



Città di SOLOFRA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.n.1150 del 17/08/1942 e s.m.i. - L.R. n.14 del 20/03/1982 e s.m.i. L.R. n.16 del 22/12/2004 e s.m.i. - Reg. N.5 del 04/08/2011

Elaborati modificati a seguito accoglimento Osservazioni ed ottemperanza ai Pareri di cui all'art. 3 commi 3 e 5 del Regolamento Regione Campania n° 5/2011 e s.m.i.

## PIANO STRUTTURALE

L.R. n.16/2004 e s.m.i. art.3 c.3 lett.a) Reg. N.5/2011 art.2 c.4, art.9 c.3 e 5

## PIANO OPERATIVO

L.R. n.16/2004 e s.m.i. art.3 c.3 lett.b) Reg. N.5/2011 art.9 c.4, art.9 c.6

<b>PP</b> QUADRO STRATEGICO PIANO PRELIMINARE	<b>EP</b> ELABORATI DI PROCESSO	1:25000 <input type="radio"/>	1:10000 <input type="radio"/>	1:5000 <input type="radio"/>	1:2000 <input type="radio"/>	<b>POC</b> QUADRO PROGRAMMATICO
<b>QC</b> QUADRO CONOSCITIVO	<input type="radio"/> DS - DOCUMENTO STRATEGICO					<input type="radio"/> QP1 Prescrizioni operative
<input type="radio"/> QC0 Inquadramento territoriale. Coerenze con pianificazioni sovracomunali	<input type="radio"/> RP - RAPPORTO PARTECIPAZIONE					<input checked="" type="radio"/> QP2 Normativa di attuazione
<input type="radio"/> QC1 Attuazione PRG vigente	<input type="radio"/> VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA					<input type="radio"/> QP3 Ambiti di pianificazione operativa
<input type="radio"/> QC2 Uso e assetto storico del territorio	<b>PS</b> QUADRO STRUTTURALE					<input type="radio"/> QP4 Azzonamento
<input type="radio"/> QC3 Stato dell'ambiente	<input type="radio"/> PS1 Scelte strategiche, obiettivi criteri guida, forme di attuazione					<b>API</b> ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI
<input type="radio"/> QC4 Assetti fisici, produttivi e funzionali	<input type="radio"/> PS2 Norme di indirizzo prescrittive e direttive					<b>RUEC</b> REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
<input type="radio"/> QC5 La rete delle infrastrutture	<input type="radio"/> PS3 Limitazioni ambientali, contesti urbani e dello spazio aperto, interrelazioni territoriali					<input type="radio"/> RUEC1 Regolamento
<input type="radio"/> QC6 Il patrimonio dismesso, sottoutilizzato, degradato	<input type="radio"/> PS4 Classificazione del territorio. Trasformabilità, standard, attrezzature, infrastrutture					<input type="radio"/> RUEC2 Indirizzi in materia energetico ambientale
<input type="radio"/> QC7 Vincoli, tutele, vulnerabilità						

## ADICO - APERI SCHEDE D'AMBITO E SCHEMI ASSETTO PRELIMINARE AMBITI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA

**QP2.2 - fasc.lo 1**

rev. 2  
**Giu. 2020**

rev. 1  
**Dic. 2017**

**2016**

Adeguato ai PARERI  
art.3 c.5 Reg. Reg.le n. 5/2011 e s.m.i.

TIMBRI E VISTI

IL SINDACO  
Michele Vignola

IL DELEGATO ALL'URBANISTICA  
Ing. Paolo Normanno

IL R.U.P. AREA III° TECNICA  
Ing. Michele De Maio

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Antonio Esposito

### PROGETTO URBANISTICO

Ar.T.Etica Architettura Territorio Etica  
Studio associato di architettura bioecologica  
e tecnologie sostenibili per l'ambiente  
degli architetti:

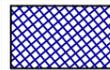
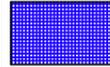
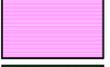
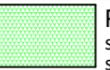
Arch. Raffaele Spagnuolo  
(progettista incaricato)  
Arch. Luca Battista  
Arch. Eleonora Giaquinto  
Arch. Flaviano Oliviero

Collaboratore studio Ar.T.Etica:  
Arch. Caterina Avitabile

STUDIO GEOLOGICO: dr. Geol. Roberto D'ORSI  
ZONIZZAZIONE ACUSTICA: ing Vincenzo LIMONE  
STUDIO AGRONOMICO: dr. Agr. Mario SPAGNUOLO  
P.U.T.: Ing. Tiziana AMATUCCI  
PIANO ILLUMINOTECNICO: ing. A. DE MARCO  
geom. M. CAPUTO, per. Ind. M. CIPRIANO



# AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (ADICO) - AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA (APERI) INQUADRAMENTO- QUADRO D'UNIONE - PAR.

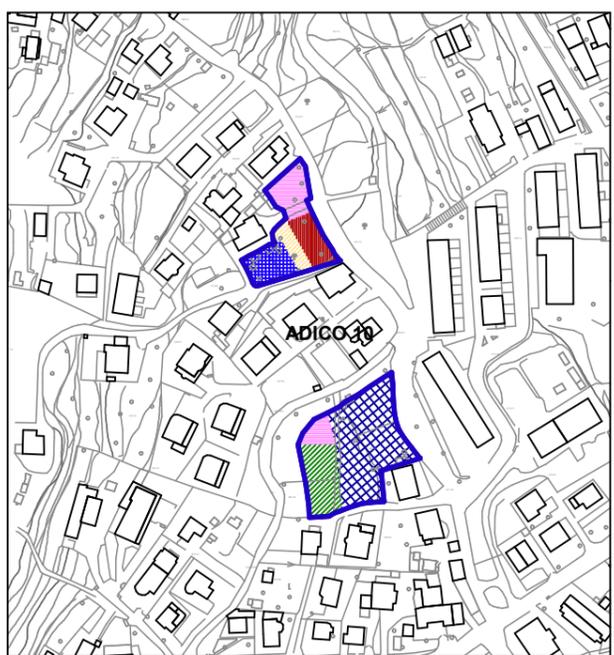
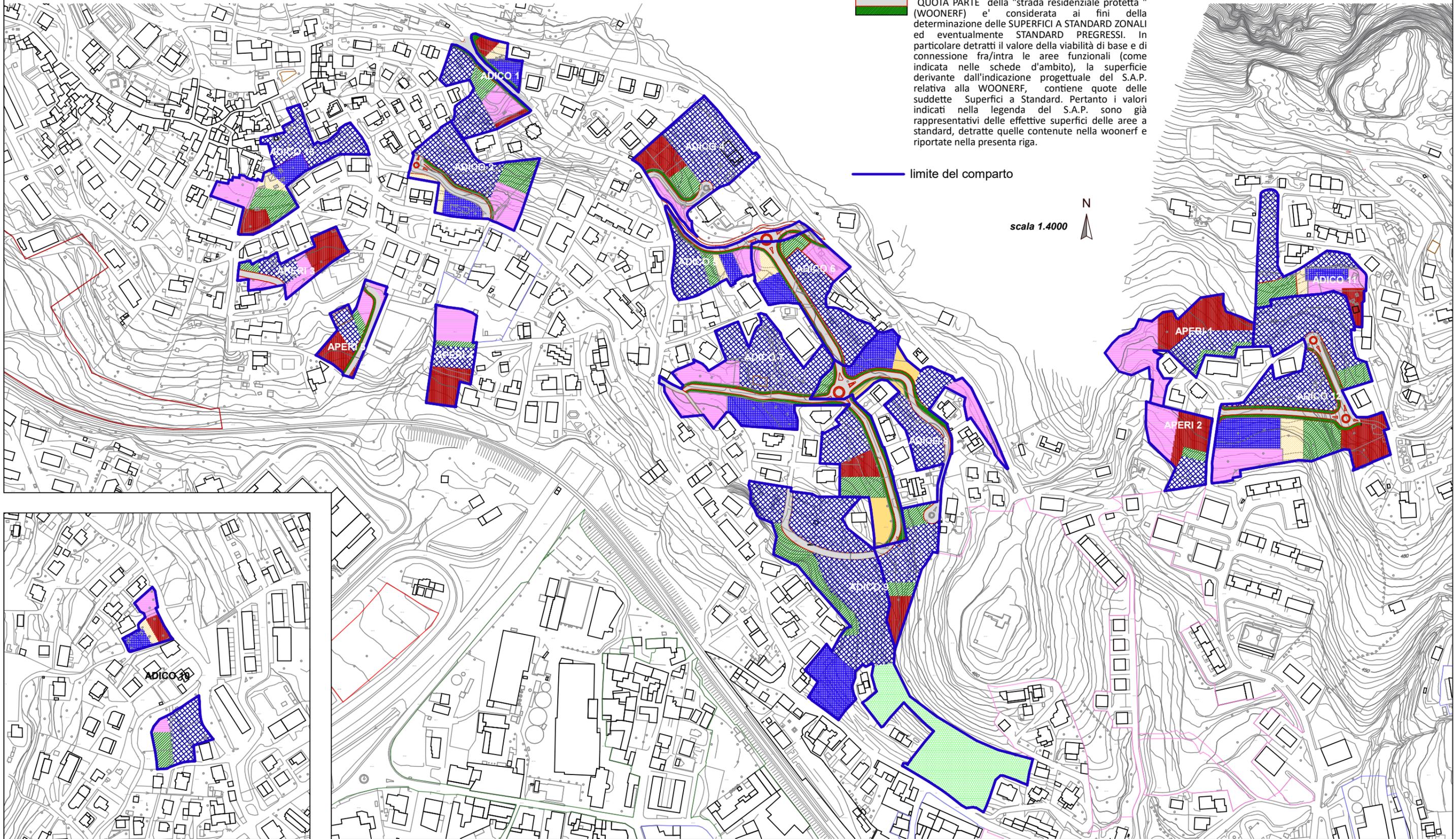
-  superficie concentrazione edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie di iniziativa privata
-  superficie concentrazione edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie di iniziativa pubblica o di iniziativa privata per alloggi sociali, housing, ecc.
-  standard di base edilizia privata
-  standard di base edilizia pubblica
-  superficie extra standard per servizi e attrezzature pubbliche.
-  superficie a copertura standard progressi.
-  Parco urbano storico naturalistico  
superfici da destinare a funzioni specifiche e che sono costituite dalla somma o da quota parte delle superfici pubbliche compensative (extra standard e standard progressi) e se del caso anche della quota destinata a standard zonali.

**Viabilità d'ambito - Woonerf.**  
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PROGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.

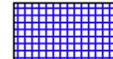
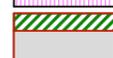
 limite del comparto

scala 1.4000

N





-  superficie concentrazione edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie di iniziativa privata
-  superficie concentrazione edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie di iniziativa pubblica o di iniziativa privata per alloggi sociali, housing, ecc.
-  standard di base edilizia privata
-  standard di base edilizia pubblica
-  superficie extra standard per servizi e attrezzature pubbliche.
-  superficie a copertura standard progressi.
-  Viabilità d'ambito - Woonerf.  
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.

 limite del comparto

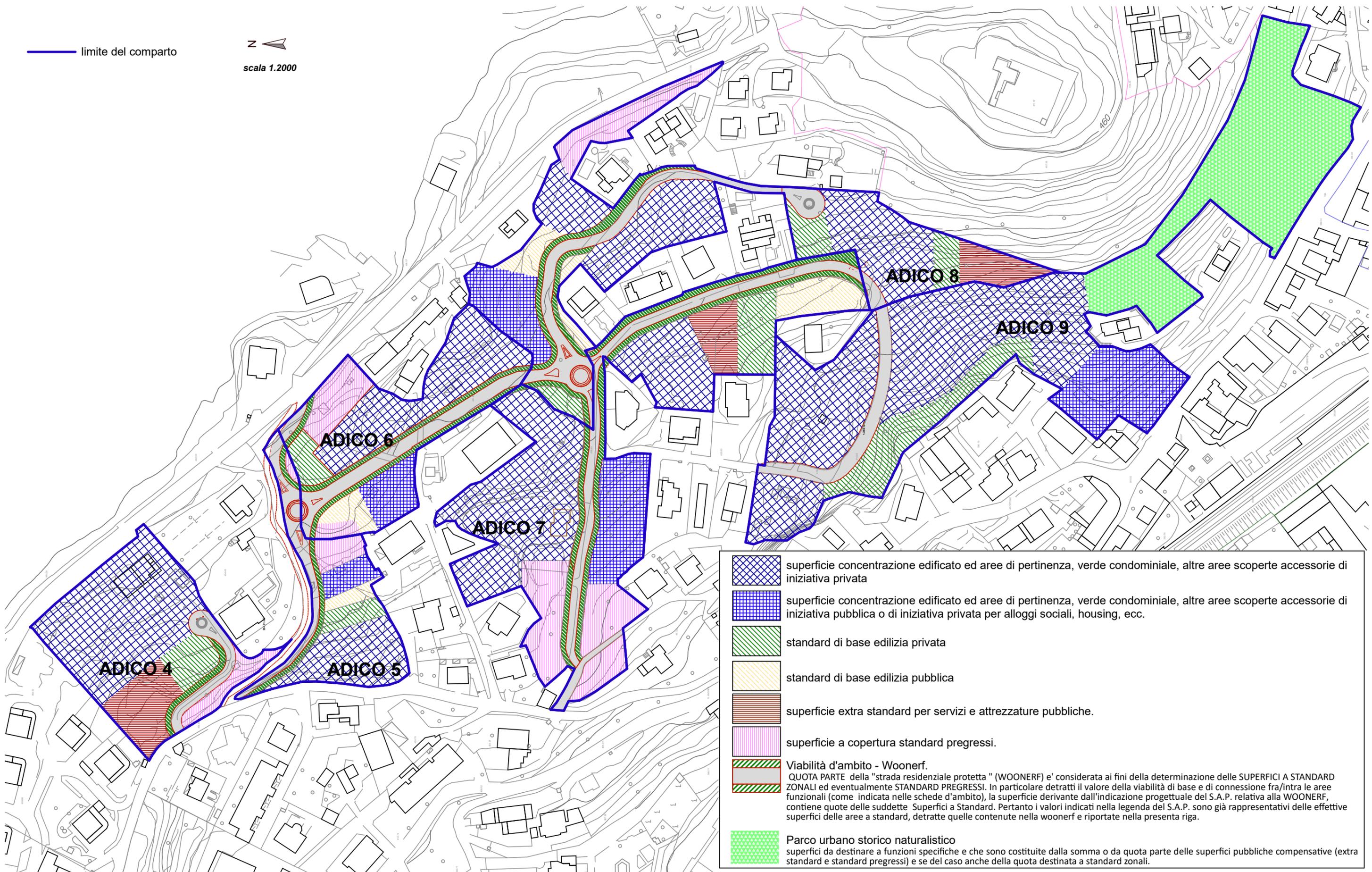
 scala 1.2000



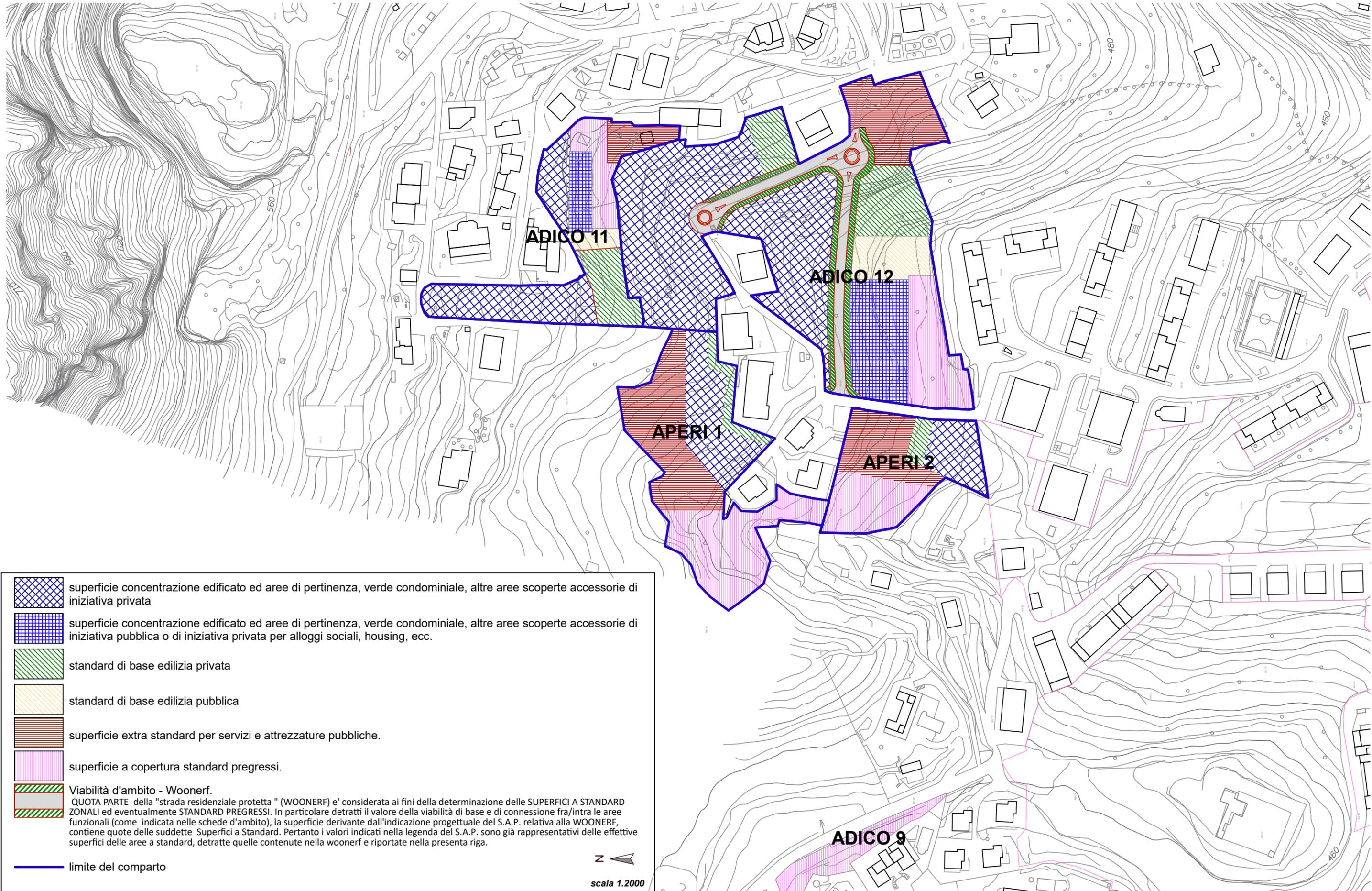
— limite del comparto



scala 1.2000



	superficie concentrazione edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie di iniziativa privata
	superficie concentrazione edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie di iniziativa pubblica o di iniziativa privata per alloggi sociali, housing, ecc.
	standard di base edilizia privata
	standard di base edilizia pubblica
	superficie extra standard per servizi e attrezzature pubbliche.
	superficie a copertura standard progressi.
	Viabilità d'ambito - Woonerf.
	QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.
	Parco urbano storico naturalistico superfici da destinare a funzioni specifiche e che sono costituite dalla somma o da quota parte delle superfici pubbliche compensative (extra standard e standard progressi) e se del caso anche della quota destinata a standard zonali.



**Città di Solofra**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - Ambiti Disomogenei di Completamento (ADICO) EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) - CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO (Adeguate ai pareri ex art. 3 c.5 Reg.Reg. 5/11 e s.m.i.)**

AMBITO	SUP TERR.	INDICE DIRITTO EDIFICATORIO			EDIFICABILITA' D'AMBITO										CARICHI INSEDIATIVI D'AMBITO						Indice fabbricabilità fondiaria				
		IDE BASE:		0,193	EDIFICABILITA' DI INIZIATIVA PRIVATA										EDIFICABILITA' PUBBLICA		SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO MEDIA PER ALLOGGI (Gli alloggi di iniziativa pubblica sovvenzionata e quelli di iniziativa privata per edilizia convenzionata ed agevolata sono adeguati al rapporto tra metrature degli alloggi ed occupanti di cui alla L.R.18/1997 art.2 c.1 let.c)						INDICE CAPITARIO: 112 mc/lab		
		IDE AGGIUNTIVO	PERCENT.	IDE MAX - IDE COMPLESSIVO (comprende IDE pubblico)	TOTALE	USI RESIDENZIALI 65% max:		ALTRI USI (terziario, commercio, artigianato non inquinante,ecc)		USI RESIDENZIALI		NUMERO ALLOGGI INIZIATIVA PRIVATA		N° ALLOGGI ERP		RAPPORTO FAMIGLIE/ALLOGGI: 1 fam/all			IFF su sup. edif. di iniziativa privata	IFF su sup. edif. Pubblica	IFF su superficie edificabile complessiva				
mq		mqs/mqst	eto	etoag	etomax	etomax_vol.	etr.vol	etr	ets	ets.vol	etrp	etrp.vol	ALLOGGI PER E.T.O. BASE	ALLOGGI ETO AGGIUNTIVA per incr. % su Ide base	TOTALE ALLOGGI DI INIZIATIVA PRIVATA	ALLOGGI DI INIZIATIVA PUBBLICA	ALLOGGI TOTALI	ABITANTI INSEDIABILI				FAMIGLIE INSEDIABILI	COMPONENTI PER FAMIGLIA		
	mq			mqs/mqst	mqs	mqs	mqs	mc	mc	mqs	mqs	mc	mc	num.	num.	num.	num.	num.	num.	num.	num.	num.	MC/MQ	MC/MQ	MC/MQ
ADICO 1	6652	0,06755	35,00%	0,35705	1284	449	1733	5546	3605	1127	607	1941	642	2054	8,8	3,1	12	7	19	51	19	2,71	2,08	3,09	2,29
ADICO 2	9.140	0,06755	35,00%	0,35705	1764	617	2381	7621	4953	1548	833	2667	882	2822	12,1	4,2	16	9	26	69	26	2,71	2,08	3,09	2,29
ADICO 3 (-)	0	0,06755	35,00%	0,26055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
ADICO 4 (*)	9698	0,0375	25,00%	0,1875	1455	364	1818	5819	4946	1546	273	873	0	0	13,0	3,3	16	0	16	44	16	2,71	1,01	0,00	1,01
ADICO 5	5585	0,06755	35,00%	0,35705	1078	377	1455	4657	3027	946	509	1630	539	1725	7,4	2,6	10	6	16	42	16	2,71	2,08	3,09	2,29
ADICO 6	9589	0,06755	35,00%	0,35705	1851	648	2498	7995	5197	1624	874	2798	925	2961	12,7	4,4	17	10	27	73	27	2,71	2,08	3,09	2,29
ADICO 7 (*)	21.505	0,06755	35,00%	0,35705	4150	1453	5603	17930	11655	3642	1961	6276	2075	6641	28,4	9,9	38	22	60	163	60	2,71	2,14	3,09	2,34
ADICO 8 (*)	16.611	0,06755	35,00%	0,35705	3206	1122	4328	13850	9002	2813	1515	4847	1603	5129	21,9	7,7	30	17	46	126	46	2,71	2,08	3,09	2,29
ADICO 9	28.515	0,06755	35,00%	0,35705	5503	1926	7430	23775	15454	4829	2600	8321	2752	8805	37,7	13,2	51	29	80	217	80	2,71	1,94	3,09	2,16
ADICO 10	4.961	0,06755	35,00%	0,35705	957	335	1293	4136	2689	840	452	1448	479	1532	6,6	2,3	9	5	14	38	14	2,71	1,89	3,04	2,11
ADICO 11	6.864	0,06755	35,00%	0,35705	1325	464	1788	5723	3720	1162	626	2003	662	2120	9,1	3,2	12	7	19	52	19	2,71	1,89	3,09	2,12
ADICO 12	24.125	0,06755	35,00%	0,35705	4656	1630	6286	20114	13074	4086	2200	7040	2328	7450	31,9	11,2	43	25	68	183	68	2,71	1,96	3,09	2,18
ADICO 13	8.228	0,06755	35,00%	0,35705	1588	556	2144	6860	4459	1393	750	2401	794	2541	10,9	3,8	15	8	23	62	23	2,71	1,89	3,09	2,12
<b>TOTALI</b>	<b>151.473,00</b>				<b>28.817,28</b>	<b>9.940,58</b>	<b>38.757,85</b>	<b>124.025,12</b>	<b>81.780,09</b>	<b>25.556,28</b>	<b>13.201,57</b>	<b>42.245,03</b>	<b>13.681,29</b>	<b>43.780,12</b>	<b>200,23</b>	<b>68,78</b>	<b>269</b>	<b>144</b>	<b>413</b>	<b>1.121,07</b>	<b>413,03</b>	<b>2,71</b>	<b>1,92</b>	<b>3,09</b>	<b>2,13</b>

etr. Vol. : valore da rapportare all'indice capitario per la definizione del numero di abitanti insediabili. Valore di orientamento ai fini della definizione di assetto preliminare di comparto.

