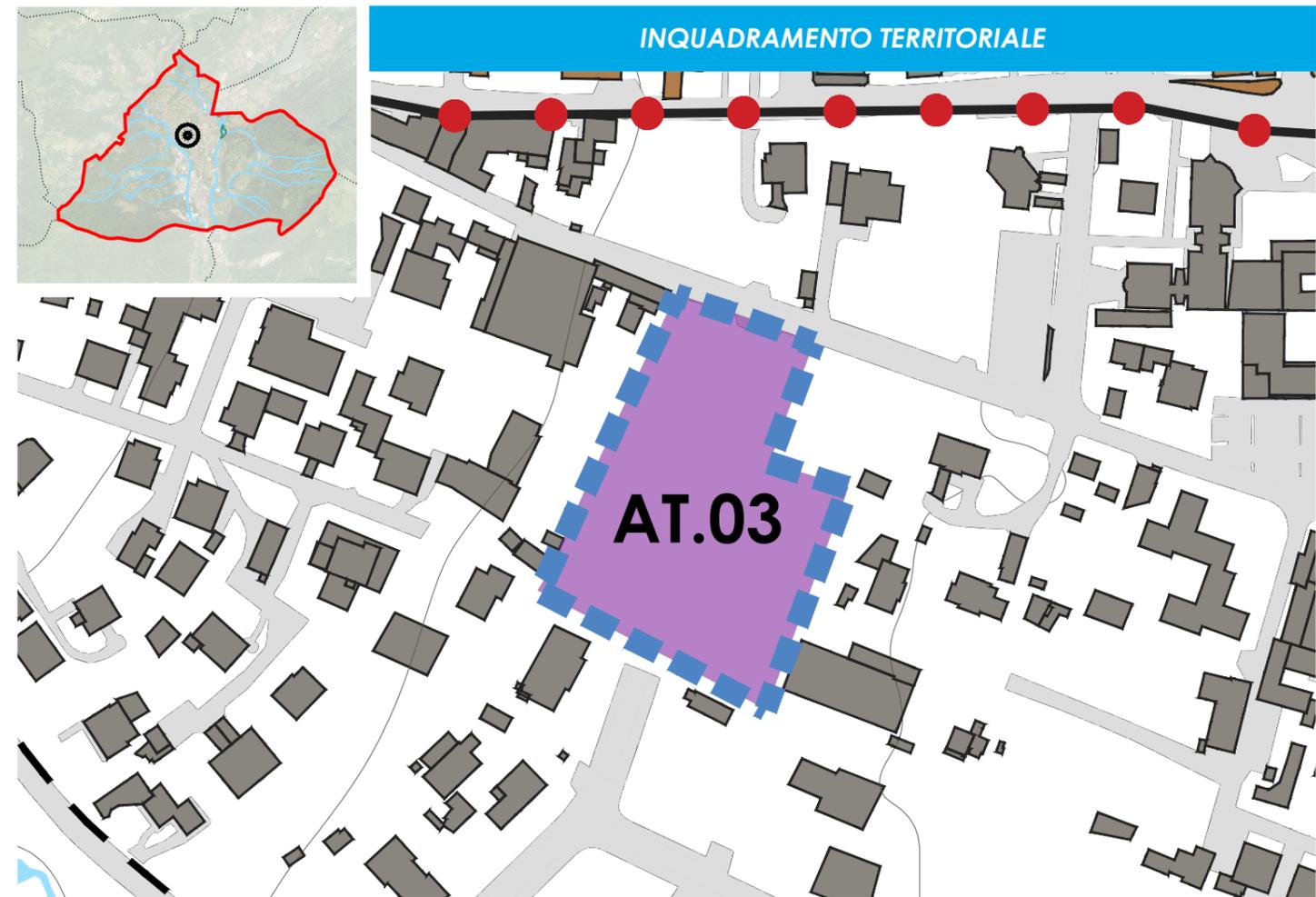
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
7.023	40% della Sf	2/3 piani fuori terra	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
2.107	1.896 (90%)	210 (10%) (Esportabile fuori coperto)	210 (max 10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
15% della Sf	2 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	✓ Ammessa, minimo 50%
Attività primarie	Agricoltura	✗ Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	✗ Non ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	✗ Non ammessa
	Depositi e magazzini	✗ Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	✓ Ammessa
	Artigianato di servizio	✓ Ammessa
	Esercizio di vicinato	✓ Ammessa
	Medie strutture di vendita	✗ Non ammessa
	Grande struttura di vendita	✗ Non ammessa
	Centro Commerciale	✗ Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	✗ Non ammessa
	Uffici direzionali	✓ Ammessa, massimo 30%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	✓ Ammessa
	Impianti tecnologici	✓ Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e di collegamento tra l'AT01 "Nuovo Centro" ed il polo dei servizi di RSA esistenti.
- Dovrà essere previsto un viale alberato con il compito di connettere il sistema del verde del torrente Drione ed il sistema lineare previsto nell' AT01 che lo ricollegherà al corridoio verde n°3 previsto dal quadro strategico del Documento di Piano.
- Obbligo di spostamento di demolizione e ricostruzione in altro sedime dell'edificio esistente che contrasta con gli obiettivi del presente AT. Tale spostamento costituisce elemento premiale significativo.
- In caso di non attivazione dell'AT, l'obiettivo del collegamento viario potrà essere oggetto di intervento diretto dell'Amministrazione Comunale.
- La viabilità interna indicata nel masterplan preliminare è priva di potere edificatorio.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

