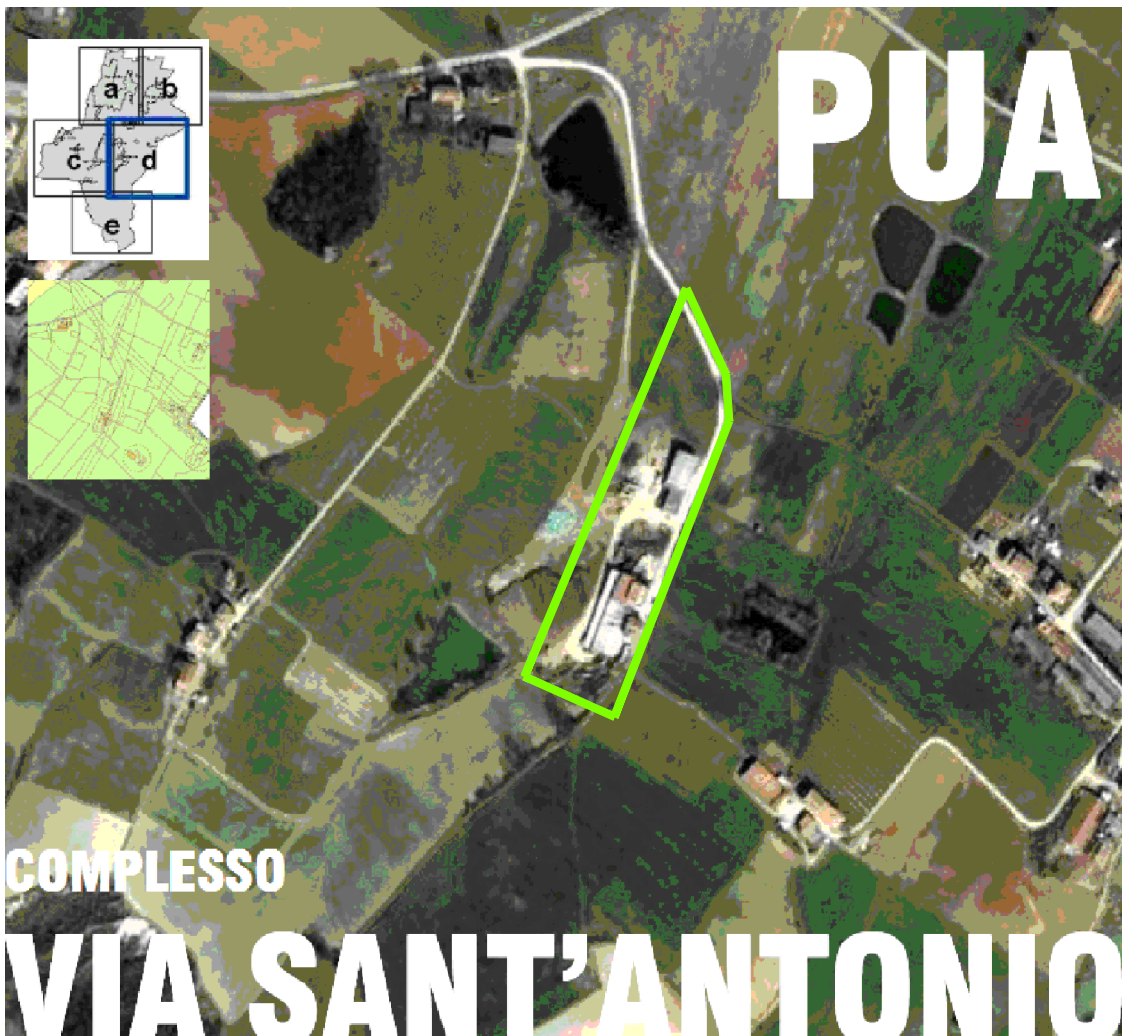




PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO



Ambito territoriale : ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
P.O.C. Var.2012 Appr.D.C.C. n.2 del 07.02.2013_P.S.C. Var.2013 Appr.D.C.C. n.38 del 30.07.2013
Località: Via Sant'Antonio, Torre Maina di Maranello MO - fg.25, map.38p, 94, 402p, 404, 405, 407

3. PROGETTO Relazione Descrittiva

Nulla Osta

ELABORATO

Data

OTTOBRE 2015

3.1

Ultimo aggiornamento

Proprietà

Gorrieri Bruno
GRRBRN36S22F357Y

Scarabelli Emma
SCRMME41R53F357Q

Ivan Andreoli
NDRVNI77M18I462O

Progetto

Arch. Stefano Meschiari

283 Or.Arch.PPC-MO

Via San Vito, 276 - 41057 Spilamberto MO

tel. 347.9554662 - archimes@tin.it

Coordinamento tecnico

Studio Tecnico Geom. Gianni Amato

Via Zozì, 20 - 41053 Maranello MO

tel.0536.941597-studioamato@studioamato.com

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata

COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO

Ambito territoriale : ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

P.O.C. Var.2012 Appr.D.C.C. n.2 del 07.02.2013 (2ª variante al primo POC)

P.S.C. Var.2013 Appr.D.C.C. n.38 del 30.07.2013

Località: Via Sant'Antonio, Torre Maina di Maranello MO

Catasto Terreni: Maranello, foglio 25, mappali 38parte, 94, 402parte, 404, 405, 407

RELAZIONE DESCRITTIVA

DI

PROGETTO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) disciplina l'insieme degli interventi da realizzarsi all'interno dell'ambito di riqualificazione di cui alla scheda del Piano Operativo Comunale (POC) "Ambito ARP – Complesso Via Sant'Antonio", inserito nella seconda variante al primo POC di Maranello approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 07/02/2013.

L'area di intervento è situata sulle pendici di destra della valle del Torrente Tiepido, in corrispondenza della fascia est di confine comunale tra i comuni di Maranello e di Castelvetro Rangone.