TOTALE mqS.L.S. usi residenziali privato+pubblica	39.237,57
% etrp/etr (edific. pubblica/edific. totale usi residenziali)	35%

quota residenziale alloggi pubblici (erp) su totale residenziale: 35%

densità abitativa all/ha: 34

densità territ. Ab/ha: 92

**RIEPILOGO : DESTINAZIONI RIPARTIZIONE STANDARD / RIPARTIZIONE SUPERFICI INTEGRATA E COMPENSATIVA**

AMBITO	SUP. COMPARTO TOTALE	SUPERFICIE EDIFICATA (USI RESIDENZIALI INTEGRATI)		SUPERFICI PUBBLICHE (STANDARD ZONALI, STANDARD PREGRESSI ED EXTRA STANDARD)				SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI (valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito)	SUPER. PUBBLICA COMPENS. da cedere al pubblico	SUPER. INTEGR. per l'iniziativa privata									
		K30	K43	M30	M43	P43	Q43												
											SUP. EDIF. PRIV.	SUP. EDIF. PUBB.	SUP. N.E. STAND. BASE - ed.privata	SUP. N.E. STAND. BASE - ed.pubblica	EXTRA STANDARD	STANDARD PREGRESSI			
ADICO 1	6652	2661	665	1065	330	580	1085	265	2660,8	3991,2	4987,00								
ADICO 2	9.140	3656	914	1463	454	0	1450	1204	3656,0	5484,0	7690,40								
ADICO 3 (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00								
ADICO 4 (*)	9698	5776	0	1013	0	1503	708	698	2909,4	6788,6	7486,86								
ADICO 5	5585	2234	559	894	277	0	573	1048	2234,0	3351,0	5012,00								
ADICO 6	9589	3836	959	1535	476	0	1285	1499	3835,6	5753,4	8304,07								
ADICO 7 (*)	21.505	8366	2151	3442	1067	1007	3139	2333	8602,0	12903,0	17359,20								
ADICO 8 (*)	16.611	6644	1661	2659	824	935	1374	2513	6644,4	9966,6	14301,97								
ADICO 9	28.515	12261	2852	4564	1415	2187	3964	1273	11406,0	17109,0	22364,31								
ADICO 10	4.961	2183	504	794	246	485	748	0	1984,4	2976,6	3727,70								
ADICO 11	6.864	3020	686	1099	341	673	1043	0	2745,6	4118,4	5148,00								
ADICO 12	24.125	10253	2413	3861	1197	2244	2051	2107	9650,0	14475,0	19830,75								
ADICO 13	8.228	3620	823	1317	408	823	1237	0	3291,2	4936,8	6167,71								
<b>TOTALI</b>	<b>151.473,00</b>	<b>64.510,82</b>	<b>14.184,94</b>	<b>23.704,49</b>	<b>7.036,09</b>	<b>10.436,67</b>	<b>18.656,36</b>	<b>12.940,41</b>	<b>59619,4</b>	<b>91853,6</b>	<b>122.379,97</b>								
<b>TOTALE SUP. FONDIARIA</b>		<b>78.695,77</b>		<b>52,0%</b>		<b>TOTALE SUP. STANDARD ZONALI</b>		<b>30.740,58</b>		<b>20,3%</b>		<b>TOTALE SUP. COMPENS. E PEREQ.</b>		<b>29.093,04</b>		<b>19,2%</b>		<b>8,5%</b>	

**SUPERFICIE TERRITORIALE AI FINI DELLA VERIFICA DELLA DENSITA' TERRITORIALE (Sup. totale comparto - Sup. perequative)**

mq

INCREMENTO PERCENTUALE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA				INCENTIVAZIONI	
Incremento % per realizzaz. STA.PRE	Incremento % per realizzaz. EXTRASTANDARD	Eventuali alloggi in incremento per realiz.STA.PRE	Eventuali alloggi in incremento per realiz.EXTRA STAND	10%	0%
8%	5%	100%	100%	eto cred.ed.	Eventuali n° alloggi per cred.ed.
eto incr. ST.PR.	eto incr. EXS	all. incr.SP	all. incr.EXS	mqsls	n°
102,71	64,19	1,08	0,68	128,38	0,00
141,12	88,20	1,49	0,93	176,40	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
116,38	72,74	1,23	0,77	145,47	0,00
86,23	53,90	0,91	0,57	107,79	0,00
148,05	92,53	1,56	0,97	185,07	0,00
332,04	207,52	3,50	2,18	415,05	0,00
256,47	160,30	2,70	1,69	320,59	0,00
440,27	275,17	4,63	2,90	550,34	0,00
76,60	47,87	0,81	0,50	95,75	0,00
105,98	66,24	1,12	0,70	132,48	0,00
372,49	232,81	3,92	2,45	465,61	0,00
127,04	79,40	1,34	0,84	158,80	0,00
<b>2305,382</b>	<b>1440,86375</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>2881,73</b>	<b>0</b>
eto.incr. Tot. Mqsls	3746,25	all. incr.tot. N°	39	<b>ALLOGGI TOTALI COMPRESIVI DEGLI INCREMENTI</b>	
				452	

**VIABILITA' DI PROGETTO - VALORI SUPERFICI COME RIPORTATI NEL S.A.P.**

1.) I percorsi e le connessioni carrabili e pedonali sono "strade di tipo residenziale", come indicate nel S.A.P. sono costitutive del comparto, ma possono essere variate in caso di elaborazione del P.U.A. 2.) le strade residenziali, ove, riportate nel S.A.P. degli Ambiti di Trasformazione Urbana, in particolare per gli Ambiti Disomogenei di Completamento, devono essere sempre progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". Sono possibili modifiche alla tipologia della woonerf, anche a livello di tracciato, al fine di rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche per la costruzione di strade. Non si considerano varianti al S.A.P., sempre che sia confermata prevalentemente la localizzazione funzionale delle componenti della Superficie Integrata e Compensativa e che la quota di standard afferenti alla woonerf si traducano in fasce di ambientazione ecologica di cui all'art. 81 delle NTA. (\*)

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE SUPERFICI A STANDARD COME RIMODULATI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF

**SCHEMA GENERALE DEGLI ADICO - STRALCIO DA PUC**

**VERIFICA DENSITA' TERRITORIALE - comprensiva incrementi -**

alloggi / ha 37

100,4 Ab.ni / ha

(art. 34 nta PTCP AV; dims. carichi insed. Par.3.4.1 - valori minimi compresi tra 100 e 150 ab/ha tramutati in alloggi/ha) ok verificato > 150 AB/HA

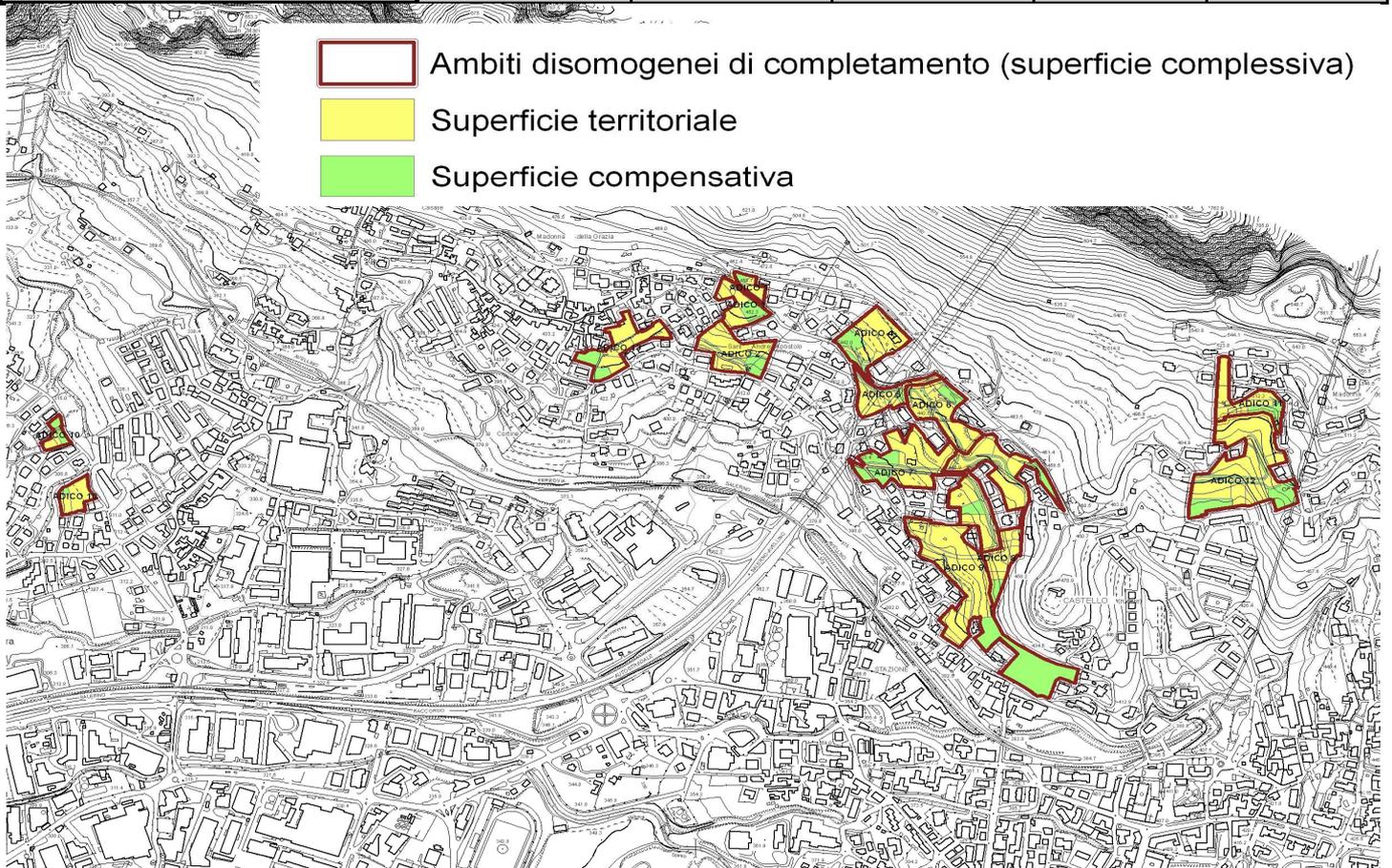
(\*) Modificati a seguito accoglimento Osservazioni giuste Del. G. C. 52/2017

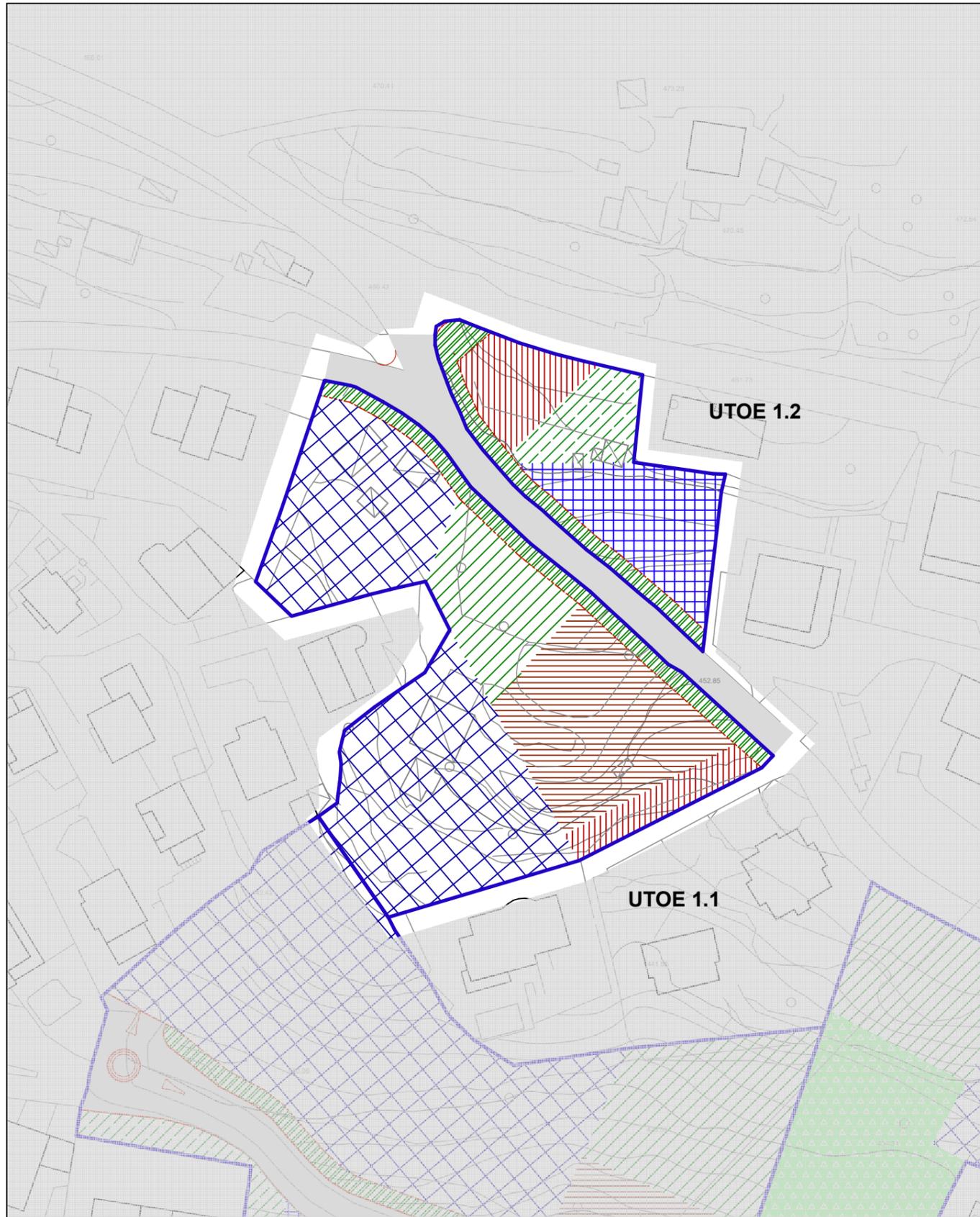


**VERIFICA DENSITA' TERRITORIALE - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA : ADICO (ART.100)**  
**AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA**

AMBITO	SUP. COMPARTO TOTALE	SUPERFICIE TERRITORIALE AI FINI DELLA VERIFICA DELLA DENSITA' TERRITORIALE	PREVISIONE RESIDENZIALE		DENSITA TERRITORIALE	
			ALLOGGI INSEDIABILI TOTALI	ABITANTI INSEDIABILI	Alloggi / HA	Abitanti / HA
	mq	mq	n°	n°		
ADICO 1	6652	4987	20	55	41	111
ADICO 2	9140	7690	28	76	36	99
ADICO 4	9698	7487	18	49	24	66
ADICO 5	5585	5012	17	46	34	92
ADICO 6	9589	8304	29	80	35	96
ADICO 7	21505	17359	66	178	38	103
ADICO 8	16611	14302	51	138	36	96
ADICO 9	28515	22364	87	237	39	106
ADICO 10	4961	3728	15	41	41	110
ADICO 11	6864	5148	21	57	41	111
ADICO 12	24125	19831	74	200	37	101
ADICO 13	8228	6168	25	68	41	111
<b>TOTALI mq</b>	<b>151.473</b>	<b>122.380</b>	<b>452</b>	<b>1.226</b>	<b>37</b>	<b>100</b>
<b>Totale ha.</b>	<b>15,15</b>	<b>12,24</b>				

SUPERFICIE TERRITORIALE per VERIFICA DELLA DENSITA' TERRITORIALE è data dalla somma di :	SUP. EDIF. PRIV. +	SUP. EDIF. PUBBL.+	SUP. STAND. BASE - ed.privata +	SUP. STAND. BASE - ed.pubblica	+ SUPERFICIE A VIABILITA
--	--------------------	--------------------	------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------





— limite dell'ambito ottimale d'intervento



A.DI.CO.	1	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS	2375	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	3326
SUP.TER. Mq	6.652	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	7600	I.F.F. mc/mq	2,29

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

					% ST	% SI
	mq	2661	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	40%	67%
				Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.		
				sigla	u.m.	sup.
				eto.max	mqsls	1733
				ets	mqsls	607
				etr	mqsls	1127
				I. F. F.	2,0844	
				H Vir.	= MT 3,2	
				Vol. tot.	= mc 5546	
	mq	602	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	9%	15%
				Alloggi teorici	12	sls media mq. 95
				Abitanti insediabili teorici	32	mc/ab 112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

					% ST	% SC
	mq	1085	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordinate e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	16%	41%
	mq	580	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.	9%	22%
	mq	665	SUP.ED ed.pub. ([47] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
				Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.		
				sigla	u.m.	sup.
				etr.p	mqsls	642
				I. F. F.	3,088	
				H VIR.	= MT 3,2	
				Vol.	= mc 2054	
	mq	330	STA.BASE ed.pub. ([48] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
				Alloggi teorici	7	sls media mq. 95
				Abitanti insediabili teorici	18	mc/ab 112

mq	0	VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF - Nota : LE SUPERFICI A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	0%
----	---	--	----

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

	mq	728	WOON. ([46]+[52]. da scheda generale)	WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata	% ST
				(*) QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratte il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.	11%

**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 1**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO

0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	6.652
1) <b>Indice Superficie Integrata</b>	SI/St	%	60%
2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1°0]	mq	3991,2
3) <b>Indice Superficie compensativa</b>	Sc/St	%	40%
4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3°0]	mq	2660,8
5) <b>Superficie Territoriale</b> (superf. Fond. + superf. Standard zonali + viabilità)	St	mq	4986
6) <b>Superficie fondiaria</b> (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Sf	mq	3.326

La superficie territoriale di 6652 mq è data dalla somma di 4490 mq(UTOE1.1) + 1662 mq (UTOE 1.2)

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO  
PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	0,193
8) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale</b>	[7°9]	mc/mqst	0,6176
9) <i>h. lorda di piano (per definizione IVET)</i>	h	mf	3,2
10) <b>IDE edificabilità pubblica</b> (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a seconda della tipologia di ambito)	50% IDEpub	mqsls/mqst	0,0965
11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	20,0% IDEatt	mqsls/mqst	0,0386
11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico _mops (ZONE 3A , 3B, 4 e 5)</b>	5% IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>	10,0% IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>	35% IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,06755
12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale) applicato all'intera ST</b>	[7+10+11] IDE max	mqsls/mqst	0,35705
13) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo</b>	[12°9] IVET max	mc/mqst	1,14256

DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)

14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al 65%	della Eto max
15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al 35%	della Eto max

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI

16) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA</b>	[7°0]	eto	mqsls	1283,836
17) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA</b>	[11°0]	etoag	mqsls	449,3426
18) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>	[16+17]	etomax	mqsls	1733,1786
19) <b>EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.</b>	[18°15]	ets	mqsls	606,61251
20) <b>EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX</b>	[18°14]	etr	mqsls	1126,5661
21) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[20/22]	All.	N°	12
22) <i>sls media = mq</i>	95			
23) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	[10°0]	etrp	mqsls	641,918
24) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[23/25]	All.	N°	7
25) <i>sls media = mq</i>	95			
EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqsls	1768,48
EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto comp	mqsls	2375,0966
INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]	%		37%
INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.		%		36%

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI

26) <b>EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.</b>	[19°9]	ets.vol	mc	1941,16
27) <b>EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE</b>	[20°9]	etr.vol	mc	3605,0115
28) <b>N° abitanti insediabili</b>	[27/29]	Abit.	n°	32
29) <i>Indice capitario = mc per abitante</i>	112			
30) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	[23°9]	etrp.vol	mc	2054,1376
31) <b>N° abitanti insediabili</b>	[30/32]	Abit.	n°	18
32) <i>Indice capitario = mc per abitante</i>	112			

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI 1444/68

	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
34) <b>RESIDENZIALE [28°33]</b>	145	64	290	80	579
35) <b>RESIDENZIALE PUBBL. [30°33]</b>	83	37	165	46	330
36) <b>80mq/100mq sup.lorda soloio</b>	0	0	0,4	0,4	0,8
37) <b>ALTRI USI (COMMERCIALI/ SERVIZI/ TERZ. ECC) [19°36]</b>	0	0	243	243	485
38) <b>Sub totali superfici</b>	227	101	697	369	1395
39) <b>Percentuale su Sup. Territ.</b>	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%
40) <b>Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale</b>	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%
41) <b>Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale</b>	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinenziali ex.l.122/89

(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)	PARC.
mq/mc	1/10
pp1 <b>RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA</b>	555
pp2 <b>RESIDENZIALE PUBBL.</b>	205
pp3 <b>SOLO USI COMMERCIALI/ SERVIZI/ ECC di iniziativa privata</b>	194
<b>TOTALE (pp1+pp2)</b>	760

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI

SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	Totale di VERIFICA	
% ST	40,0%	16,0%	3,99%	60,0%
Sup. (mq)	2661	1065	265	3991
% SI	67%	27%	7%	100,0%
Suddivisione STA.BASE	45) spazi attrezz. / parcheggio ecc. 602	[43-46]		
	46) quota destinata alla woonerf 463	(derivata dal S.A.P.)		

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione persequivo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA

SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)				VERIFICA	
	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG		
% ST	10%	5,0%	0,0%	8,7%	16,3%	40%
Sup. (mq)	665,2	330,1	0,0	580,0	1085,0	2660
% Sc	25%	12%	0%	22%	41%	100%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.						
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno pregresso degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)						
52) VIABILITA' di progetto [44+49]	le strade residenziali , sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf" .			sup.(mq) 265		
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta " e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI . In particolare dettratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta " , contiene quote delle suddette Superficie a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE SUPERFICIE A STANDARD COME RIMODULATI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF ED AI QUALI FAR RIFERIMENTO IN CASO DI PROGETTO URBANISTICO UNITARIO.						

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)



STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

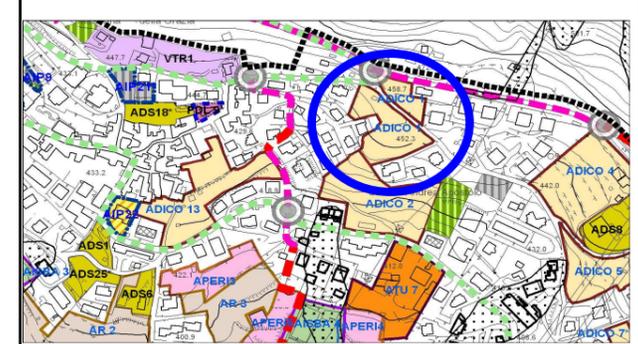
ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

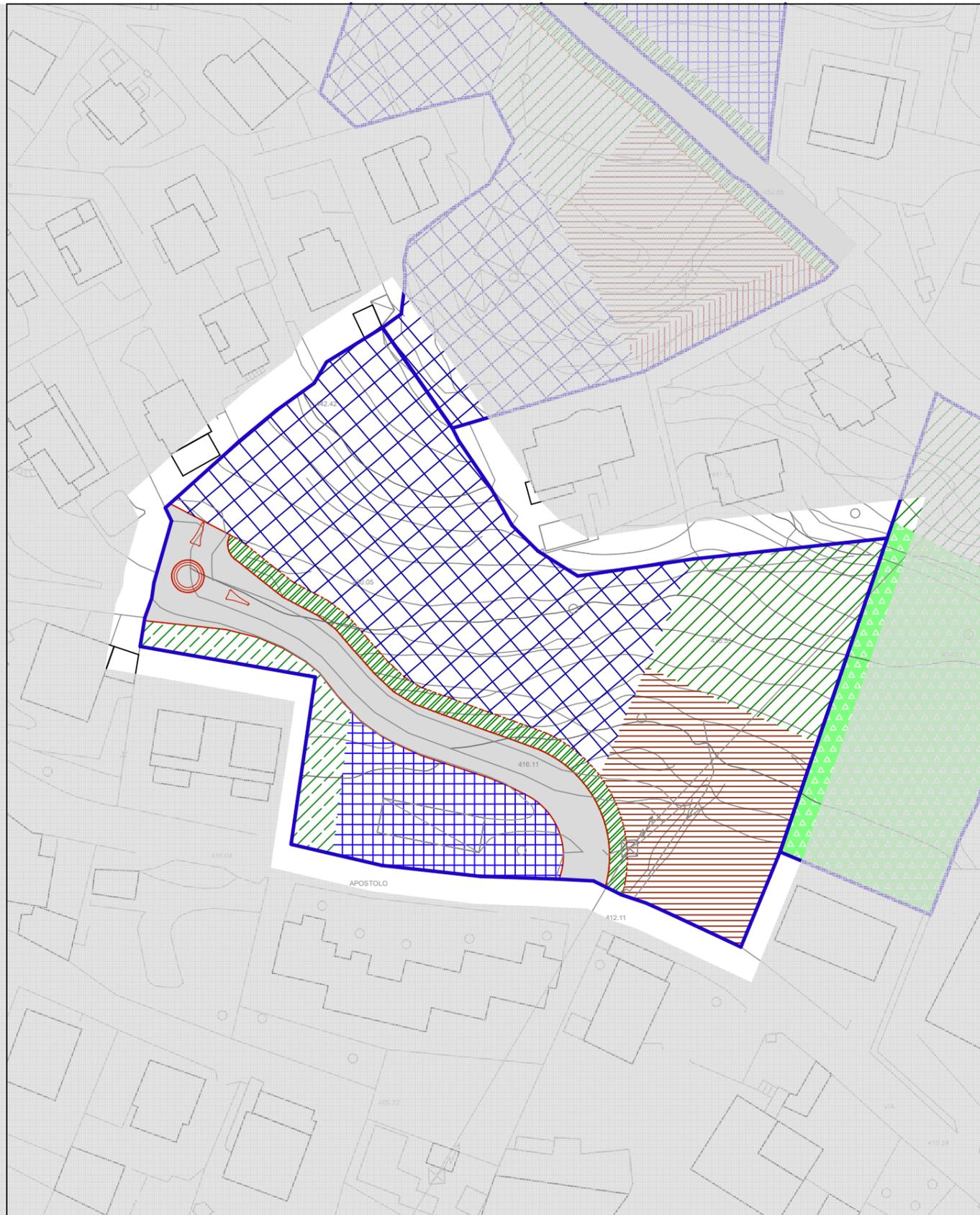


STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA



Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



A.DI.CO.	2	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS	3263	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	4570
SUP.TER. Mq	9.140	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	10443	I.F.F. mc/mq	2,29

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

					% ST	% SI
	mq	3656	SUP.ED ed.pr. ((42) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	40%	67%
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>	sigla	u.m.
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	eto.max	mqsls
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	ets	mqsls
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	etr	mqsls
				I. F. F.	2,0844	
				H Vir. =	MT 3,2	
				Vol. tot. =	mc 7621	
	mq	1092	STA.BASE ed.pr. (*) ((45) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	12%	20%
				Alloggi teorici	16	sis media mq.
				Abitanti insediabili teorici	44	mc/ab
					95	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

					% ST	% SC
	mq	1450	STA.PRE. ((51) da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificata per atterraggio quote edificatorie)	16%	40%
	mq	0	STA.EXTR. ((50) da sch.gen.)	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificata per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche;	0%	0%
	mq	914	SUP.ED ed.pub. ((47) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificata per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.</i>	sigla	u.m.
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)	etr.p	mqsls
				I. F. F.	3,088	
				H VIR. =	MT 3,2	
				Vol. =	mc 2822	
	mq	454	STA.BASE ed.pub. ((48) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
				Alloggi teorici	9	sis media mq.
				Abitanti insediabili teorici	25	mc/ab
					95	112

	mq	1204		VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF - Nota : LE SUPERFICI A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	13%	
--	----	------	--	--	-----	--

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

	mq	371	WOON. ((46)+[52]. da scheda generale)	WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata	% ST	
				(*)QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.	4%	

**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 2**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO

Table with 5 columns: Index, Description, Code, Unit, Value. Rows include Superficie Comparto Totale (9.140 mq), Indice Superficie Integrata (60%), Superficie Integrata (5484 mq), Indice Superficie Compensativa (40%), Superficie Compensativa (3656 mq), Superficie Territoriale (7690 mq), Superficie fondiaria (4.570 mq).

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO  
PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Table with 5 columns: Index, Description, Code, Unit, Value. Rows include Indice Diritto Edificatorio (0,193), Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (0,6176), IDE edificabilità pubblica (0,0965), IDE per cessione gratuita aree sup. compens. (0,0386), IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche (0,00965), IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa (0,0193), Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato (0,06755), Indice Diritto Edificatorio Massimo (0,35705), Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo (1,14256).

DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)

Table with 3 columns: Index, Description, Value. Rows include Uso prevalente residenziale (fino al 65% della Eto max), Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante) (fino al 35% della Eto max).

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI

Table with 5 columns: Index, Description, Code, Unit, Value. Rows include EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA (1764,02 mqsls), EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA (617,407 mqsls), EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (2381,427 mqsls), EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC. (833,49945 mqsls), EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX (1547,9276 mqsls), N° medio Alloggi insediabili (16), EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA (882,01 mqsls), N° medio Alloggi insediabili (9), EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (2429,94 mqsls), EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (3263,437 mqsls), INCIDENZA ETRP / ETOMAX (37%), INCIDENZA ETRP / ETO res\_tot. (36%).

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI

Table with 5 columns: Index, Description, Code, Unit, Value. Rows include EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC. (2667,1982 mc), EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE (4953,3682 mc), N° abitanti insediabili (44), Indice capitaro = mc per abitante (112), EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA (2822,432 mc), N° abitanti insediabili (25), Indice capitaro = mc per abitante (112).

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68

Table with 6 columns: Index, Description, Istr., Int.gen, VERDE, PARC., TOTALI. Rows include quantità mq/ab x tipo di standard (18), RESIDENZIALE (796), RESIDENZIALE PUBBL. (454), 80mq/100mq sup.lorda soloio (0,8), ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) (667), Sub totali superfici (1916), Percentuale su Sup. Territ. (21,0%), Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale (5,0%), Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale (16,0%).

parcheggi pertinenziali ex.l.122/89

Table with 2 columns: Description, PARC. Rows include (Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale), mq/mc (0,1), RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA (762), RESIDENZIALE PUBBL. (282), SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata (267), TOTALE (pp1+pp2) (1044).

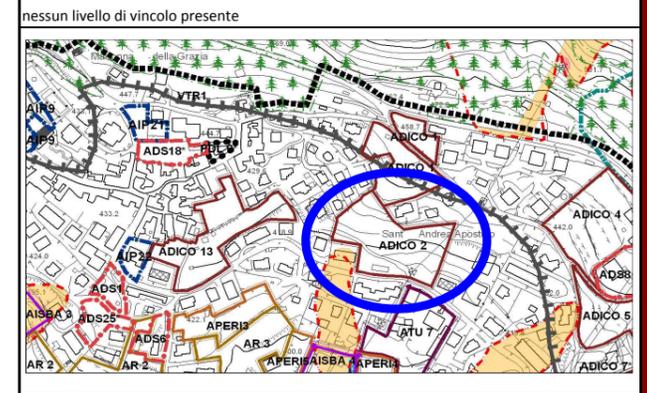
SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI

Table with 5 columns: Index, Description, Value, VERIFICA. Rows include SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata (% ST 40,0%, Sup. (mq) 3656, % SI 67%), SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI (45 spazi attrez./ parcheggio ecc. 1092, 46 quota destinata alla woonerf 371), SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA (% ST 10%, Sup. (mq) 914,0, % Sc 25%).

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA

Table with 6 columns: Index, Description, Value, VERIFICA. Rows include SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA (% ST 10%, Sup. (mq) 914,0, % Sc 25%), SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata (% ST 40,0%, Sup. (mq) 3656, % SI 67%), SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI (45 spazi attrez./ parcheggio ecc. 1092, 46 quota destinata alla woonerf 371), SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA (% ST 10%, Sup. (mq) 914,0, % Sc 25%), SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata (% ST 40,0%, Sup. (mq) 3656, % SI 67%), SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI (45 spazi attrez./ parcheggio ecc. 1092, 46 quota destinata alla woonerf 371), SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA (% ST 10%, Sup. (mq) 914,0, % Sc 25%).