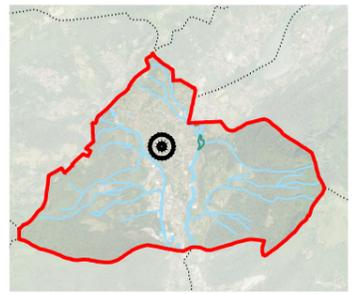
## SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).





AT  
04

# "EX CASA DI RIPOSO"

V urbanistico = 8.976mc

**OBBIETTIVO:** Recupero e riuso funzionale della struttura sanitaria ex Casa di Riposo per anziani ora dismessa. Mantenimento di un ruolo "perno" per il sistema urbano di riferimento individuando funzioni di eccellenza (private collettive o in parte anche pubbliche), vista la qualità degli spazi esistenti e l'elevata possibilità di riverberarle nella rete delle "polarità di pregio" del paese. Sviluppare la correlazione con le altre funzioni centrali vicine al comparto anche mediante lo studio accurato dello spazio aperto di relazione (percorsi pedonali, attraversamenti sicuri, criteri di percezione dello spazio pubblico).

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI		FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE		ALLEVAMENTI ADIACENTI	
VINCOLO PAESAGGISTICO		AREA A BOSCO		FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 2
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

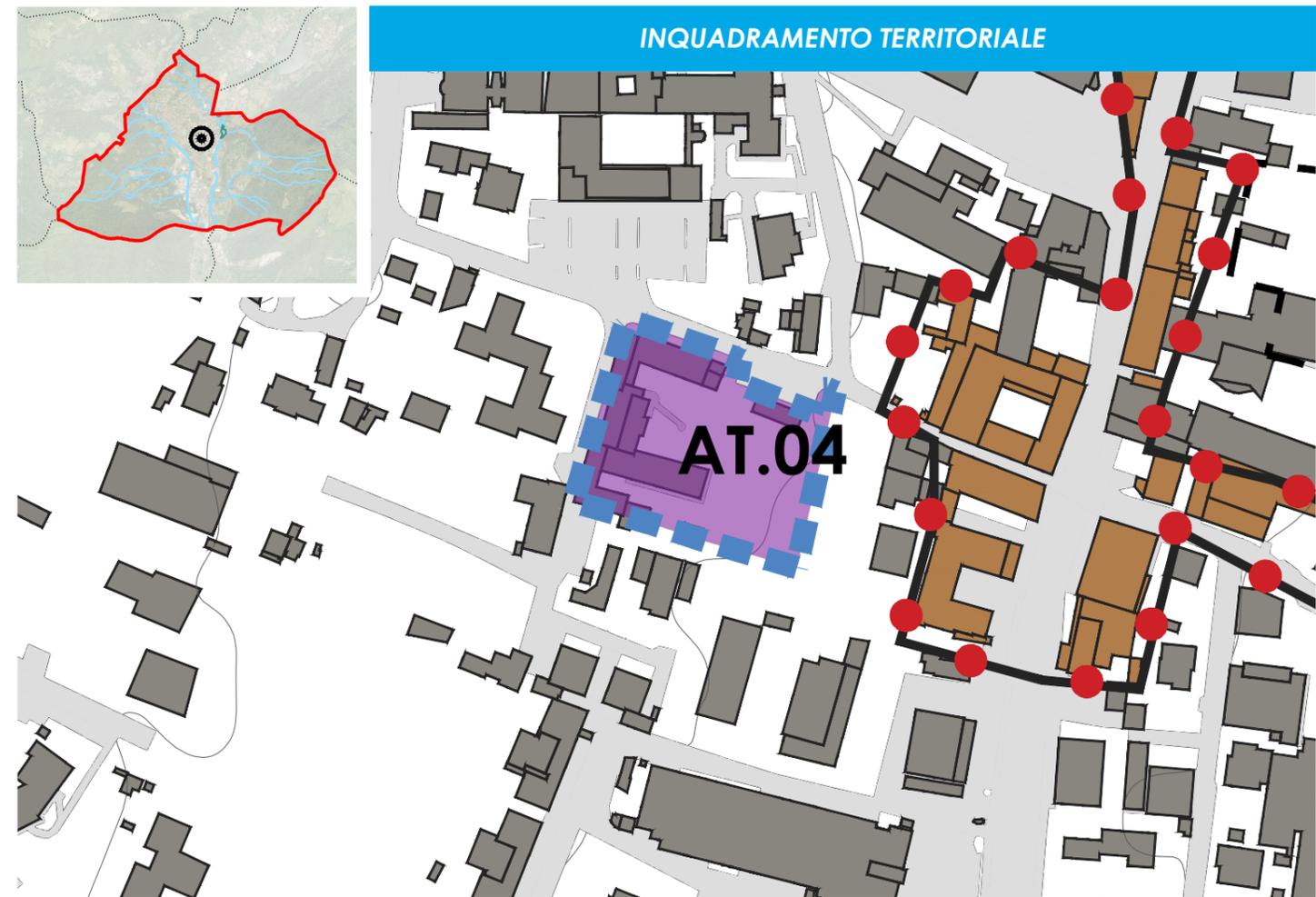
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
3.846	50% della Sf	3/4 piani fuori terra + attico	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
2.922 (100%)	2.629 (90%)	292 (10%) (Esportabile fuori coperto)	292 (max 10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
20% della Sf	3 alberi / 100mq di Sf	20 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	Ammessa, minimo 50%
Attività primarie	Agricoltura	Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	Non ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	Non ammessa
	Depositi e magazzini	Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	Ammessa
	Artigianato di servizio	Ammessa
	Esercizio di vicinato	Ammessa
	Medie strutture di vendita	Non ammessa