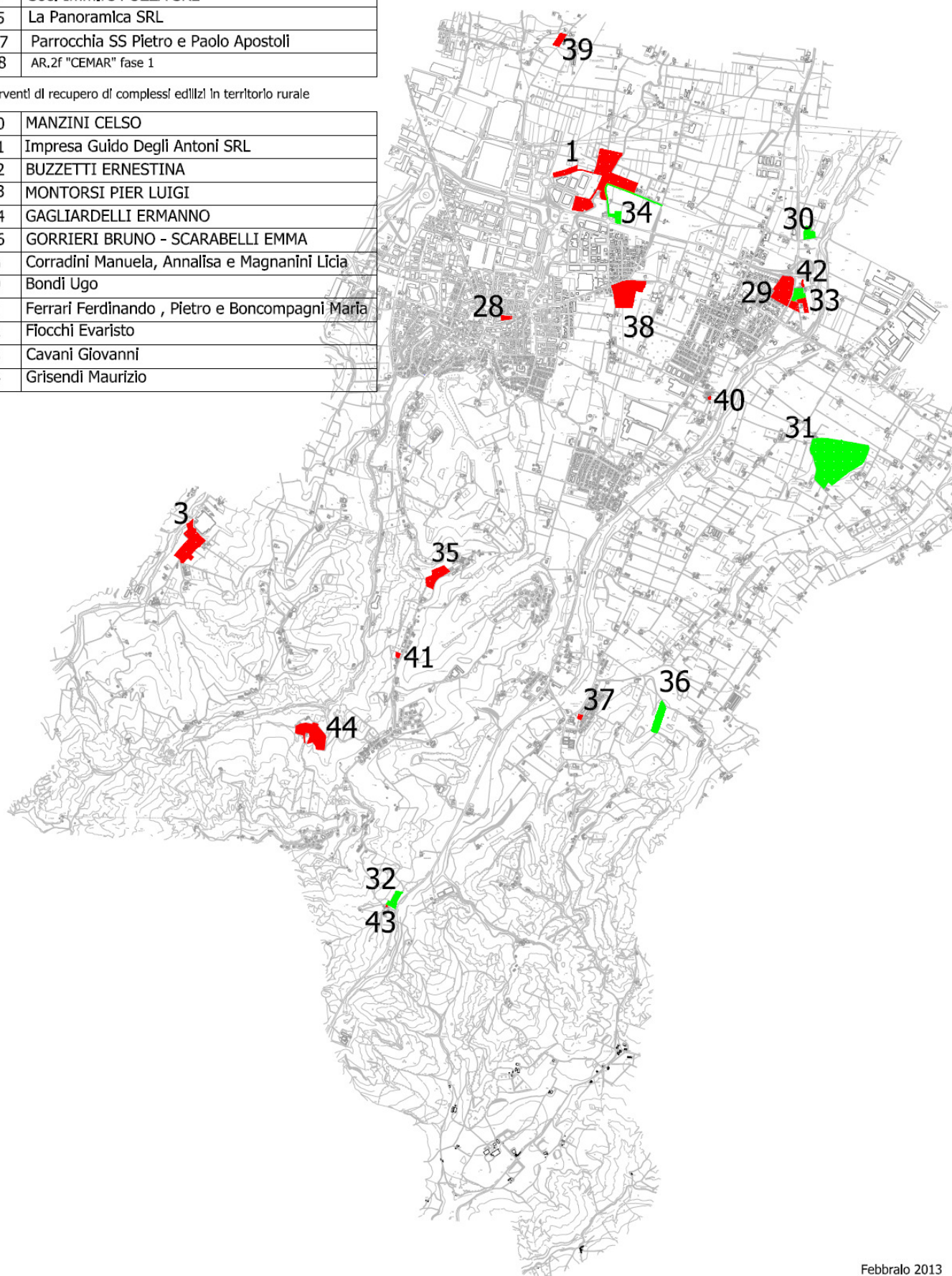
Nella POC vigente (POC Variante 2012 Approvazione Delibera Consiglio Comunale n.2 del 07.02.2013) l'area in oggetto è stata localizzata in riferimento agli ambiti del Piano Strutturale Comunale (PSC) come un complesso edilizio in territorio rurale, con una specifica scheda allegata alle Norme di Attuazione nel fascicolo delle "schede relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC": la scheda "COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO" Ambito ARP raccoglie le relative prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione.

ELENCO DEGLI INTERVENTI INCLUSI NELLE VARIANTI AL POC

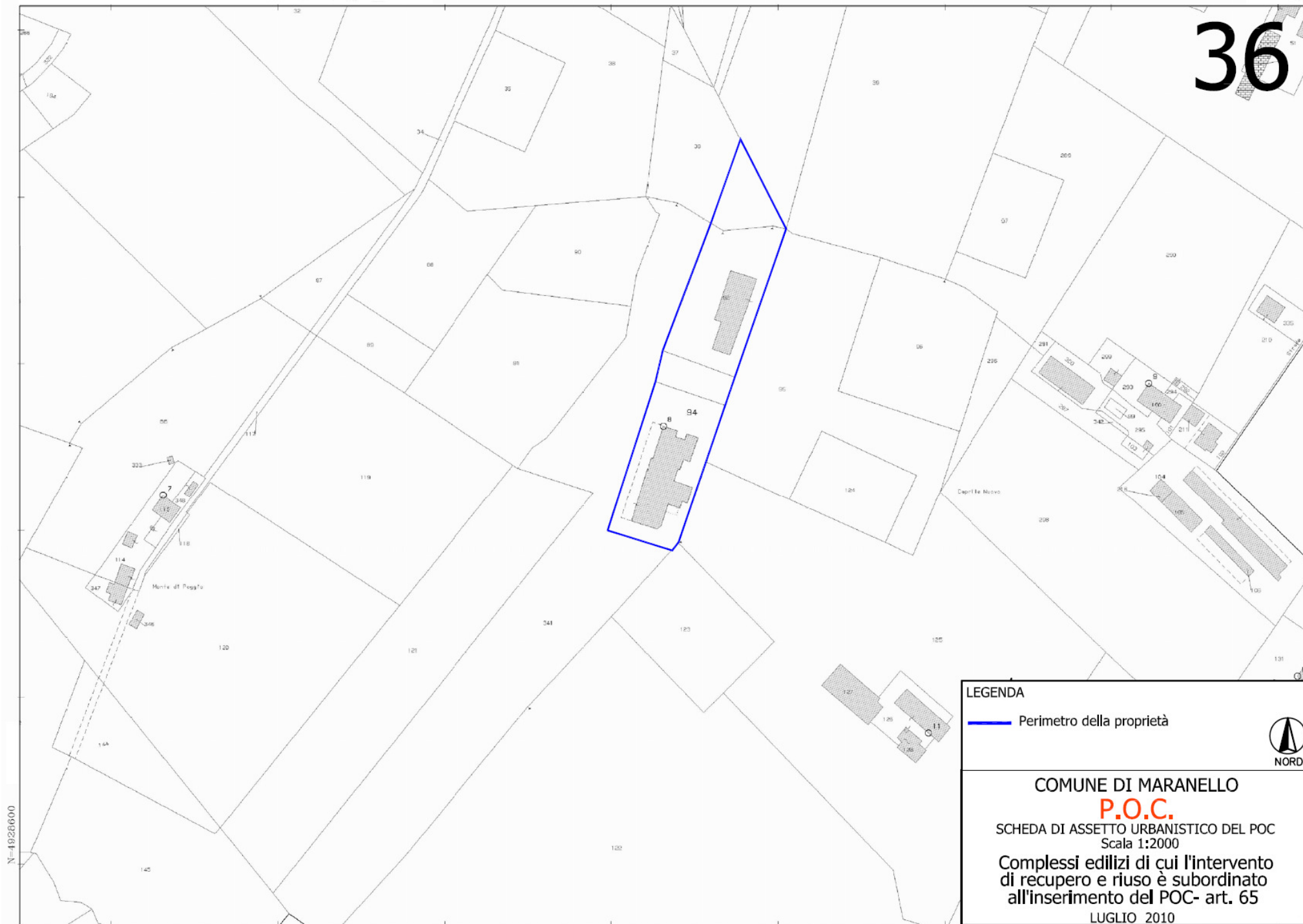
1	AR.1a BELL'ITALIA
3	AR.1c TOCCHÉ OCHE
28	Soc.Imm.re CIMONE di Panini e C snc
29	Soc. Imm.re POZZA SRL
35	La Panoramica SRL
37	Parrocchia SS Pietro e Paolo Apostoli
38	AR.2f "CEMAR" fase 1

Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale

30	MANZINI CELSO
31	Impresa Guido Degli Antoni SRL
32	BUZZETTI ERNESTINA
33	MONTORSI PIER LUIGI
34	GAGLIARDELLI ERMANNO
36	GORRIERI BRUNO - SCARABELLI EMMA
39	Corradini Manuela, Annalisa e Magnanini Licia
40	Bondi Ugo
41	Ferrari Ferdinando , Pietro e Boncompagni Maria
42	Fiocchi Evaristo
43	Cavani Giovanni
44	Grisendi Maurizio



36



Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

N=4928600

E=1649400

LEGENDA

— Perimetro della proprietà



COMUNE DI MARANELLO

P.O.C.