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)



STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA  
ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B  
ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

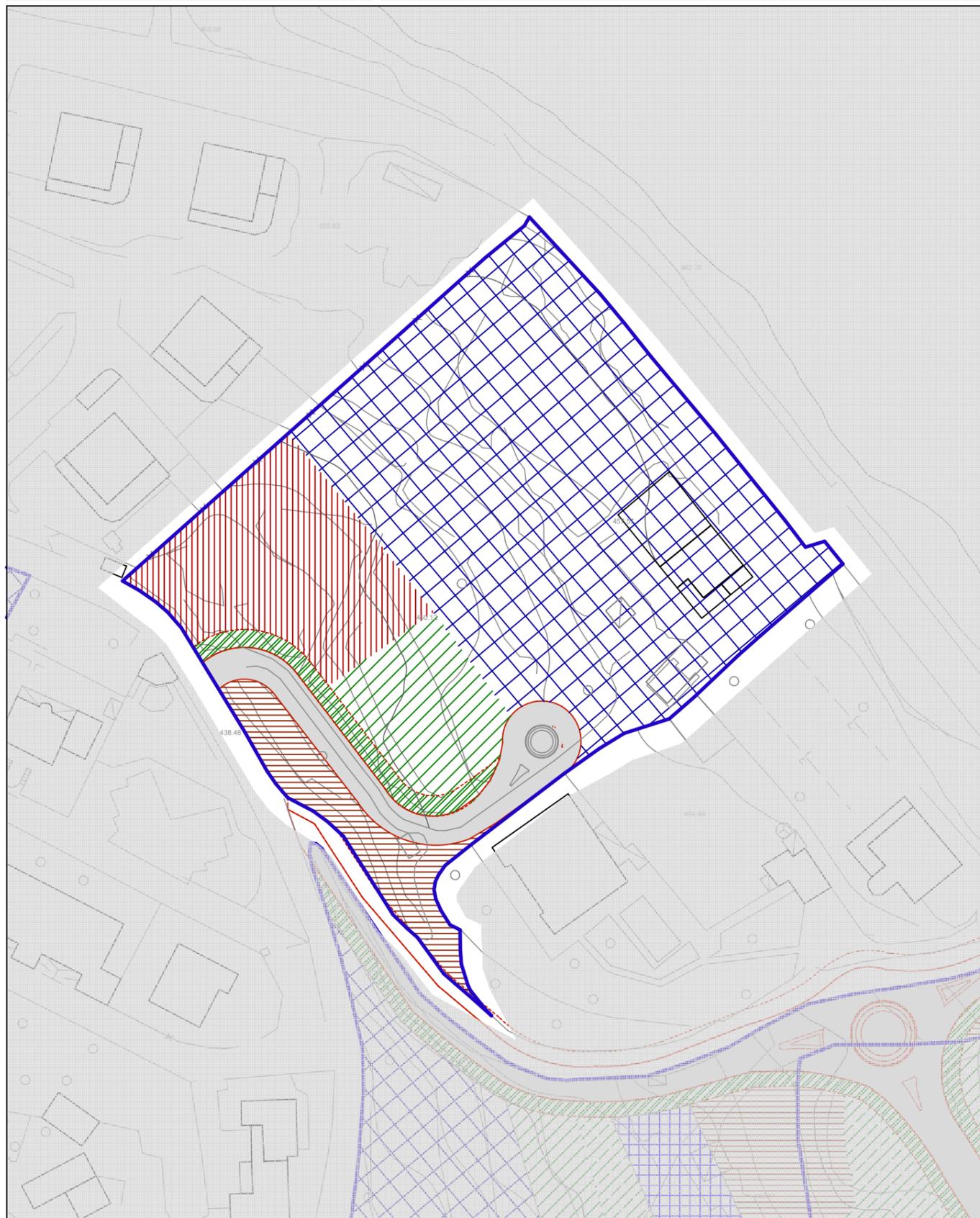


STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA



Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire i SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



<b>A.DI.CO.</b>	<b>4.oss.</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	<b>1818</b>	<b>SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq</b>	<b>5776</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>9.698</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO +PUBBLICO) = Mc</b>	<b>5819</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>	<b>1,01</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

					% ST	% SI
	mq	5776	SUP.ED ed.pr.	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	60%	85%
<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>						
					<b>I. F. F.</b>	<b>1,0074</b>
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :					<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b>
					<b>1818</b>	H Vir.. = MT 3,2
EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.					<b>ets</b>	<b>mqsls</b>
					<b>273</b>	Vol. tot. = mc 5819
EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX					<b>etr</b>	<b>mqsls</b>
					<b>1546</b>	

	mq	743	STA.BASE ed.pr. (*)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	8%	11%
--	----	-----	---------------------	--	----	-----

Alloggi teorici	16	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	44	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

					% ST	% SC
	mq	708	STA.PRE.	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	7%	24%
	mq	1503	STA.EXTR.	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;	16%	52%

	mq	698		<b>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF-</b> Nota : LE SUPERFICI A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	7%	
--	----	-----	--	--	----	--

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

	mq	270	WOON. (*)	<b>WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata</b> QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.	3%	
--	----	-----	-----------	--	----	--

SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE

**S.A.P. 4  
OSS.**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Sup. Territoriale	St	mq	9.698
		1) Indice Superficie Integrata	Si/St	%	70%
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1°0] Si	mq	6788,6
		3) Indice Superficie compensativa	Sc/St	%	30%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3°0] Sc	mq	2909,4
		5) Superficie fondiaria /privato+pubblico/ (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Se/St	%	60%
6) Superficie fondiaria (privata e pubblica)	[5°0] Sf	mq	5.776		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE						
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsls/mqst	0,15	
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	[7°9] IVET	mc/mqst	0,48	
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2	
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a seconda della tipologia di ambito)	0%	IDEpub	mqsls/mqst	0
		11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	20,0%	IDEatt	mqsls/mqst	0,03
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico _mops (ZONE 3A , 3B, 4 e 5)	5%	IDEbon	mqsls/mqst	0,0075
		11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica	0,0%	IDEcom	mqsls/mqst	0
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	25%	IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,0375
		12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	[7+10+11]	IDE max	mqsls/mqst	0,1875
	13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	[12°9]	IVET max	mc/mqst	0,6	
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)					
	14) Uso prevalente residenziale	fino al	85%	della Eto max		
	15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	15%	della Eto max		

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI					
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Indici di sup. lorda soiaio. Edificabilità dedotta. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7°0] eto	mqsls	1454,7
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11°0] etoag	mqsls	363,675
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	[16+17] etomax	mqsls	1818,38
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18°15] ets	mqsls	272,7563
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18°14] etr	mqsls	1545,619
	ERP HOUSING ALL.SOCIALI	21) N° medio Alloggi insediabili	[20°22] All.	N°	16
		22) sls media = mq	95		
		23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10°0] etrp	mqsls	0
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23°25] All.	N°	0
		25) sls media = mq	95		
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICG)	[20+23] eto res_tot	mqsls	1545,62	
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICG)	[23+18] eto_comp	mqsls	1818,375	
	INCIDENZA -ETRP-/ETOMAX	[23/18]	%	0%	
	INCIDENZA -ETRP-/ETO.res_tot.		%	0%	

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI					
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria dedotta. (et x h = mqsls X 3,20)	EDIFIC. INIZIAT PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19°9] ets.vol	mc	872,82
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20°9] etr.vol	mc	4945,98
		28) N° abitanti insediabili	[27°29] Abit.	n°	44
	29) Indice capitario = mc per abitante	112			
	ERP HOUSING ALL.SOCIALI	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23°9] etrp.vol	mc	0
		31) N° abitanti insediabili	[30°32] Abit.	n°	0
32) Indice capitario = mc per abitante		112			

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68					
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
34) RESIDENZIALE [28°33]	199	88	397	110	795
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30°33]	0	0	0	0	0
36) 80mq/100mq sup.lorda soiaio	0	0	0,4	0,4	0,8
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19°36]	0	0	109	109	218
38) Sub totali superfici	199	88	507	220	1013
39) Percentuale su Sup. Territ.	2,0%	0,9%	5,2%	2,3%	10,4%
40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
41) Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,0%	0,9%	5,2%	2,3%	10,4%

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di ineditabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parceggi pertinentenziali ex.I.122/89		PARC.
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1/10	0,1
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	582
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	0
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	87
TOTALE (pp1+pp2)		582

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICIE				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA
% ST	59,6%	10,4%	0,0%	70%
Sup. (mq)	5776	1013	0	6789
% SI	85%	15%	0%	100%
Suddivisione STA.BASE	45) spazi attrezz. / parcheggio ecc.	743		
	46) quota destinata alla woonerf	270		

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA					
	SUP. EDIF. ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	VERIFICA
% ST	0%	0,0%	7,2%	15,5%	7,3%
Sup. (mq)	0,0	0,0	698,3	1503,2	708,0
% Sc	0%	0%	24%	52%	24%
52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali , sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf" . sup.(mq) 698					

Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinentenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinentenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi , a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI . In particolare detratte il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICIE FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

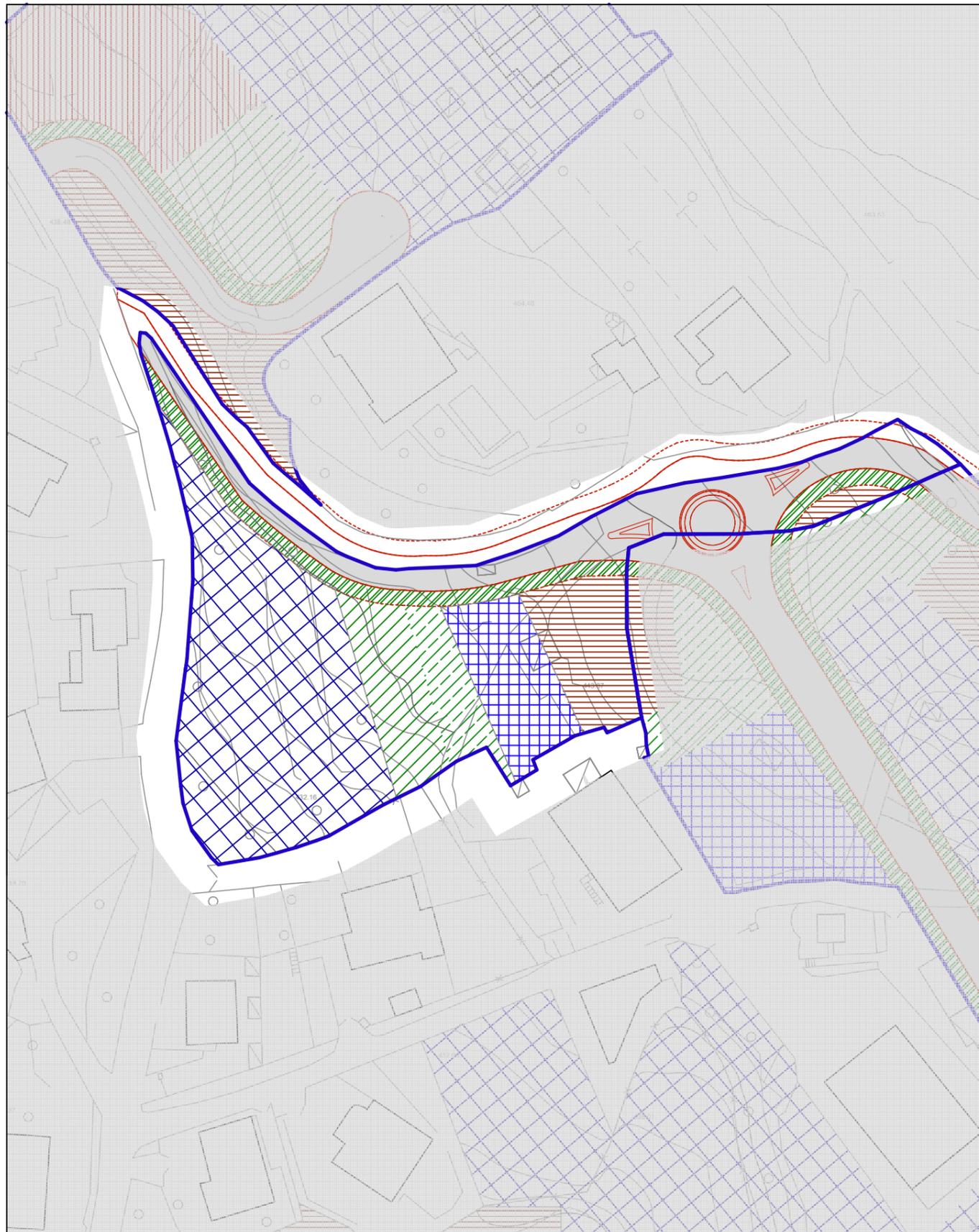
ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili , per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



<b>A.DI.CO.</b>	5	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	1994	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	2793
<b>SUP.TER. Mq</b>	5.585	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	6381	I.F.F. mc/mq	2,29

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

	m <sup>2</sup>	2234	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	% ST	% SI
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>	40%	67%
				<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>		
				<b>EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.</b>		
				<b>EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX</b>		
				<b>sigla</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup.</b>
				<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b>	<b>1455</b>
				<b>ets</b>	<b>mqsls</b>	<b>509</b>
				<b>etr</b>	<b>mqsls</b>	<b>946</b>
				<b>I. F. F.</b>	<b>2,0844</b>	
					H Vir. = MT 3,2	
					Vol. tot. = mc 4657	

	m <sup>2</sup>	457	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	8%	14%
--	----------------	-----	--	---	----	-----

Alloggi teorici	10	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	27	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

	m <sup>2</sup>	573	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.L. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	% ST	% SC
					10%	26%
	m <sup>2</sup>	0	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.L. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche;	0%	0%

	m <sup>2</sup>	559	SUP.ED ed.pub. ([47] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.</i>		
				<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)</b>		
				<b>sigla</b>	<b>u.m.</b>	<b>sup.</b>
				<b>etr.p</b>	<b>mqsls</b>	<b>539</b>
				<b>I. F. F.</b>	<b>3,088</b>	
					H VIR. = MT 3,2	
					Vol. = mc 1725	

	m <sup>2</sup>	277	STA.BASE ed.pub. ([48] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
--	----------------	-----	-------------------------------------	---	----	-----

Alloggi teorici	6	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	15	mc/ab	112

	m <sup>2</sup>	1048		<b>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF</b> - Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	19%	
--	----------------	------	--	---	-----	--

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

	m <sup>2</sup>	437	WOON. ([46]+[52] da scheda generale)	<b>WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata</b>	% ST	
				(*) QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.	8%	



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	5.585
		1) Indice Superficie Integrata	Si/St	%	60%
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	Si	mq	3351
		3) Indice Superficie compensativa	Sc/St	%	40%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	Sc	mq	2234
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)	St	mq	5012
		6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Sf	mq	2.793

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE						
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsls/mqst	0,193	
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	IVET	mc/mqst	0,6176	
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2	
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a secondo della tipologia di ambito)	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965	
		11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	IDEatt	mqsls/mqst	0,0386	
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico_mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)	IDEbon	mqsls/mqst	0,00965	
		11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica	IDEcom	mqsls/mqst	0,0193	
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	Σ IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,06755	
		12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	IDE max	mqsls/mqst	0,35705	
	13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	IVET max	mc/mqst	1,14256		
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)					
	14) Uso prevalente residenziale	fino al	65%	della Eto max		
	15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	35%	della Eto max		

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Indici di sup. lorda solaio. Edificabilità ceduta. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	1077,905
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	377,2668
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	[16+17]	etomax	mqsls	1455,172
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	509,3101
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	945,8616
	21) N° medio Alloggi insediabili	[20/22]	All.	N°	10	
	22) s/s media = mq	95				
	ERP HOUSING ALL-SOCIALI	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	538,9525
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23/25]	All.	N°	6
		25) s/s media = mq	95			
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)		[20+23]	eto res_tot	mqsls	1484,81
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI + ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)		[23+18]	eto_comp	mqsls	1994,124
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX		[23/18]	%		37%
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.					36%

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetrica ceduta. (et x h = mqsls X 3,20)	EDIFIC. INZIAT.PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	1629,792
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	3026,757
		28) N° abitanti insediabili	[27/29]	Abit.	n°	27
	29) Indice capitario = mc per abitante	112				
	ERP HOUSING ALL-SOCIALI	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	1724,648
		31) N° abitanti insediabili	[30/32]	Abit.	n°	15
32) Indice capitario = mc per abitante		112				

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18	
34) RESIDENZIALE [28*33]	122	54	243	68	486	
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	69	31	139	38	277	
36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8	
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	204	204	407	
Sub totali superfici	191	85	586	310	1171	
38) Percentuale su Sup. Terr.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%	
40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%	
41) Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%	

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1/10	PARC.
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	466
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	172
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	163
TOTALE (pp1+pp2)		638

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA
% ST	40,0%	16,0%	4,0%	60%
Sup. (mq)	2234	894	223	3351
% SI	67%	27%	7%	100%
Suddivisione STA.BASE	45) spazi attrez. / parcheggio ecc.	457		
	46) quota destinata alla woonerf	437		

SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI : valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLA SUP. di CONCENTRAZIONE EDIFICATO

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA							
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOGG.SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	VERIFICA
% ST	10%	5,0%	14,8%	0,0%	10,3%		40,0%
Sup. (mq)	558,5	277,2	825,5	0,0	573,0		2234,1
% Sc	25%	12%	37%	0%			74%

Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)

52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 1048

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

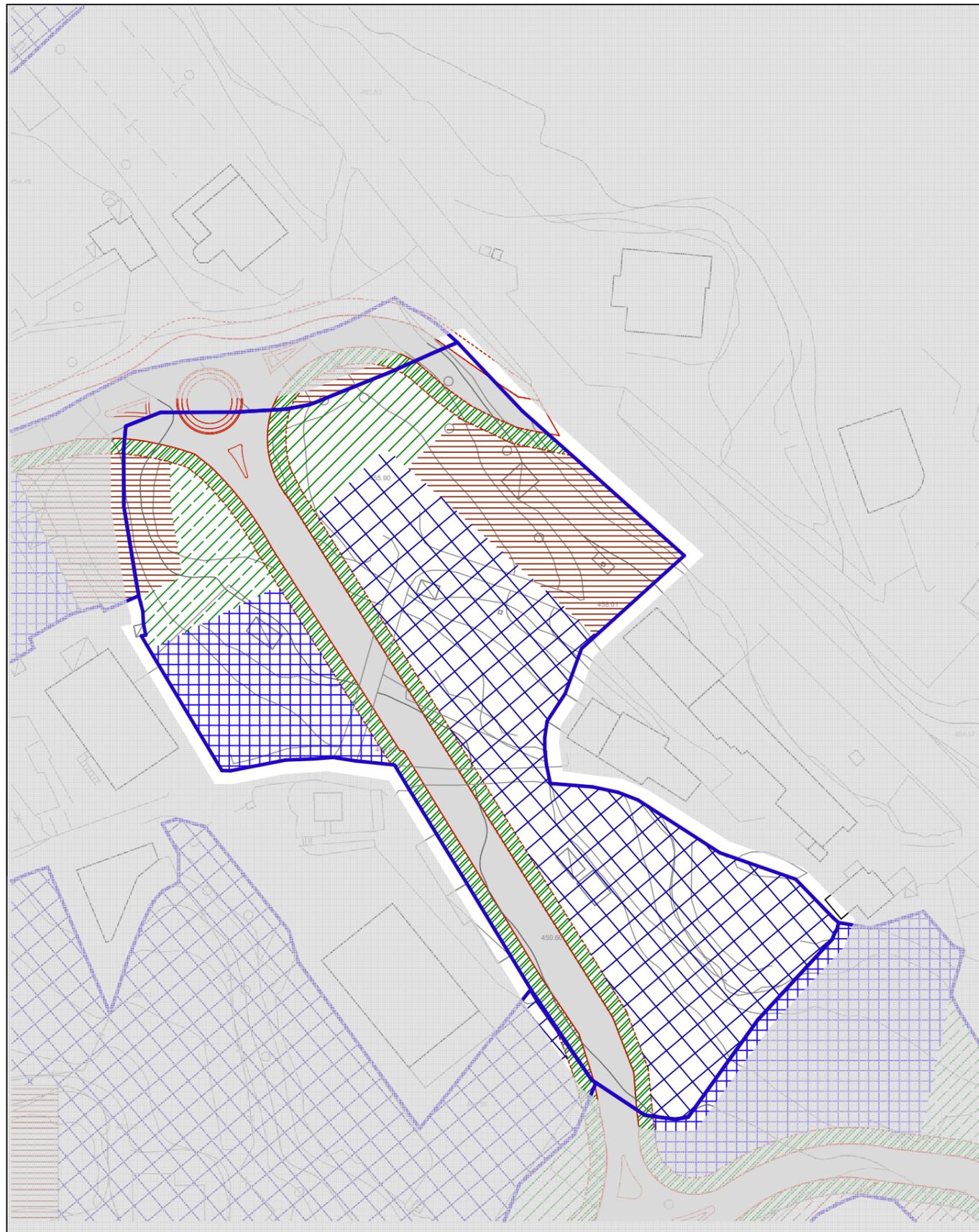
ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI

ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematisimo, localmente solo creep superficiali.

STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls). Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite del comparto

N  
scala 1.1000

A.DI.CO.	6	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS	3424	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	4795
SUP.TER. Mq	9.589	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	10956	I.F.F. mc/mq	2,29

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

	mq	3836	SUP.ED ed.pr. ((42) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	% ST	% SI
					40%	67%
				Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.	sigla	u.m.
					sup.	I. F. F.
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	eto.max	mqsls
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	ets	mqsls
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	etr	mqsls
					2498	H Vir.. = MT 3,2
					874	Vol. tot. = mc 7995
					1624	

	mq	491	STA.BASE ed.pr. (*) ((45) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	9%
--	----	-----	--	---	----	----

Alloggi teorici	17	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	46	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

	mq	1285	STA.PRE. ((51) da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	% ST	% SC
					13%	34%
	mq	0	STA.EXTR. ((50) da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.	0%	0%

	mq	959	SUP.ED ed.pub. ((47) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche, realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
				Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.	sigla	u.m.
					sup.	I. F. F.
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)	etr.p	mqsls
					925	H VIR. = MT 3,2
						Vol. = mc 2961

	mq	476	STA.BASE ed.pub. ((48) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
--	----	-----	-------------------------------------	---	----	-----

Alloggi teorici	10	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	26	mc/ab	112

	mq	1499		VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF - Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	16%	
--	----	------	--	--	-----	--

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

	mq	1044	WOON. ((46)+(52) da scheda generale)	WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata	% ST	
				(*)QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.	11%	

**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 6**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	9.589
		1) Indice Superficie Integrata	SI/St	%	60%
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	SI	mq	5753,4
		3) Indice Superficie compensativa	Sc/St	%	40%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	Sc	mq	3835,6
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)	St	mq	8304
6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Sf	mq	4.795		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE					
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsls/mqst	0,193
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	IVET	mc/mqst	0,6176
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a seconda della tipologia di ambito)	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965
		11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	IDEatt	mqsls/mqst	0,0386
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico_mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)	IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
		11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica	IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	Σ IDE mag/abb.	mqsls/mqst	0,06755
		12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	IDE max	mqsls/mqst	0,35705
	13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	IVET max	mc/mqst	1,14256	

DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)					
14) Uso prevalente residenziale	fino al	65%	della Eto max		
15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	35%	della Eto max		

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	1850,677
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	647,737
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	[16+17]	etomax	mqsls	2498,414
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	874,4449
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	1623,969
		21) N° medio Alloggi insediabili	[20/22]	All.	N°	17
		22) sls media = mq	95			
		23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	925,3385
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23/25]	All.	N°	10
		25) sls media = mq	95			
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto edificab. Pub. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)		[20+23]	eto res_tot	mqsls	2549,31
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI + ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)		[23+18]	eto_comp	mqsls	3423,752
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX		[23/18]	%		37%
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.					36%

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria dedotta. (et x h = mqsls x 3,20)	EDIFIC. INIZIAT. PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	2798,224
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	5196,701
		28) N° abitanti insediabili	[27/29]	Abit.	n°	46
		29) Indice capitario = mc per abitante	112			
		30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	2961,083
		31) N° abitanti insediabili	[30/32]	Abit.	n°	26
32) Indice capitario = mc per abitante	112					

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18	
34) RESIDENZIALE [28*33]	209	93	418	116	835	
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	119	53	238	66	476	
36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8	
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	350	350	700	
38) Sub totali superfici	328	146	1005	532	2011	
39) Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%	
40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%	
41) Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%	

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1/10	PARC.
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	799
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	296
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	280
TOTALE (pp1+pp2)		1096

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI					
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata					
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA	
% ST	40,0%	16,0%	4,0%	60%	
Sup. (mq)	3836	1535	383	5753	
% SI	67%	27%	7%	100%	
Suddivisione STA.BASE	45) spazi attrez. / parcheggio ecc.	491			
	46) quota destinata alla woonerf	1044			

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativa destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)				
	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	VERIFICA	
% ST	10%	5,0%	11,7%	0,0%	13,4%	40,0%
Sup. (mq)	958,9	475,9	1116,0	0,0	1284,9	3835,7
% Sc	25%	12%	29%	0%	34%	100%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.						
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)						
52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 1499						
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PROGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF						

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONA INSTABILE O POTENZIALMENTE INSTABILE

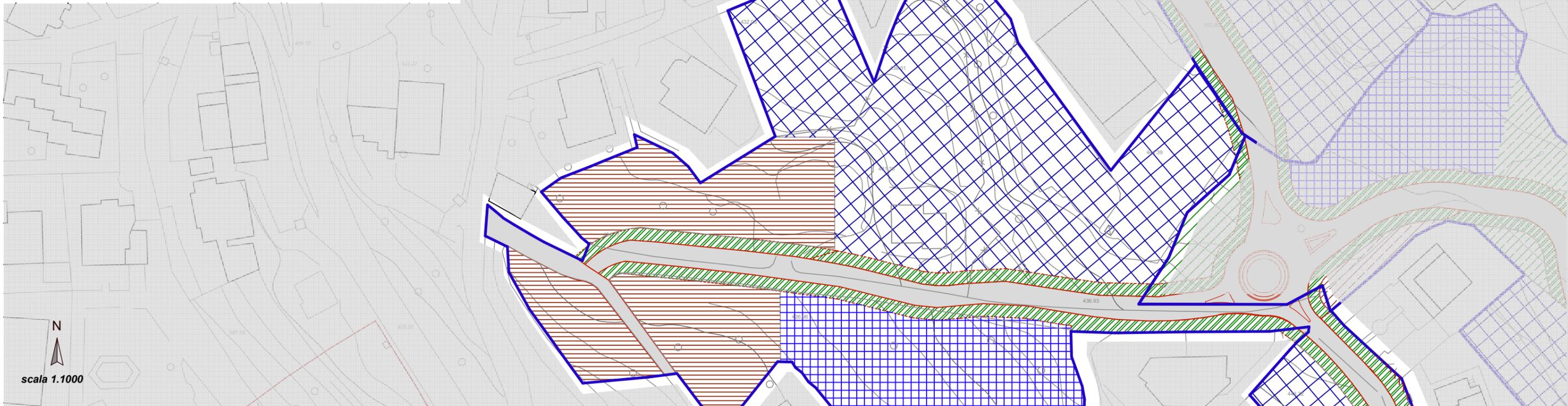
ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematismo, localmente solo creep superficiali.

STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.

