

**COMUNE DI BAONE**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**VARIANTE PUNTUALE**

**N° 4**

**PER RECEPIMENTO  
ACCORDO N° 1**

**ELAB. 14**  
**schede aree di**  
**trasformazione**

**ESTRATTO MODIFICATO**

*IL SINDACO:*  
*Francesco CORSO*

*RESPONSABILE UTC :*  
*Geom. Antonio BARALDO*

*URBANISTA*  
*Mauro COSTANTINI*

GENNAIO 2020

# P.I. VARIANTE n°4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

CTR



CATASTO



IMMAGINE AEREA



ESTRATTO P.I. VIGENTE



Ac – 01

## AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE

PROPOSTA: Formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'ambito, di superficie complessiva di mq 7.145, rientra in Zona di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale con prescrizione di varco ineditato da salvaguardare che viene tradotta nel PAT in una indicazione di cono visuale su ambito di urbanizzazione consolidata per cui, come per le zone prevalentemente vegetate del P.A, l'indice di copertura può essere ricondotto ad un massimo del 10% della superficie dell'ambito.

STATO ATTUALE: per l'area il PRG previgente ed il P.I. del 2017 determinano una destinazione d'uso per impianti tecnologici – impianti distribuzione carburanti (art. 44 NTO, indice copertura 10%) con prescrizione di cono visuale allo stato attuale l'area si presenta libera, in piano, con un fossato di perimetro nei lati ovest e sud, e confina sul lato nord con la S.P. n. 6 e la pista ciclabile esistente

ESTREMI DELL'ACCORDO: D.C.: n. 70 del 23.12.2019

PARAMETRI:

superficie territoriale mq 7.145

superficie coperta max. 10% di 7145: 714,50 mq

volume massimo edificabile mc 5.100

superficie ad uso pubblico: viabilità accesso mq 126

parcheggio pubblico mq: 119

pista ciclabile esistente mq 145 (in proprietà interna all'ambito)

superficie scoperta:

- verde di mitigazione da mantenere a superficie naturale permeabile per la quota minima del 80%,
- superficie impermeabile e semipermeabile per pavimentazioni, accessi e arredi massimo 20% della superficie del lotto
- superficie a verde perimetrale, fossato – laminazione mq 1.195

INQUADRAMENTO



**TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI**



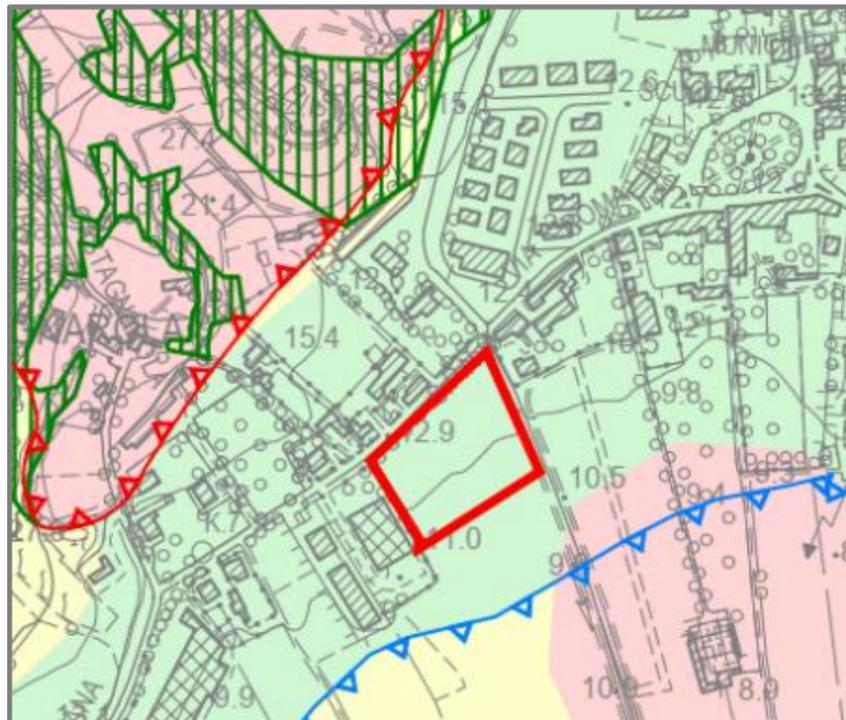
**TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITA'**



**TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**



**ESTRATTO P.I. DI VARIANTE scala 1:2000 ELAB.03 - Baone**



# P.I. VARIANTE n°4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

Ac - 01

## INDICAZIONI e PRESCRIZIONI

Il progetto è relativo alla trasformazione di una precedente previsione volta all'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti mediante la formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'edificazione è prevista secondo due linee compositive con tipologie da carattere uni - bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a schiera sul lato est per complessivi mc 5.100 per una superficie coperta di mq 714,50, a formare un unico lotto urbanistico con distribuzione degli accessi privati interna

Particolare attenzione va posta alla conservazione dei coni visuali che il P.I. già recepisce dal PAT, per questo motivo l'organizzazione sedimi edificabili va orientata in modo parallelo all'esse dei coni visuali stessi verso la campagna, lasciando uno spazio prospettico centrale libero di almeno 35 ml fra le due linee del costruito, e con arretramento rispetto al confine della prospettiva sul cimitero.

La mitigazione dell'intervento dovrà avvenire mediante la conferma dell'area verde di pertinenza dell'affossamento esistente di perimetro (lati sud ovest e sud est) con funzione anche di laminazione idraulica, e la limitazione della superficie coperta edificabile al 10% della superficie totale dell'ambito.

Vanno contenute le opere di urbanizzazione al minimo necessario per garantire l'accessibilità al lotto, con formazione di un parcheggio pubblico di testa in base allo standard minimo di legge per mq 119. L'area scoperta interna al lotto edificabile andrà mantenuta a prato, orto, giardino, con una superficie permeabile naturale per almeno l'80 % della stessa.

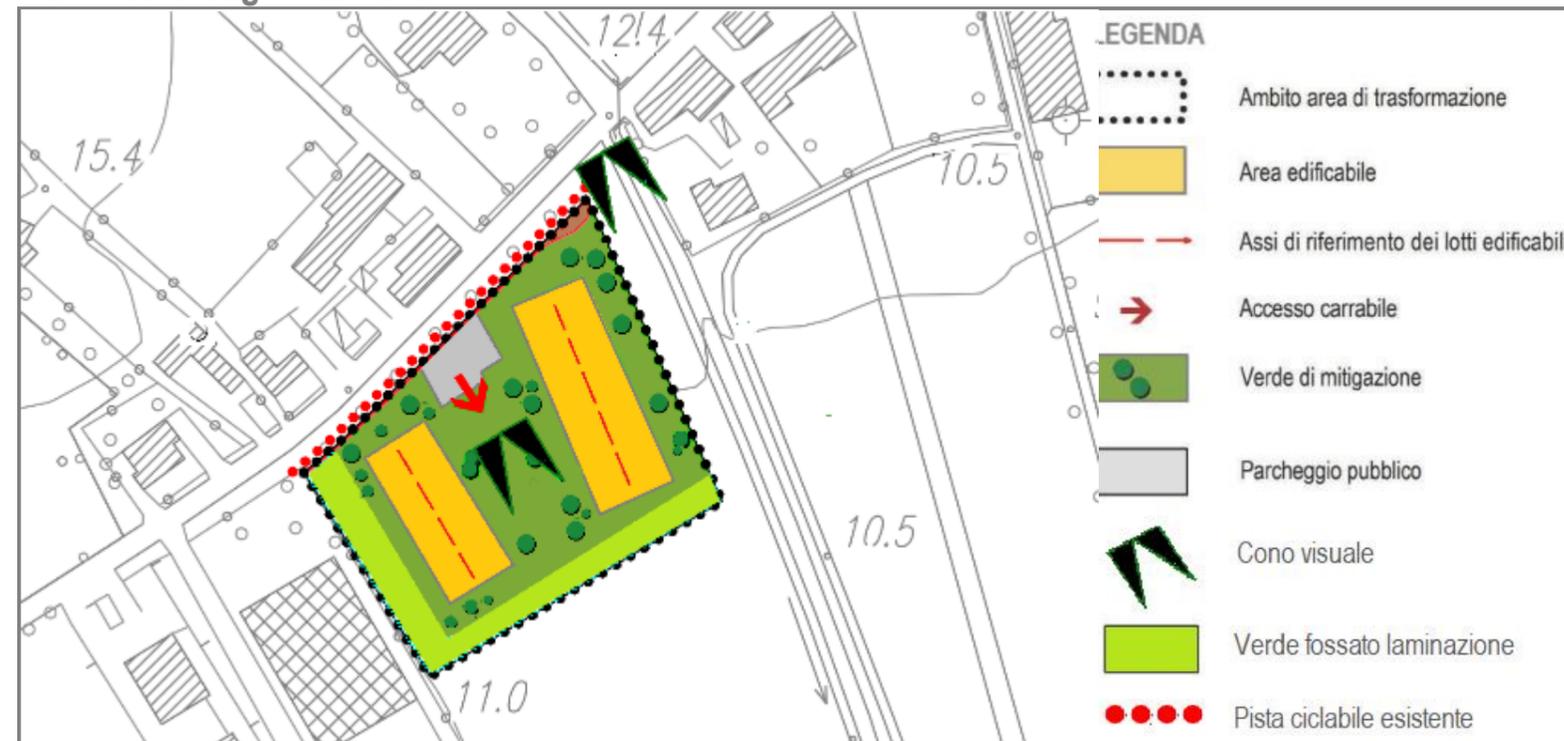


L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 in gronda e 9,50 in colme per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato.

## AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 - BAONE

Tipo di Zona	Residenziale di completamento
Tipo di intervento	Permesso di costruire convenzionato come da accordo negoziato n. 1
Destinazione di progetto	residenza
Superficie scheda	mq 7.145
Volume massimo ammesso	mc 5.100
Superficie permeabile minima	Interna al lotto mq 3.876 perimetrale (fossato) mq 1.195
Distanza dalla strada	ml 10,50
Distanza dai confini	ml 5,00 - lato est ml 10,00
Distanza dai fabbricati	ml 10,00 per cono visuale ml 35,00
Numero piani massimo	2 + piano mansardato
Altezza massima	ml 8,50 in gronda
Abitanti teorici insediabili	n° 34
DOTAZIONI STANDARD	
Verde pubblico	0
Parcheggio pubblico	mq 119
Pista ciclabile esistente	Mq 145

## Planimetria degli interventi



## Schema compositivo del lotto edificabile:

