



<b>Scheda d'ambito POC</b>	<b>08.1</b>
Scheda d'ambito PSC	08 – SAN GIORGIO CAPOLUOGO
Località:	San Giorgio P.no, via San Francesco d'Assisi
Superficie Territoriale	12.767 m <sup>2</sup>

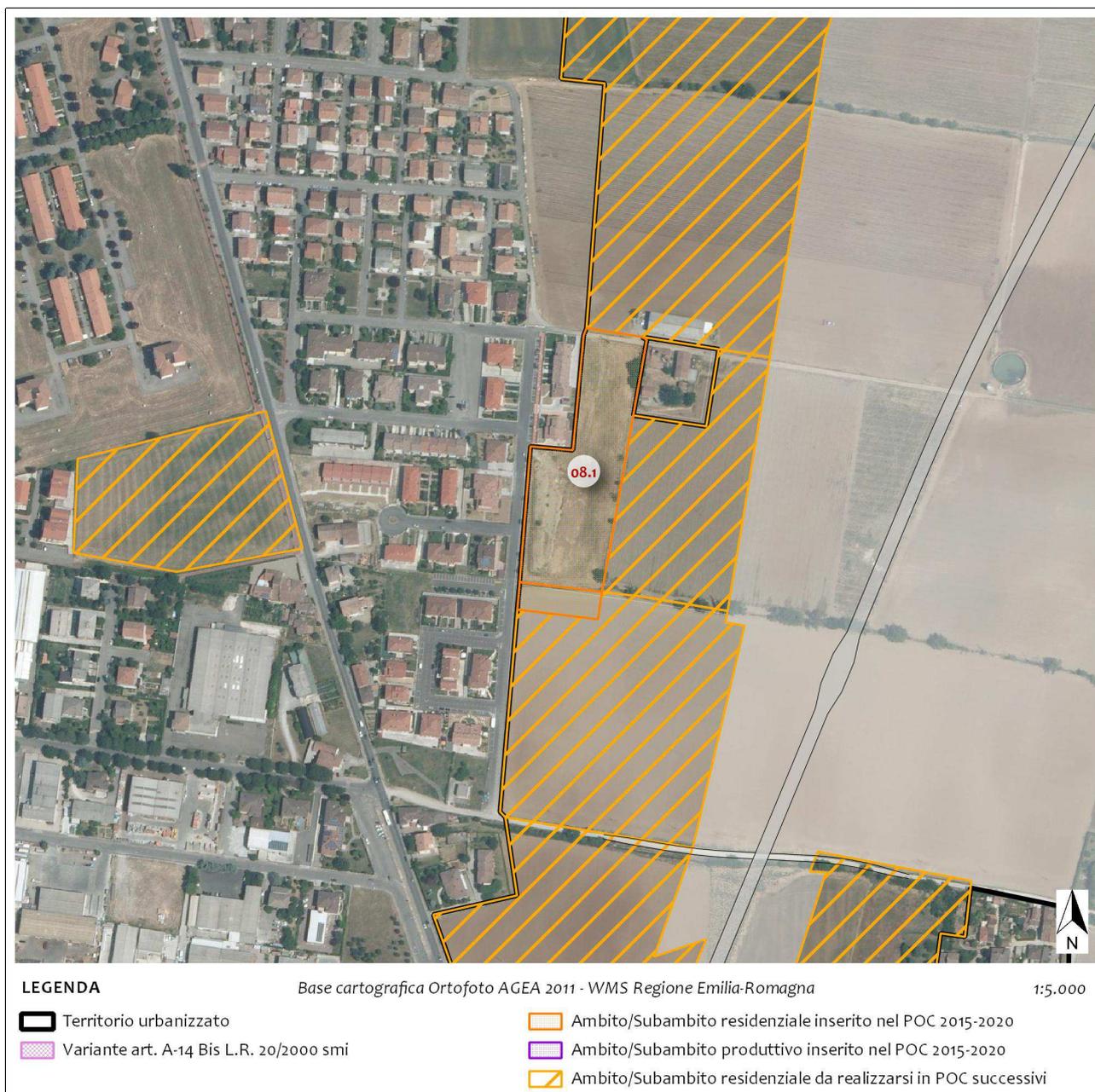
## Indice

1. Localizzazione.....	2
2. Funzioni ammesse e modalità attuative.....	3
3. Scheda dei vincoli.....	3
4. Regole urbanistiche.....	5
5. Disciplina d'ambito.....	6
6. Catasto.....	9



## 1. Localizzazione

L'area si colloca nella zona est del capoluogo comunale, al limite del tessuto edificato. Si tratta di un'area non edificata compresa tra il tessuto consolidato e l'ambito agricolo di cintura.