A.DI.CO.	7 .oss.	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS	7957	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	10394
SUP.TER. Mq	21.505	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	25462	I.F.F. mc/mq	2,45



SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE						
					% ST	% SC
	mq	3139	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.L. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	15%	36%
	mq	1007	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.L. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.	4,7%	12%
	mq	2151	SUP.ED ed.pub. ([47] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.				sigla	u.m.	sup.
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)				etr.p	mqsls	2075
				I. F. F.		3,088
				H VIR. = MT		3,2
				Vol. = mc		6641
	mq	1067	STA.BASE ed.pub. ([48] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
		Alloggi teorici	22	sls media mq.	95	
		Abitanti insediabili teorici	59	mc/ab	112	

	mq	2333	VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF - Nota : LE SUPERFICI A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	11%
--	----	------	--	-----

SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI			
			% ST
	mq	2317	WOON. ([46]+[52] da scheda generale)
WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata			
(*) QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratte il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presente riga.			11%

SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA						
					% ST	% SI
	mq	8366	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	39%	65%
Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.				sigla	u.m.	sup.
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :				eto.max	mqsls	5603
EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.				ets	mqsls	1961
EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX				etr	mqsls	3642
				I. F. F.		2,1432
				H Vir. = MT		3,2
				Vol. tot. = mc		17930
	mq	1125	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	9%
		Alloggi teorici	38	sls media mq.	95	
		Abitanti insediabili teorici	104	mc/ab	112	



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	21.505	
		1) Indice Superficie integrata	Si/St	%	60%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1°0]	Si	mq	12903
		3) Indice Superficie compensativa	Sc/St	%	40%	
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3°0]	Sc	mq	8602
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	17359
6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5°0]	Sf	mq	10.517		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE								
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsls/mqst	0,193			
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	IVET	mc/mqst	0,6176			
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2			
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a secondo della tipologia di ambito)	50%	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965		
		MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	Coefficiente di maggiorazione e abbatimenti dell'IDE	20,0%	IDEatt	mqsls/mqst	0,0386
			11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico _mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)		5%	IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
			11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica		10,0%	IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	35%	Σ IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,06755		
	12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	[7+10+11]	IDE max	mqsls/mqst	0,35705			
	13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo [12°9]		IVET max	mc/mqst	1,14256			
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)							
		14) Uso prevalente residenziale	fino al	65%	della Eto max			
		15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	35%	della Eto max			

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Indici di sup. lorda solaio. Edificabilità dedotta. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7°0]	eto	mqsls	4150,465
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11°0]	etoag	mqsls	1452,663
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	[16+17]	etomax	mqsls	5603,128
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18°15]	ets	mqsls	1961,095
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18°14]	etr	mqsls	3642,033
	21) N° medio Alloggi insediabili	[20/22]	All.	N°	38	
	22) sls media = mq			95		
	ERP, HOUSING, ALL.SOCIALI.	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10°0]	etrp	mqsls	2075,233
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23/25]	All.	N°	22
		25) sls media = mq			95	
SINTESI/EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqsls	5717,27
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqsls	7678,36
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]		%	37%	
INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.				36%		

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetrica (et x h = mqsls x de.dotta. 3,20)	EDIFIC. INIZIAT.PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19°9]	ets.vol	mc	6275,503
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20°9]	etr.vol	mc	11654,51
		28) N° abitanti insediabili	[27/29]	Abit.	n°	104
	29) Indice capitario = mc per abitante	112				
	ERP, HOUSING, ALL.SOCIALI.	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23°9]	etrp.vol	mc	6640,744
		31) N° abitanti insediabili	[30/32]	Abit.	n°	59
32) Indice capitario = mc per abitante		112				

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
		Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI
33)	quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
34)	RESIDENZIALE [28°33]	468	208	937	260	1873
35)	RESIDENZIALE PUBBL. [30°33]	267	119	534	148	1067
36)	80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8
37)	ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19°36]	0	0	784	784	1569
Sub totali superfici		735	327	2255	1193	4509
38)	Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%
39)	Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%
40)	Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinenziali ex.1.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1/10	PARC.
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	1793
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	664
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	628
TOTALE (pp1+pp2)		2457

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICIE				
	SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata			
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	Totale di VERIFICA
% ST	38,9%	16,0%	5,1%	60%
Sup. (mq)	8366	3442	1095	12903
% SI	65%	27%	8%	100%
Suddivisione STA.BASE	45) spazi attrez. / parcheggio ecc.	1125		
	46) quota destinata alla woonerf	2317		

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI., PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)				
	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	VERIFICA	
% ST	10%	5,0%	5,8%	4,7%	14,6%	40,0%
Sup. (mq)	2150,5	1067,3	1238,7	1006,8	3139,0	8602,3
% Sc	25%	12%	14%	12%	36%	100%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.						
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno pregresso degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)						
52) VIABILITA' di progetto [44+49]	le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf".				sup.(mq) 2333	
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratte il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicate nello schedario d'ambito) la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE SUPERFICIE A STANDARD COME RIMODULATI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF ED AI QUALI FAR RIFERIMENTO IN CASO DI PROGETTO URBANISTICO UNITARIO.						

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)  
ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

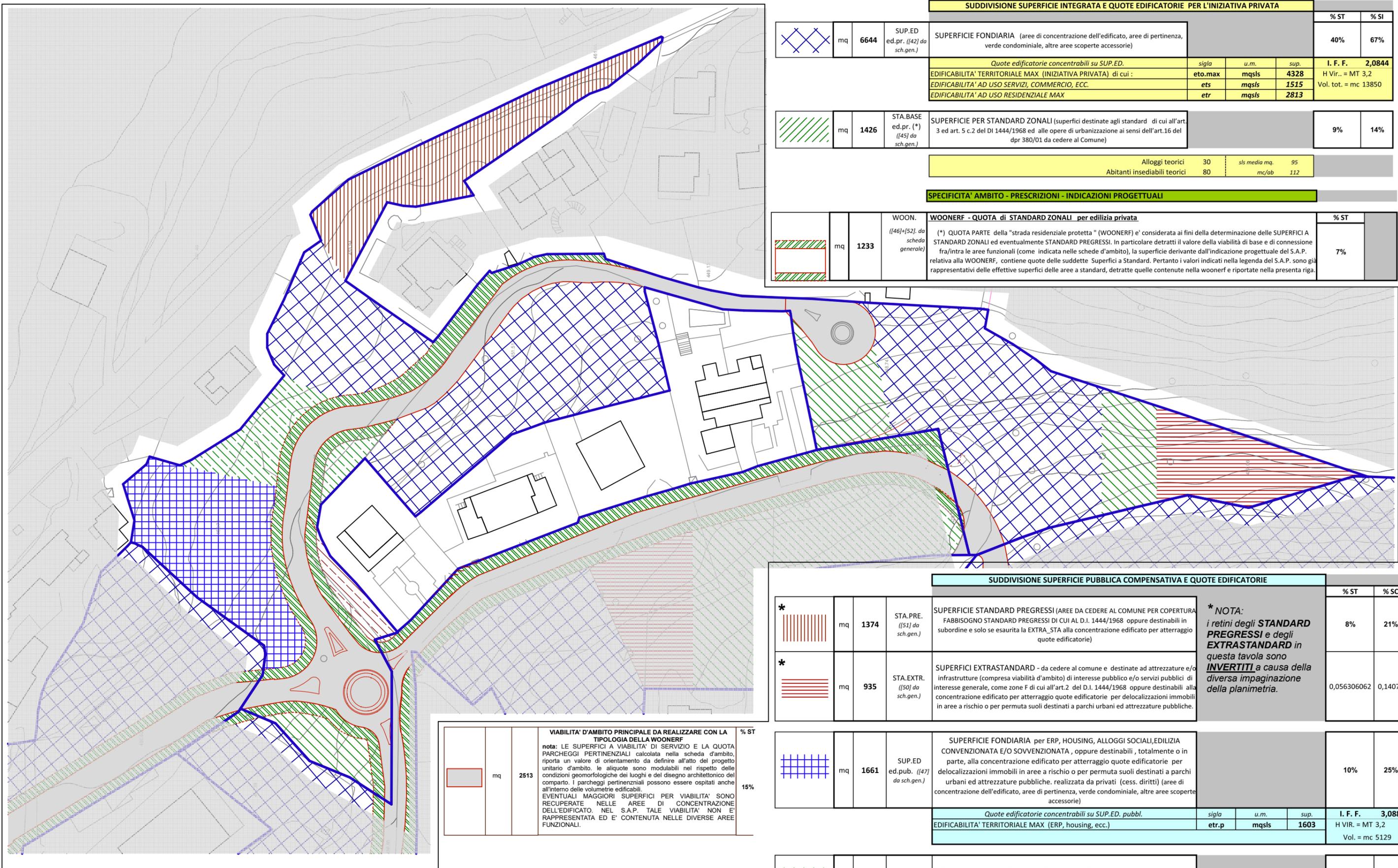
ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.

A.DI.CO.	8 OSS.	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS	5931	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	8306
SUP.TER. Mq	16.611	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	18979	I.F.F. mc/mq	2,29



**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

				% ST	% SI
	mq	6644	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	40%	67%
SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)					
Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.				sigla	u.m.
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :				ets	mqsls
EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.				etr	mqsls
EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX					
				I. F. F.	2,0844
				H Vir. =	MT 3,2
				Vol. tot. = mc	13850

Alloggi teorici	30	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	80	mc/ab	112

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

				% ST	% SC
	mq	1426	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	9%	14%
SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)					
WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata					
(*) QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.					
				7%	

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

				% ST	% SC
	mq	1374	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	8%	21%
SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)					
	mq	935	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	0,056306062	0,14077
SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.					
* NOTA: i retini degli STANDARD PREGRESSI e degli EXTRASTANDARD in questa tavola sono INVERTITI a causa della diversa impaginazione della planimetria.					

				% ST
	mq	2513	VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF	15%
nota: LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito, riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario d'ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico del comparto. I parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.				

				% ST	% SC
	mq	1661	SUP.ED ed.pub. ([47] da sch.gen.)	10%	25%
SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)					
Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.				sigla	u.m.
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)				etr.p	mqsls
				I. F. F.	3,088
				H VIR. =	MT 3,2
				Vol. = mc	5129

				% ST	% SC
	mq	824	STA.BASE ed.pub. ([48] da sch.gen.)	5%	12%
SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)					

Alloggi teorici	17	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	46	mc/ab	112



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO

Table with 5 columns: Description, SCt, mq, and percentage. Rows include Superficie Comparto Totale (16.611), Indice Superficie Integrata (60%), Superficie Integrata (di iniziativa privata) (9966,6), Indice Superficie compensativa (40%), Superficie Compensativa (ceduta al pubblico) (6644,4), Superficie Territoriale (14301), and Superficie fondiaria (8.306).

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Table with 5 columns: Description, IDE, mqsls/mqst, and percentage. Rows include Indice Diritto Edificatorio (0,193), IDE edificabilità pubblica (0,0965), IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (0,0386), IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche (0,00965), IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa (0,0193), Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato (0,06755), Indice Diritto Edificatorio Massimo (0,35705), and Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (1,14256).

DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)

Table with 3 columns: Description, percentage, and Eto max. Rows include Uso prevalente residenziale (65%) and Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante) (35%).

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI

Table with 5 columns: Description, eto, mqsls, and N°. Rows include EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA (3205,923), EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA (1122,073), EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (4327,996), EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC. (1514,799), EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX (2813,197), N° medio Alloggi insediabili (30), EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA (1602,962), N° medio Alloggi insediabili (17), EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO) (4416,16), EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (5930,958), INCIDENZA ETRP / ETOMAX (37%), and INCIDENZA ETRP / ETO res\_tot (36%).

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI

Table with 5 columns: Description, ets.vol, mc, and n°. Rows include EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC. (4847,356), EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE (9022,232), N° abitanti insediabili (80), EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA (5129,477), and N° abitanti insediabili (46).

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 D11444/68

Table with 6 columns: Description, Istr., Int.gen, VERDE, PARC., and TOTALI. Rows include RESIDENZIALE (28-33), RESIDENZIALE PUBBL. (30-33), 80mq/100mq sup.lorda soloio, ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) (19-36), Sub totali superfici, Percentuale su Sup. Territ., Stand.x Resid. Pubbl.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale, and Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale.

parcheggi pertinenziali ex.1.122/89

Table with 2 columns: Description and PARC. Rows include (Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale), mq/mc (1/10), RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA (1385), RESIDENZIALE PUBBL. (513), SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata (485), and TOTALE (pp1+pp2) (1898).

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI

Table with 5 columns: Description, Sup. Edif., Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.), VERIFICA, and percentage. Rows include SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata, % ST (40,0%), Sup. (mq) (6644), % SI (67%), and Suddivisione STA.BASE (45 spazi attrez. / parcheggio ecc. 1426, 46 quota destinata alla woonerf 1233).

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA

Table with 6 columns: Description, Sup. Edif., Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.), VERIFICA, and percentage. Rows include SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI., PRIV. (cess. diritti), % ST (10%), Sup. (mq) (1661,1), % Sc (25%), and 52) VIABILITA' di progetto (44+49) le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "prolette" o "woonerf" (sup.(mq) 2513).

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267) 2) Boschi (da Carta Uso Agricolo. Nel rispetto della definizione dell'art.14 L.R. 11/1996 e D.L. 227/2001) Aree trasformabili a fini urbanistici ed edili a seguito di nulla osta in caso di stato dei luoghi non coincidente, una perizia giurata può riclassificare la cultura presente. Includes a map showing the project area with various zones and constraints.

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

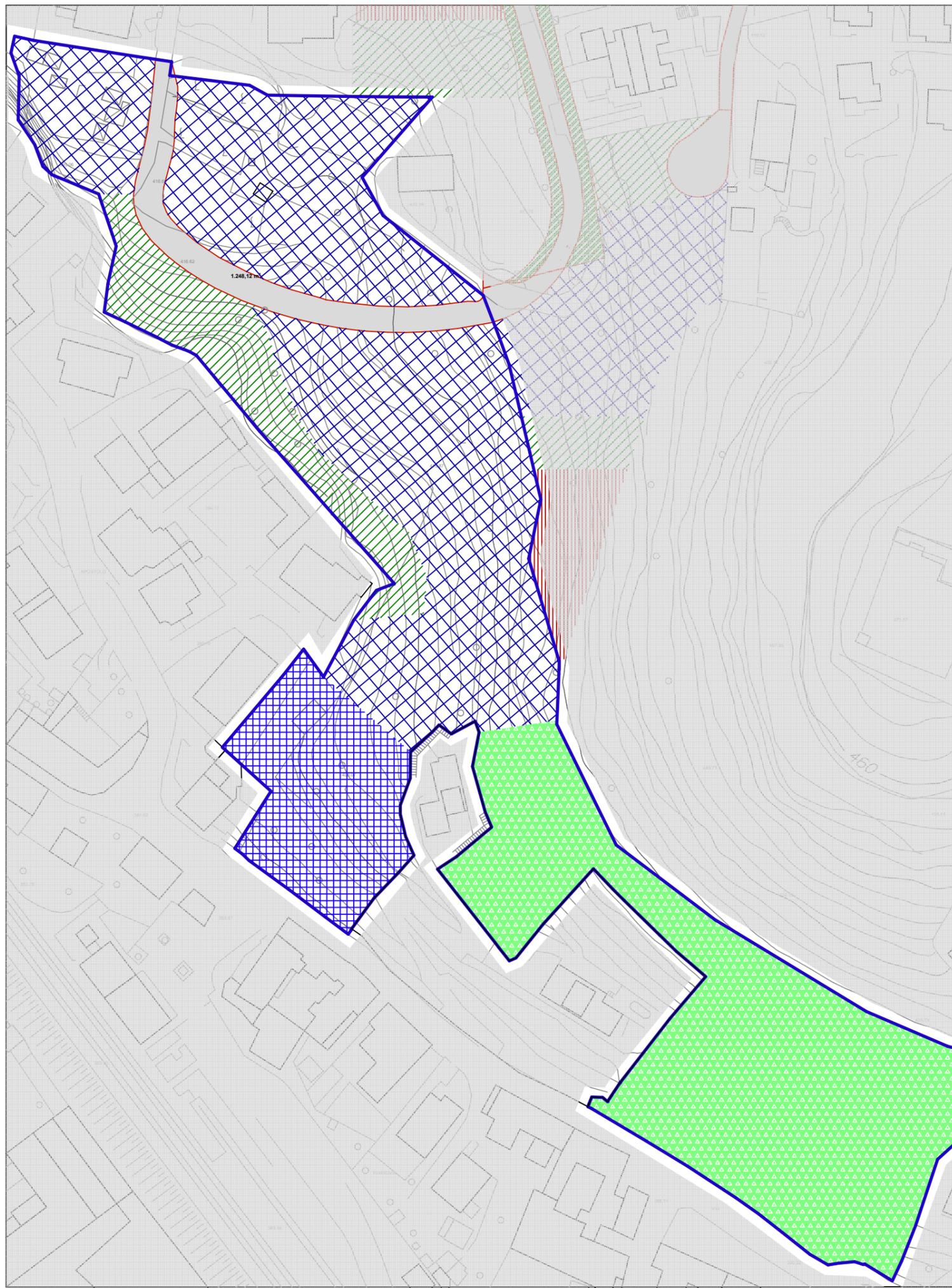
ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

Map showing geological zones and project area. Includes a legend for different geological zones and their corresponding soil categories.

Map showing project area with various zones and constraints. Includes a legend for different zones and their corresponding soil categories.

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonchè di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



A.DI.CO.	9	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO) = MQSLS	10181	SUP.FOND. (privata) mq	15113
SUP.TER. Mq	28.515	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO) = Mc	32580	I.F.F. mc/mq	2,16

SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA

	mq					% ST	% SI
	12261	SUP.ED ed.pr. ((42) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)			43%	72%
				Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.	sigla	u.m.	sup.
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	eto.max	mqsls	7430
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	ets	mqsls	2600
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	etr	mqsls	4829
						I. F. F.	1,93898
						H Vir. = MT	3,2
						Vol. tot. = mc	23775

	2348	STA.BASE ed.pr. (*) ((45) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)			8%	14%
--	------	--	---	--	--	----	-----

Alloggi teorici	51	sis media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	138	mc/ab	112

SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE

	mq					% ST	% SC
	0	STA.PRE. ((51) da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)			0%	0%
	0	STA.EXTR. ((50) da sch.gen.)	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.l. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.			0%	0%

	2852	SUP.ED ed.pub. ((47) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)			10%	25%
				Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.	sigla	u.m.	sup.
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)	etr.p	mqsls	2752
						I. F. F.	3,088
						H VIR. = MT	3,2
						Vol. = mc	8805

	0	STA.BASE ed.pub. ((48) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)			0%	0%
--	---	-------------------------------------	---	--	--	----	----

Alloggi teorici	29	sis media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	79	mc/ab	112

	1273		VIABILITA' D'AMBITO Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.			4%	
--	------	--	--	--	--	----	--

SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI

	9782	PAR.URB. (*)	PARCO URBANO STORICO NATURALISTICO (Valore strutturante ed invariante) Superfici da destinare a funzioni specifiche e che sono costituite dalla somma o da quota parte delle superfici pubbliche compensative (EXTRA_STA & STA_PREG) e se del caso anche della quota destinata a standard zonali.			34%	
--	------	--------------	--	--	--	-----	--



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	28.515	
		1) <b>Indice Superficie Integrata</b>	SI/St	%	60%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1*0]	Si	mq	17109
		3) <b>Indice Superficie compensativa</b>	Sc/St	%	40%	
		4) <b>Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)</b>	[3*0]	Sc	mq	11406
		5) <b>Superficie Territoriale</b> (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	22365
6) <b>Superficie fondiaria</b> (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5*0]	Sf	mq	15.113		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE							
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	0,193		
		Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	[7*9]	IVET	mc/mqst	0,6176	
		8) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2		
	INDICE PUBBL.	10) <b>IDE edificabilità pubblica</b> (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a seconda della tipologia di ambito)	50%	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965	
		MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	Coefficienti di maggiorazione/abbattimento dell'IDE	20,0%	IDEatt	mqsls/mqst
	11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico</b>		5%		IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
	11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>		10,0%		IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
	11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>		35%		Σ IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,06755
	INDICE PUBBL.	12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)</b>	[7+10+11]	IDE max	mqsls/mqst	0,35705	
		13) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo</b>	[12*9]	IVET max	mc/mqst	1,14256	
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)						
		14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al 65%	della Eto max			
		15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al 35%	della Eto max			

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI Indici di sup. lorda soloio. Edificabilità dedotta. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	5503,395
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	1926,188
		18) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>	[16+17]	etomax	mqsls	7429,583
		EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	2600,354
		EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	4829,229
	21) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[20/22]	All.	N°	51	
	sls media = mq 95					
	ERP, HOUSING, ALL.SOCIALI	22) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	2751,698
		24) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[23/25]	All.	N°	29
		sls media = mq 95				
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto_res_tot	mqsls	7580,93
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqsls	10181,28
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]	%		37%	
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.		%		36%	

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria dedotta. (et x h = mqsls x 3,20)	EDIFIC. INIZIAT.PRV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	8321,133
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	15453,53
		28) <b>N° abitanti insediabili</b>	[27/29]	Abit.	n°	138
	Indice capitario = mc per abitante 112					
	ERP, HOUSING, ALL.SOCIALI	29) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	8805,432
		31) <b>N° abitanti insediabili</b>	[30/32]	Abit.	n°	79
Indice capitario = mc per abitante 112						

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
Superfici - Standard zonali di base - riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo attività (residenziali, commerciali, terziario)	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
	33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
	34) RESIDENZIALE [28*33]	621	276	1242	345	2484
	35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	354	157	708	197	1415
	36) 80mq/100mq sup.lorda soloio	0	0	0,4	0,4	0,8
	37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	1040	1040	2080
	38) Sub totali superfici	975	433	2990	1582	5979
	39) Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%
	40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%
	41) Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%
	E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".					

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89					
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)					
mq/mc	1,10				
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	2377			
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	881			
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	832			
TOTALE (pp1+pp2)		3258			

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI					
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata					
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE (44) viabilità	VERIFICA		
% ST	43,0%	16,0%	1,0%	60%	
Sup. (mq)	12261	4564	285	17110	
% SI	72%	27%	2%	100%	
Suddivisione STA.BASE	45 spazi attrezz. / parcheggio ecc.	2348	La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.		
	46 quota destinata a PARCOSTORICO NATURALISTICO	2216			

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA					
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.) (48) STA. BASE (49) viabilità	(50) EXTRA.STA (51) STA. PREG	VERIFICA	
% ST	10%	5,0%	3,5%	7,7%	13,9%
Sup. (mq)	2851,5	1415,2	988,0	2187,1	3963,6
% Sc	25%	12%	9%	19%	35%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.					

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno pregresso degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)					
52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali , sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf" . sup.(mq) 1273					
LE SUPERFICI DESTINATE AD EXTRA-STANDARD & STANDARD PREGRESSI E LA QUOTA DI STANDARD ZONALI PER L'EDILIZIA PUBBLICA SONO RICOMPRESE NELLA DESTINAZIONE D'USO A PARCO URBANO STORICO NATURALISTICO DEL CASTELLO - COINCIDENTE IN LARGA MISURA CON LA PERIMETRAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI PERTINENZA DLE CENTRO STORICO. Nei S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DEL PARCO URBANO. [46+48+50+51]					
					PARCO URBANO MQ 9781,8

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)  
2) Boschi (da Carta Uso Agricolo. Nel rispetto della definizione dell'art.14 L.R. 11/1996 e D.L. 227/2001) Aree trasformabili a fini urbanistici ed edili a seguito di nulla osta in caso di stato dei luoghi non coincidente, una perizia giurata può riclassificare la coltura presente.

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1a - Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi localizzati in limitate aree (...) Vs (30) >800 m/sec. cat. Suolo A e/o rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 <Vs 30 < 800 m/sec cat. suolo B

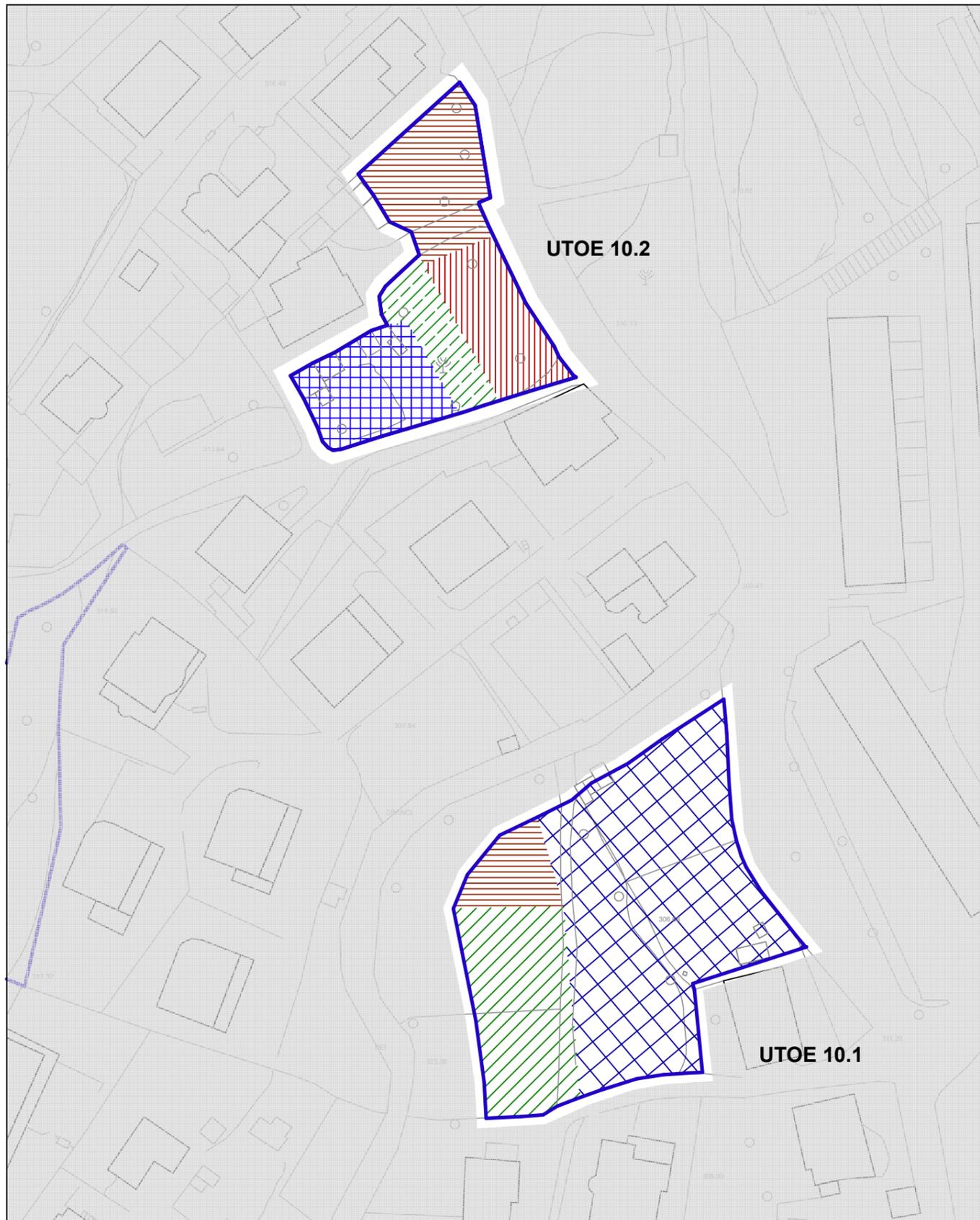
ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Ambiti ottimali d'intervento in quota parte destinati nell'attuazione perequativa a Parco storico naturalistico a tutela del contesto paesaggistico del centro storico

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls). Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



A.DI.CO.	10	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS	1771	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	2686
SUP.TER. Mq	4.961	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	5668	I.F.F. mc/mq	2,11

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

				% ST	% SI
	mq	2183	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.) SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	44%	73%
Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.					
				sigla	u.m.
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :				eto.max	mqsls
EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.				ets	mqsls
EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX				etr	mqsls
				sup.	I. F. F.
				1293	1,89491
				H Vir. = MT 3,2	
				Vol. tot. = mc 4136	

	mq	794	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.) SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	16%	27%
--	----	-----	---	-----	-----

Alloggi teorici	9	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	24	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

				% ST	% SC
	mq	748	STA.PRE. ([51] da sch.gen.) SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordinate e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	15%	38%
	mq	485	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.) SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.	10%	24%

	mq	504	SUP.ED ed.pub. ([47] da sch.gen.) SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.				sigla	u.m.
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)				etr.p	mqsls
				sup.	I. F. F.
				479	3,04236
				H VIR. = MT 3,2	
				Vol. = mc 1532	

	mq	246	STA.BASE ed.pub. ([48] da sch.gen.) SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
--	----	-----	--	----	-----

Alloggi teorici	5	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	14	mc/ab	112

mq	0	VIABILITA' D'AMBITO Nota : LE SUPERFICI A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	0%
----	---	--	----

limite dell'ambito ottimale d'intervento



SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

S.A.P. 10



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	4.961	
		1) <b>Indice Superficie Integrata</b>	Si/St	%	60%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1*0]	Si	mq	2976,6
		3) <b>Indice Superficie compensativa</b>	Sc/St	%	40%	
		4) <b>Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)</b>	[3*0]	Sc	mq	1984,4
		5) <b>Superficie Territoriale</b> (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	3727
6) <b>Superficie fondiaria</b> (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5*0]	Sf	mq	2.686		

La superficie territoriale di 4961 mq è data dalla somma di 3219 mq(UTOE14.1) + 1742 mq (UTOE 14.2)

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE							
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	0,193		
		Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	[7*9]	IVET	mc/mqst	0,6176	
		8) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2		
	INDICE PUBBL.	10) <b>IDE edificabilità pubblica</b> (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a secondo della tipologia di ambito)	50%	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965	
		11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	Coefficiente di maggiorazione / abbattimento dell'IDE	20,0%	IDEatt	mqsls/mqst	0,0386
		11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico</b>		5%	IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
		11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>		10,0%	IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
		11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>	35%	Σ IDE mag/abb.	mqsls/mqst	0,06755	
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)</b>	[7*10+11]	IDE max	mqsls/mqst	0,35705	
		Indice Volumetrico di edificabilità territoriale	[12*9]	IVET max	mc/mqst	1,14256	
		13) Massimo					
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)						
		14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al 65%	della Eto max			
	15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al 35%	della Eto max				

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI							
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	957,473	
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	335,1156	
		<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>		[16+17]	etomax	mqsls	1292,59
		18) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	452,406	
		19) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	840,1826	
	20) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[20/22]	All.	N°	9		
	21) <b>sls media = mq</b>				95		
	ERP HOUSING ALL.SOCIALI	22) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	478,7365	
		23) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[2/3/25]	All.	N°	5	
		24) <b>sls media = mq</b>				95	
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubbl. res./tot. residenziale		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqsls	1318,92	
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqsls	1771,325	
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]	%		37%		
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.				36%		

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria dedotta. (et x h = mqsls X 3,20)	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	1447,699
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	2688,584
		28) <b>N° abitanti insediabili</b>	[27/29]	Abit.	n°	24
	29) <b>Indice capitario = mc per abitante</b>				112	
	ERP HOUSING ALL.SOCIALI	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	1531,957
		31) <b>N° abitanti insediabili</b>	[30/32]	Abit.	n°	14
		32) <b>Indice capitario = mc per abitante</b>				112

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
		Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI
33)	quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
34)	RESIDENZIALE [28*33]	108	48	216	60	432
35)	RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	62	27	123	34	246
36)	80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8
37)	ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	181	181	362
38)	Sub totali superfici	170	75	520	275	1040
39)	Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%
40)	Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%
41)	Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89			
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)			
mq/mc	1/10	PARC.	0,1
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA		414
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.		153
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata		145
	TOTALE (pp1+pp2)		567

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI					
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata					
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA	
% ST	44,0%	16,0%	0,0%	60%	
Sup. (mq)	2183	794	0	2977	
% SI	73%	27%	0%	100%	

SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI : valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLA SUP. di CONCENTRAZIONE EDIFICATO

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solaio).