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC
Scala 1:2000

Complessi edilizi di cui l'intervento
di recupero e riuso è subordinato
all'inserimento del POC- art. 65

LUGLIO 2010

L'area soggetta al presente Piano Urbanistico Attuativo, definisce una superficie territoriale di circa 15 mila metri quadrati, è attualmente in proprietà dei Sig.ri Gorrieri Bruno, Scarabelli Emma e Andreoli Ivan.

foglio 25 mappale	Superficie ha	Sub Comparto			Proprietà
		A	B	C	
38 parte	0.24.02			0.24.02	GORRIERI - SCARABELLI
94	0.41.19	0.41.19			GORRIERI - SCARABELLI
402 parte	0.46.06	0.32.48	0.10.15	0.03.43	GORRIERI - SCARABELLI
404	0.24.96		0.24.96		ANDREROLI
405	0.11.49	0.00.40	0.01.47	0.09.62	GORRIERI - SCARABELLI
407	0.02.69		0.02.69		ANDREROLI
Superficie territoriale (ha)	1.50.41	0.74.07	0.39.27	0.37.07	PUA
St	mq 15.041	mq 7.407	mq 3.927	mq 3.707	Complesso Sant'Antonio

L'intento di riqualificazione di questo ambito agricolo, si persegue nel valorizzare l'area con le peculiarità di rilievo paesaggistico ad essa attribuite.

La testimonianza di edilizia storica presente localmente, ci dà l'opportunità di valorizzare il contesto ad una scala urbana più ampia, solo se accompagnata da una riorganizzazione edilizia che coinvolga ogni aspetto paesaggistico.

Di fatto, al suo contorno, la funzione rurale ha modificato nel tempo, con una serie di ampliamenti e successive ridefinizioni degli ambienti, un complesso organico tipico locale che stenta a riconoscersi.

La funzione rurale attuale, non è però più soddisfacente ed equilibrata rispetto ai volumi edilizi esistenti, da qui, l'opportunità di ridefinire anche qualitativamente gli spazi ed i volumi sul locale territorio.

Il presente PUA, si opera quindi nel diradare i volumi esistenti demolendo superfetazioni e volumi incongrui e non più funzionali, per valorizzare l'edificio storico presente creando un contesto paesaggistico di valore testimoniale che esalta l'intero ambito rurale limitrofo.

Alcune volumetrie sono state rilocalizzate all'interno del PUA, incrementando il carico urbanistico a formare tre aree o lotti omogenei così definiti:

lotto A, valorizzazione dell'Edificio Storico con mantenimento della funzione rurale, con residenza e servizi agricoli;

lotto B, mantenimento della funzione a servizio rurale (area non coinvolta da trasformazioni);

lotto C, nuova lottizzazione con funzione residenziale civile, ottenuta con la rilocalizzazione di una quota delle volumetrie demolite nel complesso esistente del lotto A.

Lotto A

Nel lotto A è in corso un'Accertamento di Conformità su alcuni volumi che non corrispondono allo stato legittimato ed oggetto della sanatoria: di seguito il Carico Urbanistico Legittimato e lo Stato Attuale.

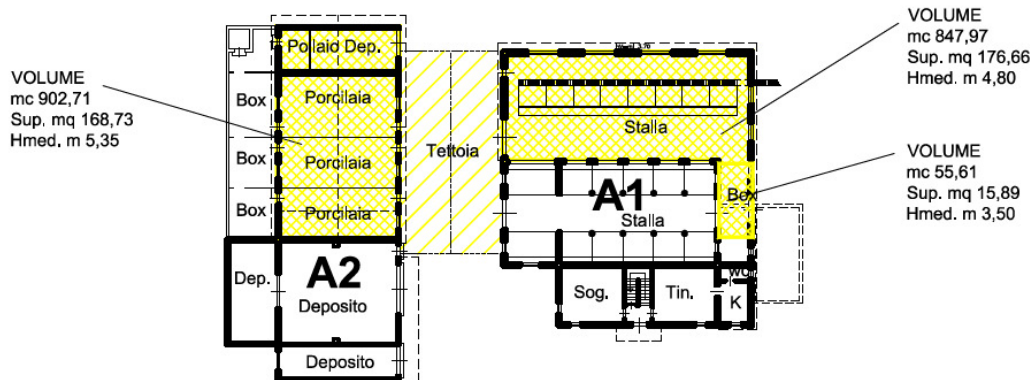
Lotto A											
Carico Urbanistico Legittimato											
proprietà GORRIERI, SCARABELLI											
Unità Edilizia	map/sub	Categoria catastale	Piano	Destinazione d'Uso	H med. ml	Superficie Lorda mq		VOLUME esistente mc			
A1	94 / 2	A/2	INT	cantina	-	59.38	881.70	-	2,788.56		
			T	abitaz. zona giorno	2.95	85.84		253.23			
			1°	abitaz. zona notte	2.93	69.69		204.19			
			2°	abitaz. sottotetto	2.80	66.49		186.17			
			Funzione Abitativa		U32	SU mq 281.40		VOL mc 643.59			
	94 / 3	D/10	T	stalla	2.80	148.82		h>5.50		416.70	
			T	stallone	4.80	176.66				847.97	
			T	box	3.50	15.89				55.62	
			1°	fienile p.1	6.53	111.13				725.68	
			2°	fienile p.2	111.13	99.01					
1°			deposito p.1	2.70	36.67						
Funzione Non Abitativa		U33, U34	SU mq 600.30	VOL mc 2,144.97							
Totale Unità Edilizia		A1									
A2	94 / 3	D/10	T	tettoia	4.95	125.57	125.57	621.57	621.57		
			Funz. Non Abitativa		U33, U34	SU mq 125.57		VOL mc 621.57			
			T	stallone ex porcilaia	5.35	168.73		723.24		902.71	2,728.06
			T	box ex porcilaia	2.70	69.03				186.38	
			T	deposito attrezzi	4.16	188.12				782.58	
1°	fienile	3.84	148.68	570.93							
2°	deposito	1.92	148.68	285.47							
Funzione Non Abitativa		U33, U34	SU mq 723.24	VOL mc 2,728.06							
Totale Unità Edilizia		A2									
PARAMETRI EDILIZI			TOTALE LEGITTIMATO			SUPERF. LORDA mq 1,730.51		VOLUME mc 6,138.19			