## 2. Funzioni ammesse e modalità attuative

	ID	Categoria funzionale	art. QN RUE
Funzioni ammesse (art. 115 QN RUE)	U 1.1	Abitazioni private e collettive	158.01/02
	U 3.1	Negozi, botteghe e attività comm. al dettaglio	161.01
	U 3.2	Pubblici esercizi	161.02
	U 3.3	Uffici e studi	161.03
Modalità attuative:	Piano Urbanistico Attuativo		

## 3. Scheda dei vincoli

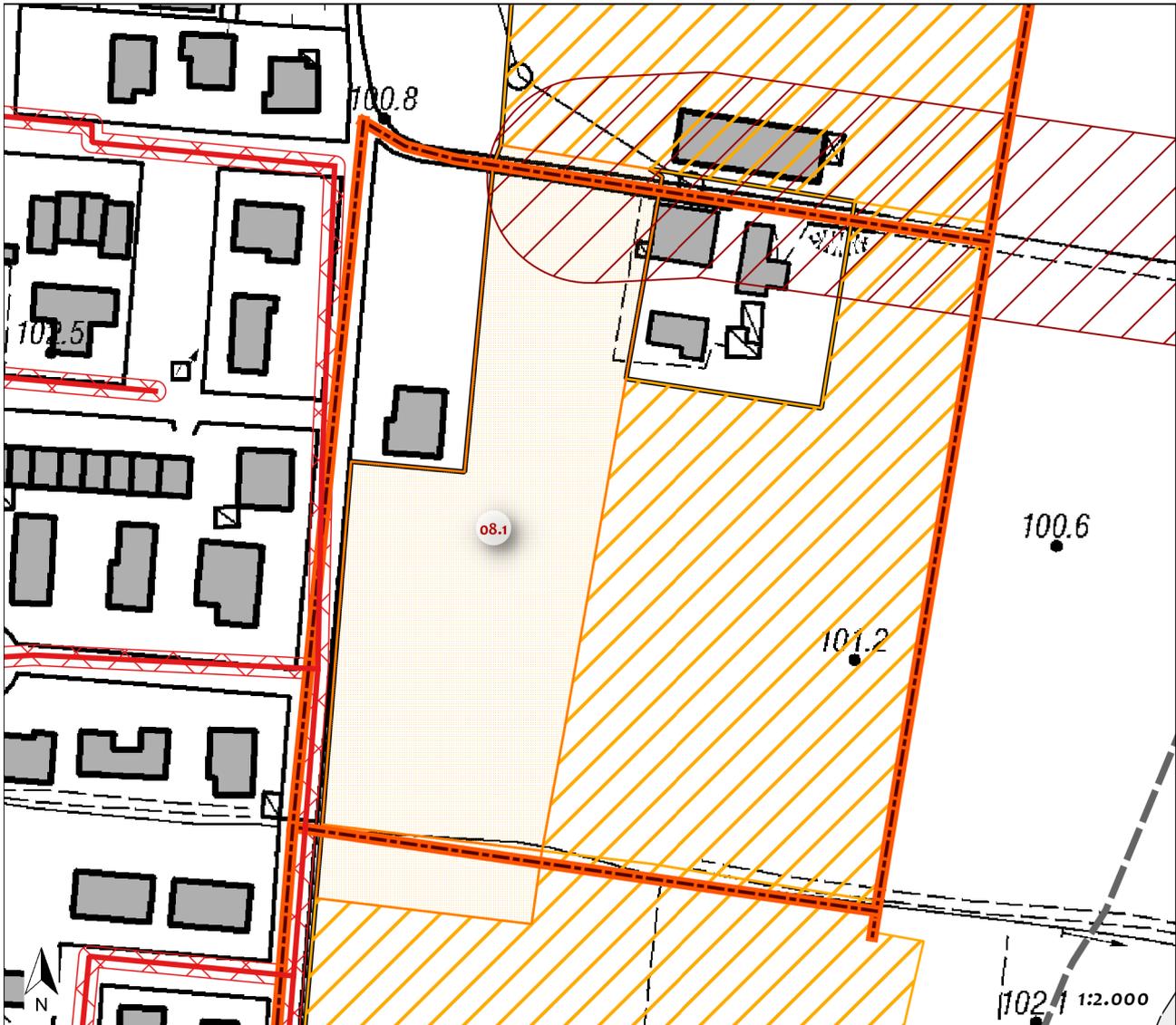
Nella tabella seguente sono riportati gli elementi che caratterizzano l'attuazione dell'ambito, come riportato nelle tavole di PSC. Gli elementi riportati sono di carattere progettuale e di natura vincolante o di tutela. Per questi ultimi si rimanda all'elaborato di POC "Scheda dei Vincoli" e al Quadro Normativo di PSC.