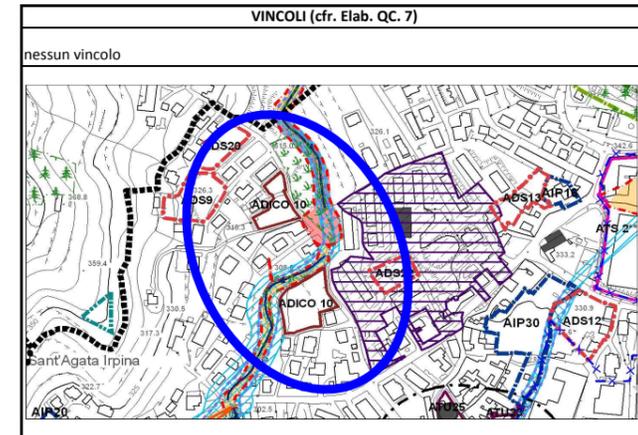
SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI., PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.) (48) STA. BASE	(49) viabilità	(50) EXTRA_STA	(51) STA. PREG	VERIFICA
% ST	10%	5,0%	0,0%	9,8%	15,1%	40,0%
Sup. (mq)	503,5	246,2	0,0	485,2	748,1	1983,1
% Sc	25%	12%	0%	24%	38%	100%

Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno pregresso degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)

VIABILITA' di progetto le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 0

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF



VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

nessun vincolo

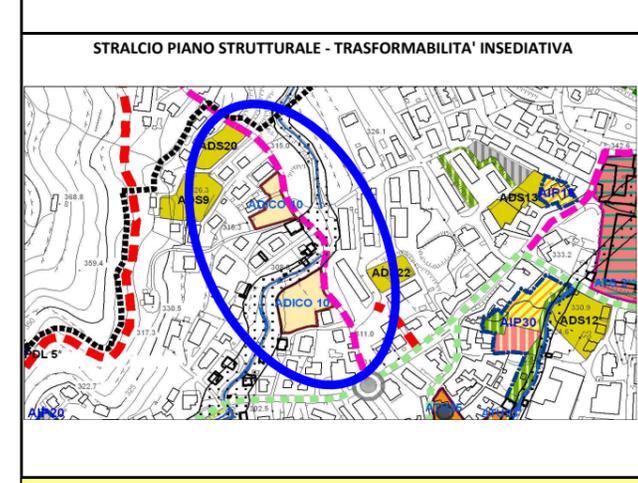
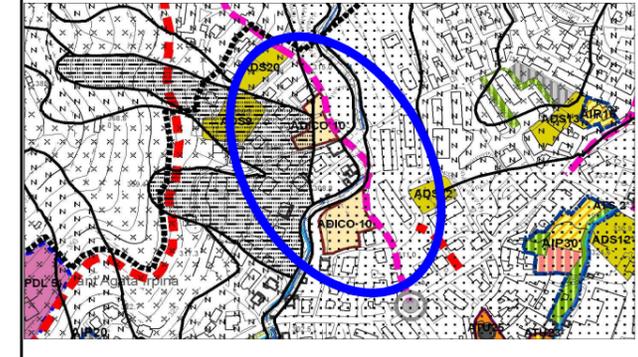
STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 2 - Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fine mediamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. Suolo C

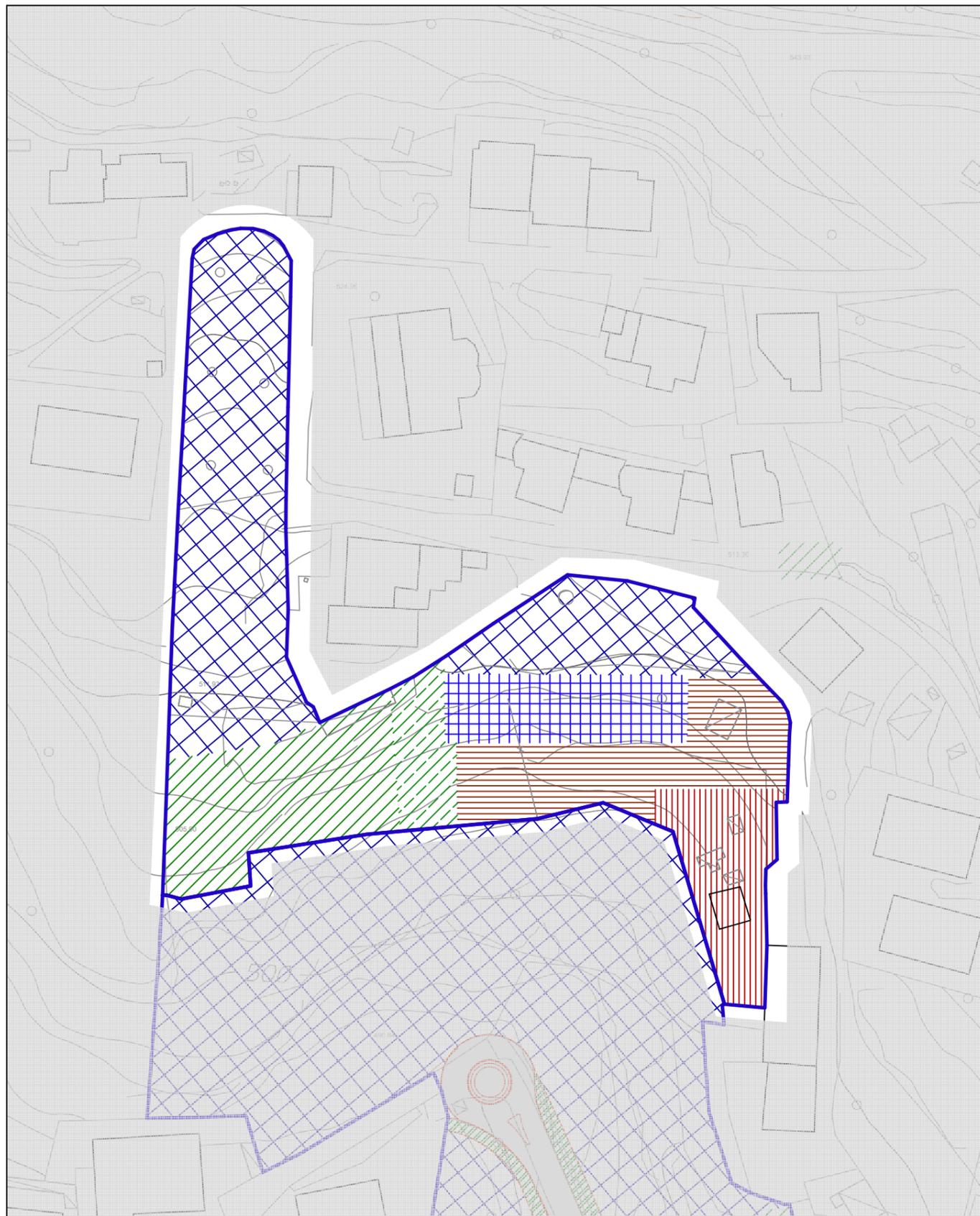
ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI

ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematisimo, localmente solo creep superficiale dove è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche anche nel rispetto del PSAI.

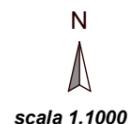


Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonchè di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



<b>A.DI.CO.</b>	<b>11</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLs</b>	<b>2451</b>	<b>SUP.FOND.</b> (privata+edil.pub.) mq	<b>3707</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>6.864</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	<b>7843</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>	<b>2,12</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

	m <sup>q</sup>	<b>3020</b>	STP.ED ed.pr. (*) (42) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)				<b>% ST</b>	<b>% SI</b>
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>	<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup.</i>		
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b>	<b>1788</b>	<b>44%</b>	<b>73%</b>
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	<b>ets</b>	<b>mqsls</b>	<b>626</b>		
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	<b>etr</b>	<b>mqsls</b>	<b>1162</b>		
								<b>I. F. F.</b>	<b>1,8949</b>
								H Vir. = MT 3,2	
								Vol. tot. = mc 5723	

	m <sup>q</sup>	<b>1099</b>	STA.BASE ed.pr. (*) (45) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)				<b>16%</b>	<b>27%</b>
--	----------------	-------------	---------------------------------------	---	--	--	--	------------	------------

Alloggi teorici	12	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	33	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

	m <sup>q</sup>	<b>1043</b>	STA.PRE. (51) da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)				<b>% ST</b>	<b>% SC</b>
	m <sup>q</sup>	<b>673</b>	STA.EXTR. (50) da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD -da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.				0,098	0,245

	m <sup>q</sup>	<b>686</b>	SUP.ED ed.pub. (47) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)				<b>10%</b>	<b>25%</b>
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.</i>	<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup.</i>		
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)	<b>etr.p</b>	<b>mqsls</b>	<b>662</b>	<b>I. F. F.</b>	<b>3,088</b>
								H VIR. = MT 3,2	
								Vol. = mc 2120	

	m <sup>q</sup>	<b>341</b>	STA.BASE ed.pub. (48) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)				<b>5%</b>	<b>12%</b>
--	----------------	------------	------------------------------------	---	--	--	--	-----------	------------

Alloggi teorici	7	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	19	mc/ab	112

m <sup>q</sup>	<b>0</b>	<b>VIABILITA' D'AMBITO</b> Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	<b>0%</b>
----------------	----------	---	-----------

**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 11**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	6.864	
		1) Indice Superficie integrata	Si/St	%	60%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1°0]	Si	mq	4118
		3) Indice Superficie compensativa		Sc/St	%	40%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3°0]	Sc	mq	2745,6
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	5146
6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5°0]	Sf	mq	3.707		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE							
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsls/mqst	0,193		
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	[7°9]	IVET	mc/mqst	0,6176	
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2		
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a secondo della tipologia di ambito)	50%	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965	
		MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	20,0%	IDEatt	mqsls/mqst	0,0386
			11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico	5%	IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
			11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica	10,0%	IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
	11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	35%	Σ IDE maggiab	mqsls/mqst	0,06755		
	12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	[7+10+11]	IDE max	mqsls/mqst	0,35705		
	13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	[12°9]	IVET max	mc/mqst	1,14256		
	DESTINAZIONI SLS ORDINARIA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)						
	14) Uso prevalente residenziale	fino al	65%	della Eto max			
	15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	35%	della Eto max			

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI								
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Indici di sup. lorde solaio, Edificabilità dedita, Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7°0]	eto	mqsls	1324,752		
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11°0]	etoag	mqsls	463,6632		
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui:	[16+17]	etomax	mqsls	1788,415		
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18°15]	ets	mqsls	625,9453		
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18°14]	etr	mqsls	1162,47		
		21) N° medio Alloggi insediabili	[20°22]	All.	N°	12		
		22) sls media = mq			95			
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	ERP HOUSING, ALL.SOCIALI.	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10°0]	etrp	mqsls	662,376
				24) N° medio Alloggi insediabili	[23°25]	All.	N°	7
				25) sls media = mq			95	
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)			26) EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI + ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto_res_tot	mqsls	1824,85
				27) EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI + ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqsls	2450,791
		28) INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23°18]	%	37%			
29) INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.			36%					

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI								
CARCHI INSEDIATIVI Volumetria (et x h = mqsls X 3,20)	EDIFIC. INIZIAT. PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19°9]	ets.vol	mc	2003,025		
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20°9]	etr.vol	mc	3719,904		
		28) N° abitanti insediabili	[27°29]	Abit.	n°	33		
		29) Indice capitario = mc per abitante	112					
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	ERP HOUSING, ALL.SOCIALI.	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23°9]	etrp.vol	mc	2119,603
				31) N° abitanti insediabili	[30°32]	Abit.	n°	19
32) Indice capitario = mc per abitante	112							

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68					
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
34) RESIDENZIALE [28°33]	149	66	299	83	598
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30°33]	85	38	170	47	341
36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19°36]	0	0	250	250	501
38) Sub totali superfici	235	104	720	381	1439
39) Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%
40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%
41) Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%

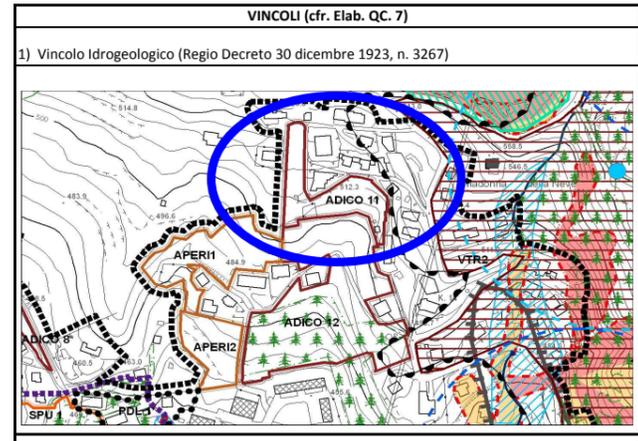
E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterle monetizzare al valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89		PARC.
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1/10	
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	572
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	212
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	200
TOTALE (pp1+pp2)		784

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE (44) viabilità	VERIFICA	
% ST	44,0%	16,0%	0,0%	60%
Sup. (mq)	3020	1099	0	4119
% SI	73%	27%	0%	100%

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solaio).

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA					
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.) (48) STA. BASE (49) viabilità	(50) EXTRA.STA	(51) STA. PREG	VERIFICA
% ST	10%	5,0%	0,0%	9,8%	15,2%
Sup. (mq)	686,4	340,7	0,0	672,7	1043,3
% Sc	25%	12%	0%	25%	38%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.					
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)					
VIABILITA' di progetto		le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf"		sup.(mq) 0	
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICIE FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF					



**VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)**

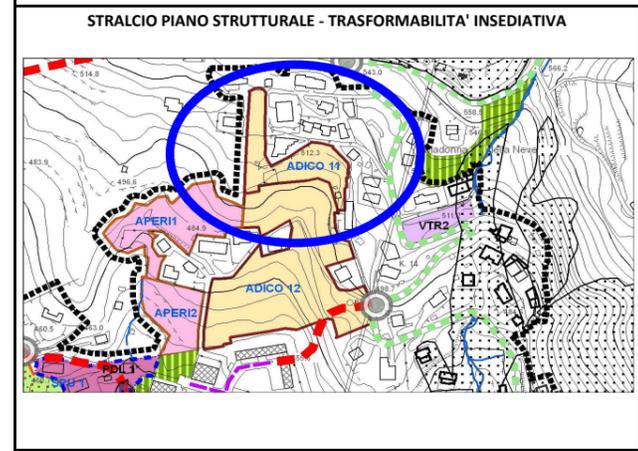
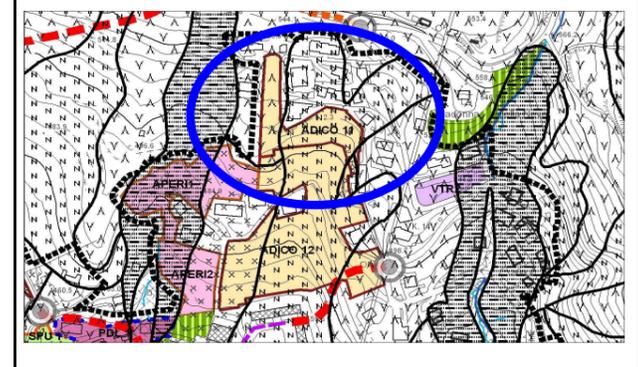
1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)

**STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)**

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1a - Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi localizzati in limitate aree (...) Vs (30) >800 m/sec. cat. Suolo A e/o rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 <Vs 30 < 800 m/sec cat. suolo B

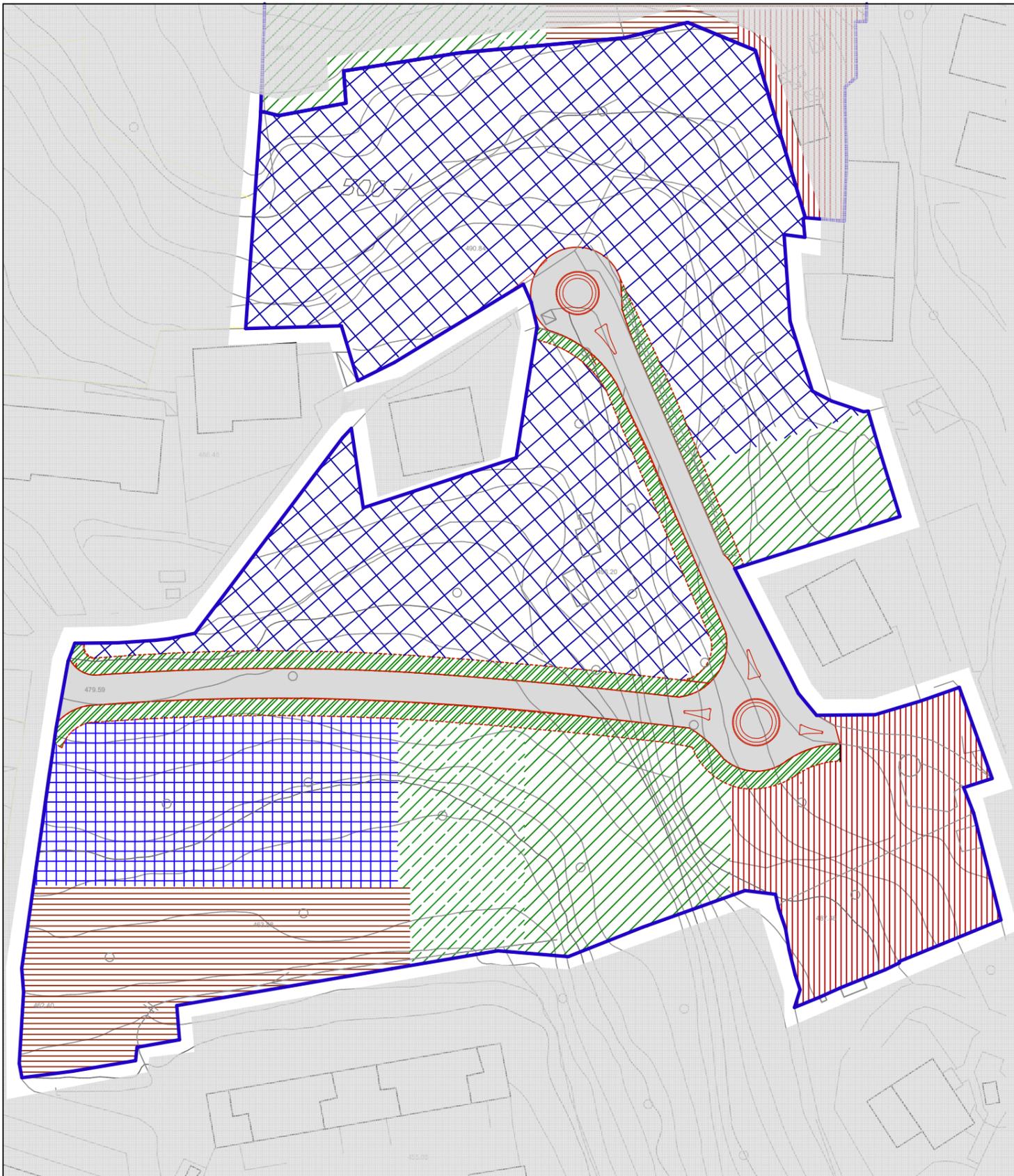
ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche



**STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA**

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls). Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc. non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



A.DI.CO.	12	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLs	8614	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	12666
SUP.TER. Mq	24.125	VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc	27564	I.F.F. mc/mq	2,18

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

					% ST	% SI
	mq	10253	SUP.ED ed.pr. ((42) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	43%	71%
		Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.				
			sigla	u.m.	sup.	I. F. F.
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	eto.max	mqsls	6286	H Vir. = MT 3,2
		EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	ets	mqsls	2200	Vol. tot. = mc 20114
		EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	etr	mqsls	4086	

	mq	2373	STA.BASE ed.pr. (*) ((45) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	10%	16%
--	----	------	--	---	-----	-----

Alloggi teorici	43	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	117	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

					% ST	% SC
	mq	2051	STA.PRE. ((51) da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	9%	21%
	mq	2244	STA.EXTR. ((50) da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;	9%	23%

	mq	2413	SUP.ED ed.pub. ((47) da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	10%	25%
		Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.				
			sigla	u.m.	sup.	I. F. F.
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)	etr.p	mqsls	2328	H VIR. = MT 3,2
						Vol. = mc 7450

	mq	1197	STA.BASE ed.pub. ((48) da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	5%	12%
--	----	------	-------------------------------------	---	----	-----

Alloggi teorici	25	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	67	mc/ab	112

	mq	2107	VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE di CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	9%	
--	----	------	--	----	--

**SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI**

	mq	1488	WOON. ((46)+[52]. da scheda generale)	WOONERF - QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata (*) QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratte il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presente riga.	6%	
--	----	------	---------------------------------------	---	----	--

**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 12**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	24.125	
		1) Indice Superficie Integrata	SI/St	%	60%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1*0]	Si	mq	14475
		3) Indice Superficie compensativa		Sc/St	%	40%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3*0]	Sc	mq	9650
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	19831
		6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5*0]	Sf	mq	12.666

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE						
Parametri ed indici di progetto.	INDICE PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsls/mqst	0,193	
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	[7*9]	IVET	mc/mqst	0,6176
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2	
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a secondo della tipologia di ambito)	50%	IDEpub	mqsls/mqst	0,0965
		11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	20,0%	IDEatt	mqsls/mqst	0,0386
		11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico	5%	IDEbon	mqsls/mqst	0,00965
		11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica	10,0%	IDEcom	mqsls/mqst	0,0193
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	35%	IDE magiabb	mqsls/mqst	0,06755
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	[7+10+11]	IDE max	mqsls/mqst	0,35705
		13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	[12*9]	IVET max	mc/mqst	1,14256
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)					
		14) Uso prevalente residenziale	fino al 65%	della Eto max		
		15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al 35%	della Eto max		

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Indici di sup. lorda solaio. Edificabilità dedotta. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	4656,125
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	1629,644
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	[16+17]	etomax	mqsls	6285,769
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	2200,019
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	4085,75
	21) N° medio Alloggi insediabili	[20/22]	All.	N°	43	
	22) sls media = mq	95				
	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PUBBLICA	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	2328,063
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23/25]	All.	N°	25
		25) sls media = mq	95			
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res. loc. residenziale		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqsls	6413,81
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqsls	8613,831
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]	%		37%	
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot				36%	

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetrici (et x h = mqsls x dedotta. 3,20)	ERP, HOUSING, ALL.SOCIALI.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	7040,061
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	13074,4
		28) N° abitanti insediabili	[27/29]	Abit.	n°	117
		29) Indice capitario = mc per abitante	112			
		30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	7449,8
		31) N° abitanti insediabili	[30/32]	Abit.	n°	67
	32) Indice capitario = mc per abitante	112				

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68							
Superfici - Standard zonali di base - riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo di attività (residenziali, commerciali, terziario)	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI		
	33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18	
	34) RESIDENZIALE [28*33]	525	233	1051	292	2101	
	35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	299	133	599	166	1197	
	36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8	
	37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	880	880	1760	
	38) Sub totali superfici	825	367	2529	1338	5059	
	39) Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%	
	40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%	
	41) Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%	
	E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".						

parceggi pertinenziali ex.1.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
PARC.		
mq/mc	1/10	
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	2011
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	745
pp3	SOLO USI COMMERCIALI/SERVIZI/ECC di iniziativa privata	704
	TOTALE (pp1+pp2)	2756

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA
% ST	42,5%	16,0%	1,5%	60%
Sup. (mq)	10253	3861	362	14476
% SI	71%	27%	3%	100%
Suddivisione STA.BASE	45) spazi attrezz. / parcheggio ecc.	2373		
	46) quota destinata alla woonerf	1488		
La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati.				

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.) (48) STA. BASE	(49) viabilità	(50) EXTRA.STA	(51) STA. PREG	VERIFICA
% ST	10%	5,0%	7,2%	9,3%	8,5%	40,0%
Sup. (mq)	2412,5	1197,3	1745,0	2243,6	2050,6	9649,0
% Sc	25%	12%	18%	23%	21%	100%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.						
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita : Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968 ; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)						
52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 2107						
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicate nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE SUPERFICI A STANDARD COME RIMODULATI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF ED AI QUALI FAR RIFERIMENTO IN CASO DI PROGETTO URBANISTICO UNITARIO.						

VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)  
2) Boschi (da Carta Uso Agricolo. Nel rispetto della definizione dell'art.14 L.R. 11/1996 e D.L. 227/2001) Aree trasformabili a fini urbanistici ed edili a seguito di nulla osta In caso di stato dei luoghi non coincidente, una perizia giurata può riclassificare la coltura presente.