Lotto A						proprietà GORRIERI, SCARABELLI					
Carico Urbanistico Stato Attuale											
Unità Edilizia	map/sub	Categoria catastale	Piano	Destinazione d'Uso	H med. ml	Superficie Lorda mq		VOLUME esistente mc			
A1	94 / 2	A/2	INT	cantina	-	59.38	907.01	-	253.23 204.19 186.17		
			T	abitaz. zona giorno	2.95	85.84					
			1°	abitaz. zona notte	2.93	69.69					
			2°	abitaz. sottotetto	2.80	66.49					
			Funzione Abitativa		U32	SU mq 281.40		VOL mc 643.59			
	94 / 3	D/10	T	stalla	2.80	148.82		416.70			
			T	stallone	4.80	176.66		847.97			
			T	stallone (difformità)	4.80	25.31		121.49			
			T	box	3.50	15.89		55.62			
			1°	fienile p.1	6.53	111.13		725.68			
2°			fienile p.2	111.13	h>5.50	99.01					
1°			deposito p.1	2.70	36.67						
Funzione Non Abitativa			U33, U34	SU mq 625.61	VOL mc 2,266.45						
Totale Unità Edilizia			A1								
A2			94 / 3	D/10	T	tettoia	4.95	125.57	125.57	621.57	621.57
	Funz. Non Abitativa				U33, U34	SU mq 125.57	VOL mc 621.57				
	T	stallone ex porcilaia			5.35	168.73	1,185.97	902.71		5,264.19	
	T	box ex porcilaia			2.70	69.03		186.38			
	T	stallone ampliam.			5.41	388.75		2,103.14			
	T	deposito attrezzi	4.16	188.12	782.58						
	1°	fienile	3.84	148.68	570.93						
	2°	deposito	1.92	148.68	285.47						
	T	box esterni	3.80	212.04	805.75						
	Funzione Non Abitativa		U33, U34	SU mq 1,185.97	VOL mc 5,264.19						
Totale Unità Edilizia		A2									
PARAMETRI EDILIZI			TOTALE STATO ATTUALE		SUPERF. LORDA mq		2,218.55	VOLUME mc		8,795.81	

Carico Urbanistico Stato Attuale							volumetria			in Progetto		
Unità Edilizia	map/sub	Categoria catastale	Piano	Destinazione d'Uso	H med. ml	SU esistente da PRG Superficie Lorda mq	VOLUME esistente mc	VOLUME in DEMOLIZIONE	VOLUME FINALE	U32	U33, U34	VOLUME TOTALE
										643.59	5,602.87	6,246.46
A1	94 / 2	A/2	INT	cantina	-	59.38	-	-	-			
			T	abitaz. zona giorno	2.95	85.84	253.23		253.23			
			1°	abitaz. zona notte	2.93	69.69	204.19		204.19			
			2°	abitaz. sottotetto	2.80	66.49	186.17		186.17			
			Funzione Abitativa			SU mq	281.40	VOL mc	643.59	-	643.59	643.59
			T	stalla	2.80	148.82	416.70		416.70			
			T	stallone	4.80	176.66	847.97	847.97	DEMOLITO			
			T	stallone (difformità)	4.80	25.31	121.49	121.49	DEMOLITO			
			T	box	3.50	15.89	55.62	55.62	DEMOLITO			
			1°	fenile p.1	6.53	111.13	725.68		725.68			
A2	94 / 3	D/10	2°	fenile p.2	111.13	h>5.50	99.01		99.01			
			1°	deposito p.1	2.70	36.67						
			Funzione Non Abitativa			SU mq	625.61	VOL mc	2,266.45	1,025.07	1,241.38	1,241.38
			Totale Unità Edilizia A1			mq	907.01	mc	2,910.05	1,025.07	1,884.98	
						SU	ATTUALE	VOLUME	ATTUALE	DEMOLITO	FINALE	
			T	tettoia	4.95	125.57	621.57	621.57	DEMOLITO			
			Funz. Non Abitativa			SU mq	125.57	VOL mq	621.57	NON computabile	-	-
			T	stallone ex porcilaia	5.35	168.73	902.71	902.71	DEMOLITO			
			T	box ex porcilaia	2.70	69.03	186.38		186.38			
			T	stallone ampliam.	5.41	388.75	2,103.14	2,103.14	DEMOLITO			
A2			T	deposito attrezzi	4.16	188.12	782.58		782.58			
			1°	fenile	3.84	148.68	570.93		570.93			
			2°	deposito	1.92	148.68	285.47		285.47			
			T	box esterni	3.80	212.04	805.75		805.75			
			Funzione Non Abitativa			SU mq	1,185.97	VOL mc	5,264.19	902.71	4,361.48	4,361.48
			Totale Unità Edilizia A2			mq	1,185.97	mc	5,264.19	902.71	4,361.48	
						SU	ATTUALE	VOLUME	ATTUALE	DEMOLITO	FINALE	

Piano Terra Stato Legittimato
scala 1:500

0 5m 10



mq 1.806,29 Demolizione: VOLUME di RIUSO per NUOVA COSTRUZIONE (lotto C)
mq 621,57 Demolizione: VOLUME NON computabile per RIUSO
mq 2.427,86 Demolizione: VOLUME LEGITTIMATO

PUA Complesso Via Sant'Antonio		VOLUME STATO ATTUALE		DEMOLIZIONE			VOLUME IN PROGETTO		
LOTTO	St	VOLUME (mc) LEGITTIMATO	VOLUME (mc) REALE	VOLUME (mc) LEGITT. IN DEMOLIZ.	VOLUME (mc) REALE IN DEMOLIZ.	VOLUME (mc) NUOVA COSTRUZ.	VOLUME (mc) con DESTINAZIONE d' USO FINALE		
A	mq 7.407	6,138.19	8,795.80	1,806.29	2,549.35	-	6,246.46	U32, U33, U34	Funz. Ab.Rurale, Funz. Non Abitativa Rurale
B	mq 3.927	3,925.95	3,925.95	-	-	-	3,925.95	U33, U34	Funzione Non Ab. Rurale
C	mq 3.707	-	-	-	-	1,806.29	1,806.29	U1	N.C. Funzione Abitativa
Totale St	mq 15.041	10,064.14	12,721.75	TRASFERIMENTO DI VOLUME			11,978.70 mc	VOLUME TOTALE	

Lotto B

Lotto B							
Carico Urbanistico Esistente				proprietà ANDREOLI			
Unità Edilizia	map/sub	Categoria catastale	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda esistente mq		H med. ml
					Volume esistente mc		
B	404 / 2	C/6	T	stalla	209.20		3.50
			T	box	120.50	329.70	3.50
	405 / 3	D/7	T	deposito attrezzi		400.00	6.93
PARMETRI EDILIZI LEGITTIMATI					SUPERFICIE LORDA mq		VOLUME mc
					729.70		3,925.95

Pertanto la Volumetria esistente si può riassumere nella seguente tabella:

PUA Complesso Via Sant'Antonio		VOLUME STATO ATTUALE			
LOTTO	St	VOLUME (mc) LEGITTIMATO	VOLUME (mc) REALE	VOLUME (mc) con DESTINAZIONE d' USO ATTUALE	
A	mq 7.407	643.59	643.59	U32	Funzione Abitativa Rurale
		5,494.60	8,152.22	U33, U34	Funzione Non Abitativa Rurale
B	mq 3.927	3,925.95	3,925.95	U33, U34	Funzione Non Abitativa Rurale
C	mq 3.707				
Totale St	mq 15.041	10,064.14	12,721.76	mc	

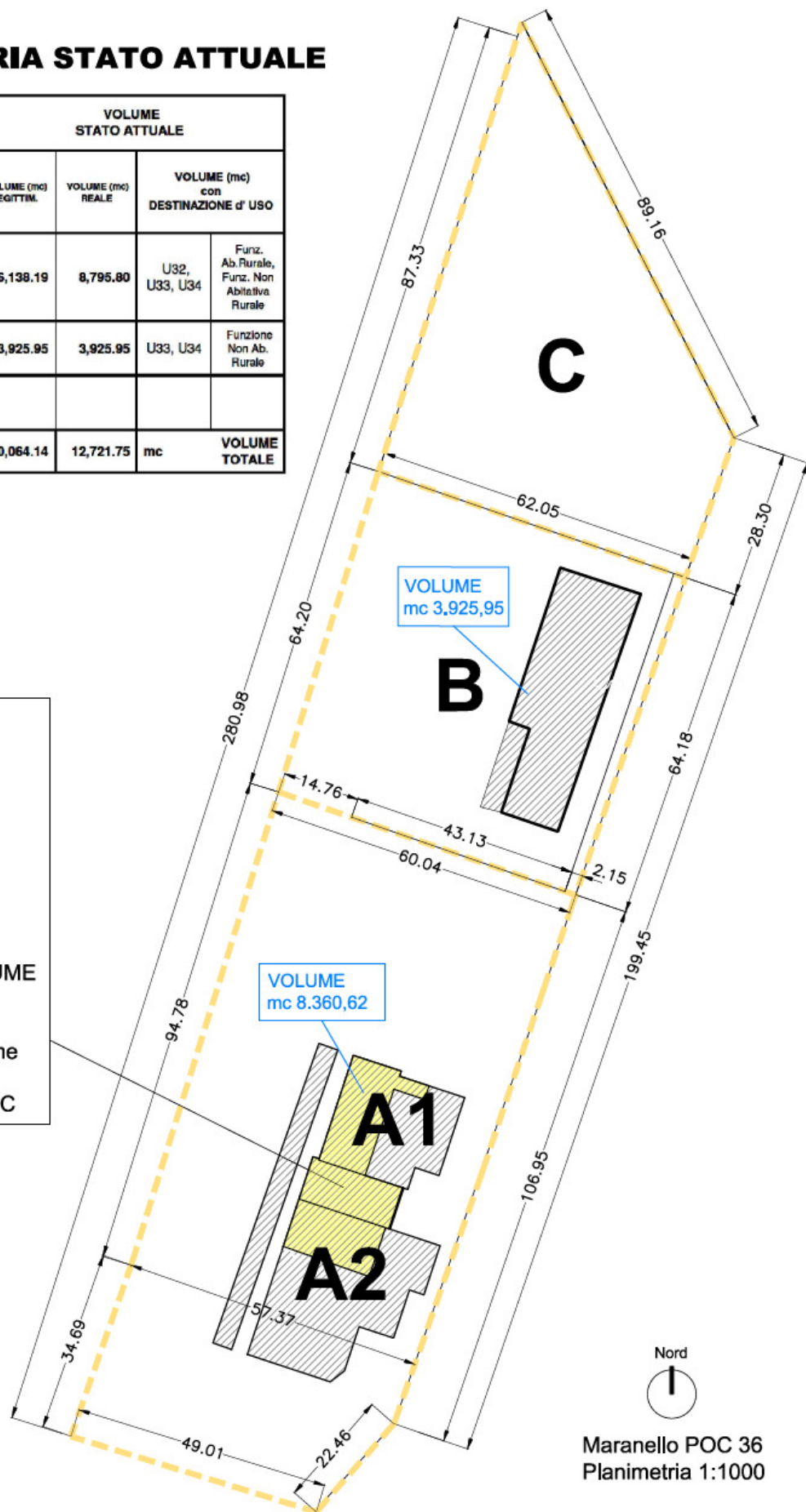
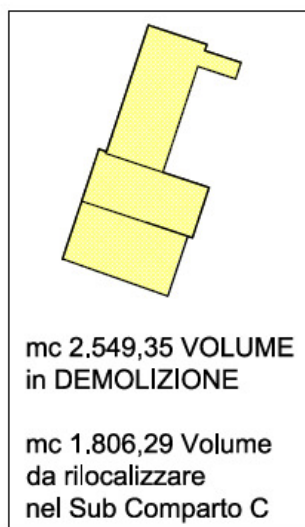
L'intervento di riqualificazione del piano prevede la demolizione dei volumi non più funzionali ed incongrui a ridosso della presenza storica da tutelare.

La demolizione genera un volume da rilocalizzare nel lotto "C" come Nuova Funzione Abitativa con Edilizia Residenziale U1.

PUA Complesso Via Sant'Antonio		VOLUME STATO ATTUALE		DEMOLIZIONE			VOLUME IN PROGETTO		
LOTTO	St	VOLUME (mc) LEGITTIMATO	VOLUME (mc) REALE	VOLUME (mc) LEGITT. IN DEMOLIZ.	VOLUME (mc) REALE IN DEMOLIZ.	VOLUME (mc) NUOVA COSTRUZ.	VOLUME (mc) con DESTINAZIONE d' USO FINALE		
A	mq 7.407	643.59	643.59	-	-	-	643.59	U32	Funzione Abitativa Rurale
		4,873.03	7,530.64	1,806.29	1,927.78		5,602.87	U33, U34	Funzione Non Ab. Rurale
		621.57	621.57		621.57		-		Tettoia: Volume NON computabile
		6,138.19	8,795.80	1,806.29	2,549.35	-	6,246.46	U32, U33, U34	Funz. Ab. Rurale, Funz. Non Abitativa Rurale
B	mq 3.927	3,925.95	3,925.95	-	-	-	3,925.95	U33, U34	Funzione Non Ab. Rurale
C	mq 3.707	-	-	-	-	1,806.29	1,806.29	U1	N.C. Funzione Abitativa
Totale St	mq 15.041	10,064.14	12,721.75	TRASFERIMENTO DI VOLUME			11,978.70	mc	VOLUME TOTALE

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PUA Complesso Via Sant'Antonio		VOLUME STATO ATTUALE			
LOTTO	St	VOLUME (mc) LEGITTIM.	VOLUME (mc) REALE	VOLUME (mc) con DESTINAZIONE d' USO	
A	mq 7.407	6,138.19	8,795.80	U32, U33, U34	Funz. Ab. Rurale, Funz. Non Abitativa Rurale
B	mq 3.927	3,925.95	3,925.95	U33, U34	Funzione Non Ab. Rurale
C	mq 3.707				
Totale St	mq 15.041	10,064.14	12,721.75	mc	VOLUME TOTALE



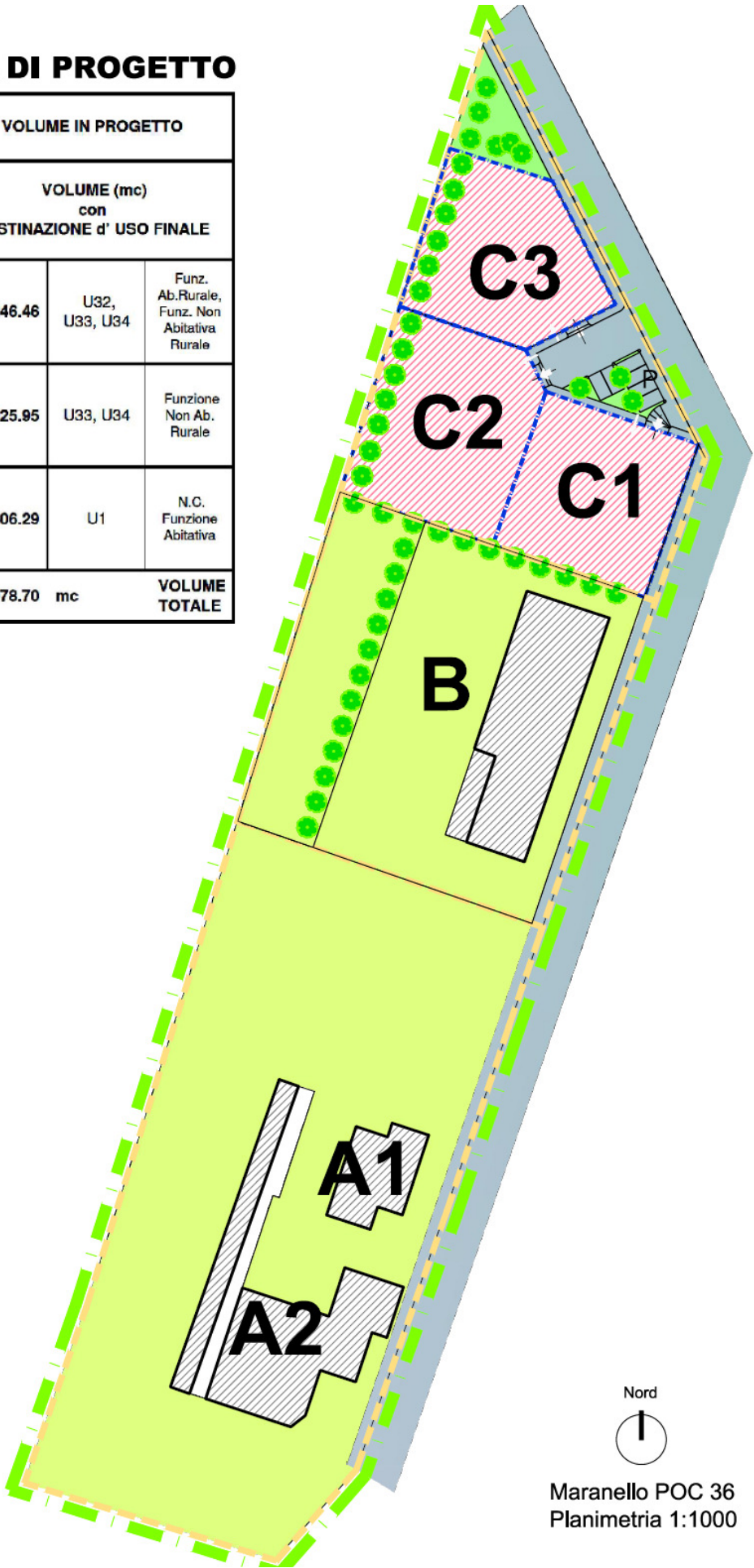
Considerando quindi il lotto “A” e la sua necessità di intervento nel ridefinire i volumi non più funzionali all'attività agricola e senza trascurare la volontà di perseguire la tutela del bene storico testimoniale dell'edificio originario, possiamo considerare alcuni volumi dell'edificio esistente che danno un volume potenziale utile a ricollocarlo con altra destinazione (lotto “C” edilizia residenziale).

Volumetria potenziale degli edifici non più funzionali all'attività agricola							
PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI	RIUSO EDILIZIA ESISTENTE		VOLUME ATTUALE		VOLUME DA RILOCALIZZARE	NUOVO CARICO URBANISTICO	
	Unità Edilizia	A1	1,025.07	903.58	903.58	mc 450 / ab.	2
	Tettoia		621.57	621.57	NON COMPUTABILE		0
	Unità Edilizia	A2	902.71	902.71	902.71	mc 450 / ab.	2
	TOTALE VOLUMETRIA in DEMOLIZIONE		2,549.35	2,427.86	mc 1,806.29	n°	4
			Volume REALE	Volume LEGITTIMATO	VOLUME POTENZIALE	NUOVE UNITA' ABITATIVE	

Il Piano Attuativo predispone quindi la rilocalizzazione dei volumi demoliti nel lotto A, il lotto B rimane allo stato attuale perimetrato nel lotto di proprietà Andreoli, il lotto C si definisce con una nuova lottizzazione con tre lotti unitari che si sviluppino seguendo i rispettivi parametri edilizi nelle tabelle che seguono.

PLANIMETRIA DI PROGETTO

PUA Complesso Via Sant'Antonio		VOLUME IN PROGETTO		
LOTTO	St	VOLUME (mc) con DESTINAZIONE d' USO FINALE		
A	mq 7.407	6,246.46	U32, U33, U34	Funz. Ab.Rurale, Funz. Non Abitativa Rurale
B	mq 3.927	3,925.95	U33, U34	Funzione Non Ab. Rurale
C	mq 3.707	1,806.29	U1	N.C. Funzione Abitativa
Totale St	mq 15.041	11,978.70	mc	VOLUME TOTALE



Maranello POC 36
Planimetria 1:1000

Lotto A

PUA - Complesso Via Sant'Antonio Torre Maina di Maranello MO									
U.E.	Sf mq	USI e Funzioni ATTUALI	Volume finale dopo Demolizione mc	SU attuale mq	Sac attuale 0,60 mq	SC attuale mq	N° Alloggi attuali	Altezza massima attuale m	Superficie minima Permeabile mq 0,40 Sf
A1	7,407	U32	644	150	48	179	1	11,50	2,963
		U34	1,241	408	-	408	0	11,50	
A2		U33 U34	1,825	1,017	-	1,017	0	9,50	
Tot	7,407	N.B. USI	3,710			1,425	1		
N.B. USI	Usi e Funzioni ammesse da Art. 55 comma 3 (RUE) - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP								
Urbanizzazione Dotazione Territoriale	Art. 75 RUE - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)								
	1	p.a.	Parcheggi riservati coperti (in Autorimessa)		Pr	U32: min. 1 p.a.(coperto)/u.i.			1 Autorim.
	3	p.a.	Parcheggi comuni corte interna		Pc	U32: da computarsi con Pr			3 p.a.
	4	p.a.	Totale Parch. di Pertinanza SC = 179 mq (U32)		Pr + Pc	U32: min. 2 p.a./u.i. U32: 1 p.a./ 50 mq SC		2 4	4 p.a.
	Art. 76 RUE - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi								
	Nota: Art. 76 (RUE) Comma 4, lettera D) - Per gli usi ... U32, U33, U34, ... : non è richiesta cessione di aree,								
St	7,407	mq	Superficie territoriale			Lotto A		PUA Complesso Via Sant'Antonio	

Il lotto A, non viene modificato nella sua natura di area rurale legata all'attività agricola esistente, è solo ridimensionata e potrà nel tempo attuare una riconversione dei volumi rimasti per gestire al meglio l'attività.

La tutela del bene storico si preserva per auspicare un intervento diretto al fine di riqualificare la testimonianza materiale del luogo.

Lotto C

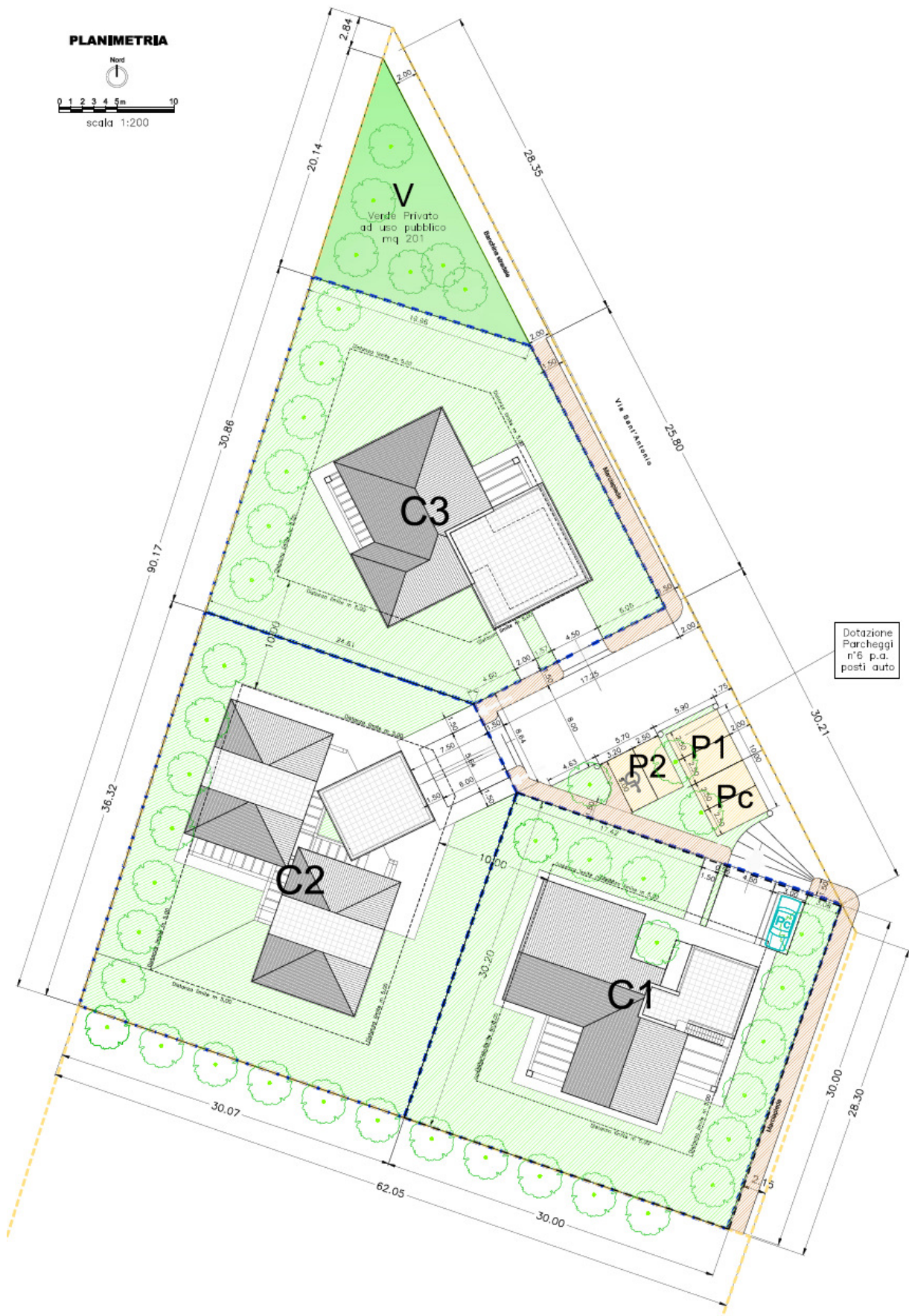
Il lotto C, genera una zona a valle dei fabbricati rurali esistenti, e crea il pretesto per armonizzare i nuovi volumi edilizi con integrate barriere verdi per coprire la visuale delle masse edilizie invadenti tipiche delle tipologie agricole recenti.

Tre lotti con accesso dalla strada privata che si immette dal civico 59 della strada Sant'Antonio. Quattro unità abitative si sviluppano con la volumetria recuperata in parte dalla demolizione nel lotto A.

Al fine di parametrizzare le dotazioni territoriali di cui agli standard previsti, si è fissato un massimale di Sc pari a 500 mq definendo anche le funzioni complementari eventuali così da avere una dotazione di parcheggi e di verde pubblico soddisfacenti per un uso anche diverso nel corso dei tempi, che rientri nei limiti qui impostati.

In particolare vi è la possibilità in ogni lotto di inserire una piccola quota variabile della funzione di studi professionali e/o uffici U4 fino ad un massimo di 120 mq nell'intero comparto C. I rispettivi parcheggi definiti dall'uso complementare sono già previsti e rientrano nel conteggio complessivo degli standard previsti.

[illegible][illegible][illegible]



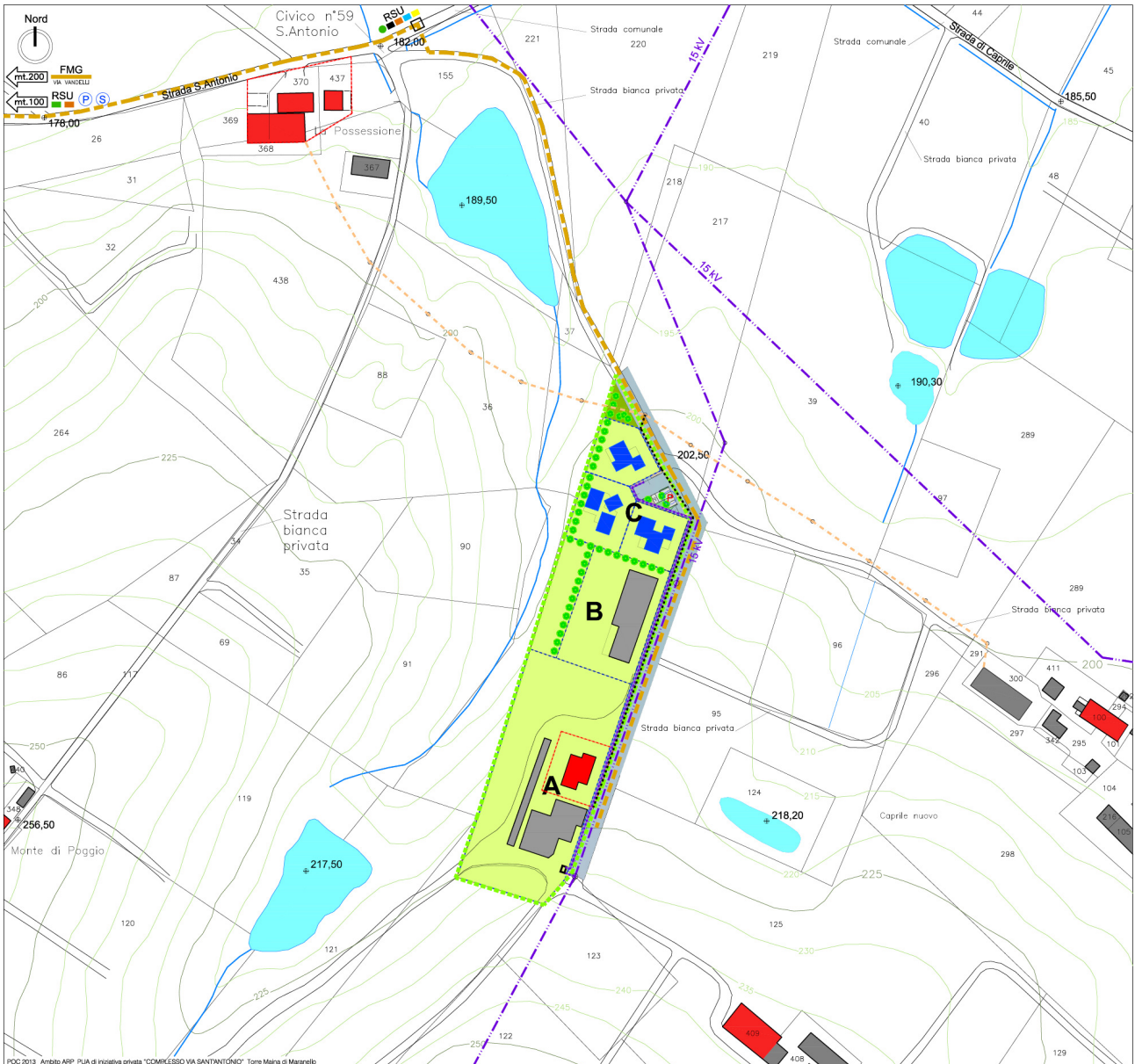
PUA - Complesso Via Sant'Antonio

Torre Maina di Maranello MO

Lotto	Sf mq	USI e Funzioni Ammesse	Volume Rilocalizzato mc	Esempio SU mq	Esempio Sac 0,60 mq	Max SC mq	Max N° Alloggi	Altezza massima m	Sup. minima Permeabile mq 0,40 Sf	
C1	904	U1, U4	600	125	75	170	1	6.50	362	
C2	1,089	U1, U4	681	154	90	208	2	6.50	436	
C3	938	U1, U4	525	102	33	122	1	6.50	375	
Tot	2,931	N.B. USI	1,806			500	4			
N.B. USI	La Nuova Costruzione ha funzione principale U1, è ammessa la funzione complementare U4 fino al 24% della SC e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SC nell'intero comparto C.									
Urbanizzazione - Dotazione Territoriale	Art. 75 RUE - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)									
	6	p.a.	Parcheggi riservati coperti (in Autorimessa)	Pr		U1: min. 1 p.a.(coperto)/u.i.		4 Autorim.		
	3	p.a.	Parcheggi comuni scoperti (interni al lotto)	Pc		U1: da computarsi con Pr		3 p.a.		
	2	p.a.	Parcheggi comuni fronte strada			U4: 1 p.a./40mqSc				
	11	p.a.	Totale Parch. di Pertinanza SC = 480 mq (U1+max 80 mq U4)	Pr + Pc		U1: min. 2 p.a./u.i. U1: 1 p.a./50 mq SC U4: 1 p.a./40 mq SC	8 10 8+3=11	11 p.a.		
	Art. 76 RUE - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi									
	62	mq	Parcheggio Pubblico di Urbanizzazione Primaria	P1		limite min. 10 mq / 100 mq SC		50 mq		
	2	p.a.				1 p.a./ 25 mq		2 p.a.		
	52	mq	Parcheggio Pubblico di Urbanizzazione Secondaria	P2		limite min. 10 mq / 100 mq SC		50 mq		
	2	p.a.				1 p.a./ 25 mq		2 p.a.		
	201	mq	Verde privato ad uso pubblico	V		limite min. mq 40 / 100 SC		200 mq		
	Nota:	In luogo alla cessione delle aree di cui alla dotazione territoriale minima, si disciplina attraverso la Convenzione Urbanistica del PUA, l'uso e la gestione delle aree private con funzioni pubbliche.								
	171	mq	Marciapiede di contorno alla recinzione dei lotti su fronte strada e accessi pedonali-carrabili							
	290	mq	Area di servizio alla viabilità: banchina bordo strada, spazi di manovra accessi carrabili, aiuole verdi di coronamento ai parcheggi escluso superfici di cui alle precedenti aree P1 e P2							
St	3,707	mq	Superficie territoriale			Lotto C		PUA Complesso Via Sant'Antonio		

La tipologia edilizia è limitata a villino con altezza massima di 6,50 mt corrispondente a due piani fuori terra. Nelle tipologie esemplificative di progetto non sono stati previsti per scelta, volumi interrati, ma si possono realizzare senza deturpare la stabilità dei suoli ed il pendio naturale circostante.

Dotazioni Territoriali



Le dotazioni territoriali sono strettamente legate ai fabbricati del presente PUA anche se con alcune reti si riesce a generare un anello chiuso dei servizi essenziali (acquedotto).

Sono previste opere di urbanizzazione per realizzare la fognatura che dal lotto A scende in declivio naturale per la strada privata per immettersi in un tratto sulla Via Sant'Antonio e convogliare nel collettore di Via Vandelli.

La rete gas ed acqua è già presente sulla strada Sant'Antonio, quindi si eseguono solo i tratti sulla strada privata che costeggia i tre lotti A, B, C.

La raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani, è scoperta, a valle vicino al campo sportivo vi sono alcuni cassonetti (organico e vetro), mentre per avere una completa raccolta differenziata bisogna spostarsi su Via Vandelli. È possibile realizzare un'isola di base con i vari cassonetti della raccolta differenziata sull'innesto della strada privata in corrispondenza della strada Sant'Antonio così da essere fruibile anche per l'intera area limitrofa.

I parcheggi comuni e di pertinenza sono ampiamente fruibili a ridosso della nuova lottizzazione inserendo anche un posto in piano riservato a disabili.

La quota del verde pubblico viene ricavata sulle pendici dell'area coinvolta generando un triangolo verde su cui si sviluppano le barriere verdi di mitigazione visiva dei volumi agricoli meno ordinati.

Pur essendo prevista la realizzazione degli standard urbanistici di cui alle nuove superfici edilizie, non è prevista la cessione di aree all'Amministrazione pubblica, per non gravare sulla futura gestione delle aree. Queste vengono vincolate e trascritte a seguito della convenzione urbanistica che si andrà a precisare.