RIF. SCHEDA DEI VINCOLI	TIPOLOGIA VINCOLO/TUTELA	RIF. ART. QN PSC	EFFETTO VINCOLO
3.1.2	Fascia di rispetto gasdotti bassa pressione (max 3,5 m) <b>Prescrizioni:</b> la fascia interessa marginalmente il subambito in quanto il gasdotto è localizzato lungo via San Francesco d'Assisi dove è previsto il prolungamento della pista ciclopedonale. In fase attuativa sarà eventualmente definita, in accordo con l'ente gestore, la fascia di rispetto ai sensi della normativa vigente.	36	<b>IA</b>
3.3	Elettrodotti alta e media tensione e relative fasce di rispetto <b>Prescrizioni:</b> l'elettrodotto si attesta sulla strada bianca che delimita il lato nord del subambito. Il progetto prevede un azionamento interno al comparto di trasformazione che evita la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto della linea elettrica.	38	<b>EC</b>

Effetti del vincolo: INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA – **IA**, EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA – **EC**, NON INCIDE SULL'EDIFICABILITÀ – **NI**



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI



**TUTELE E VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA ED AMBIENTALE**

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - PSC QN art. 22
- Fascia di integrazione dell'ambito fluviale (fascia I) - PSC QN art. 24
- Fascia fluviale di rilevanza locale (fascia L) - PSC QN art. 24
- Fasce fluviali - PSC QN art. 49**
- Zona A1 - Alveo attivo o invaso
- Zona A2 - Alveo di piena
- Zona A3 - Alveo di piena con valenza naturalistica
- Zona B1 - Zona di conservazione del sistema fluviale
- Zona B2 - Zona di recupero ambientale del sistema fluviale
- Zona B3 - Zona ad elevato grado di antropizzazione
- Zona C1 - Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche
- Zona C2 - Zona non protetta da difese idrauliche

**TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICA**

- Progetto di tutela, recupero, valorizzazione e aree di progetto - PSC QN art. 28
- Corsi d'acqua pubblici e fasce di rispetto (150 mt) - PSC QN art. 23

**VINCOLI DI NATURA ANTROPICA**

- Fascia di rispetto elettrodotto AT e MT (30m) - PSC QN art. 38
- Fascia di rispetto gasdotti (3 metri) - PSC QN art. 36
- Fascia di rispetto gasdotti (8 metri) - PSC QN art. 36
- Fascia di rispetto stradale TIPO C (30m) - PSC QN art. 37
- Fascia di rispetto stradale TIPO F (10m) - PSC QN art. 37

**ASSETTO TERRITORIALE**

- Territorio urbanizzato
- Variante art. A-14 Bis L.R. 20/2000 smi
- Ambito/Subambito residenziale inserito nel POC 2015-2020
- Ambito/Subambito produttivo inserito nel POC 2015-2020
- Ambito/Subambito residenziale da realizzarsi in POC successivi

**SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

- Viabilità di progetto
- Nodi viabilistici POC
- Nodi viabilistici PSC



#### 4. Regole urbanistiche

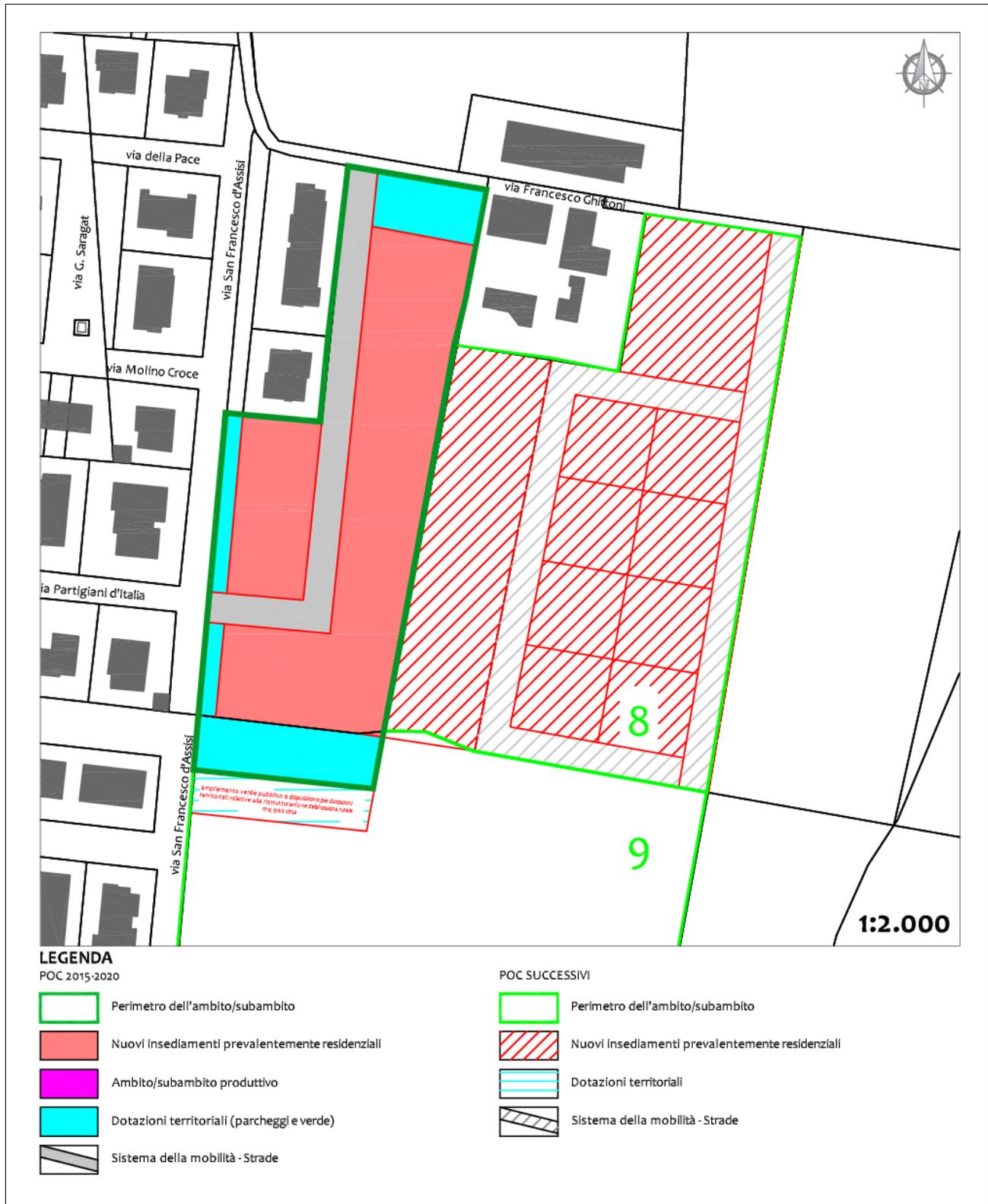
<i>Parametri dimensionali AMBITO 08</i>				
Superficie territoriale	ST		31.750	m <sup>2</sup>
<b>ST subambito 08.1</b>	<b>ST</b>		<b>13.133</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
ST subambito 08.2	ST		18.617	m <sup>2</sup>