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

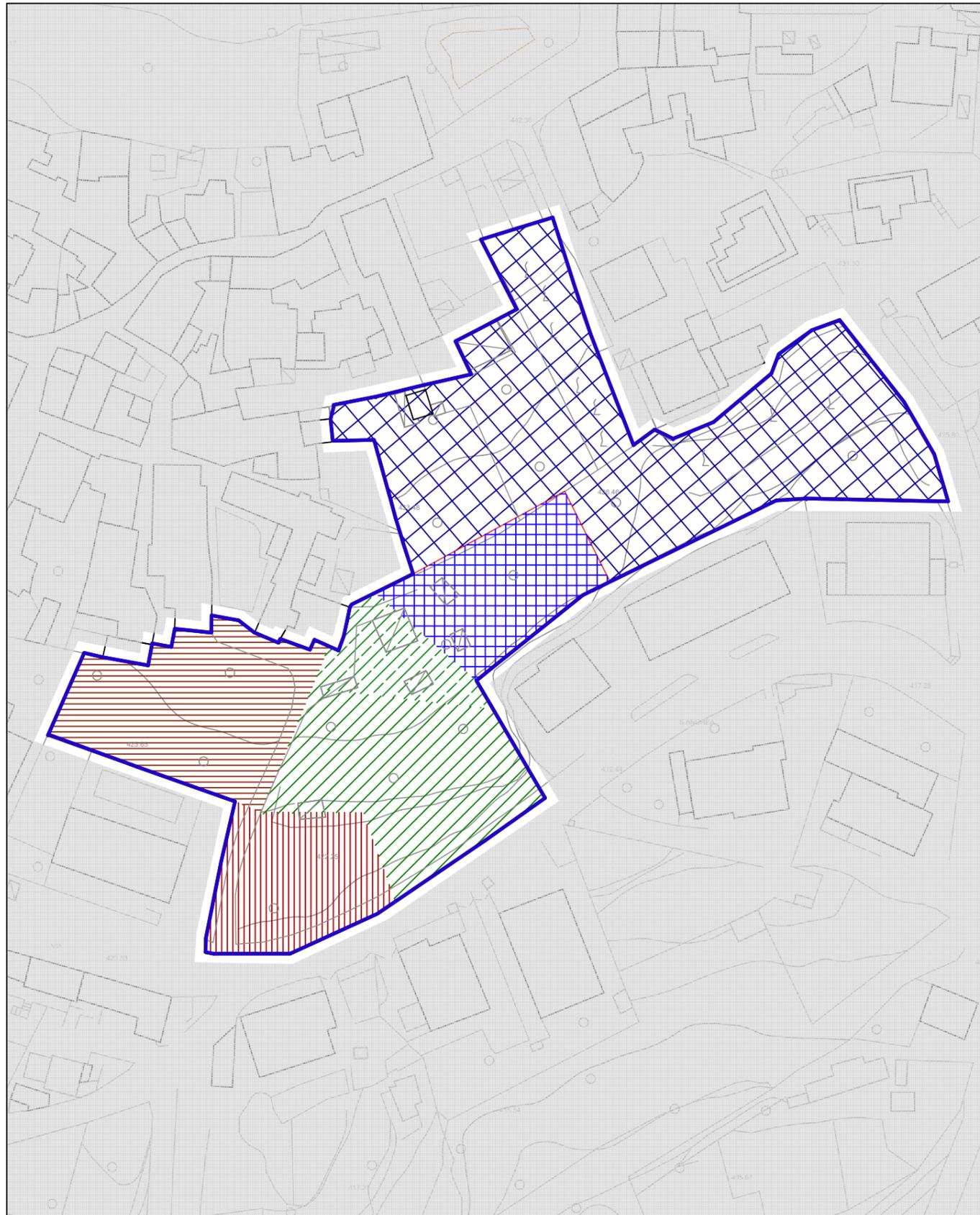
ZONA 1b - Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

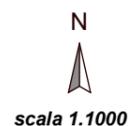
STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls). Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc. non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



<b>A.DI.CO.</b>	<b>13</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	<b>2938</b>	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	<b>4443</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>8.228</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	<b>9401</b>	I.F.F. mc/mq	<b>2,12</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

					% ST	% SI
	mq	<b>3620</b>	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	<b>44%</b>	<b>73%</b>
<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>				<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup.</i>
<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui:</b>				<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b>	<b>2144</b>
<b>EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.</b>				<b>ets</b>	<b>mqsls</b>	<b>750</b>
<b>EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX</b>				<b>etr</b>	<b>mqsls</b>	<b>1393</b>
				<b>I. F. F.</b>	<b>1,8949</b>	
				<b>H Vir. = MT 3,2</b>		
				<b>Vol. tot. = mc 6860</b>		

	mq	<b>1317</b>	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	<b>16%</b>	<b>27%</b>
--	----	-------------	--	---	------------	------------

Alloggi teorici	15	sls media mq.	95
Abitanti insediabili teorici	40	mc/ab	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

					% ST	% SC
	mq	<b>1237</b>	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	<b>15%</b>	<b>38%</b>
	mq	<b>823</b>	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;	<b>0,1</b>	<b>0,25</b>

	mq	<b>823</b>	SUP.ED ed.pub. ([47] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	<b>10%</b>	<b>25%</b>
<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.</i>				<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup.</i>
<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)</b>				<b>etr.p</b>	<b>mqsls</b>	<b>794</b>
				<b>I. F. F.</b>	<b>3,088</b>	
				<b>H VIR. = MT 3,2</b>		
				<b>Vol. = mc 2541</b>		

	mq	<b>408</b>	STA.BASE ed.pub. ([48] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	<b>5%</b>	<b>12%</b>
--	----	------------	-------------------------------------	---	-----------	------------



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	8.228	
		1) Indice Superficie Integrata	SI/St	%	60%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1*0]	Si	mq	4936,8
		3) Indice Superficie compensativa		Sc/St	%	40%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3*0]	Sc	mq	3291,2
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	6168
		6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5*0]	Sf	mq	4.443

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE							
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqsts/mqst	0,193		
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (confronto con indice capitario per definizione abitanti insediabili)	[7*9]	IVET	mc/mqst	0,6176	
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)		h	mt	3,2	
	INDICE PUBBL.	10) IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'ide ordinario - può essere suscettibile di variazioni a secondo della tipologia di ambito)	50%	IDEpub	mqsts/mqst	0,0965	
		11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)	20,0%	IDEatt	mqsts/mqst	0,0386	
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico	5%	IDEbon	mqsts/mqst	0,00965	
		11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica	10,0%	IDEcom	mqsts/mqst	0,0193	
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato	35%	Σ IDE mag/abb	mqsts/mqst	0,06755	
			12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	[7+10+11]	IDE max	mqsts/mqst	0,35705
			13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	[12*9]	IVET max	mc/mqst	1,14256
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)						
			14) Uso prevalente residenziale	fino al	65%	della Eto max	
			15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	35%	della Eto max	

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI: Indici di sup. lorda solaio. Edificabilità dedotta. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	1588,004
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	555,8014
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui:	[16+17]	etomax	mqsls	2143,805
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	750,3319
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	1393,474
		21) N° medio Alloggi insediabili	[20/22]	All.	N°	15
		22) sls media = mq	95			
	ERP. HOUSING. ALL.SOCIALI.	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	794,002
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23/25]	All.	N°	8
			25) sls media = mq	95		
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res. ind. residenziale		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqsls	2187,48
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqsls	2937,807
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]		%	37%	
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.			%	36%	

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria dedotta. (et x h = mqsls X 3,20)	ERP. HOUSING. ALL.SOCIALI.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	2401,062
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	4459,115
		28) N° abitanti insediabili	[27/29]	Abit.	n°	40
		29) Indice capitario = mc per abitante	112			
	ERP. HOUSING. ALL.SOCIALI.	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	2540,806
		31) N° abitanti insediabili	[30/32]	Abit.	n°	23
		32) Indice capitario = mc per abitante	112			

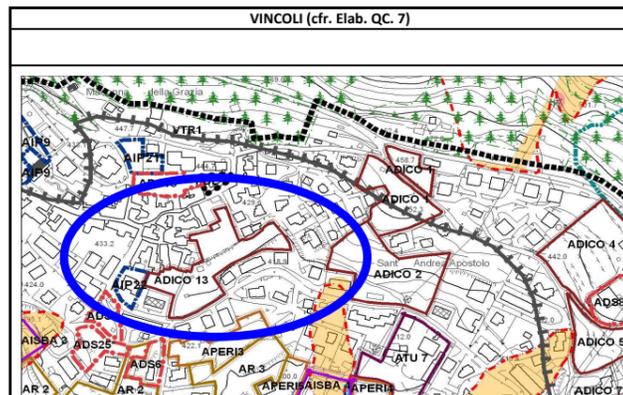
STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
Superfici - Standard zonali di base - riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo di attività (residenziali, commerciali, terziario)		Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI
	33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
	34) RESIDENZIALE [28*33]	179	80	358	100	717
	35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	102	45	204	57	408
	36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8
	37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	300	300	600
	38) Sub totali superfici	281	125	863	456	1725
	39) Percentuale su Sup. Territ.	3,4%	1,5%	10,5%	5,5%	21,0%
	40) Stand.x Resid. Pubb.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,2%	0,6%	2,5%	0,7%	5,0%
	41) Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	2,2%	1,0%	8,0%	4,9%	16,0%

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani".

parcheggi pertinentenziali ex.l.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1,1/10	PARC.
		0,1
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	686
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	254
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	240
	TOTALE (pp1+pp2)	940

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE (44) viabilità	VERIFICA	
% ST	44,0%	16,0%	0,0%	60%
Sup. (mq)	3620	1317	0	4937
% SI	73%	27%	0%	100%
SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI: valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinentenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLA SUP. di CONCENTRAZIONE EDIFICATO				
La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativa destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solaio).				

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA					
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.) (48) STA. BASE (49) viabilità	(50) EXTRA.STA (51) STA. PREG	VERIFICA	
% ST	10%	5,0%	0,0%	10,0%	15,0%
Sup. (mq)	822,8	406,3	0,0	822,8	1237,5
% Sc	25%	12%	0%	25%	38%
					100%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinentenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinentenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.					
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)					
VIABILITA' di progetto le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 0					
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette "Superfici a Standard". - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF					



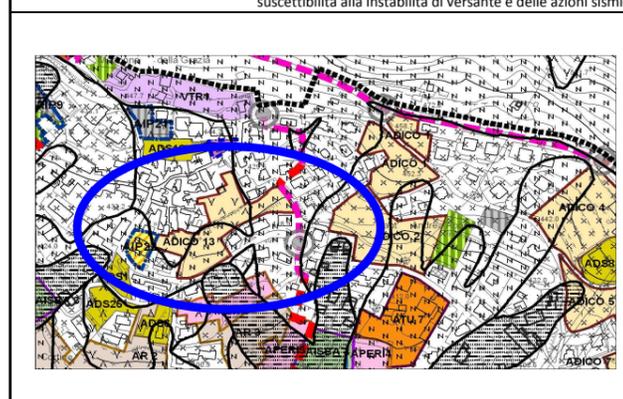
VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

ZONA 1a - Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi localizzati in limitate aree (...) Vs (30) >800 m/sec. cat. Suolo A e/o rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 <Vs 30 < 800 m/sec cat. suolo B

ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche



STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls). Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre essere demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.

**Città di Solofra**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - Ambiti Periurbani di Ricucitura Urbana (APERI). EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) - CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO (Adeguate ai pareri ex art. 3 c.5 Reg.Reg. 5/11 e s.m.i.)**

AMBITO	SUP TERR.	INDICE DIRITTO EDIFICATORIO		EDIFICABILITA' D'AMBITO										CARICHI INSEDIATIVI D'AMBITO						Indice fabbricabilità fondiaria					
		IDE BASE: 0,08		EDIFICABILITA' DI INIZIATIVA PRIVATA						EDIFICABILITA' PUBBLICA				SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO MEDIA PER ALLOGGI (Gli alloggi di iniziativa pubblica sovvenzionata e quelli di iniziativa privata per edilizia convenzionata ed agevolata sono adeguati al rapporto tra metrature degli alloggi ed occupanti di cui alla L.R.18/1997 art.2 c.1 let.c)						INDICE CAPITARIO: 112 mc/ab					
		IDE AGGIUNTIVO	PERCENT.	IDE MAX - IDE COMPLESSIVO (comprende IDE pubblico)	Edificabilità territoriale ordinaria (iniziativa privata)	Edificabilità territoriale aggiuntiva (iniziativa privata)	Edificabilità territoriale massima (iniziativa privata)	volumetria massima edificabilità	capacità volumetrica	sup. lorda solaio max	sup. lorda solaio max	capacità volumetrica	Superficie lorda di solaio max.	Capacità volumetrica	NUMERO ALLOGGI INIZIATIVA PRIVATA	N° ALLOGGI ERP	RAPPORTO FAMIGLIE/ALL: 1 fam/all			IFF su sup. edif. di iniziativa privata	IFF su sup. edif. Pubblica	IFF su superficie edificabile complessiva			
etp	etoag	etomax	etomax_vol.	etr.vol	etr	ets	ets.vol	etrp	etrp.vol	ALLOGGI PER E.T.O. BASE	ALLOGGI ETO AGGIUNTIVA per incr. % su Ide base	TOTALE ALLOGGI DI INIZIATIVA PRIVATA	ALLOGGI DI INIZIATIVA PUBBLICA	ALLOGGI TOTALI	ABITANTI INSEDIABILI	FAMIGLIE INSEDIABILI	COMPONENTI PER FAMIGLIA								
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	num.	num.	num.	num.	num.	num.	num.	MC/MQ	MC/MQ	MC/MQ	
APERI 1	8876	0,024	30,00%	0,104	710	213	923	2954	2363	738	185	591	0	0	6,0	1,8	8	0,0	8	21	8	2,71	1,38	#DIV/0!	1,38
APERI 2	4.872	0,024	30,00%	0,104	390	117	507	1621	1297	405	101	324	0	0	3,3	1,0	4	0,0	4	12	4	2,71	1,38	#DIV/0!	1,38
APERI 4	4.633	0,024	30,00%	0,104	371	111	482	1542	1233	385	96	308	0	0	3,1	0,9	4	0,0	4	11	4	2,71	1,38	#DIV/0!	1,38
APERI 5	3.883	0,024	30,00%	0,104	311	93	404	1292	1034	323	81	258	0	0	2,6	0,8	3	0,0	3	9	3	2,71	1,38	#DIV/0!	1,38
APERI 3	3.995	0,024	30,00%	0,104	320	96	415	1330	1064	332	83	266	0	0	2,7	0,8	3	0,0	3	9	3	2,71	2,22	#DIV/0!	2,22
<b>TOTALI</b>	<b>26.259,00</b>				<b>2.100,72</b>	<b>630,22</b>	<b>2.730,94</b>	<b>8.739,00</b>	<b>6.991,20</b>	<b>2.184,75</b>	<b>546,19</b>	<b>1.747,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,69</b>	<b>5,31</b>	<b>23,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23</b>	<b>62,42</b>	<b>23,00</b>	<b>2,71</b>	<b>1,47</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>1,47</b>

etp. Vol. : valore da rapportare all'indice capitaro per la definizione del numero di abitanti insediabili. Valore di orientamento ai fini della definizione di assetto preliminare di comparto.

**TOTALE mqS.L.S. usi residenziali privato+pubblica** 2.184,75  
**% etp/etr (edific. pubblica/edific. totale usi residenziali)** 0%

**quota residenziale pubblica su totale residenziale** 0%  
**densita territoriale all/ha** 39 (art. 34 nta PTCP AV ; dimens. carichi insed. Par.3.4.1)

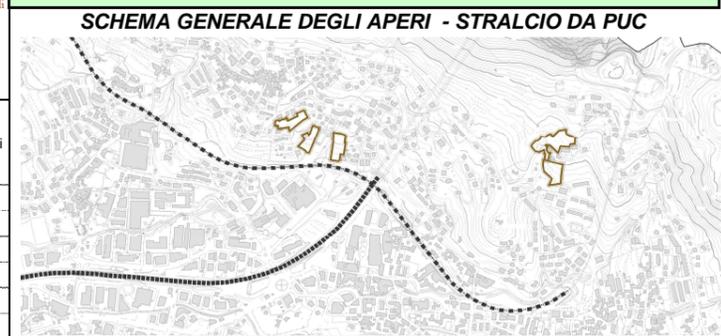
RIEPILOGO : DESTINAZIONI RIPARTIZIONE STANDARD / RIPARTIZIONE SUPERFICI INTEGRATA E COMPENSATIVA																			
AMBITO	SUP. COMPARTO TOTALE	SUPERFICIE EDIFICATA (USI RESIDENZIALI INTEGRATI)		SUPERFICI PUBBLICHE (STANDARD ZONALI, STANDARD PREGRESSI ED EXTRA STANDARD)		SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)		SUPERFICI A STANDARD DI ZONA (ART. 3-5 C.2 D.I. 1444/68)		SUPERFICI COMPENSATIVE E PEREQUATIVE		SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI (valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito)	SUPER. PUBBLICA COMPENS. da cedere al pubblico	SUPER. INTEGR. per l'iniziativa privata					
		SUP. EDIF. PRIV.	SUP. EDIF. PUBBL.	SUP. N.E. STAND. BASE - ed.privata	SUP. N.E. STAND. BASE - ed.pubblica	EXTRA STANDARD	STANDARD PREGRESSI	mq	mq	mq	mq								
APERI 1	8876	2135	0	527	0	3107	3107	0	6213,2	2662,8	2662,8								
APERI 2	4.872	1172	0	290	0	1705	1705	0	3410,4	1461,6	1461,6								
APERI 4	4.633	1114	0	275	0	1622	1622	0	3243,1	1389,9	1389,9								
APERI 5	3.883	934	0	231	0	1359	1359	0	2718,1	1164,9	1164,9								
APERI 3	3.995	599	0	237	0	1398	1398	361	2796,5	1198,5	1198,5								
<b>TOTALI</b>	<b>26.259,00</b>	<b>5.953,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1.560,53</b>	<b>0,00</b>	<b>9.190,65</b>	<b>9.190,65</b>	<b>361,00</b>	<b>18381,3</b>	<b>7877,7</b>	<b>7.877,70</b>								
<b>TOTALE SUP. FONDIARIA</b>		<b>5.953,74</b>		<b>22,7%</b>		<b>TOTALE SUP. STANDARD ZONALI</b>		<b>1.560,53</b>		<b>5,9%</b>		<b>TOTALE SUP. COMPENS. E PEREQ.</b>		<b>18.381,30</b>		<b>70,0%</b>		<b>1,4%</b>	

SUPERFICIE TERRITORIALE AI FINI DELLA VERIFICA DELLA DENSITA' TERRITORIALE (Sup. totale comparto - Sup. perequative)

INCREMENTO PERCENTUALE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA				INCENTIVAZIONI	
Increment % per realizz. ST.A.PRE	Increment % per realizz. EXTRASTANDARD	Eventuali alloggi in incremento per realiz.STA.PRE	Eventuali alloggi in incremento per realiz.EXTRA STAND	Sono riconosciuti incentivi edilizi, commisurati all'incremento del 10% di SLS della ETO ORDINARIA, per il perseguimento del miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale-paesaggistico, promuovendo l'uso di materiali ecosostenibili e la massima efficienza energetica del sistema edilizio. Tale incremento è riconosciuto al raggiungimento del Punteggio Globale delle Prestazioni Relative all'edificio pari a 4 : applicando obbligatoriamente i parametri del Protocollo Itaca Sintetico Campania di cui alla D.G.R.C. n° 145 /2011 (BURC 24/2001) - Gli incentivi sono riconosciuti esclusivamente come riduzione degli oneri relativi al Contributo di Costruzione ex art.16 DPR 380/2001 e s.m.i., il cui valore è equivalente al 25% prezzo di mercato della superficie lorda di solaio (SLS) riconosciuta come incremento percentuale delle ETO d'ambito. Il prezzo di mercato è come rilevabile dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di nuova costruzione nelle medesime zone urbane.	
30%	30%	100%	100%	10%	0%
eto incr. ST.PR.	eto incr. EXS	all. incr.SP	all. incr.EXS	eto cred.ed.	Eventuali n° alloggi per cred.ed.
mq	mq	n°	n°	mq	n°
0,00	213,02	0,00	2,24	71,01	0,00
0,00	116,93	0,00	1,23	38,98	0,00
111,19	0,00	1,17	0,00	37,06	0,00
93,19	0,00	0,98	0,00	31,06	0,00
95,88	0,00	1,01	0,00	31,96	0,00
300,26	329,95	3,16	3	210,07	0,00
eto.incr. Tot. Mqsls	630,216	all. incr.tot. N°	7	ALLOGGI TOTALI COMPRESIVI DEGLI INCREMENTI	30

**VIABILITA' DI PROGETTO - VALORI SUPERFICI COME RIPORTATI NEL S.A.P.**  
 1.) I percorsi e le connessioni carrabili e pedonali sono "strade di tipo residenziale", come indicate nel S.A.P. sono costitutive del comparto, ma possono essere variate in caso di elaborazione del P.U.A. 2.) le strade residenziali, ove, riportate nel S.A.P. degli Ambiti di Trasformazione Urbana, in particolare per gli Ambiti Periurbani di Ricucitura, devono essere sempre progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". Sono possibili modifiche alla tipologia della woonerf, anche a livello di tracciato, al fine di rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche per la costruzione di strade. Non si considerano varianti al SAP, sempre che sia confermata prevalentemente la localizzazione funzionale delle componenti della Superficie Integrata e Compensativa e che la quota di standard afferenti alla woonerf si traducano in fasce di ambientazione ecologica di cui all'art. 81 delle NTA.(\*)

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettrati il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE SUPERFICI A STANDARD COME RIMODULATI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF



<b>VERIFICA DENSITA' TERRITORIALE - comprensiva incrementi -</b>	
alloggi / ha 50	135,1 Ab.nti / ha
(art. 34 nta PTCP AV ; dimens. carichi insed. Par.3.4.1) ok verificato	

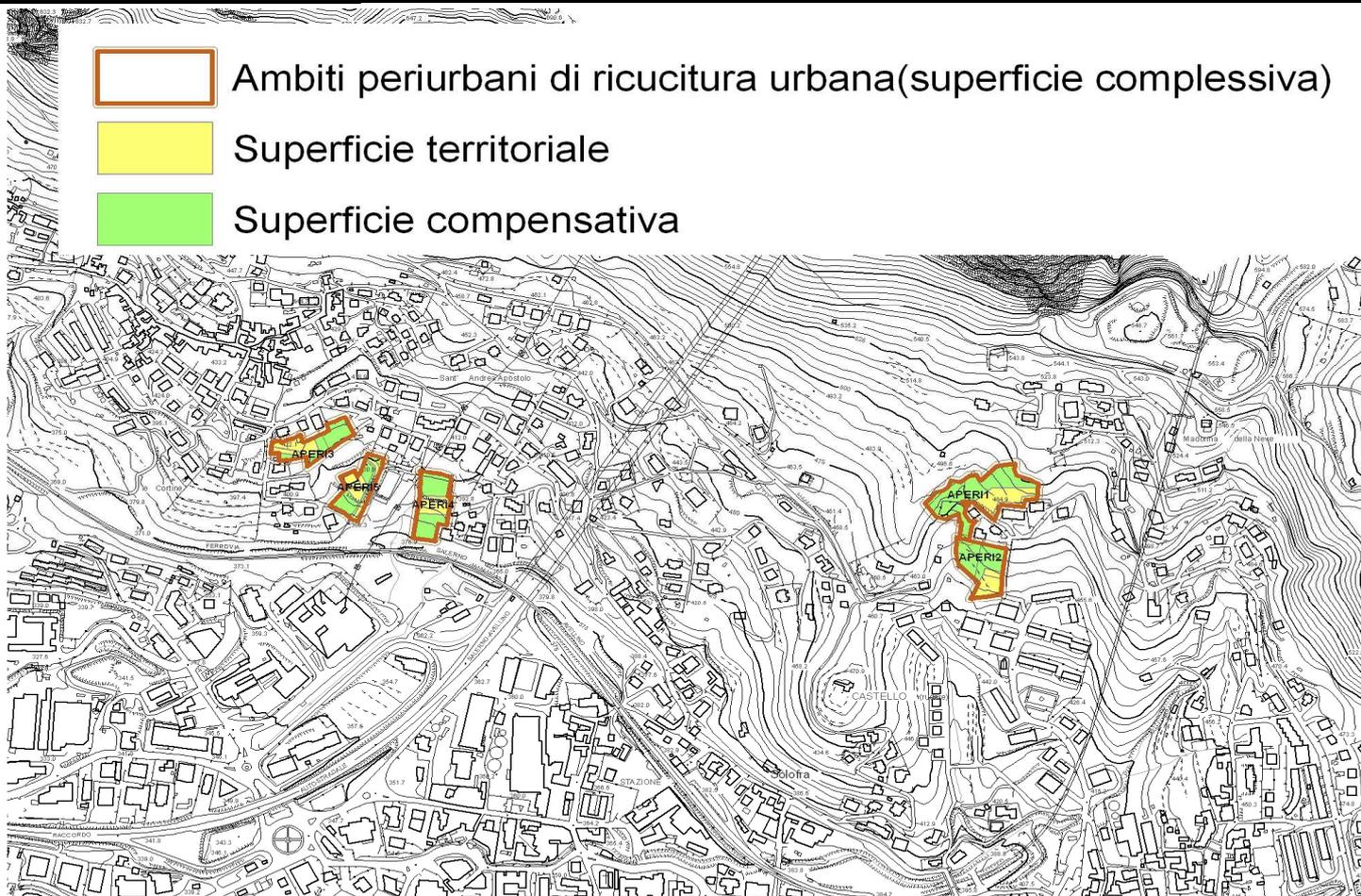


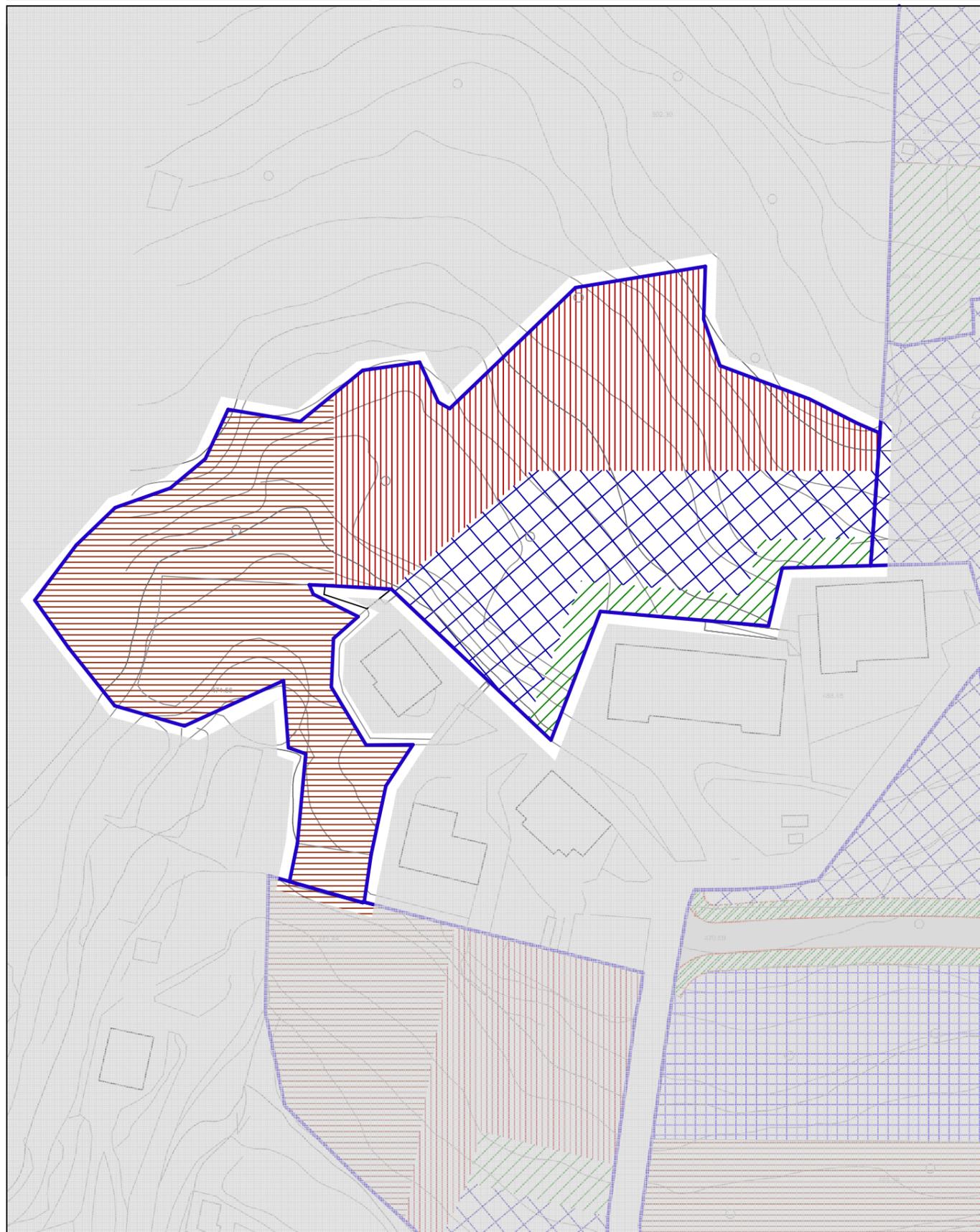
VERIFICA DENSITA' TERRITORIALE - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA : APERI (ART.101)