	Grande struttura di vendita	Non ammessa
	Centro Commerciale	Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	Non ammessa
	Uffici direzionali	Ammessa, massimo 30%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	Ammessa
	Impianti tecnologici	Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Obbligo di cessione della "Chiesetta" esistente e sovrastanti locali dell'A.C. per usi collettivi - conferenziali.
- Valorizzare il parco esistente in relazione al contesto urbano esterno ed agli spazi interni ridestinati.
- Prevedere il progetto di residenze sociali anche temporanee come propulsore di nuove tipologie di spazi abitativi accompagnati da servizi privati alla persona.
- Reperire all'interno dell'ambito i necessari parcheggi per le nuove destinazioni.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da instruarsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

## SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



AT  
05

# "PORTA DEL CHERIO"

V urbanistico = 12.000mc

**OBBIETTIVO:** Riqualificazione ambientale e riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado sociale. Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale ed il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare pubblici esercizi, negozi di vicinato o spazi collettivi. Ampliamento del parco pubblico adiacente al comparto lungo la sponda orografica sinistra del Cherio. Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT02.

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	<input checked="" type="checkbox"/>	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	<input type="checkbox"/>	ALLEVAMENTI ADIACENTI	<input type="checkbox"/>
VINCOLO PAESAGGISTICO	<input checked="" type="checkbox"/>	AREA A BOSCO	<input type="checkbox"/>	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 3
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

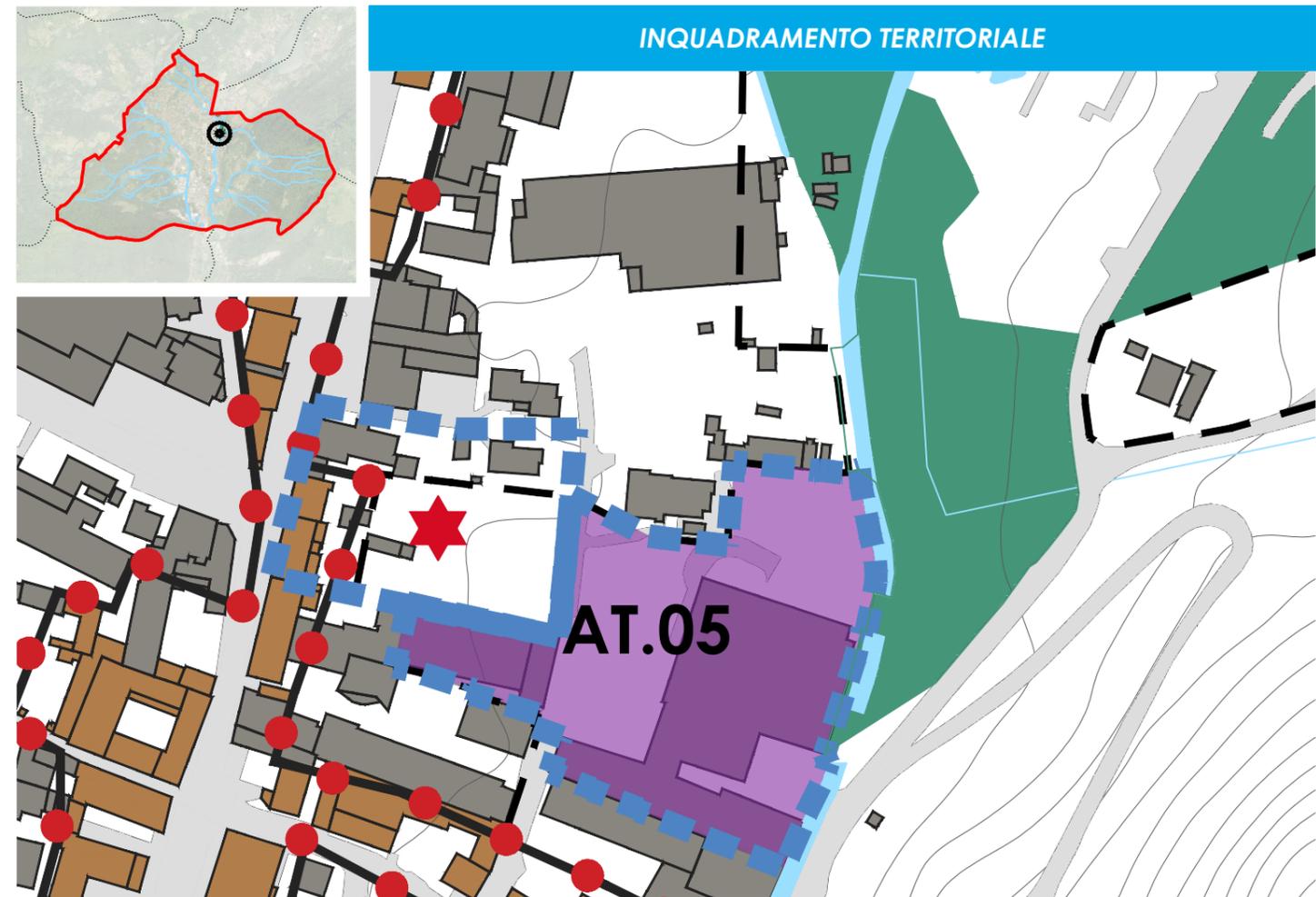
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
10.193	40% della Sf	3 piani fuori terra	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
4.000	3.936 (90%)	437 (10%) (Esportabile fuori comparto)	437 (max 10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
20% della Sf	4 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa, 50%
Attività primarie	Agricoltura	<input type="checkbox"/> Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Depositi e magazzini	<input type="checkbox"/> Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Artigianato di servizio	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Esercizio di vicinato	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Medie strutture di vendita	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Grande struttura di vendita	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Centro Commerciale	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Uffici direzionali	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa, massimo 25%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Impianti tecnologici	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra centro ed il fiume Cherio.
- Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI.
- Rinaturalizzare la fascia spondale del fiume Cherio.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .
- L'area sottratta dall'AT05 sarà assoggettata alle norme del Piano delle Regole con le modalità attuative del PCC.

## SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi / Ampliamento parco del Cherio

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



AT  
06

# "EX ORTOFRUTTA AMAGLIO"

V urbanistico = 8.844mc

**OBBIETTIVO:** Riqualificazione ambientale e riuso di un comparto fortemente edificato ad oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale. Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale ed il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare funzioni ed usi aperti alla collettività. Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT05.

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	✓	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	✗	ALLEVAMENTI ADIACENTI	✗
VINCOLO PAESAGGISTICO	✓	AREA A BOSCO	✗	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 3
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

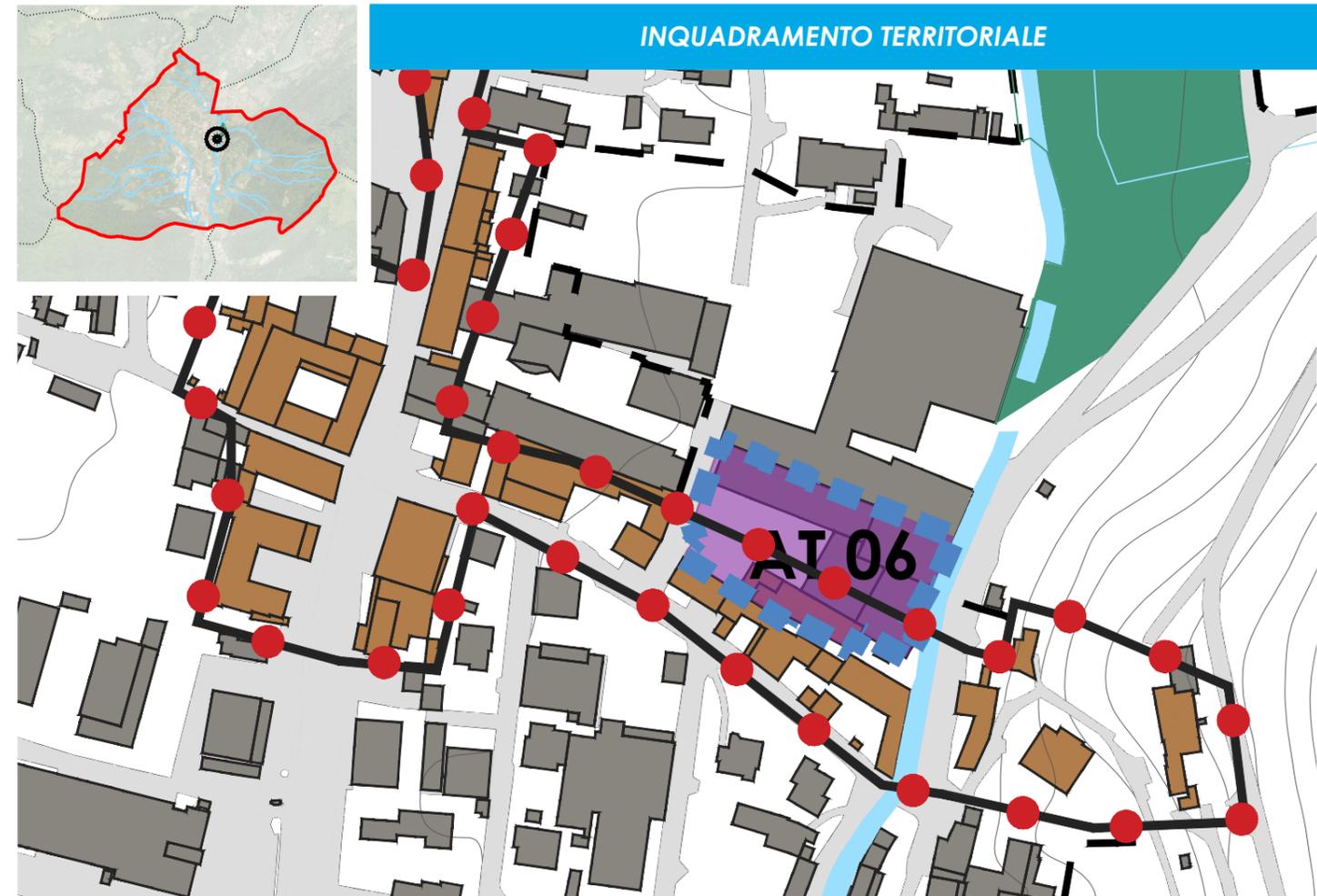
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
3.160	40% della Sf	3 piani fuori terra	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
2.948 (100%)	2.653 (90%)	295 (10%) (Esportabile fuori comparto)	295 (10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
20% della Sf	4 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	✓ Ammessa, 50%
Attività primarie	Agricoltura	✗ Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	✗ Non ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	✗ Non ammessa
	Depositi e magazzini	✗ Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	✓ Ammessa
	Artigianato di servizio	✓ Ammessa
	Esercizio di vicinato	✓ Ammessa
	Medie strutture di vendita	✗ Non ammessa
	Grande struttura di vendita	✗ Non ammessa
	Centro Commerciale	✗ Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	✗ Non ammessa
	Uffici direzionali	✓ Ammessa, massimo 30%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	✓ Ammessa
	Impianti tecnologici	✓ Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI.
- Rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio.
- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di spazi aperti in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra il centro ed il fiume Cherio.
- È necessario infine il coordinamento progettuale con l'AT05.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

## SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



AT  
08

# "POLO INNOVAZIONE SS42"

V urbanistico = 6.480mc

**OBBIETTIVO:** Riqualificazione ambientale e riuso del comparto per promuovere forme di produzione orientate all'innovazione o terziario commerciale avanzato. Costruire un tassello del nuovo paesaggio urbano riqualificato e identitario lungo il principale asse stradale attraversamento del paese (SS42). Arricchire la proposta funzionale del compendio che oggi si presenta limitata alla funzione ingrosso commercio - magazzino - deposito.

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	✓	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	✗	ALLEVAMENTI ADIACENTI	✓
VINCOLO PAESAGGISTICO	✓	AREA A BOSCO	✗	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 3
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe .

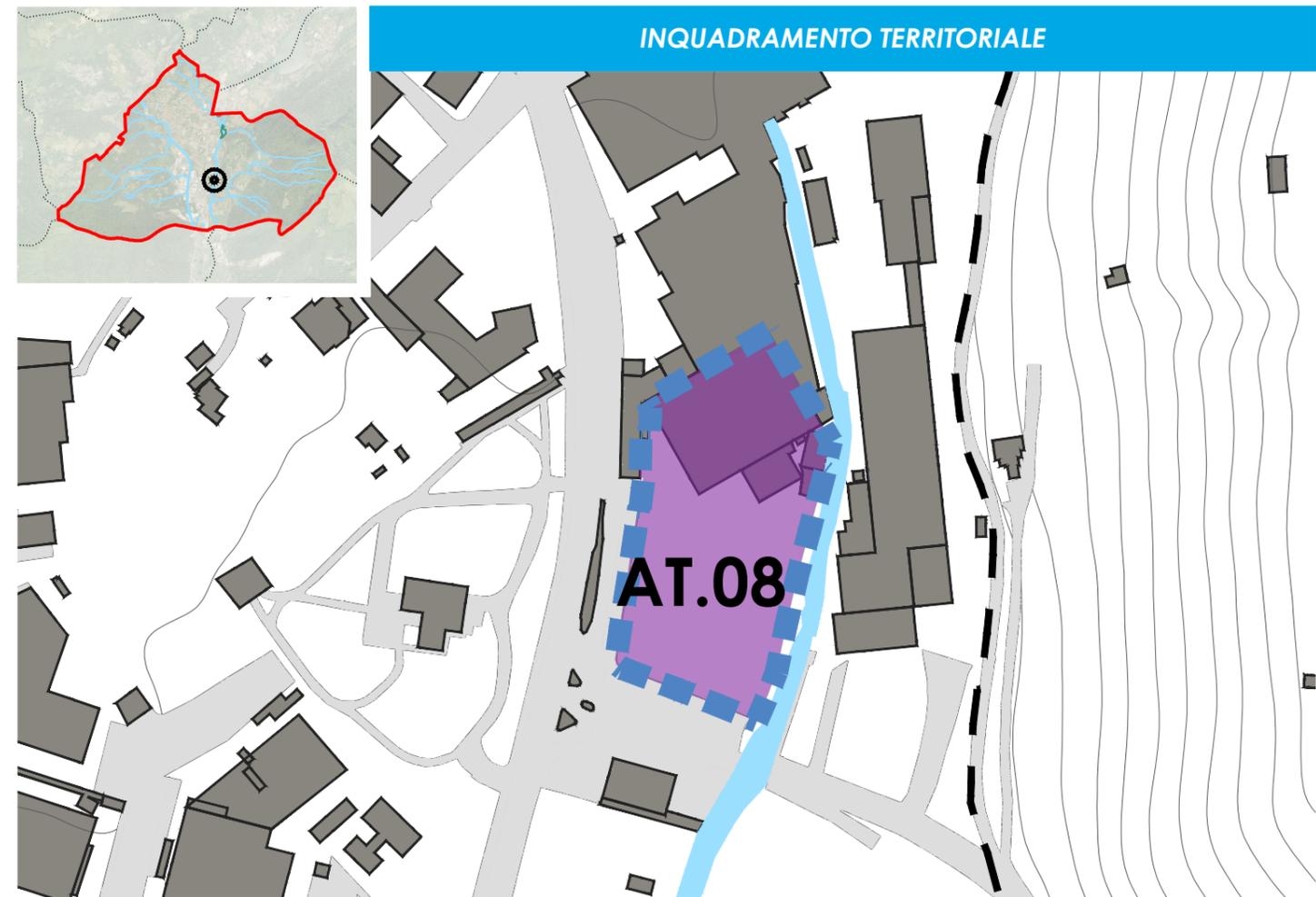
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
5.400	50% della Sf	2/3 piani fuori terra [uffici-terziario] 7,50m [capannoni]	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
2.160	1.944 (90%)	216 (10%) (Esportabile fuori comparto)	216 (max 10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
20% della Sf	4 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	✗ Non ammessa
Attività primarie	Agricoltura	✗ Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	✓ Ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	✗ Non ammessa
	Depositi e magazzini	✗ Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	✓ Ammessa
	Artigianato di servizio	✓ Ammessa
	Esercizio di vicinato	✓ Ammessa
	Medie strutture di vendita	✗ Non ammessa
	Grande struttura di vendita	✗ Non ammessa
	Centro Commerciale	✗ Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	✗ Non ammessa
	Uffici direzionali	✓ Ammessa, massimo 30%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	✓ Ammessa
	Impianti tecnologici	✓ Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI
- Rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio; la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti.
- Il progetto dovrà prevedere la riduzione della superficie impermeabilizzata del lotto anche ridefinendo gli attuali piazzali mediante la realizzazione di nuovi parcheggi su più livelli.
- L'ampliamento della superficie commerciale esistente non dovrà superare i mq. 500; la dotazione di parcheggi minimi di legge da reperire verrà calcolata in funzione delle tipologie commerciali insediate.
- Prevedere riordino viabilità S.S. 42 e via Fornaci e la realizzazione percorso pedonale lungo la S.S. 42.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

## SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).



AT  
09

# "COL FIORITO"

V urbanistico = 10.530mc

**OBBIETTIVO:** Intervento di riqualificazione del versante collinare introducendo un equilibrato assetto insediativo residenziale di qualità ed accorgimenti di presidio del paesaggio e miglioramento della dotazione viaria esistente.

## CHECK-LIST CARATTERE AMBIENTALE

ZONA TUTELA E RISPETTO POZZI	<input checked="" type="checkbox"/>	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	<input type="checkbox"/>	ALLEVAMENTI ADIACENTI	<input type="checkbox"/>
VINCOLO PAESAGGISTICO	<input checked="" type="checkbox"/>	AREA A BOSCO	<input checked="" type="checkbox"/>	FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 2-3
				CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe

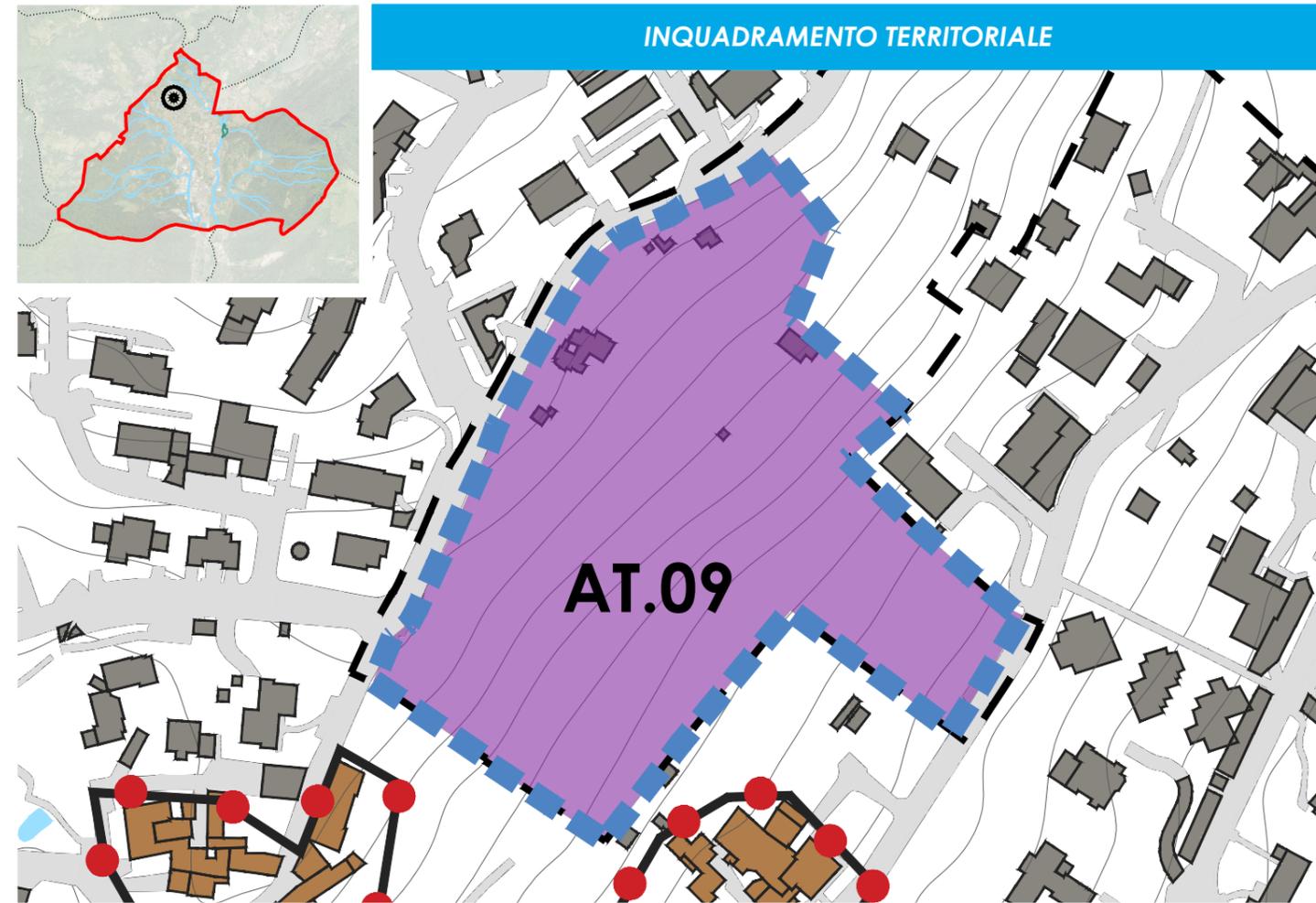
## INDICI E PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE Sf - [mq]	RAPPORTO DI COPERTURA RC	ALTEZZA MASSIMA Hmax - [m]	CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE PUBBLICHE
20.655	50% della Sf	2 piani fuori terra	minimo 40% della Sf [ammessa monetizzazione parziale] (al netto delle dotazioni minime indicate al successivo paragrafo)
S.L. COMPLESSIVA SLP_c - [mq]	S.L. DIRETTA SLP_d - [mq]	QUOTA DI PEREQUAZIONE (in atterraggio) SLP_p - [mq]	PREMIALITÀ SLP_pr - [mq]
3.510	3.159(90%)	351 (10%) (Esportabile fuori comparto)	351 (10%) (Art.16 DP)
VERDE PROFONDO V_pr	INDICE ARBOREO Ia	INDICE ARBUSTIVO Iar	% FABBISOGNO ENERGETICO DA FONTI RINNOVABILI
20% della Sf	4 alberi / 100mq di Sf	30 arbusti / 100mq di Sf	Da Legge
			CONTRIBUTO PER ACQUISIZIONE DEMANIO PUBBLICO, AREE AGRICOLE/VERDI
			SI

## VOCAZIONI FUNZIONALI

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMISSIBILITÀ E LIMITAZIONI
Residenziale	Residenza	<input type="checkbox"/> Non ammessa
Attività primarie	Agricoltura	<input type="checkbox"/> Non ammessa
Attività secondarie	Industria ed artigianato	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Industrie insalubri D.lgs.334/99 L.R.19/01	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Depositi e magazzini	<input type="checkbox"/> Non ammessa
Attività terziarie	Ricettivo	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Artigianato di servizio	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Esercizio di vicinato	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Medie strutture di vendita	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Grande struttura di vendita	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Centro Commerciale	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Commercio all'ingrosso	<input type="checkbox"/> Non ammessa
	Uffici direzionali	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa, massimo 30%
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa
	Impianti tecnologici	<input checked="" type="checkbox"/> Ammessa

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI
- Rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio; la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti.
- Il progetto dovrà prevedere la riduzione della superficie impermeabilizzata del lotto anche ridefinendo gli attuali piazzali mediante la realizzazione di nuovi parcheggi su più livelli.
- L'ampliamento della superficie commerciale esistente non dovrà superare i mq. 500; la dotazione di parcheggi minimi di legge da reperire verrà calcolata in funzione delle tipologie commerciali insediate.
- Prevedere riordino viabilità S.S. 42 e via Fornaci e la realizzazione percorso pedonale lungo la S.S. 42.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste che sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per **5 volte** gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel **Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .

## SERVIZI PUBBLICI MINIMI

VERDE PUBBLICO	MOBILITÀ E SOSTA	STANDARD DI QUALITÀ
Da dettagliare nel PA	10mq x abitante teorico	Si rimanda al Programma di Attuazione del Piano dei Servizi

## PROCEDURA

- Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