<i>Parametri urbanistici SUBAMBITO 08.1</i>				
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,24	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Quota premiale art.19 c.3 QN PSC (edilizia ecosostenibile)			0,02	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Totale Ut	Utt		0,26	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie Utile massima	Su	ST*Utt	3.415	m <sup>2</sup>
Volume totale	Vt	Ut*3	10.244	m <sup>3</sup>
Abitanti teoricamente insediabili	ATI		85	
Altezza dell'edificio	H		7,50	m
Superficie permeabile	Sp	50% ST	6.567	m <sup>2</sup>
Alberi	A	80 alberi/ha	105	
Dotazioni territoriali	DT	ATI*30 m <sup>2</sup>	2.561	m <sup>2</sup>
- di cui parcheggi pubblici	PP	ATI*10 m <sup>2</sup>	854	m <sup>2</sup>

<i>Contributo perequativo (art. 20 QN PSC)</i>				
Superficie Utile massima	Su	ST*Utt	3.415	m <sup>2</sup>
Contributo perequativo		Capoluogo 40,00 €	40,00	€
Totale contributo perequativo			<b>136.583</b>	€



### 5. Disciplina d'ambito





Comparto per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	<p>Per limitare i consumi energetici i nuovi edifici dovranno prevedere interventi volti alla riduzione della dispersione termica e sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda da fonti rinnovabili.</p> <p>In fase di progettazione si dovranno prevedere aree da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani da concordare con il Gestore del servizio.</p> <p>Si dovrà incentivare, in sede di PUA, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia).</p> <p>Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree agricole intercluse.</p>
Dotazioni territoriali - Attrezzature e spazi collettivi	<p>Dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.</p> <p>La localizzazione delle dotazioni è stata effettuata a sud del subambito 08.1, cioè fuori dall'ambito 08 e quindi all'interno dell'ambito 09.</p> <p>Dal punto di vista catastale i mappali interessati dal subambito 08.1 e dalle dotazioni nell'ambito 09 sono della stessa proprietà.</p> <p>In futuro si potrebbe aggiungere un'ulteriore ampliamento di verde pubblico relativo all'eventuale ristrutturazione della cascina rurale posta a nord dell'ambito 08.</p>
Dotazioni territoriali - Reti tecnologiche:	<p>Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche resi necessari dai nuovi carichi insediativi, nella fase attuativa.</p> <p>Il progetto prevede un azionamento interno ai comparti di trasformazione che non richiede la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto delle linee elettriche.</p> <p>Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p>
Acquedotto	La rete di acquedotto per l'uso potabile ed igienico è di potenzialità sufficiente ed è presente in via San Francesco da Assisi.
Fognatura	L'area è dotata di pubblica fognatura in via San Francesco da Assisi. Le acque di origine meteoriche provenienti dall'ambito dovranno essere smaltite in idonei ricettori superficiali e chieste le relative autorizzazioni per lo scarico all'immissione.



	Le fognature dovranno prevedere la separazione tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).
Depurazione	L'area recapita le acque nere nell'impianto di trattamento di S. Giorgio capoluogo.
Gasdotto	È presente una rete di gasdotto in via San Francesco da Assisi.
Dotazioni ecologico ambientali	Con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arbore-arbustive e la piantumazione di alberi come da indicazione al punto 4.
Sistema della mobilità	Realizzazione di nuovi tracciati viari di accesso e servizio all'ambito (come da indicazione cartografica). L'ambito dovrà essere adeguatamente servito da percorsi ciclo-pedonali con il prolungamento della pista ciclabile lungo via San Francesco da Assisi, e dovrà esserne garantito il collegamento con la rete ciclabile urbana.
Classificazione acustica	Classe III
...	...



## 6. Catasto

FOGLIO: 12

MAPPALI: 430, 468 parte