AMBITI URBANI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA

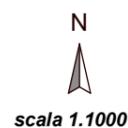
AMBITO	SUP. COMPARTO TOTALE	SUPERFICIE TERRITORIALE AI FINI DELLA VERIFICA DELLA DENSITA' TERRITORIALE	PREVISIONE RESIDENZIALE		DENSITA TERRITORIALE	
			ALLOGGI INSEDIABILI TOTALI	ABITANTI INSEDIABILI (1 alloggio x 1 famiglia x 2,7 comp.medi)	Alloggi / HA	Abitanti / HA
	mq	mq	n°	n°		
APERI 1	8876	2663	10	27	38	102
APERI 2	4.872	1462	5	15	38	102
APERI 4	4.633	1390	5	14	38	102
APERI 5	3.883	2139	4	12	20	56
APERI 3	3.995	1573	5	12	29	78
<b>TOTALI mq</b>	<b>26.259</b>	<b>9.227</b>	<b>30</b>	<b>80</b>	<b>32</b>	<b>87</b>
<b>Totale ha.</b>	<b>2,63</b>	<b>0,92</b>				

SUPERFICIE TERRITORIALE per VERIFICA DELLA DENSITA' TERRITORIALE è data dalla somma di :	SUP. EDIF. PRIV. +	SUP. STAND. BASE ed.privata +	SUPERFICIE A VIABILITA	
--	--------------------	-------------------------------	------------------------	--





— limite del comparto



<b>A.PE.RI.</b>	<b>1</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	<b>923</b>	<b>SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq</b>	<b>2135</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>8.876</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	<b>2954</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>	<b>1,38</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

				% ST	% SI
	mq	<b>2135</b>	<b>SUP.ED ed.pr. ((42) da sch.gen.)</b> SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	24%	80%
<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>					
				<b>I. F. F.</b>	<b>1,3838</b>
<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>				H Vir. = MT 3,2	
<b>EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.</b>				Vol. tot. = mc 2954	
				<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b> <b>923</b>
				<b>ets</b>	<b>mqsls</b> <b>185</b>
				<b>etr</b>	<b>mqsls</b> <b>738</b>
	mq	<b>527</b>	<b>STA.BASE ed.pr. (*) ((45) da sch.gen.)</b> SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	6%	20%
				<b>Alloggi teorici</b>	<b>8</b>
				<b>Abitanti insediabili teorici</b>	<b>21</b>
				<b>sls media mq.</b>	<b>95</b>
				<b>mc/ab</b>	<b>112</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

				% ST	% SC
	mq	<b>3107</b>	<b>STA.PRE. ((51) da sch.gen.)</b> SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	35%	50%
	mq	<b>3107</b>	<b>STA.EXTR. ((50) da sch.gen.)</b> SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobiliari in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;	35%	50%
	mq	<b>0</b>	<b>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF</b> - Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.	0%	



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	8876,00	
	1) <b>Indice Superficie Integrata</b>	Si/SCt	%	30%	
	2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1°] Si	mq	2662,80	
	3) <b>Indice Superficie compensativa</b>	Sc/SCt	%	70%	
	4) <b>Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)</b>	Sc	mq	6213,20	
	5) <b>Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)</b>	St	mq	2662	
6) <b>Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)</b>	Sf	mq	2135		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE					
Parametri ed indici di progetto.	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqs/mqst	0,08	
	8) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale</b> [7°]	IVET	mc/mqst	0,256	
	9) <i>h. lorda di piano (per definizione IVET)</i>	h	mt	3,2	
	10) <b>IDE edificabilità pubblica</b>	IDEpub	mqs/mqst	0,00	
	11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	IDEatt	mqs/mqst	0,012	
	11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico -mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)</b>	IDEbon	mqs/mqst	0,004	
	11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>	IDEcom	mqs/mqst	0,008	
	11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>	Σ IDE mag/abb	mqs/mqst	0,024	
	12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)</b> [7+10+11]	IDE max	mqs/mqst	0,104	
	13) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo</b> [12°]	IVET max	mc/mqst	0,333	

DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)			
14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al	80%	della Eto max
15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al	20%	della Eto max

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI					
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI - Indici di sup. lorda solai. Edificabilità dedicata. Ripartizione di comparto	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7°]	eto	mqs	710,08
	17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11°]	etoag	mqs	213,02
	18) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>	[16+17]	etomax	mqs	923,10
	19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18°15]	ets	mqs	184,62
	20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18°14]	etr	mqs	738,48
21) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[20°22]	All.	N°	7,77	
22) <b>sls media = mq</b>	95				
EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10°]	etrp	mqs	0,00
	24) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[23°25]	All.	N°	0,00
	25) <b>sls media = mq</b>	95			
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqs	738,48
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqs	923,10
INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]	%		0,00	
INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.				0,00	

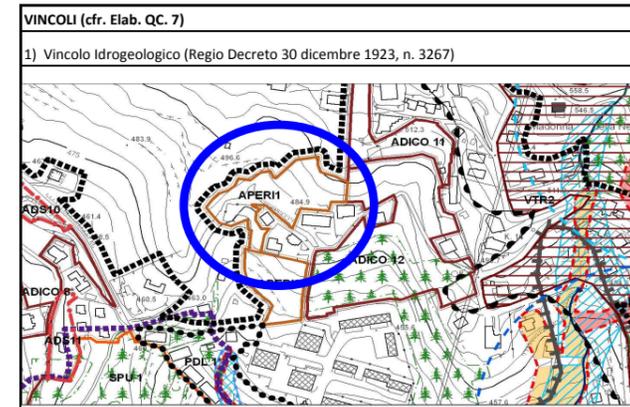
VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI					
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria dedicata. (et x h = mqs x 3,20)	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19°]	ets.vol	mc	590,79
	27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20°]	etr.vol	mc	2363,15
	28) <b>N° abitanti insediabili</b>	[27°29]	Abit.	n°	21,10
29) <b>Indice capitario = mc per abitante</b>	112				
EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23°]	etrp.vol	mc	0,00
	31) <b>N° abitanti insediabili</b>	[30°32]	Abit.	n°	0,00
	32) <b>Indice capitario = mc per abitante</b>	112			

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI 1444/68						
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,50	2,00	9,00	2,50	18,00	
34) RESIDENZIALE [28°33]	94,95	42,20	189,90	52,75	379,79	
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30°33]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
36) 80mq/100mq sup.lorda solai	0,00	0,00	0,40	0,40	0,80	
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19°36]	0,00	0,00	73,85	73,85	147,70	
<b>Sub totali superfici a standard</b>	<b>94,95</b>	<b>42,20</b>	<b>263,74</b>	<b>126,60</b>	<b>527,49</b>	
38) Percentuale su Sup. Territ.	1,07%	0,48%	2,97%	1,43%	5,94%	
39) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
40) Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,07%	0,48%	2,97%	1,43%	5,94%	
E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani". In alternativa potranno essere associate alla destinazione Parcheggi pubblici e/o verde pubblico attrezzato anche ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale.						

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89			
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)			
PARC.			
mq/mc	1/10		10%
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA		295,39
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.		0,00
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata		59,08
	<b>TOTALE (pp1+pp3) mq</b>		<b>354,47</b>

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICIE				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA
% ST	24,05%	5,94%	0,00%	30%
Sup. (mq)	2.134,68	527,49	0,00	2.662,17
% SI	80,17%	19,81%	0,00%	100%
SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI: valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLA SUP. di CONCENTRAZIONE EDIFICATO				
La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. Complessiva (SCT) del comparto di attuazione perequativa destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale Complessiva di Comparto (SCT) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solai).				

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA					
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG.SOCIALI., PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)			
	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA STA	51) STA. PREG	VERIFICA
% ST	0,00	0,00	35%	35%	70%
Sup. (mq)	0,00	0,00	3.106,60	3.106,60	6.213,20
% Sc	0,00	0,00	50%	50%	100%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.					
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extra-standard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)					
52) VIABILITA' di progetto [44+49]	le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf".			sup.(mq) 0,00	
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettati il valore della viabilità di base e di connessione fra/tra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICIE FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF					

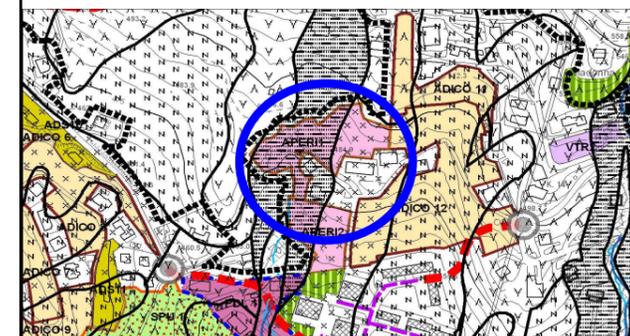


VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)  
1) Vincolo Idrogeologico (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267)

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA  
ZONA 1b - rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

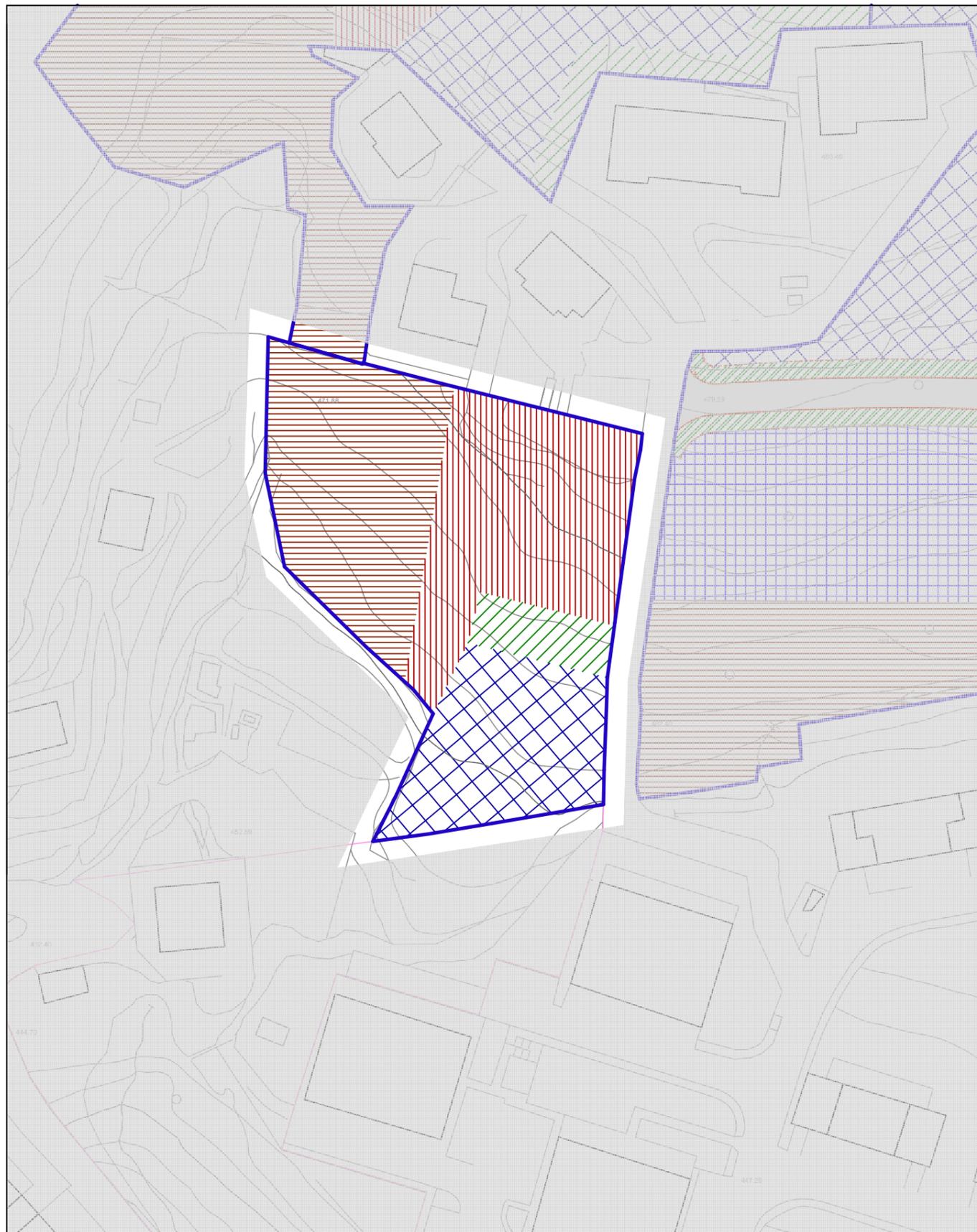
ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI  
ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematismo, localmente solo creep superficiale dove è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche anche nel rispetto del PSAI.



STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

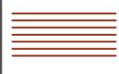
Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqs) Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite del comparto



<b>A.PE.RI.</b>	<b>2</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>			<b>507</b>	<b>SUP.FOND.</b> (privata+edil.pub.) mq		<b>1172</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>4.872</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>			<b>1621</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>		<b>1,38</b>
<b>SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA</b>								
	mq	<b>1172</b>	STP.ED ed.pr.	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)				% ST <b>24%</b> % SI <b>80%</b>
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>	<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup.</i>	<b>I. F. F. 1,3838</b>
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	<b>eto.max</b>	<b>mqs/s</b>	<b>507</b>	H Vir.. = MT 3,2
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	<b>ets</b>	<b>mqs/s</b>	<b>101</b>	Vol. tot. = mc 1621
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	<b>etr</b>	<b>mqs/s</b>	<b>405</b>	
	mq	<b>290</b>	STA.BASE ed.pr. (*)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)				% ST <b>6%</b> % SI <b>20%</b>
				Alloggi teorici	<b>4</b>	<i>sls media mq.</i>	<b>95</b>	
				Abitanti insediabili teorici	<b>12</b>	<i>mc/ab</i>	<b>112</b>	
<b>SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE</b>								
	mq	<b>1705</b>	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)				% ST <b>35%</b> % SC <b>50%</b>
	mq	<b>1705</b>	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.				% ST <b>35%</b> % SC <b>50%</b>
	mq	<b>0</b>		<b>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF</b> Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.				<b>0%</b>



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO						
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	4.872	
		1) Indice Superficie integrata	SI/SCt	%	30%	
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	[1*0]	SI	mq	1461,6
		3) Indice Superficie compensativa		Sc/SCt	%	70%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	[3*0]	Sc	mq	3410,4
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)		St	mq	1461
		6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	[5*0]	Sf	mq	1172

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE							
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)	IDE	mqs/mqst	0,08		
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale	[7*9]	IVET	mc/mqst	0,256	
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)		h	mt	3,2	
	INDICI E PUBBLI	10) IDE edificabilità pubblica		0%	IDEpub	mqs/mqst	0
		11.a) IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA. PRE + EXTRA STA)		15,0%	IDEatt	mqs/mqst	0,012
		11.b) IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico _mops (ZONE 3A , 3B, 4 e 5)		5%	IDEbon	mqs/mqst	0,004
		11.c) IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica		10,0%	IDEcom	mqs/mqst	0,008
		11) Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato		30%	Σ IDE mag/abb	mqs/mqst	0,024
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	12) Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)	[7+10+11]		IDE max	mqs/mqst	0,104
		13) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	[12*9]		IVET max	mc/mqst	0,333
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)						
		14) Uso prevalente residenziale	fino al	80%	della Eto max		
		15) Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)	fino al	20%	della Eto max		

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVA. Indici di sup. lorda soloio. Edificabilità dedotta. Ripartizioni di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqs	389,8
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqs	116,9
		18) EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	[16+17]	etomax	mqs	506,7
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqs	101,3
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqs	405,4
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVA. Indici di sup. lorda soloio. Edificabilità dedotta. Ripartizioni di comparto	ERP HOUSING ALL SOCIALE	21) N° medio Alloggi insediabili	[20/22]	All.	N°	4
		22) s/s media = mq	95			
		23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqs	0
		24) N° medio Alloggi insediabili	[23/25]	All.	N°	0
		25) s/s media = mq	95			
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto edificab. Pubbl. res.tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[20+23]	eto res_tot	mqs	405,35
		EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)	[23+18]	eto_comp	mqs	506,69
		INCIDENZA ETRP / ETOMAX	[23/18]	%		0%
		INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.		%		0%
CARICHI INSEDIATIVI Volumetrica dedotta. (et x h = mqs/s X 3,20)	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	324,28
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	1297,12
		28) N° abitanti insediabili	[27/29]	Abit.	n°	12
	ERP HOUSING ALL SOCIALE	29) Indice capitaro = mc per abitante	112			
		30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	0
		31) N° abitanti insediabili	[30/32]	Abit.	n°	0
		32) Indice capitaro = mc per abitante	112			

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI 1444/68						
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18	
34) RESIDENZIALE [28*33]	52	23	104	29	208	
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	0	0	0	0	0	
36) 80mq/100mq sup.lorda soloio	0	0	0,4	0,4	0,8	
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	41	41	81	
38) Sub totali superfici	52	23	145	69	290	
39) Percentuale su Sup. Territ.	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%	
40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
41) Stand.x Interv. Priv.: Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%	

E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani". In alternativa potranno essere associate alla destinazione Parcheggi pubblici e/o verde pubblico attrezzato anche ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale.

parcheggi pertinenziali ex.l.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1,1/10	PARC.
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	162
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	0
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	32
TOTALE (pp1+pp3) mq		195

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF.	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.)		
(42) RESIDENZIALI ALTRI USI	(43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA	
% ST	24,1%	5,9%	0,0%	30%
Sup. (mq)	1172	290	0	1461
% SI	80%	20%	0%	100%

SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI: valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLA SUP. di CONCENTRAZIONE EDIFICATO

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione per equativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo per equativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di soiaio).

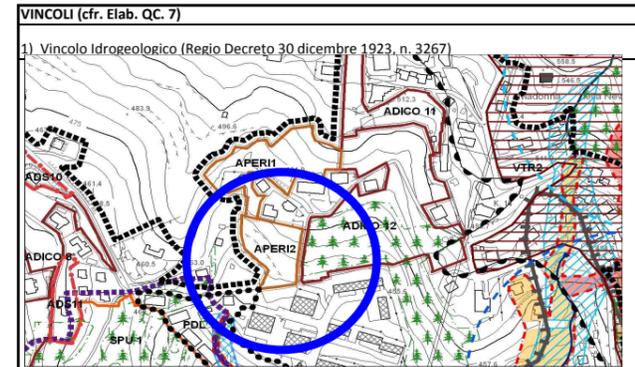
SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
	SUP. EDIF.	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)				
(47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	VERIFICA	
% ST	0%	0,0%	35,0%	35,0%	70,0%	
Sup. (mq)	0,0	0,0	1705,2	1705,2	3410,4	
% Sc	0%	0%	50%	50%	100%	

Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)

52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 0

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" è considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF



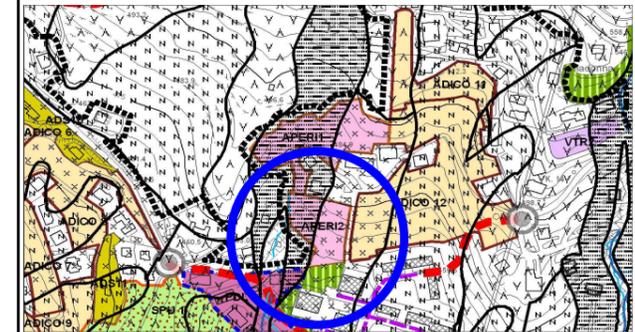
STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

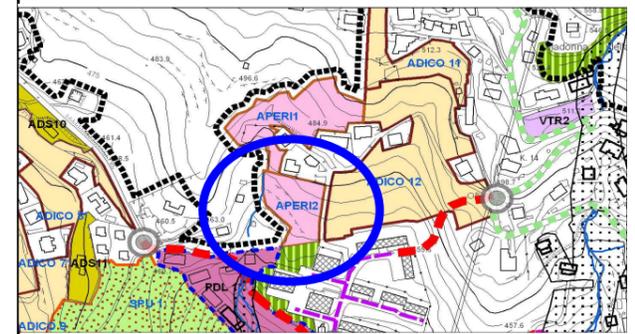
ZONA 1b - rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI

ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematisimo, localmente solo creep superficiale dove è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche anche nel rispetto del PSAI.

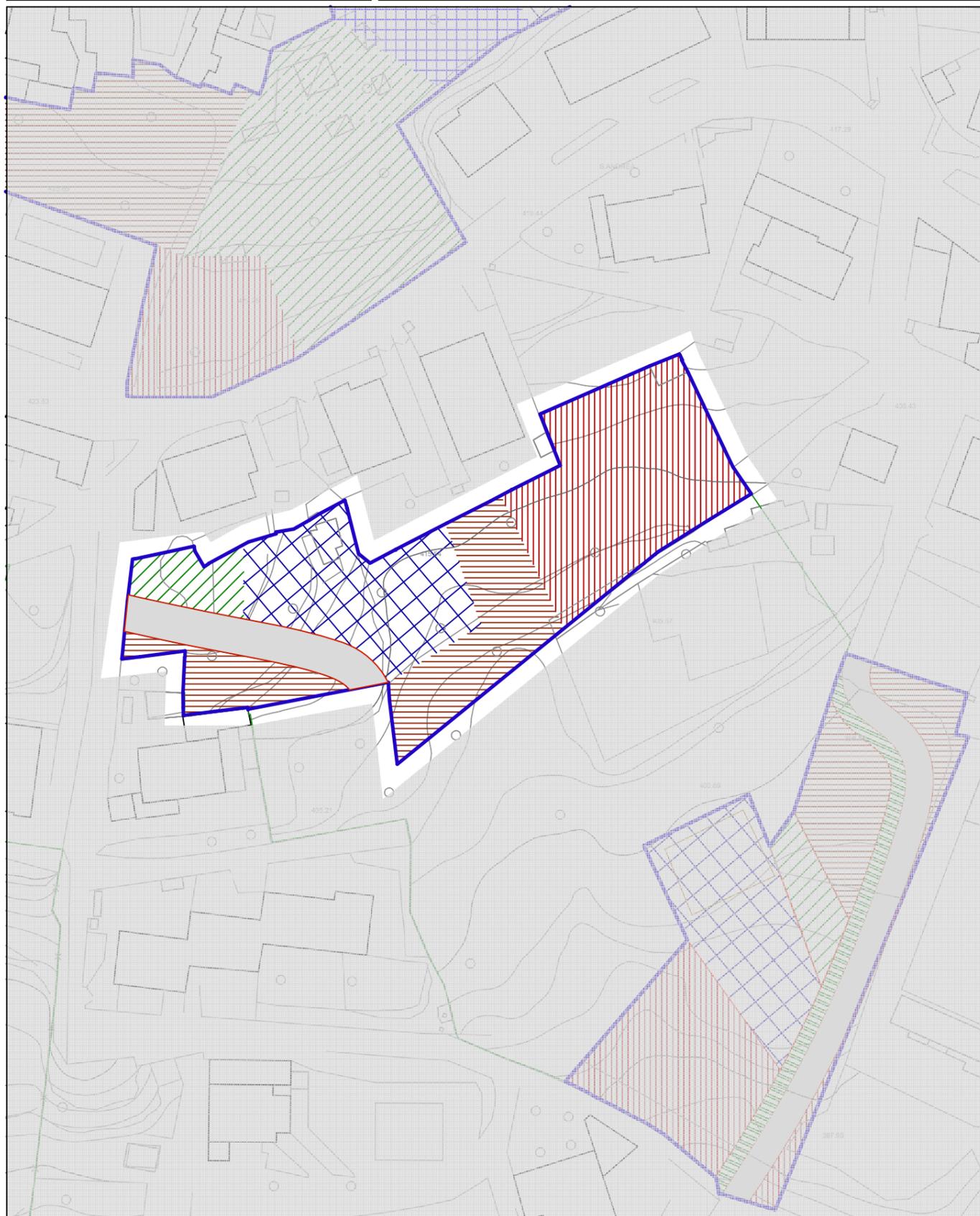


STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA

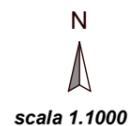


Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle s/s di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqs) Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonchè di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



<b>A.PE.RI.</b>	<b>3</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	<b>415</b>	<b>SUP.FOND.</b> (privata+edil.pub.) mq	<b>960</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>3.995</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	<b>1330</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>	<b>1,38</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

				% ST	% SI
	mq	<b>960</b>	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.) SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	24%	80%
<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>					
EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :				<b>sigla</b>	<b>u.m.</b>
EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.				<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b>
EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX				<b>ets</b>	<b>mqsls</b>
				<b>sup.</b>	<b>mqsls</b>
				<b>I. F. F.</b>	<b>1,3849</b>
				H Vir. = MT 3,2	
				Vol. tot. = mc 1330	

	mq	<b>237</b>	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.) SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	6%	20%
				<b>Alloggi teorici</b>	<b>3</b>
				<b>Abitanti insediabili teorici</b>	<b>9</b>
				<b>sls media mq.</b>	<b>95</b>
				<b>mc/ab</b>	<b>112</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

				% ST	% SC
	mq	<b>1023</b>	STA.PRE. ([51] da sch.gen.) SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	26%	37%
	mq	<b>1398</b>	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.) SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;	35%	50%
<b>mq</b>	<b>375</b>	<b>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF</b>		9%	

**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 16**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto, Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	3.995
		1) <b>Indice Superficie Integrata</b>	SI/SCt	%	30%
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	Si	mq	1198,5
		3) <b>Indice Superficie compensativa</b>	Sc/SCt	%	70%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	Sc	mq	2796,5
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)	St	mq	1572
6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Sf	mq	960		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE					
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqs/mqst	0,08
		8) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale</b>	IVET	mc/mqst	0,256
		9) <i>h. lorda di piano (per definizione IVET)</i>	h	mt	3,2
	INDICE PUBBL.	10) <b>IDE edificabilità pubblica</b>	IDEpub	mqs/mqst	0
		11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA.PRE + EXTRA.STA)</b>	IDEatt	mqs/mqst	0,012
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico_mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)</b>	IDEbon	mqs/mqst	0,004
		11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>	IDEcom	mqs/mqst	0,008
		11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>	Σ IDE mag/abb	mqs/mqst	0,024
		12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE max	mqs/mqst	0,104
	13) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo</b>	IVET max	mc/mqst	0,3328	
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)				
	14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al	80%	della Eto max	
	15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al	20%	della Eto max	

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI Indici di sup. lorda solaio, Edificabilità desolita, Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqs	319,6
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqs	95,88
		18) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>	[16+17]	etomax	mqs	415,48
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqs	83,096
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqs	332,384
	21) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[20/22]	All.	N°	3	
	s/s media = mq		95			
	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PUBBLICA	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqs	0
		24) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[23/25]	All.	N°	0
		s/s media = mq		95		
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI Rapporto Edificabile, Pubb. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)		[20+23]	eto_res_tot	mqs	332,38
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)		[23+18]	eto_comp	mqs	415,48
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX		[23/18]	%	0%	
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.			%	0%	

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetria desolita, (et x h = mqs X 3,25)	EDIFIC. INIZIAT. PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	265,9072
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	1063,6288
		28) <b>N° abitanti insediabili</b>	[27/29]	Abit.	n°	9
		Indice capitaro = mc per abitante		112		
ERO HOUSING, ALL.SOCIALI.	EDIFIC. INIZIAT. PUBBL.	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	0
		31) <b>N° abitanti insediabili</b>	[30/32]	Abit.	n°	0
		Indice capitaro = mc per abitante		112		

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
Superfici - Standard zonali di base - riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo di attività (residenziali, commerciale, terziario)	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
	33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
	34) RESIDENZIALE [28*33]	43	19	85	24	171
	35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	0	0	0	0	0
	36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8
	37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	33	33	66
	38) Sub totali superfici	43	19	119	57	237
	39) Percentuale su Sup. Territ.	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%
	40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	41) Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%

parcheggi pertinenziali ex.I.122/89	
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)	PARC.
mq/mc	1/10
pp1 RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	133
pp2 RESIDENZIALE PUBBL.	0
pp3 SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	27
<b>TOTALE (pp1+pp3) mq</b>	<b>160</b>

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE (44) viabilità	VERIFICA		
% ST	24,1%	5,9%	0,0%	30%
Sup. (mq)	960	237	0	1197
% SI	80%	20%	0%	100%

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativa destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solaio).

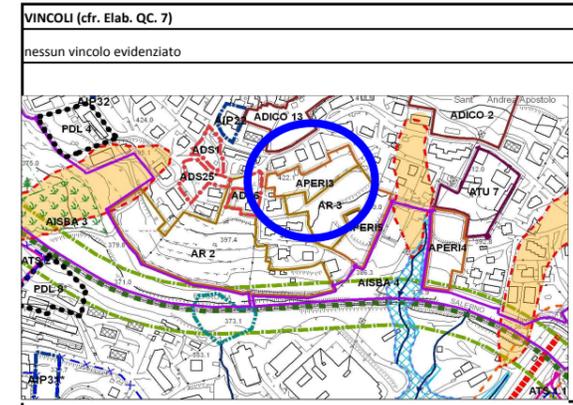
SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI., PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)					
48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	VERIFICA		
% ST	0%	0,0%	0,0%	35,0%	35,0%	70,0%
Sup. (mq)	0,0	0,0	375,0	1398,3	1023,3	2796,6
% Sc	0%	0%	13%	50%	37%	100%

Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinati ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)

52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf". sup.(mq) 375

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare dettratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nei S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICIE FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF



STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA

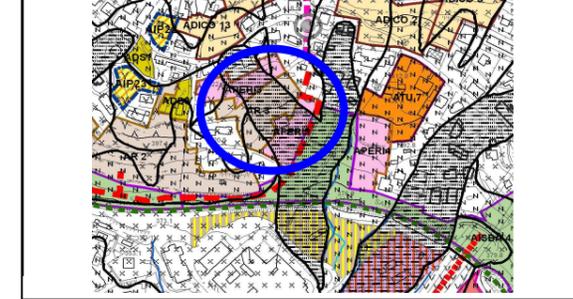
ZONA 1a - Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi, localizzate in determinate aree lungo i versanti carbonatici con bancate in assenza di alterazioni e/o fratturazioni Vs(30) > 800 m/sec. - cat. suolo A e/o rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONA 1b - rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti 360 < Vs(30) < 800 m/sec. - cat. suolo B

ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

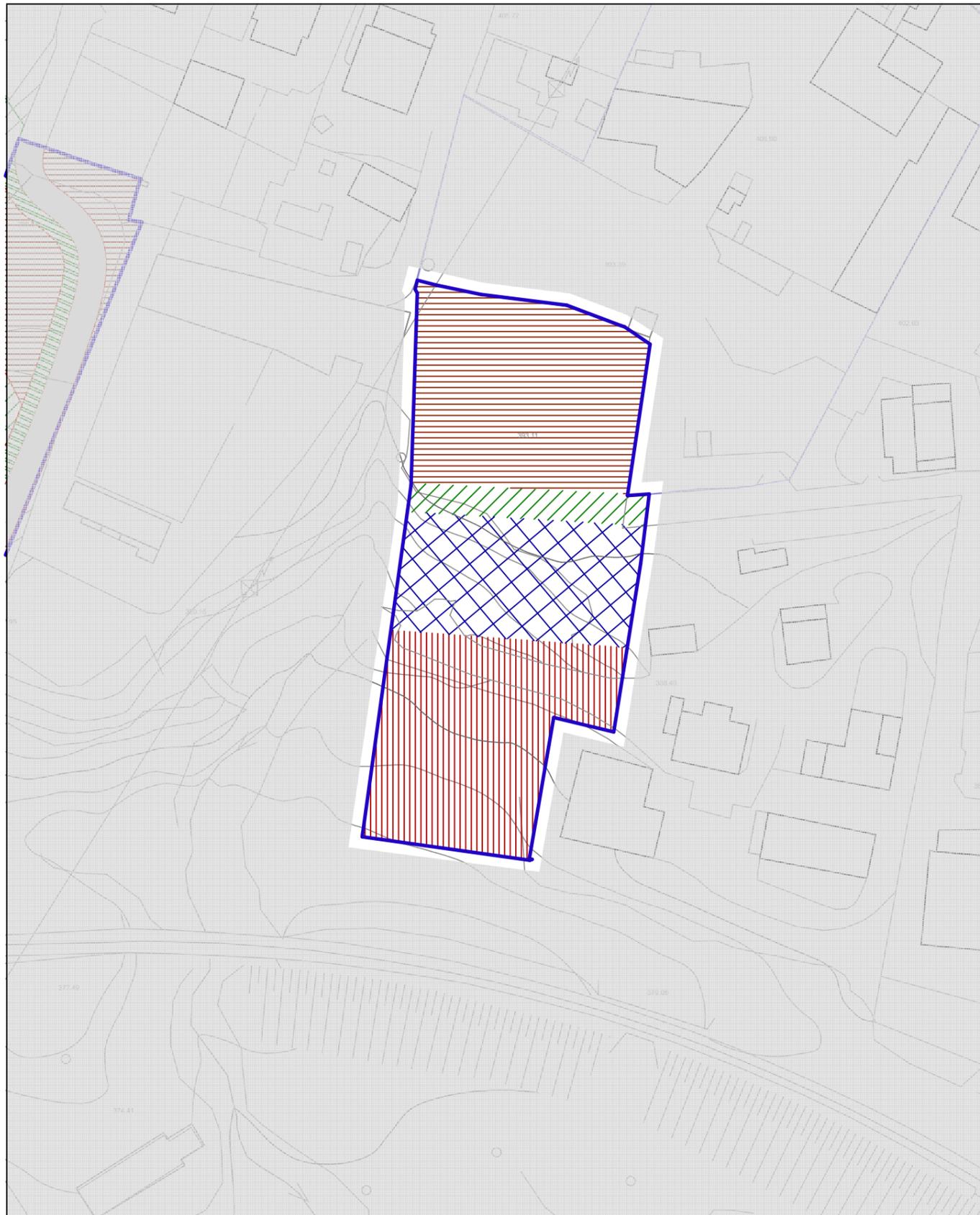
ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI

ZONA 5 - aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematisimo, localmente solo creep superficiale, dove è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche anche nel rispetto del PSAI.



Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle s/s di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqs) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonch  in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private gi  asservite si intendono stralciate e su di esse non potr  esserci alcuna potenzialit  edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



— limite dell'ambito ottimale d'intervento



<b>A.PE.RI.</b>	<b>4</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	<b>482</b>	<b>SUP.FOND.</b> (privata+edil.pub.) mq	<b>1114</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>4.633</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	<b>1542</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>	<b>1,38</b>
<b>SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA</b>					
	mq	<b>1114</b>	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	% ST 24% % SI 80%
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>	
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	<b>I. F. F. 1,3838</b>
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	H Vir.. = MT 3,2
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	Vol. tot. = mc 1542
	mq	<b>275</b>	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)	6% 20%
				Alloggi teorici	4
				Abitanti insediabili teorici	11
				sls media mq.	95
				mc/ab	112
<b>SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE</b>					
	mq	<b>1622</b>	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordinate e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)	35% 50%
	mq	<b>1622</b>	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;	35% 50%
	mq	<b>0</b>		VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF	0%

SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

S.A.P. 17



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	4.633
		1) Indice Superficie integrata	SI/SCt	%	30%
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	Si	mq	1389,9
		3) Indice Superficie compensativa	Sc/SCt	%	70%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	Sc	mq	3243,1
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)	St	mq	1390
6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Sf	mq	1.114		

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE						
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	0,08	
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale	IVET	mc/mqst	0,256	
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2	
	INDICE PUBBL.	10) <b>IDE edificabilità pubblica</b>	IDEpub	mqsls/mqst	0	
		11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	IDEatt	mqsls/mqst	0,012	
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)</b>	IDEbon	mqsls/mqst	0,004	
		11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>	IDEcom	mqsls/mqst	0,008	
		11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>	Σ IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,024	
		12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE max	mqsls/mqst	0,104	
	13) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo</b>	IVET max	mc/mqst	0,3328		
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)					
	14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al	80%	della Eto max		
	15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al	20%	della Eto max		

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI Indici di sup. lorda solaio. Edificabilità decisa. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	eto	mqsls	370,64	
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	etoag	mqsls	111,192	
		18) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui:</b>	etomax	mqsls	481,832	
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	ets	mqsls	96,3664	
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	etr	mqsls	385,4656	
		21) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	All.	N°	4	
		22) <b>sls media = mq</b>			95	
		ERP HOUSING ALL SOCIALE	23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	etrp	mqsls	0
			24) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	All.	N°	0
			25) <b>sls media = mq</b>			95
SINTESE EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)		eto_res_tot	mqsls	385,47	
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)		eto_comp	mqsls	481,832	
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX		%		0%	
	INCIDENZA ETRP / ETO res._tot.		%		0%	

VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI						
CARICHI INSEDIATIVI Volumetrica (et x h = mqsls X 3,20)	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	ets.vol	mc	308,4	
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	etr.vol	mc	1233,5	
		28) <b>N° abitanti insediabili</b>	Abit.	n°	11	
		29) <b>Indice capitaro = mc per abitante</b>			112	
		ERP HOUSING ALL SOCIALE	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	etrp.vol	mc	0
			31) <b>N° abitanti insediabili</b>	Abit.	n°	0
32) <b>Indice capitaro = mc per abitante</b>				112		

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68						
	Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
33) quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18	
34) RESIDENZIALE [28*33]	50	22	99	28	198	
35) RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	0	0	0	0	0	
36) 80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8	
37) ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	39	39	77	
38) Sub totali superfici	50	22	138	66	275	
39) Percentuale su Sup. Territ.	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%	
40) Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
41) Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%	

parceggi pertinentenziali ex.I.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1,10	PARC. 0,1
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	154
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	0
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	31
<b>TOTALE (pp1+pp3) mq</b>		<b>185</b>

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICI				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE	(44) viabilità	VERIFICA
% ST	24,1%	5,9%	0,0%	30%
Sup. (mq)	1114	275	0	1390
% SI	80%	20%	0%	100%

La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativo destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solaio).

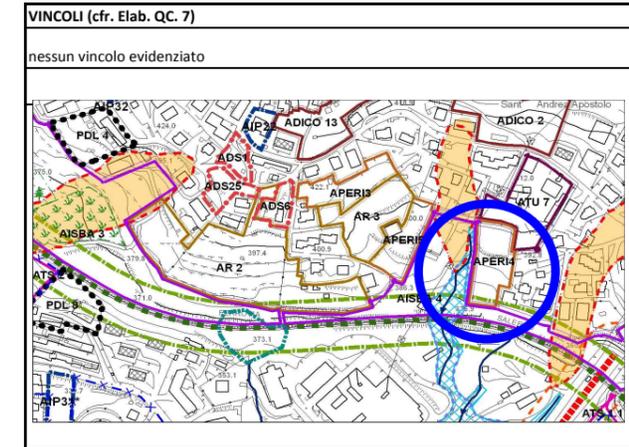
SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA					
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.)		VERIFICA	
	48) STA. BASE	49) viabilità	50) EXTRA.STA	51) STA. PREG	
% ST	0%	0,0%	0,0%	35,0%	70,0%
Sup. (mq)	0,0	0,0	0,0	1621,6	3243,1
% Sc	0%	0%	0%	50%	100%

Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinentenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinentenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.

La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinati ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)

52) VIABILITA' di progetto [44+49] le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf" sup.(mq) 0

QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICI FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF



VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)  
nessun vincolo evidenziato

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

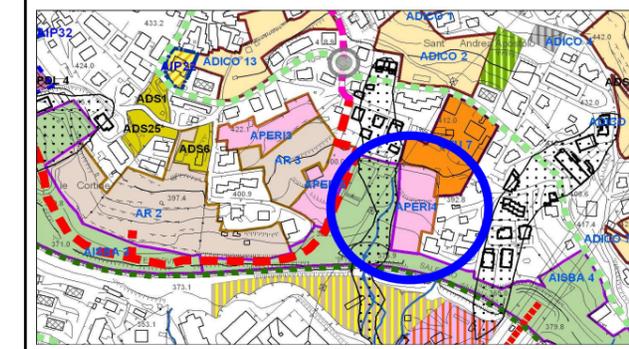
ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA  
ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI

ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematisimo, localmente solo creep superficiale dove è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche anche nel rispetto del PSAI.

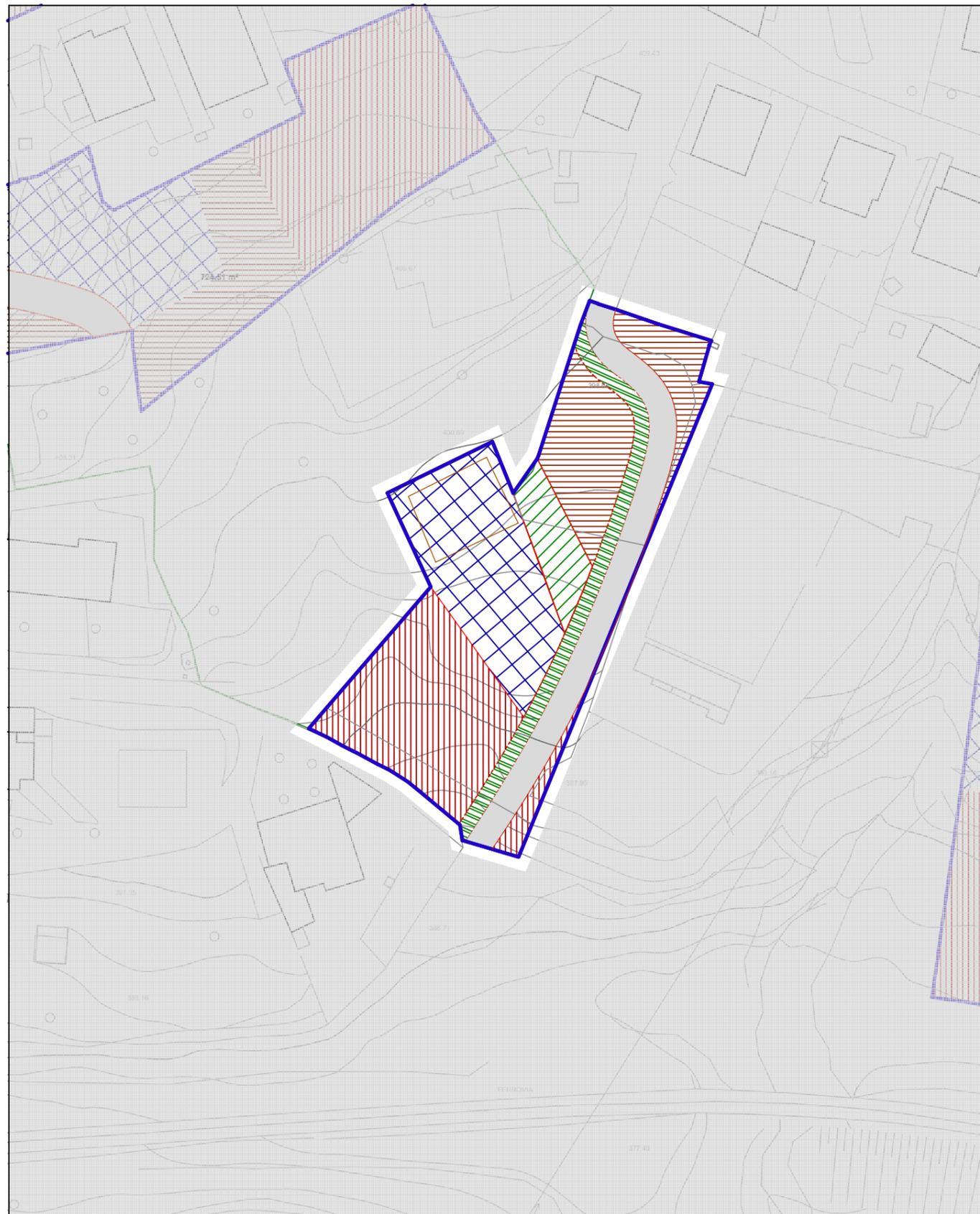


STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA



Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) - Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti non di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.



<b>A.PE.RI.</b>	<b>5</b>	<b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = MQSLS</b>	<b>404</b>	<b>SUP.FOND.</b> (privata+edil.pub.) mq	<b>934</b>
<b>SUP.TER. Mq</b>	<b>3.883</b>	<b>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) = Mc</b>	<b>1292</b>	<b>I.F.F. mc/mq</b>	<b>1,38</b>

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA**

	mq	<b>934</b>	SUP.ED ed.pr. ([42] da sch.gen.)	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)		% ST	% SI
						24%	80%
				<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>	<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup.</i>
				EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :	<b>eto.max</b>	<b>mqsls</b>	<b>404</b>
				EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	<b>ets</b>	<b>mqsls</b>	<b>81</b>
				EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	<b>etr</b>	<b>mqsls</b>	<b>323</b>
						<b>I. F. F.</b>	<b>1,3838</b>
						H Vir. = MT 3,2	
						Vol. tot. = mc 1292	

	mq	<b>231</b>	STA.BASE ed.pr. (*) ([45] da sch.gen.)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del D.I. 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)		6%	20%
				Alloggi teorici	3	<i>sls media mq.</i>	95
				Abitanti insediabili teorici	9	<i>mc/ab</i>	112

**SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE**

	mq	<b>692</b>	STA.PRE. ([51] da sch.gen.)	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)		18%	25%
	mq	<b>1052</b>	STA.EXTR. ([50] da sch.gen.)	SUPERFICIE EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;		27%	39%
	mq	<b>975</b>		<b>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF</b> Nota : LE SUPERFICIE A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.		25%	

— limite dell'ambito ottimale d'intervento



**SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE**

ADEGUATO AI PARERI EX ART.3 C. 5 Reg.Reg.5/11

**S.A.P. 18**



QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO					
SUPERFICIE INTEGRATA E SUPERFICIE COMPENSATIVA	Rapporti di progetto. Quote di Superficie Territoriale	0) Superficie Comparto Totale	SCt	mq	3.883
		1) Indice Superficie Integrata	SI/SCt	%	30%
		2) Superficie Integrata (di iniziativa privata)	Si	mq	1164,9
		3) Indice Superficie compensativa	Sc/SCt	%	70%
		4) Superficie Compensativa (ceduta al pubblico)	Sc	mq	2718,1
		5) Superficie Territoriale (superf. Fond. + superf. Standard zonali+ viabilità)	St	mq	1801
		6) Superficie fondiaria (concentrazione dell'edificato ed aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)	Sf	mq	934

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE					
Parametri ed indici di progetto.	INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	0,08
		8) Indice Volumetrico di edificabilità territoriale	IVET	mc/mqst	0,256
		9) h. lorda di piano (per definizione IVET)	h	mt	3,2
	INDICE PUBBL.	10) <b>IDE edificabilità pubblica</b>	IDEpub	mqsls/mqst	0
		11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	IDEatt	mqsls/mqst	0,012
		11.b) <b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico_mops (ZONE 3A, 3B, 4 e 5)</b>	IDEbon	mqsls/mqst	0,004
		11.c) <b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>	IDEcom	mqsls/mqst	0,008
	MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11) <b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>	Σ IDE mag/abb	mqsls/mqst	0,024
		12) <b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE max	mqsls/mqst	0,104
		13) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo</b>	IVET max	mc/mqst	0,3328
	DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)				
		14) <b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al	80%	della Eto max
		15) <b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al	20%	della Eto max

QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICIE LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI						
EDIFICABILITA' D'AMBITO E CARICHI INSEDIATIVI Indici di sup. lorda solaio. Edificabilità decisa. Ripartizione di comparto	EDIFICABILITA' PER INIZIATIVA PRIVATA	16) EDIFICABILITA' TERRITORIALE ORDINARIA	[7*0]	eto	mqsls	310,64
		17) EDIFICABILITA' TERRITORIALE AGGIUNTIVA	[11*0]	etoag	mqsls	93,19
		18) <b>EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :</b>	[16+17]	etomax	mqsls	403,83
		19) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[18*15]	ets	mqsls	80,77
		20) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX	[18*14]	etr	mqsls	323,07
		21) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[20/22]	All.	N°	3
		22) <b>sls media = mq</b>	95			
		23) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[10*0]	etrp	mqsls	0
		24) <b>N° medio Alloggi insediabili</b>	[23/25]	All.	N°	0
		25) <b>sls media = mq</b>	95			
SINTESI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PER USI RESIDENZIALI - Rapporto Edificab. Pubb. res./tot. residenziale	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO PER USI RESIDENZIALI (PRIVATO+PUBBLICO)		[20+23]	eto res_tot	mqsls	323,07
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI + ALTRI USI; PRIVATO+PUBBLICO)		[23+18]	eto_comp	mqsls	403,832
	INCIDENZA ETRP / ETOMAX		[23/18]	%		0%
	INCIDENZA ETRP / ETO res_tot.			%		0%

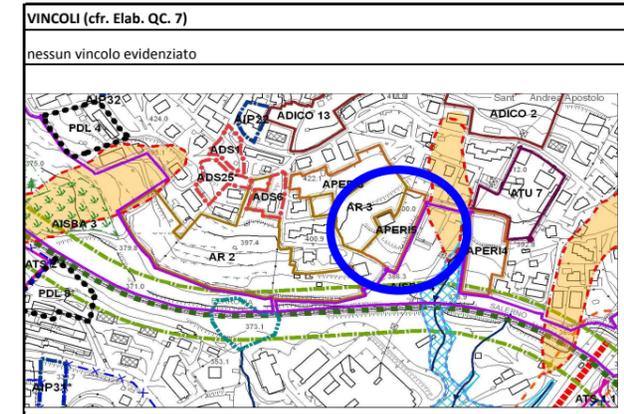
VOLUMETRIA MAX - ABITANTI INSEDIABILI							
CARICHI INSEDIATIVI Volumetrica decisa. (et x h = mqsls X 3,20)	EDIFIC. INIZIATIVA PRIV.	26) EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.	[19*9]	ets.vol	mc	258,45	
		27) EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE	[20*9]	etr.vol	mc	1033,81	
		28) <b>N° abitanti insediabili</b>	[27/29]	Abit.	n°	9	
		29) <b>Indice capitaro = mc per abitante</b>	112				
		ERP, HOUSING, ALL. SOCIALI	30) EDIFICABILITA' TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA	[23*9]	etrp.vol	mc	0
			31) <b>N° abitanti insediabili</b>	[30/32]	Abit.	n°	0
			32) <b>Indice capitaro = mc per abitante</b>	112			

STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI 1444/68							
Superfici - Standard zonali di base - riferiti agli abitanti futuri e disinti per tipo di attività (residenziali, commerciali, terziario)		Istr.	Int.gen	VERDE	PARC.	TOTALI	
	33)	quantità mq/ab x tipo di standard	4,5	2	9	2,5	18
	34)	RESIDENZIALE [28*33]	42	18	83	23	166
	35)	RESIDENZIALE PUBBL. [30*33]	0	0	0	0	0
	36)	80mq/100mq sup.lorda solaio	0	0	0,4	0,4	0,8
	37)	ALTRI USI (COMMERCIALI / SERVIZI / TERZ. ECC) [19*36]	0	0	32	32	65
	38)	Sub totali superfici	42	18	115	55	231
	39)	Percentuale su Sup. Terr.	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%
	40)	Stand.x Resid. Pubb. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	41)	Stand.x Interv. Priv. : Perc. Sup. Stand./Sup. Territoriale	1,1%	0,5%	3,0%	1,4%	5,9%
	E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di ineditabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani". In alternativa potranno essere associate alla destinazione Parcheggi pubblici e/o verde pubblico attrezzato anche ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale.						

parcheggi pertinenziali ex.l.122/89		
(Tali parcheggi se localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra non incidono sugli Indici di Utilizzazione territoriale)		
mq/mc	1/10	PARC.
pp1	RESIDENZIALE+COMMERCIO+TERZ. INIZIATIVA PRIVATA	129
pp2	RESIDENZIALE PUBBL.	0
pp3	SOLO USI COMMERCIALI / SERVIZI / ECC di iniziativa privata	26
<b>TOTALE (pp1+pp3) mq</b>		<b>155</b>

SUDDIVISIONE FUNZIONI SUPERFICIE				
SUPERFICIE TERRITORIALE INTEGRATA per iniziativa privata				
	SUP. EDIF. (42) RESIDENZIALI ALTRI USI	Sup. Non Edificabile (SUP.N.E.) (43) STA. BASE (44) viabilità	VERIFICA	
% ST	24,1%	5,9%	0,0%	30%
Sup. (mq)	934	231	0	1165
% SI	80%	20%	0%	100%
SUPERFICIE A VIABILITA' E QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI: valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICIE PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLA SUP. di CONCENTRAZIONE EDIFICATO				
La superficie territoriale integrata (SI) è la quota della Sup. Ter. (ST) del comparto di attuazione perequativa destinata al promotore privato. La SI è costituita dalla superficie fondiaria e dalla superficie destinata a standard zonali e viabilità (art. 3 ed art 5 c.2 DI1444/1968). La superficie fondiaria è quindi la parte Edificabile della SI destinata ad insediamenti privati. L'IDE (Indice di Diritto Edificatorio), applicato sempre all'intera Superficie Territoriale (ST) e le eventuali maggiorazioni aggiuntive, come da coefficienti afferenti al Comparto Attuativo perequativo, determina la edificabilità territoriale insediabile, espressa in termini di mq di SLS (superficie lorda di solaio).				

SUPERFICIE TERRITORIALE PUBBLICA COMPENSATIVA						
	SUP. EDIF. (47) ERP, HOUSING, ALLOG. SOCIALI, PRIV. (cess. diritti)	Superficie Non Edificabile (SUP.N.E.) (48) STA. BASE (49) viabilità (53) woonef (50) EXTRA.STA (51) STA. PREG				VERIFICA
% ST	0%	0,0%	16,4%	8,7%	27,1%	17,8%
Sup. (mq)	0,0	0,0	636,8	337,8	1052,3	692,0
% Sc	0%	0%	23%	12%	39%	25%
Le aliquote della viabilità e dei Parcheggi pertinenziali, sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. Inoltre i Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili.						
La superficie territoriale pubblica compensativa (SC) è la quota residua della Sup. Ter. (ST) detratta la Superficie Integrata (SI) destinata a funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale. La SC ospita: Superficie non edificabile destinata ad infrastrutture, ad aree verdi, a servizi ed attrezzature pubbliche extrastandard ed alla copertura del fabbisogno progressivo degli standard zonali art. 3 DI1444/1968; Superficie Edificabile destinata edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia privata ceduta in permuta per trasferimento diritti edificatori destinata ad alloggi a canone concordati, cooperative, housing sociale e relativi standard. La SC è ceduta gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa sulla superficie integrata (SI)						
52) VIABILITA' di progetto compreso la quota di woonef [44+49+53]		le strade residenziali, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonef".			sup.(mq) 975	
QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICIE A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detraiti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla "strada residenziale protetta", contiene quote delle suddette Superfici a Standard. - Nel S.A.P. SONO RIPORTATI I VALORI DELLE DIVERSE SUPERFICIE FUNZIONALI COME RIDEFINITI DALLA PRESENZA DELLA WOONERF						



VINCOLI (cfr. Elab. QC. 7)  
nessun vincolo evidenziato

STUDIO GEOLOGICO (cfr. TAV.6 - Carta microzone omogenee in prospettiva sismica)

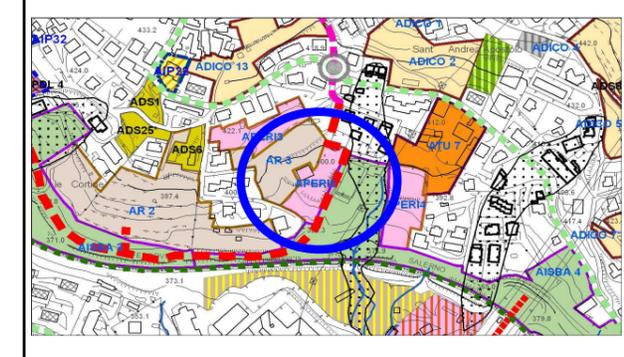
ZONA STABILE SUSCETTIBILE DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E TOPOGRAFICA  
ZONA 3a - Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina mediamente e/o scarsamente consistenti 180 < Vs(30) < 360 m/sec. - cat. suolo C Vs(30) < 180 m/sec. - cat. suolo D dove è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione della suscettibilità alla instabilità di versante e delle azioni sismiche

ZONE INSTABILI O POTENZIALMENTE INSTABILI



ZONA 5 - Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali a diverso cinematisimo, localmente solo creep superficiale dove è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche anche nel rispetto del PSAI.

STRALCIO PIANO STRUTTURALE - TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA



Gli edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls) Se oggetto di demolizione, i diritti edificatori saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diritti nonchè di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono sempre demoliti.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria.