

P.G.T.

Comune di
Sartirana Lomellina
(PV)

DdP23

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*FASE: Elaborazione e
redazione*



Revisione: Novembre 2011

STUDIO D'INGEGNERIA ASSOCIATO
ING. F. LAVEZZI & ING. A. GRANDI
Via Monte Nero 10/C – 27020 Tromello (PV)
Tel. 0382-809100; Fax. 0382-809874
E-mail: studioassociato@studiolavezzi-grandi.com

Progettista responsabile:

Ing. Antonio Grandi

Collaboratori:

Ing. Flavio Lavezzi

Ing. Silvia Garavaglia

Ing. Riccardo Tacconi

*Autorità precedente: Sindaco - Dott. Ernesto Prevedoni
Gorone*

Autorità competente: Arch. Maura Lenti

INDICE

ART. 1 – CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
ART. 2 – PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA ED INCENTIVAZIONE – COMPENSAZIONE AMBIENTALE	5
ART. 3 – INDIVIDUAZIONE ED ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	5
ART. 4 – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
ART. 5 – VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
ART. 6 – NORMA TRANSITORIA FINALE.....	8
ALLEGATO A.....	10
Schede degli Ambiti di Trasformazione	10
ALLEGATO B.....	65
Indirizzi per la progettazione degli edifici.....	65
ALLEGATO C.....	69
Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue.....	69
ALLEGATO D.....	72
Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde	72
ALLEGATO E	76
Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	76

ART. 1 – CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche di governo del territorio comunale.

Unitamente al Piano dei Servizi (PdS) e al Piano delle Regole (PdR) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo DdP; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'Art. 25, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il DdP è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) così come le sue varianti che incidono sulla sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

2. Il DdP, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, individua e definisce gli Ambiti di Trasformazione (AT).
3. Il DdP si compone dei seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO		
N. Tav.	Titolo	Scala
DdP 01	Inquadramento territoriale	1:10.000
DdP 02.1	Estratto di PRG	1:2.000
DdP 02.2	Stato di attuazione del PRG	1:2.000
DdP 03.1	Istanze dei cittadini	1:2.000
DdP 03.2	Istanze dei cittadini	1:2.000
DdP 03.3	Valutazione delle istanze	1:5.000
DdP 04	Uso del suolo	1:10.000
DdP 05	Carta del paesaggio	1:10.000
DdP 06.1	Sistema della mobilità (territorio comunale)	1:10.000
DdP 06.2	Sistema della mobilità (nucleo urbano)	1:2.000
DdP 07	Analisi della crescita urbana	1:5.000
DdP 08	Sistema dei vincoli sovraordinati	1:10.000
DdP 09.1	Estratti del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)	1:20.000
DdP 09.2	Estratto della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)	1:25.000
DdP 09.3	Estratto della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.)	1:25.000
DdP 10	Corografia	1:10.000
DdP 11	Carta geologico-morfologica	1:10.000

DdP 12	Carta idrogeologica	1:10.000
DdP 13	Carta litotecnica-pedologica	1:10.000
DdP 14	Sezione idrogeologica	

Documentazione
DdP 15 - Relazione tecnico-illustrativa
DdP 16 – Allegato carta del Paesaggio
DdP 17 - Relazione geologica
DdP 18 – Allegato relazione geologica

PREVISIONI DI PIANO		
N. Tav.	Titolo	Scala
DdP 19	Individuazione degli ambiti di trasformazione	1:5.000
DdP 20.1	Previsioni di piano (tessuto urbano)	1:2.000
DdP 20.2 Previsioni di piano	Previsioni di piano (aree extraurbane)	1:2.000
DdP 21	Schema di REC	1:25.000
DdP 22	REC – Aree di compensazione ambientale	1:10.000
Documentazione		
DdP 23 - Norme tecniche di attuazione Allegato A – Schede Ambiti di trasformazione; Allegato B – Indirizzi per la progettazione degli edifici; Allegato C – Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue; Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde; Allegato E – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica		

ART. 2 – PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA ED INCENTIVAZIONE – COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1. Il Comune non si avvale né dello strumento della perequazione né della compensazione urbanistica.
2. L'incentivazione urbanistica è strumento di gestione del PGT finalizzato all'ottenimento di rilevanti benefici pubblici e consistente nella possibilità di incremento non superiore al 15% della superficie lorda di pavimento (SLP) ammessa negli interventi compresi nei piani attuativi, nonché negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, se finalizzati alla riqualificazione urbana ed all'edilizia residenziale pubblica, ed in via generale per promuovere l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, il recupero delle aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, nonché ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., secondo i criteri attuativi contenuti negli atti costituenti articolazione del PGT.
3. La compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica costituisce azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, il cui termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura. Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

ART. 3 – INDIVIDUAZIONE ED ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono individuati graficamente nella Tav. DdP 19 – Individuazione degli ambiti di trasformazione (scala 1:5.000), DdP 20.1 – Previsioni di Piano (tessuto urbano) (scala 1:2000), DdP 20.2 – Previsioni di Piano (aree extraurbane) (scala 1:2000); in essi gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati alla formazione di Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, che ne conformano la disciplina di uso del suolo.
2. Gli Ambiti di Trasformazione si articolano in:
 - a) **Ambito di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione** (AT2-RE; AT3-RE), che si riferisce a parti del territorio comunale non edificato contiguo al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale. Per esso è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale; per gli AT considerati di rilevanza strategica nell'ambito delle politiche espresse dal DdP, è prevista la realizzazione di servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

- b) Ambito di Trasformazione a recupero residenziale** (AT1-RR; AT5-RR) che si riferisce a parti del territorio comunale già edificate costituite da complessi rurali in disuso. Per esse è previsto il recupero a fini abitativi, con criteri rispettosi del contesto territoriale.
- c) Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale** (AT4-RTC) che si riferisce a parti del territorio comunale già edificate contigue al Tessuto Urbano Consolidato, per le quali è previsto un recupero con fini terziario-commerciali.

ART. 4 – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli interventi consentiti negli Ambiti di Trasformazione (AT) sono elencati nell'Allegato A "Schede Ambiti di Trasformazione" delle presenti norme. Tali schede indicano le strategie generali, gli obiettivi e le prescrizioni che connotano gli interventi previsti e gli indirizzi per garantire l'ordinato assetto del territorio e contengono:
 - a) L'indicazione del tipo di ambito e codice identificativo dello stesso (ATn-RE, ATn-RR, ATn-RTC ove n sta per numero);
 - b) La localizzazione dell'ambito nel territorio comunale;
 - c) Estratto dell'uso del suolo, del sistema dei vincoli, della sensibilità paesistica e della carta di fattibilità geologica;
 - d) La tipologia del Piano attuativo a cui assoggettare obbligatoriamente l'AT;
 - e) Gli indici urbanistico-edilizi;
 - f) Le vocazioni funzionali;
 - g) I criteri di intervento ove necessario, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica;
 - h) I criteri di incentivazione e di compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica;
 - i) I criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
 - j) Disposizioni particolari
2. I contenuti prescrittivi delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" assumono carattere vincolante per l'ammissibilità dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, degli Ambiti di Trasformazione. Sono presenti inoltre linee guida ed indirizzi per la progettazione che costituiscono esclusivamente un indirizzo da perseguire.
3. Per i piani attuativi e loro varianti, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, conformi alle previsioni del DdP, si applica la procedura di adozione ed approvazione prevista dall'art. 14, comma 4- bis, della L.R. 12/05 e s.m.i., attribuendosi alla Giunta Comunale la competenza all'adozione.

ART. 5 – VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. In fase di verifica del DdP, per gli Ambiti di Trasformazione (AT) per cui nei precedenti cinque anni non si è proceduto alla approvazione del relativo Piano Attuativo e sottoscritto in atto pubblico la relativa Convenzione, l'Amministrazione Comunale provvederà di norma al loro stralcio; in questo caso le relative aree verranno escluse dal presente DdP e le stesse verranno inserite nel PdR.

Le eventuali aree destinate a servizi individuate in maniera puntuale e non parametrica, verranno invece inserite nel PdS, se non già previste.

2. Per i Piani Attuativi vigenti, scaduto il termine di loro efficacia senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà di norma alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi.
3. Per i Piani Attuativi vigenti per cui siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste ma non siano stati realizzati tutti gli interventi edificatori previsti nel termine di efficacia indicato nella Convenzione, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli Indici urbanistico-edilizi fissati nel Piano Attuativo.

ART. 6 – NORMA TRANSITORIA FINALE

1. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono soggetti alle prescrizioni del PdR per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
2. Il PdR recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione (AT).
3. Le disposizioni del DdP non si applicano ai Piani Attuativi, di cui siano già state avviate le procedure finalizzate alla loro adozione (procedure in corso), già adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione.
4. Il DdP, unitamente al PdS ed al PdR acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio (PGT); conseguentemente sono da considerarsi abrogate tutte le eventuali disposizioni comunali incompatibili o contrastanti con il PGT.

ALLEGATO A

Schede degli Ambiti di Trasformazione

ALLEGATO B

Indirizzi per la progettazione degli edifici

ALLEGATO C

Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue

ALLEGATO D


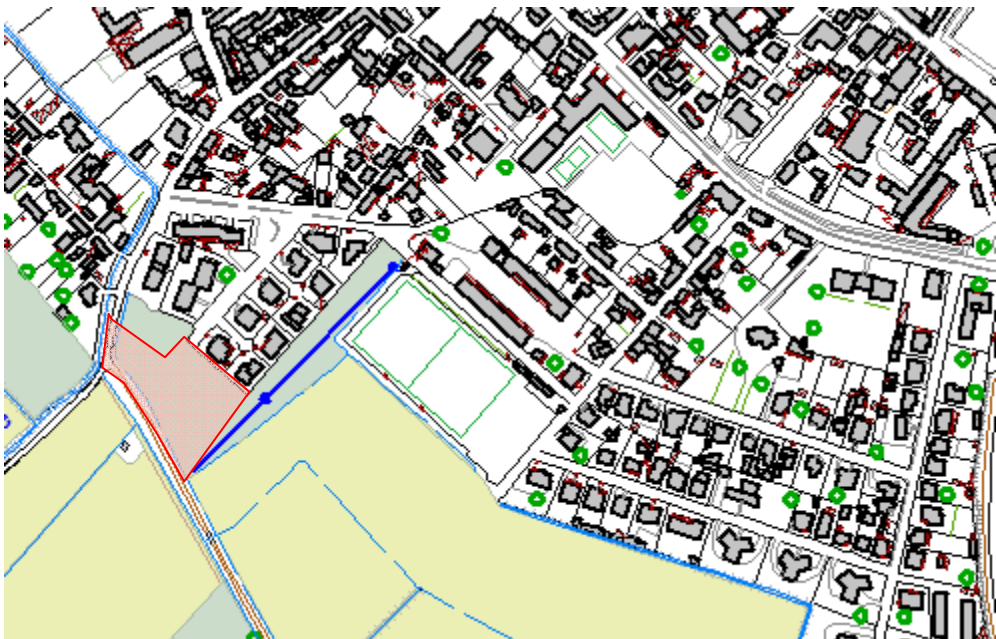
Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde

ALLEGATO E

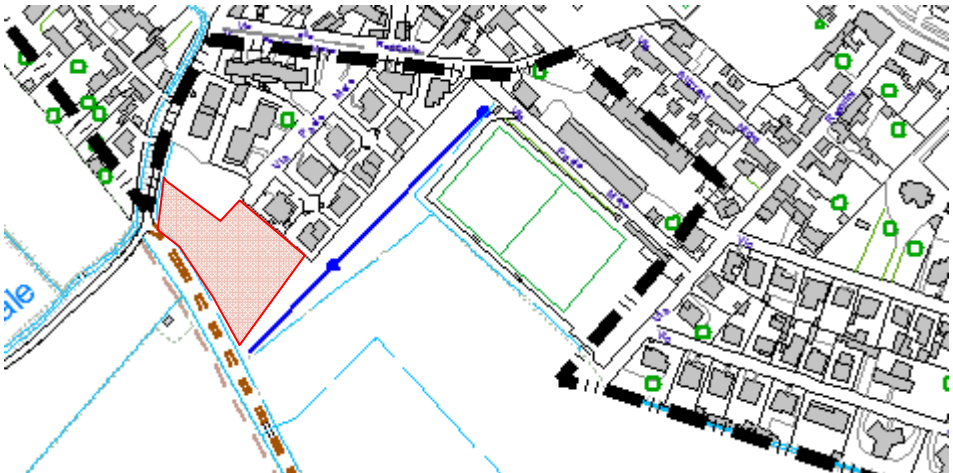

Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

ALLEGATO A

Schede degli Ambiti di Trasformazione

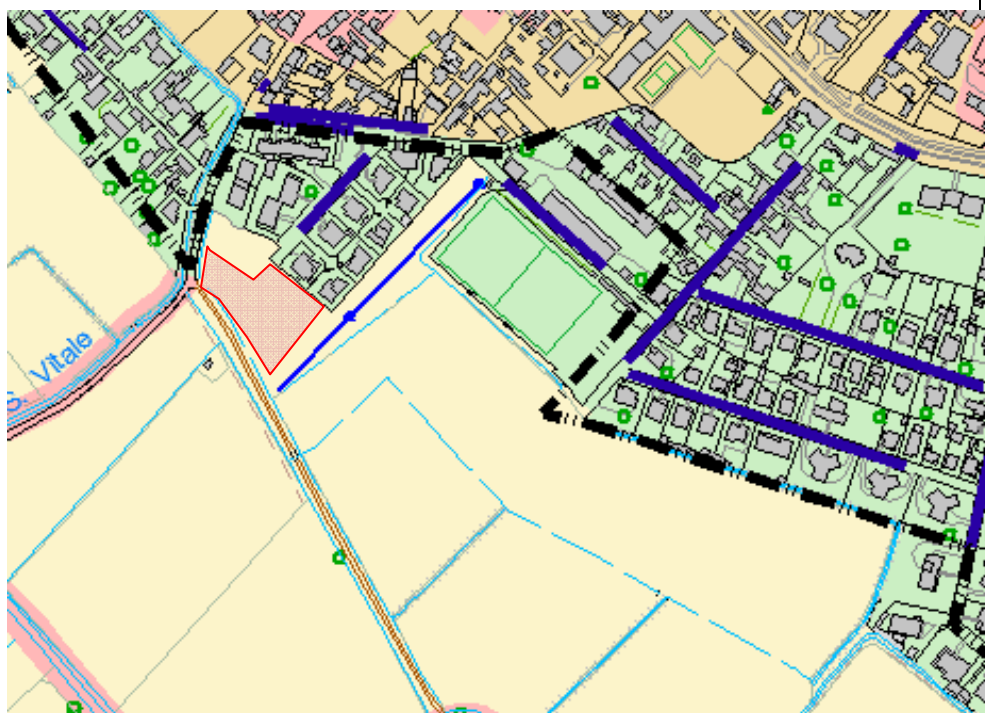
AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Localizzazione		
		Porzione a Sud del tessuto urbano, nella zona retrostante il campo sportivo.
Uso del suolo		
		Si tratta di un terreno di circa 5.094 mq, attualmente adibito a seminativo (mais) e caratterizzato dalla presenza di piccoli cavi irrigui sui confini.

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>L'area non ricade all'interno di nessuna area indicata né dal PTCP, né dalla Rete Ecologica Regionale, né da quella Provinciale.</p> <p>L'area non risulta interessata dalla presenza di alcun vincolo..</p>

AT2 - RE	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		<p>Occorre esclusivamente verificare la potenza della linea elettrica adiacente all'area al fine di stabilire la fascia di rispetto corrispondente.</p>
AT2 - RE	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Carta di fattibilità geologica		
		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica e destinazione d'uso dei terreni. Per superare tali problematiche si rende necessario realizzare ulteriori indagini geopedologiche e idrogeologiche in ottemperanza alla disposizione di legge.</p>

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficienza delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in un'apposita "relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali. In accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Carta di sensibilità paesistica



Classe di sensibilità

paesistica 3-
media, vista la
presenza di
campi agricoli in
adiacenza al
tessuto urbano.

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione		Note
Tipologia del Piano Attuativo			
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi			
Indici Urbanistico-edilizi			
Superficie territoriale	5.094 mq	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico-edilizi)	
It = Indice di fabbricabilità territoriale	0,9 mc/mq		
Qc = Rapporto di copertura	40 %		
Ip = Indice di permeabilità	25 %		
H = Altezza massima	7,5 m		
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP		
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP		
Volume massimo realizzabile	4.585 mc		
Superficie coperta massima realizzabile	2.038 mq		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	30 ab		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
Destinazione prevalente: Residenza: 75% minimo Destinazioni compatibili: 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica) Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.			Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri d'intervento	
<p>Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p>Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno essere così composti:</p> <ul style="list-style-type: none">- La strada interna al lotto deve mantenere la stessa sezione della via di accesso (via Paolo Moro), con adeguata illuminazione pubblica.- La strada interna di distribuzione ai lotti deve invece avere sezione minima pari a 7 m (doppia corsia di 3 m , banchina) con adeguata illuminazione; <p>Eventuali spazi destinati ai parcheggi pubblici dovranno essere intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive;</p> <p>Di norma non sono consentite strade a fondo cieco.</p> <p>Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".</p> <p>In particolare ai fini della mitigazione ambientale dell'AT è <u>obbligatoria la realizzazione di:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Una quota del 4% della superficie territoriale da destinarsi a verde pubblico costituito da una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato Sud del lotto che funge da filtro con la campagna. <p>Nel complesso la superficie da destinare a verde, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 200 mq.</p> <p>Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda al calcolo delle compensazioni ecologiche ambientali previste all'Allegato E.</p>	

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
<p>I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'lt-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma:</p> <ul style="list-style-type: none">a. 4% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;b. 2% nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle presenti Norme di Attuazione.c. 3% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, delle presenti Norme di Attuazione;d. 6% nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni. <p>Oltre ai casi sopra descritti è' possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.</p> <p>Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare.</p>	

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
<p>Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa:</p> <ol style="list-style-type: none">1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;3. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi. <p>Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.</p>	

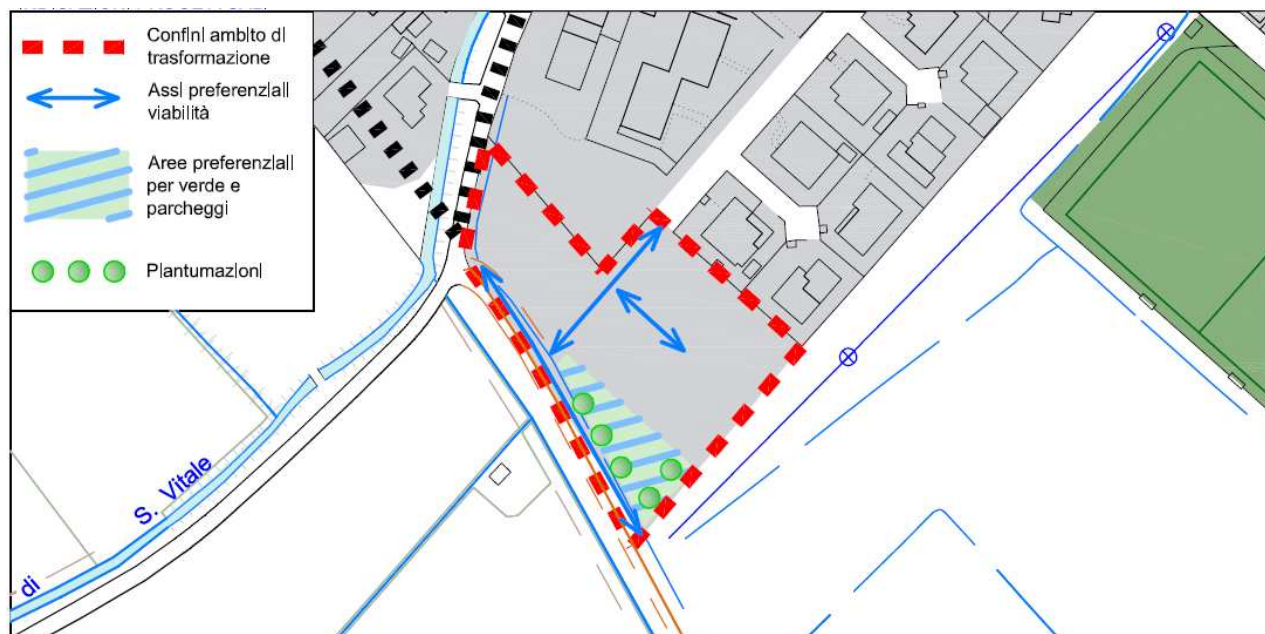
AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<p><u>Incentivazione urbanistica</u></p> <p>Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4.</p> <p>La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto - Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c. e d.</p> <p><u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u></p> <p>Si rinvia a quanto contenuto all'ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA</p>	
Criteri di negoziazione	
<p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante; - la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005) - la realizzazione di una quota del 9% della superficie territoriale da destinare a parcheggi pubblici 	

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteria di negoziazione	
<p>In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none">a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.	
Tutela ed uso delle acque	
<p>Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244-Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.</p>	
Rinvio alle schede grafiche	
<p>Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;- le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;- delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale	

AT2 - RE

Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione

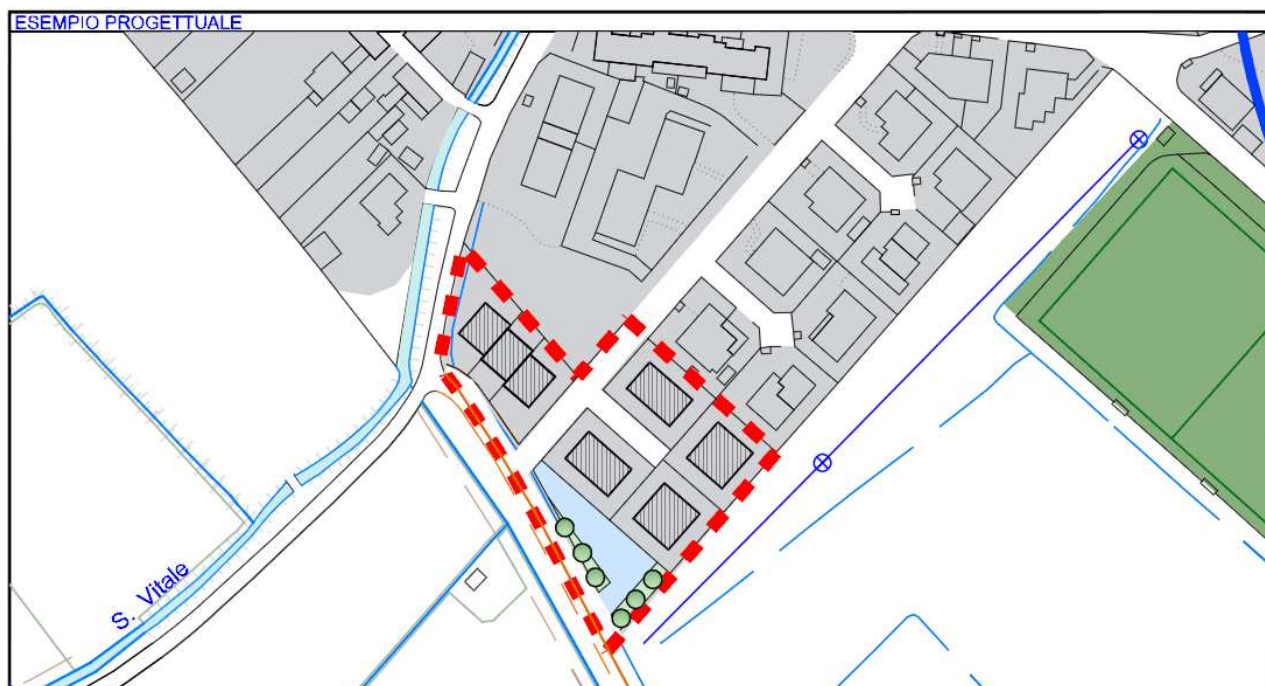
Linee guida per la progettazione



AT2 - RE

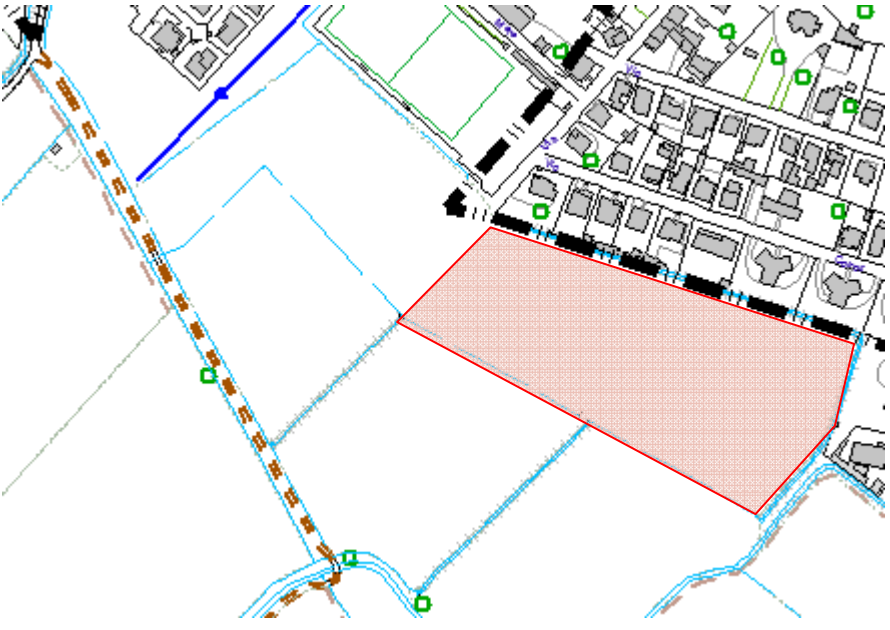

Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione

Esempio di ipotesi progettuale



AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Localizzazione		
		Porzione a Sud del tessuto urbano, adiacente ad un quartiere residenziale.
Uso del suolo		
		Si tratta di un terreno di circa 27.918 mq, attualmente adibito a seminativo (mais) e caratterizzato dalla presenza di piccoli cavi irrigui sui confini.

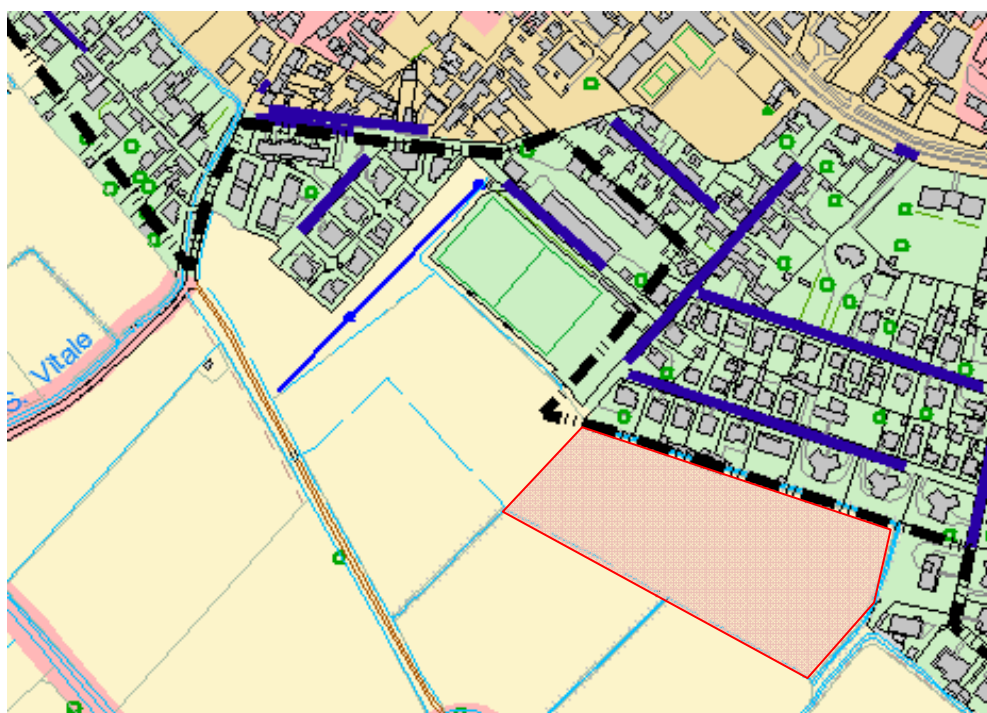
AT3 - RE	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>L'area non ricade all'interno di nessuna area indicata né dal PTCP, né dalla Rete Ecologica Regionale, né da quella Provinciale.</p> <p>L'area non risulta interessata dalla presenza di alcun vincolo.</p>

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		<p>Occorre esclusivamente verificare la presenza dei cavi irrigui a ridosso dei confini dell'area.</p>
Carta di fattibilità geologica		
 <p>La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di</p>		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u></p> <p>In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica e destinazione d'uso dei terreni. Per superare tali problematiche si rende necessario realizzare ulteriori indagini geopedologiche e idrogeologiche in ottemperanza alla disposizione</p>

stabilità degli scavi, dell'efficienza delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in un'apposita "relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali. In accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

di legge.

Carta di sensibilità paesistica



Classe di sensibilità paesistica 3-media,

vista la presenza di campi agricoli in adiacenza al tessuto urbano.

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione		Note
Tipologia del Piano Attuativo			
<p>P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato</p> <p>L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi</p>			
Indici Urbanistico-edilizi			
Superficie territoriale	27.918 mq	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico-edilizi)	
It = Indice di fabbricabilità territoriale	0,9 mc/mq		
Qc = Rapporto di copertura	40 %		
Ip = Indice di permeabilità	25 %		
H = Altezza massima	7,5 m		
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP		
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP		
Volume massimo realizzabile	25.126 mc		
Superficie coperta massima realizzabile	11.167 mq		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	167 ab		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
<p>Destinazione prevalente: Residenza: 75% minimo</p> <p>Destinazioni compatibili: 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica)</p> <p>Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.</p>			Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri d'intervento	
<p>Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p>Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno essere così composti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; (sezione stradale minima pari a 8 m così costituita: 2 corsie da 3,25 m e un percorso pedonale di larghezza non inferiore a 1,50 m).2. Spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive;3. Adeguata illuminazione; <p>Di norma non sono consentite strade a fondo cieco.</p> <p>Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".</p> <p>In particolare ai fini della mitigazione ambientale dell'AT è <u>obbligatoria la realizzazione di</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">- Una quota pari al 13% della superficie territoriale da destinare a verde pubblico costituito da una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato sud ed Ovest del lotto che funge da filtro con la campagna;- Un'area piantumata al centro dell'area che funge da polmone verde; <p>Nel complesso la superficie da destinare a verde, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 3.700 mq.</p> <p>Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda al calcolo delle compensazioni ecologiche ambientali previste all'Allegato E.</p> <p>L'attuazione dell'ambito dovrà avvenire per step successivi; una volta completato lo step n.1, completo di opere di urbanizzazione, si potrà procedere all'attuazione dello step n.2 e così per il successivo step n.3, come evidenziato nello schema progettuale.</p> <p>Il completamento di ogni step dovrà essere controllato dall'Amministrazione Comunale.</p>	

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
<p>I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'lt-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma:</p> <ul style="list-style-type: none">a. 4% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;b. 2% nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle presenti Norme di Attuazione.c. 3% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, delle presenti Norme di Attuazione;d. 6% nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni. <p>Oltre ai casi sopra descritti è' possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.</p> <p>Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare.</p>	

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteria di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
<p>Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa:</p> <ol style="list-style-type: none">1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;3. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi. <p>Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.</p>	

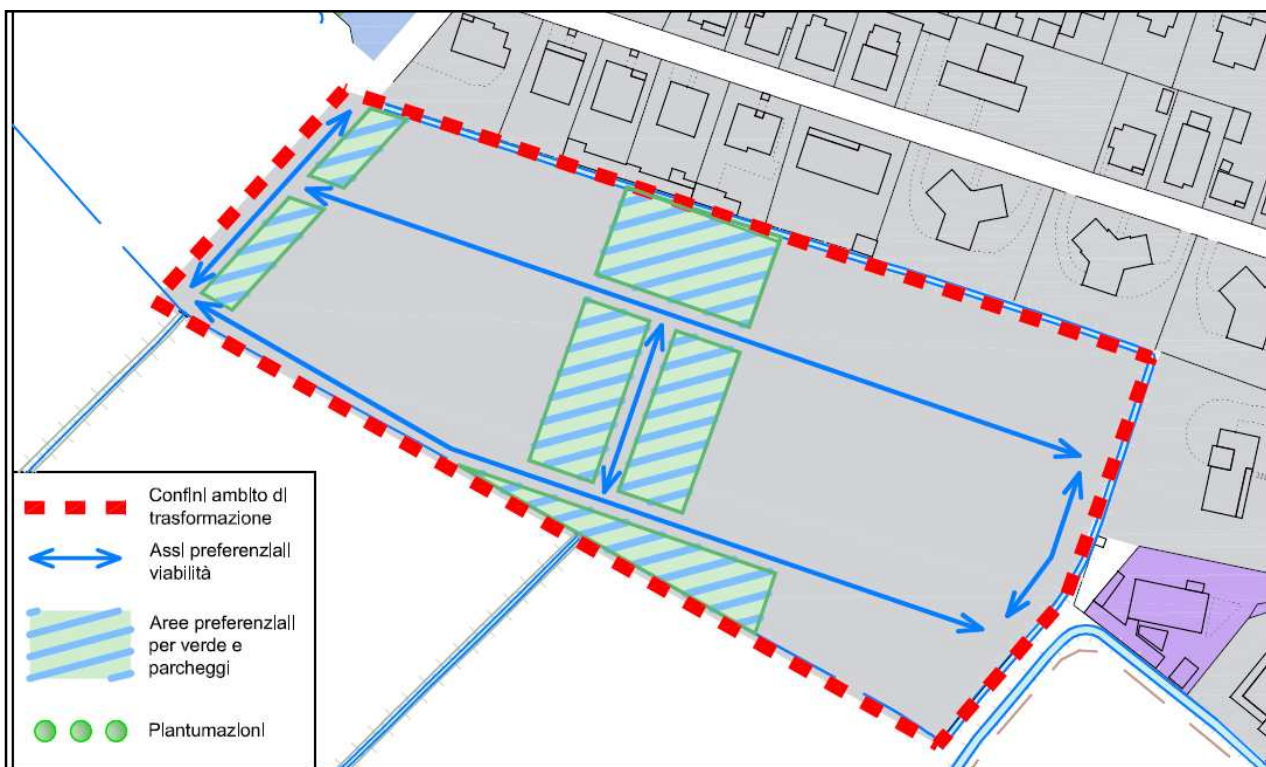
AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<p><u>Incentivazione urbanistica</u></p> <p>Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4.</p> <p>La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto - Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c. e d.</p> <p><u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u></p> <p>Si rinvia a quanto contenuto all'ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA</p>	
Criteri di negoziazione	
<p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante; - la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005) - la realizzazione di una quota del 5% della superficie territoriale da destinarsi a parcheggi pubblici. 	

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di negoziazione	
<p>In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none">a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.	
Tutela ed uso delle acque	
<p>Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244-Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.</p>	
Rinvio alle schede grafiche	
<p>Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;- le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;- delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale	

AT3 - RE

Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione

Linee guida per la progettazione



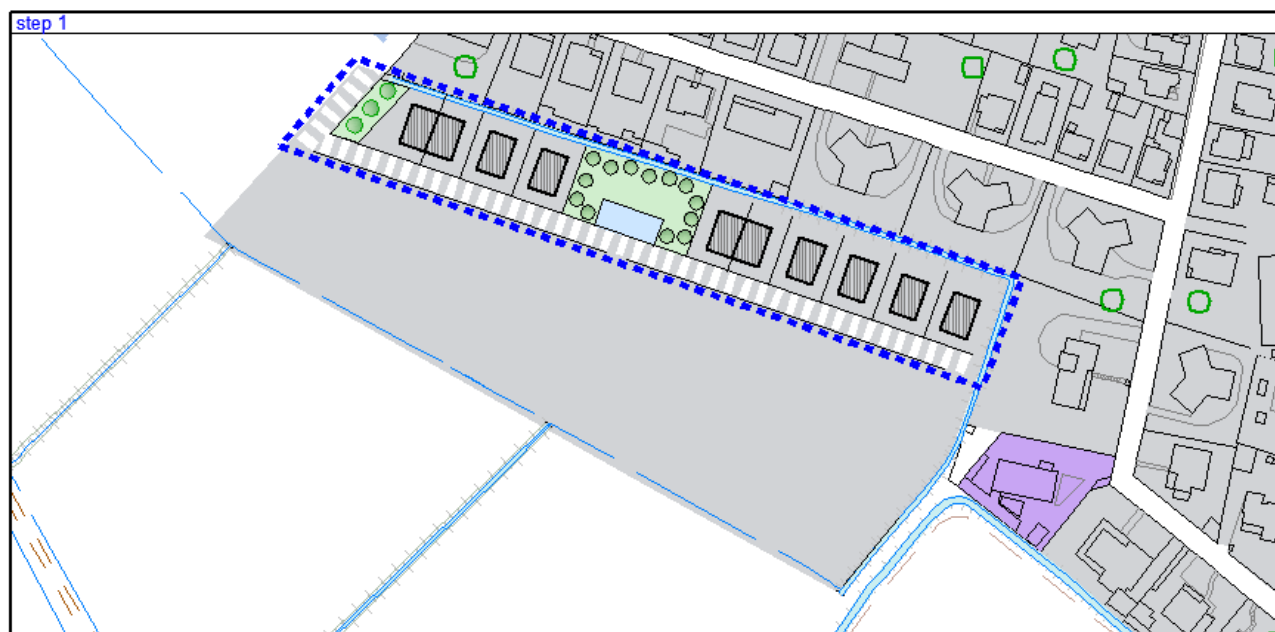
AT3 - RE

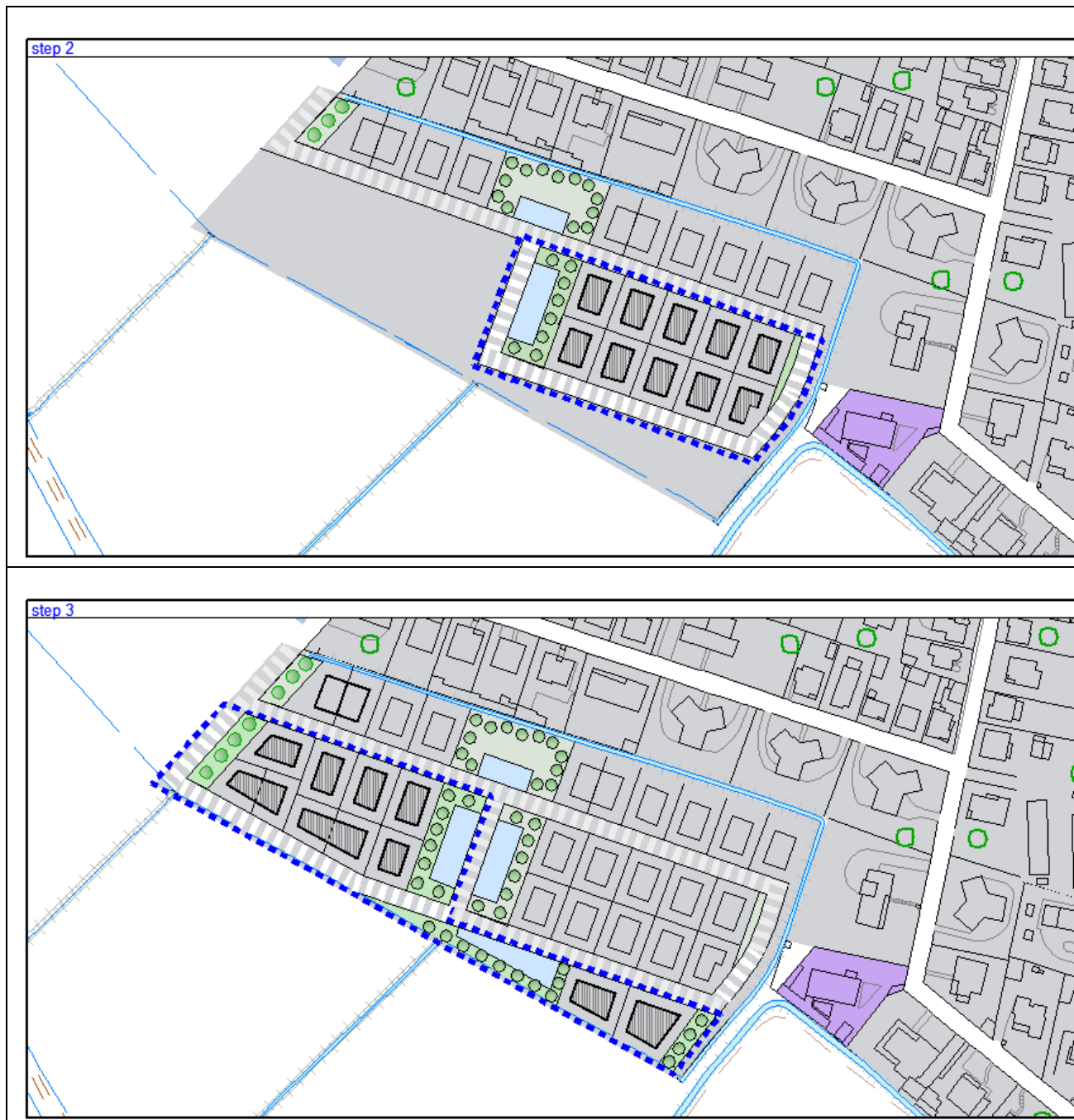
Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione


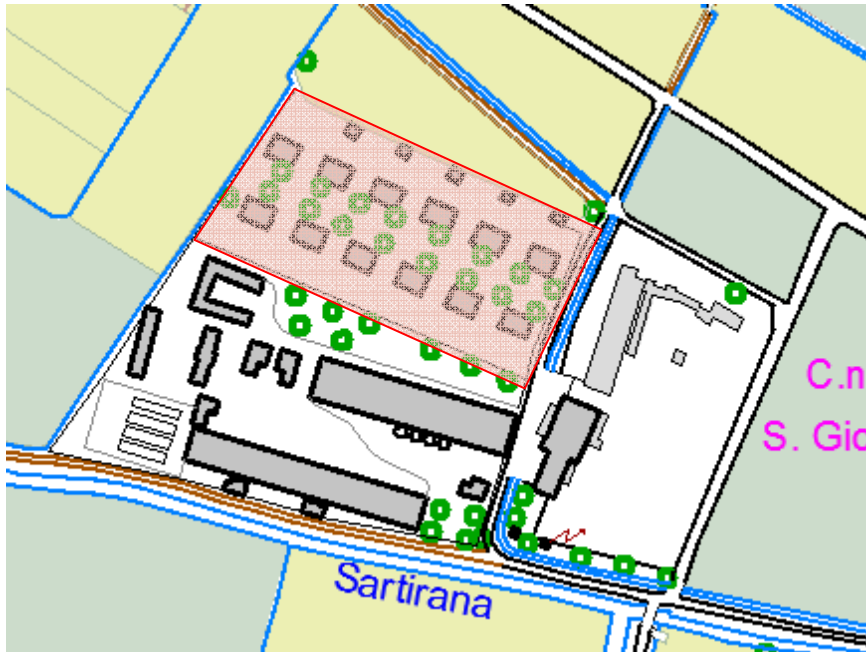
Esempio di ipotesi progettuale




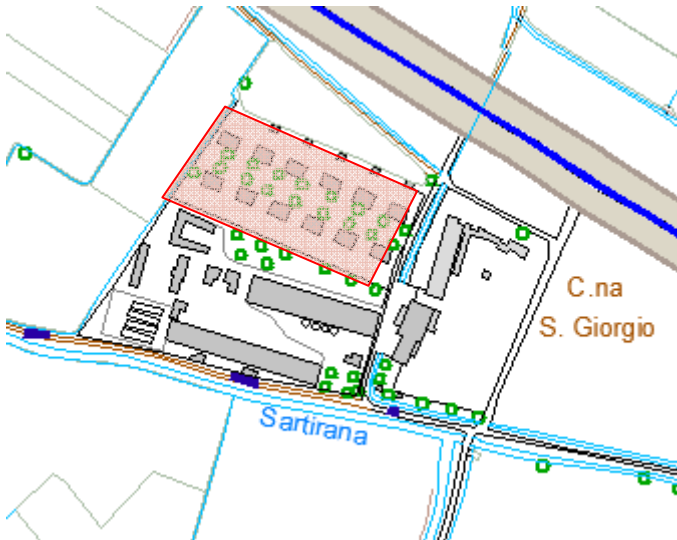
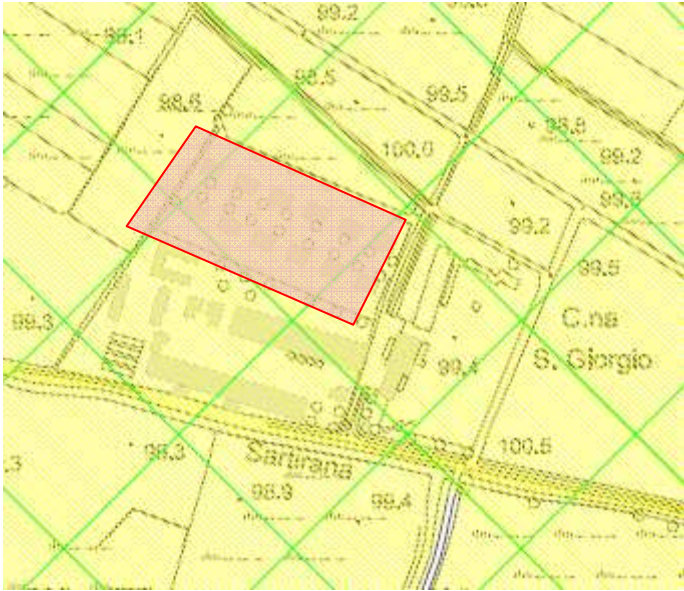
Attuazione obbligatoria per step successivi





AT1 - RR	<i>Ambito di Trasformazione a recupero residenziale</i>	Note
Localizzazione		
		<p>L'ambito di trasformazione richiesto è localizzato nella porzione a Nord-Est del territorio comunale, immediatamente al di fuori del nucleo urbano ed a ridosso della viabilità principale SP194.</p>
Uso del suolo		
		<p>Si tratta di un terreno di circa 15.512 mq appartenente al nucleo rurale di cascina San Giorgio, ospitante le vecchie case coloniche, ormai in disuso da circa 50 anni.</p>

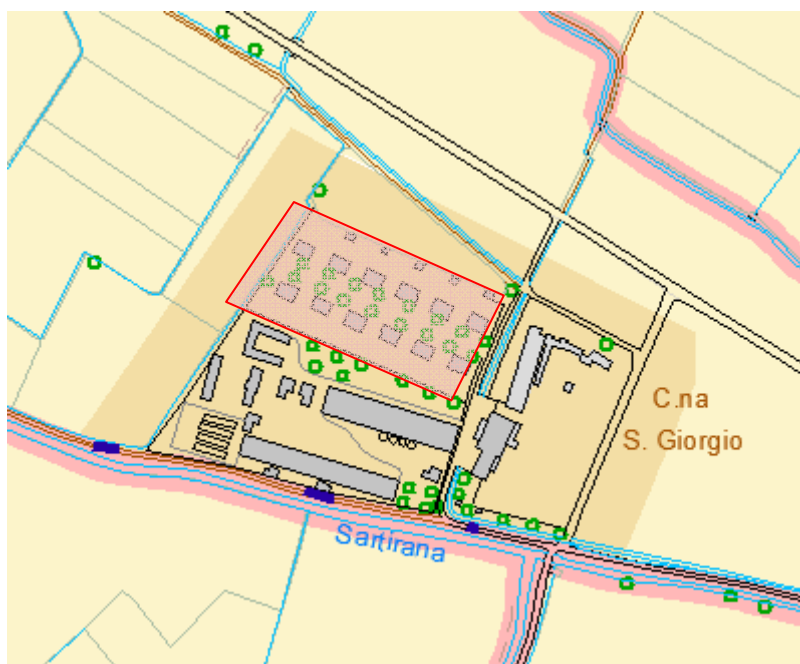
AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>L'area non ricade all'interno di nessuna area indicata né dal PTCP, né dalla Rete Ecologica Regionale, né da quella Provinciale.</p> <p>L'area non risulta interessata dalla presenza di alcun vincolo.</p>

AT1 - RR	<i>Ambito di Trasformazione a recupero residenziale</i>	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		<p>Occorre esclusivamente e verificare la presenza dei cavi irrigui a ridosso dei confini dell'area.</p>
Carta di fattibilità geologica		
 <p>La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficienza delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno.</p>		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica e destinazione d'uso dei terreni. Per superare tali problematiche e si rende necessario realizzare ulteriori indagini</p>

Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in un'apposita "relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali. In accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

geopedologiche e idrogeologiche e in ottemperanza alla disposizione di legge.

Carta di sensibilità paesistica



Classe di sensibilità paesistica 4-alta, vista la presenza di un complesso rurale di particolare valore.

AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Tipologia del Piano Attuativo		
P.R. = Piano di Recupero		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale	15.512 mq	
It = Indice di fabbricabilità territoriale	E' obbligatorio mantenere le stesse volumetrie e sagome esistenti, fatta salva l'opportunità di usufruire dell'incentivazione urbanistica, come di seguito specificato. E' consentita la costruzione di un box doppio a sé stante per ogni nucleo familiare.	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico-edilizi)
Qc = Rapporto di copertura	Uguale a quello esistente, fatta salva l'opportunità di costruire un box doppio a sé stante per ogni nucleo familiare.	
Ip = Indice di permeabilità	50 %	
H = Altezza massima	Uguale a quella esistente Per gli accessori a sé stanti (box, porticati) è consentita un'altezza massima di 3 m.	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP	
Volumetria massima realizzabile	Volumetria esistente, fatta salva l'opportunità di usufruire dell'incentivazione urbanistica, come di seguito specificato e di costruire box doppi per ogni nucleo familiare all'interno del proprio lotto di pertinenza.	
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	76 ab	
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo	

Vocazioni funzionali	
<p><u>Destinazione prevalente:</u> Residenza: 75% minimo</p> <p><u>Destinazioni compatibili:</u> 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica)</p> <p>Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.</p>	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale
Criteri d'intervento	
<p>Recupero con tipologia monofamiliare o bifamiliare; nella progettazione del recupero degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p><u>Gli interventi prevedono e ammettono:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse; - mantenere la sagoma esterna dell'edificio; -eliminare le superfetazioni incongrue; -reintegrare gli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici; - spostare ed integrare le aperture, pur mantenendo un linguaggio morfologico ed architettonico tipico del contesto territoriale; - modificare le facciate esterne pur mantenendo un linguaggio architettonico tipico del contesto territoriale; - utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti pur mirando al consumo energetico ed all'utilizzo di elementi della bio-architettura. - mantenere il numero dei piani abitabili, con la possibilità di ricavare sottotetti e mansarde; - aggregare o disaggregare più unità immobiliari troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali; - modificare i tavolati all'interno degli alloggi; - sostituire alcune parti strutturali, orizzontali e verticali qualora si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici; - rifare le strutture orizzontali; - traslare i solai per motivata ragione di raggiungimento delle altezze od adeguamento funzionale, senza alterazione delle altezze dei fili di gronda; - inserire nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture; - ricavare al piano terra degli edifici box, cantine e simili; 	

- costruire box singoli o doppi (dimensioni massime 30 mq ed altezza massima 3 m) separati dall'abitazione, sul confine interno del lotto, con materiali, morfologia e colori tipici del contesto recuperato (box chiusi, portici.);

Devono essere assicurati:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate quando giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- il mantenimento dell'inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti e per l'inserimento di tecniche di bio-edilizia o impianti a pannelli solari e fotovoltaici;
- il mantenimento della volumetria esistente, fatta salva l'opportunità di usufruire dell'incentivazione volumetrica e di costruire box e portici come sopra indicato; il mantenimento dell'andamento delle coperture;
- il mantenimento delle altezze massime esistenti;
- il recupero dei portici esistenti sul lato Nord del lotto (al fine della creazione di box, portici o depositi attrezzi), al fine di mantenere la struttura morfologica originaria del complesso rurale; l'eventuale costruzione di nuovi box e portici separati dall'abitazione, ove non è possibile ricavarli all'interno o attraverso il recupero di accessori esistenti, dovrà rispettare un'adeguata simmetria con questi ultimi.

Mobilità:

- La strada di accesso esistente deve mantenere la sezione originale e deve essere trattata come "strada bianca";
- E' possibile ricavare una piazzola per la sosta temporanea di un'auto come indicato nelle linee guida progettuali, al fine di agevolare l'eventuale incrocio di due auto in senso opposto,
- E' obbligatoria la realizzazione di due strade bianche sui lati lunghi dell'ambito di trasformazione, al fine di garantire gli accessi alle singole unità abitative: tali strade dovranno avere la sezione minima di 6 m, così composta:
 - 4 m di strada bianca verso le unità abitative;
 - 2 m da destinarsi a parcheggi (sempre sterrati) e quinte arboree perimetrali alternate;
- E' obbligatorio riqualificare la sezione centrale del viale alberato esistente come percorso ciclo-pedonale, mantenendo le alberature esistenti, inserendo aree verdi, aiuole, percorsi sterrati, sedute, arbusti etc..

- E' obbligatorio procedere ad un'adeguata illuminazione della viabilità

Ogni intervento non dovrà prevedere un incremento della superficie permeabile.

Ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere volto alla creazione di un villaggio ecosostenibile.

Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto

all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".

In particolare ai fini della **mitigazione ambientale** dell'AT è obbligatoria la realizzazione contestuale di:

- una quinta arborea affiancata alle strade bianche;
- un polmone verde centrale tra le unità immobiliari;

AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
<p>I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'lt-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma:</p> <ul style="list-style-type: none">a. 4% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;b. 2% nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle presenti Norme di Attuazione.c. 3% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, delle presenti Norme di Attuazione;d. 6% nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni. <p>Oltre ai casi sopra descritti è' possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.</p> <p>Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare.</p>	

AT1 - RR**Ambito di Trasformazione a recupero residenziale****Criteria di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione
ecosistemica****Incentivazione urbanistica**

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa:

1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;
2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
3. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;
4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<p><u>Incentivazione urbanistica</u></p> <p>Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4.</p> <p>La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto - Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c. e d.</p> <p><u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u></p> <p>Non è prevista alcuna compensazione ambientale in quanto si tratta di un recupero di un complesso rurale esistente.</p>	
Criteri di negoziazione	
<p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.</p> <p>Occorre verificare e nel caso procedere alla realizzazione/adequamento delle reti infrastrutturali (rete idrica, fognaria, elettrica, etc..) a carico del lottizzante.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) - la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005) 	

AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale
Criteri di negoziazione	
<p>In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none">a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.	
Tutela ed uso delle acque	
<p>Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244-Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.</p>	
Rinvio alle schede grafiche	
<p>Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;- le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;- delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale	

AT1 - RR

Ambito di Trasformazione a recupero residenziale

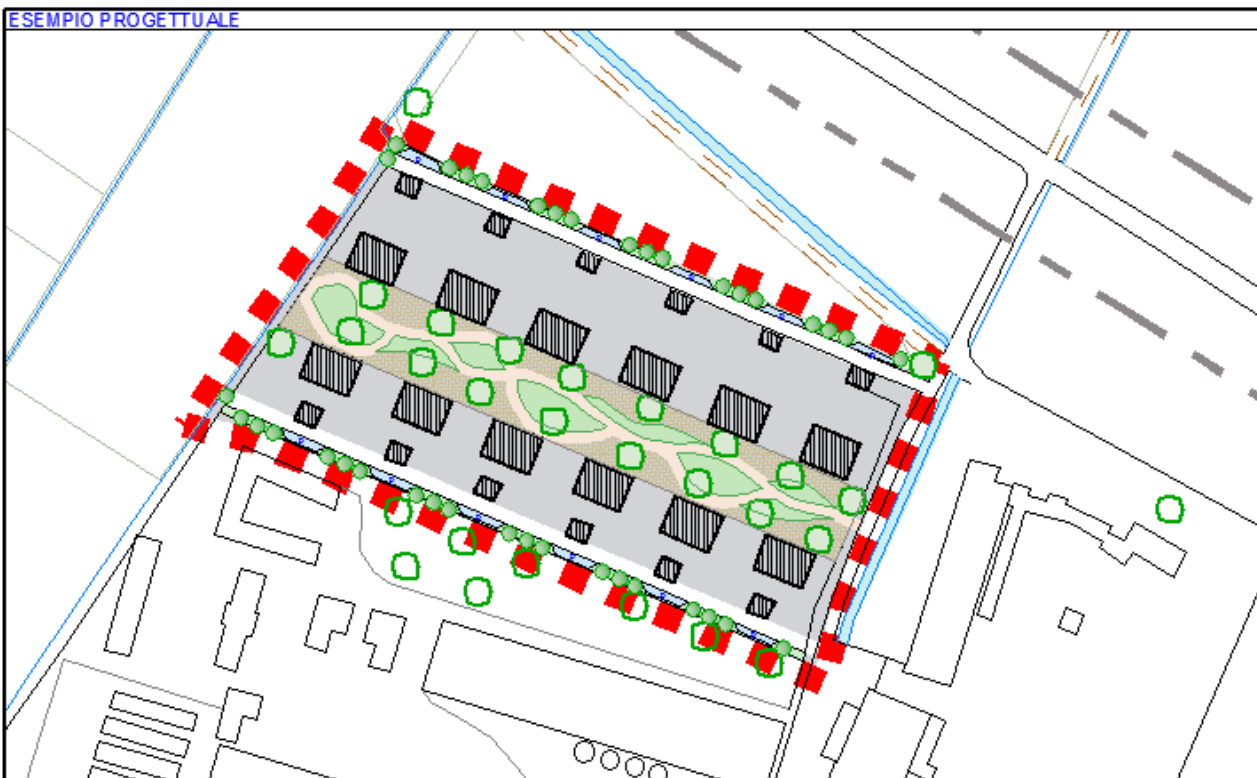
Linee guida per la progettazione


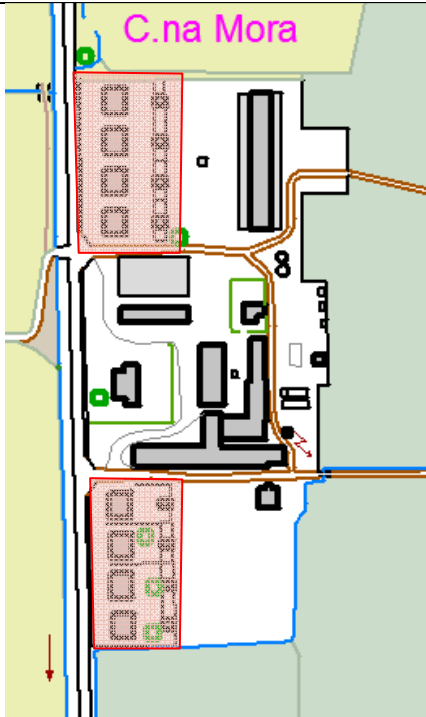



AT1 - RR

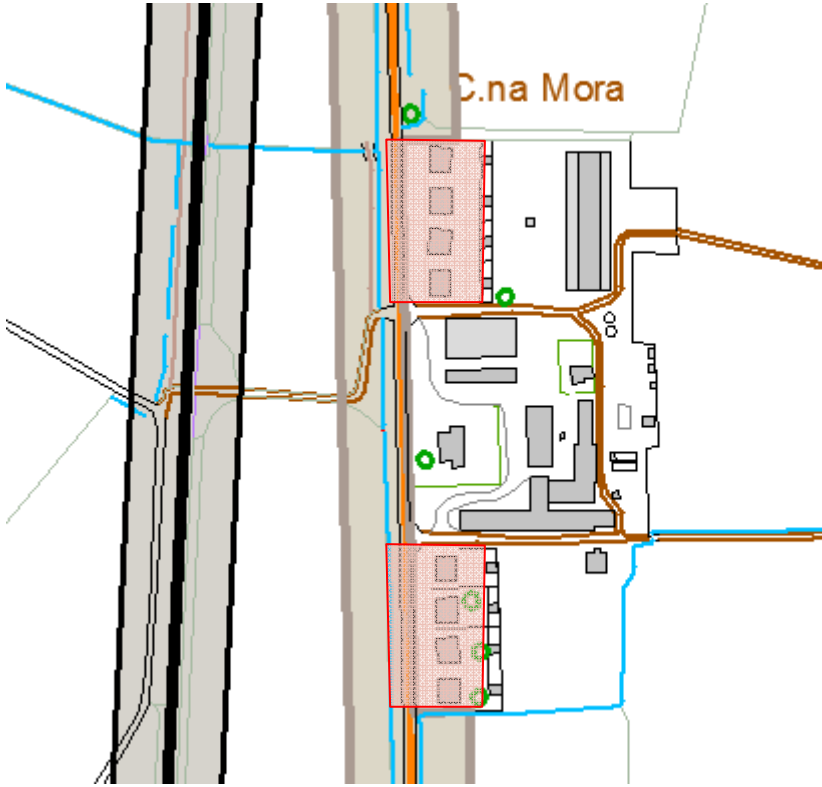
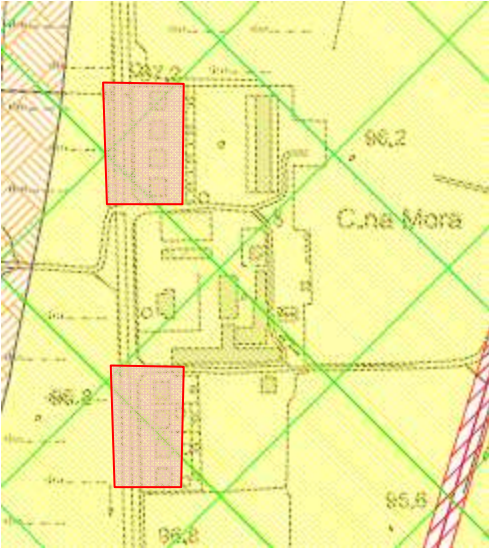
Ambito di Trasformazione a recupero residenziale

Esempio di ipotesi progettuale



AT5 - RR	<i>Ambito di Trasformazione a recupero residenziale</i>	Note
Localizzazione 		L'ambito di trasformazione richiesto è localizzato nella porzione a Sud del territorio comunale, al di fuori del nucleo urbano direttamente sulla viabilità principale SS494.
Uso del suolo 		Si tratta di un terreno di circa 8.985 mq appartenente al nucleo rurale di cascina Mora, ospitante le vecchie case coloniche, ormai quasi totalmente in disuso.

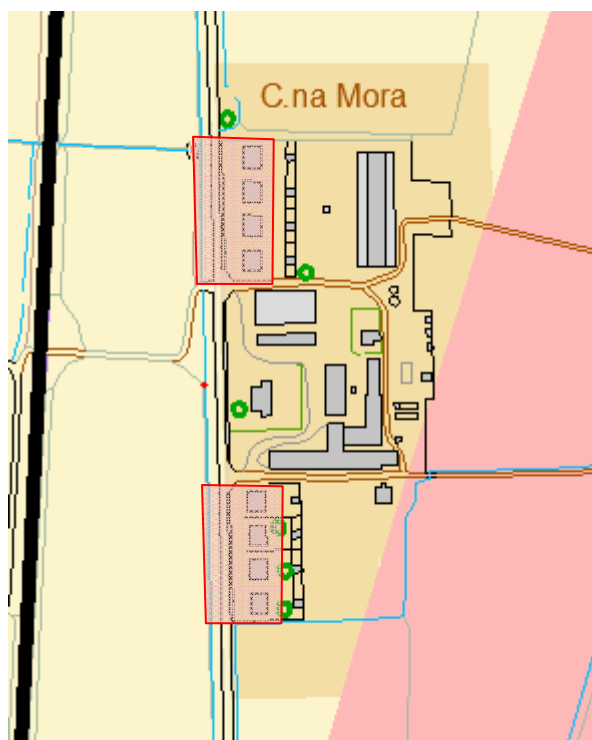
AT5 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>L'area non ricade all'interno di nessuna area indicata dal PTCP; viene esclusivamente indicata la sua localizzazione a ridosso della viabilità storica principale.</p> <p>L'area non ricade neppure all'interno delle aree della Rete Ecologica Regionale; le aree immediatamente adiacenti ricadono invece all'interno degli <i>Elementi di primo livello</i> e delle <i>Aree Prioritarie per la Biodiversità</i>.</p>

AT5 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		<p>L'area risulta interessata dalla presenza del vincolo della strada SS494.</p> <p>Occorrerà inoltre verificare le caratteristiche della linea elettrica esistente parallela alla strada.</p>
Carta di fattibilità geologica		
		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u></p> <p>In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica e destinazione d'uso dei terreni.</p> <p>Per superare tali problematiche si rende necessario realizzare ulteriori</p>

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficienza delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in un'apposita "relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali. In accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

indagini geopedologiche e idrogeologiche in ottemperanza alla disposizione di legge.

Carta di sensibilità paesistica



Classe di sensibilità paesistica 4-alta,
vista la presenza di un complesso rurale di particolare valore.

AT5 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Tipologia del Piano Attuativo		
P.R. = Piano di Recupero		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale	8.985 mq	
It = Indice di fabbricabilità territoriale	E' obbligatorio mantenere le stesse volumetrie e sagome esistenti	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico-edilizi)
Qc = Rapporto di copertura	Uguale a quello esistente	
Ip = Indice di permeabilità	50 %	
H = Altezza massima	Uguale a quella esistente	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP	
Volumetria massima realizzabile	Volumetria esistente.	
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	51 ab	
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo	
Vocazioni funzionali		
<p>Destinazione prevalente: Residenza: 75% minimo</p> <p>Destinazioni compatibili: 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica)</p> <p>Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.</p>		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

AT5 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale
Criteri d'intervento	
<p>Recupero con tipologia monofamiliare o bifamiliare; nella progettazione del recupero degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p><u>Gli interventi prevedono e ammettono:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse; - mantenere la sagoma esterna dell'edificio; -eliminare le superfetazioni incongrue; -reintegrare gli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici; - spostare ed integrare le aperture, pur mantenendo un linguaggio morfologico ed architettonico tipico del contesto territoriale; - modificare le facciate esterne pur mantenendo un linguaggio architettonico tipico del contesto territoriale; - utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti pur mirando al consumo energetico ed all'utilizzo di elementi della bio-architettura. - mantenere il numero dei piani abitabili, con la possibilità di ricavare sottotetti e mansarde; - aggregare o disaggregare più unità immobiliari troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali; - modificare i tavolati all'interno degli alloggi; - sostituire alcune parti strutturali, orizzontali e verticali qualora si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici; - rifare le strutture orizzontali; - traslare i solai per motivata ragione di raggiungimento delle altezze od adeguamento funzionale, senza alterazione delle altezze dei fili di gronda; - inserire nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture; <p><u>Devono essere assicurati:</u></p>	

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate quando giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- il mantenimento dell' inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti e per l'inserimento di tecniche di bio-edilizia o impianti a pannelli solari e fotovoltaici;
- il mantenimento della volumetria esistente;
- il mantenimento delle altezze massime esistenti;
- il recupero degli accessori esistenti retrostanti le unità immobiliari (al fine della creazione di box , portici o depositi attrezzi), al fine di mantenere la struttura morfologica originaria del complesso rurale.

- il raggiungimento di una classe energetica A.

Ogni intervento non dovrà prevedere un incremento della superficie permeabile.

Ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere volto alla creazione di un villaggio ecosostenibile.

Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".

**Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione
ecosistemica**

Incentivazione urbanistica

Non è prevista alcuna incentivazione volumetrica in quanto gli edifici e gli accessori esistenti sono sufficienti alla creazione di un complesso residenziale.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Non è prevista alcuna compensazione ambientale, in quanto si tratta di un recupero di un complesso esistente

Criteri di negoziazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.

Occorre verificare e nel caso procedere alla realizzazione/adeguamento delle reti infrastrutturali (rete idrica, fognaria, elettrica, etc..) a carico del lottizzante.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri:

- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005)

Tutela ed uso delle acque

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n.

8/2244-Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

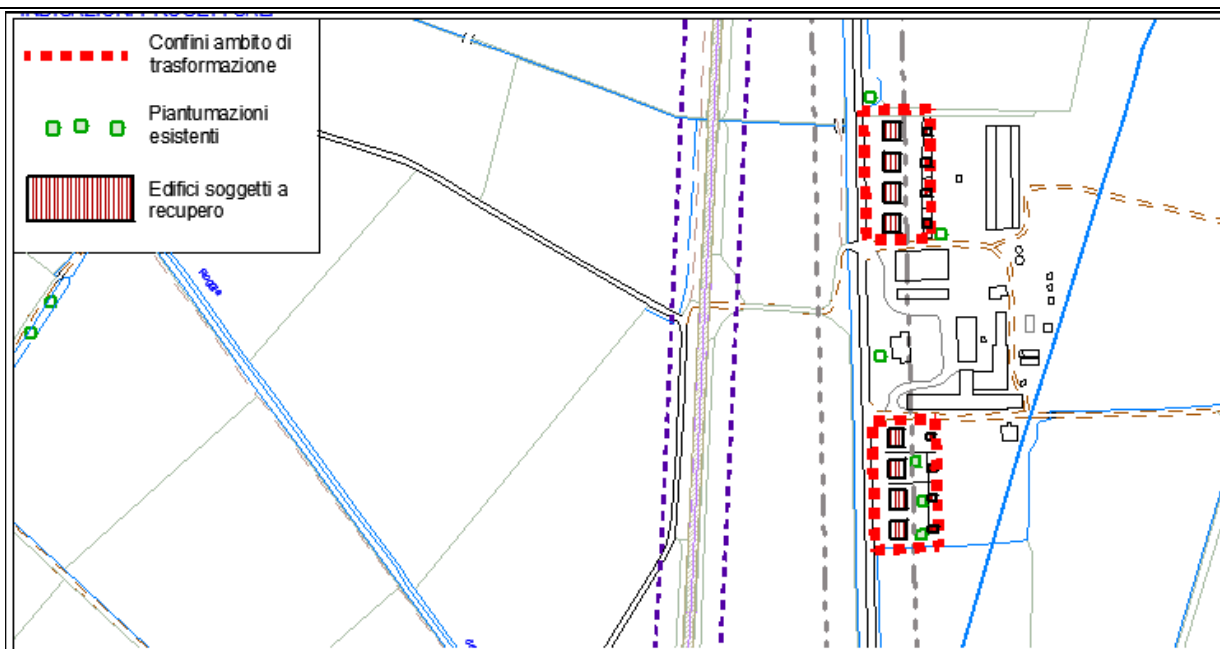
Rinvio alle schede grafiche

Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:

- le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
- le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;
- delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale

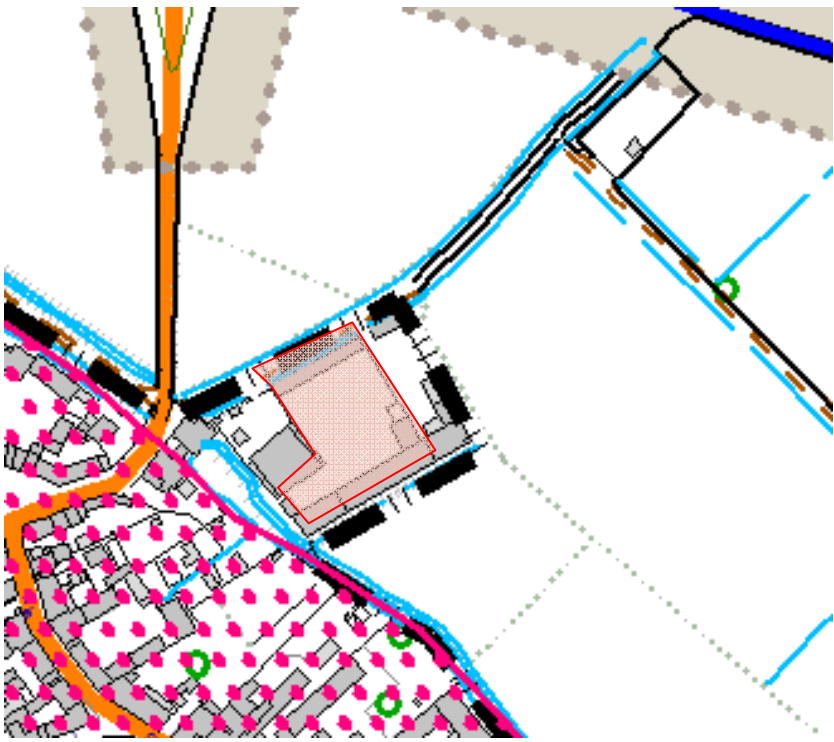
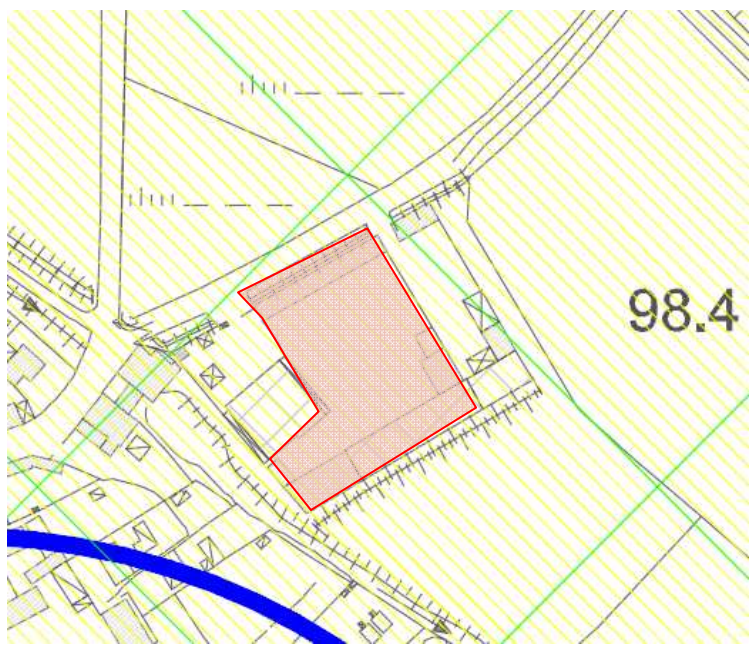
AT5 - RR**Ambito di Trasformazione a recupero residenziale**

Linee guida per la progettazione



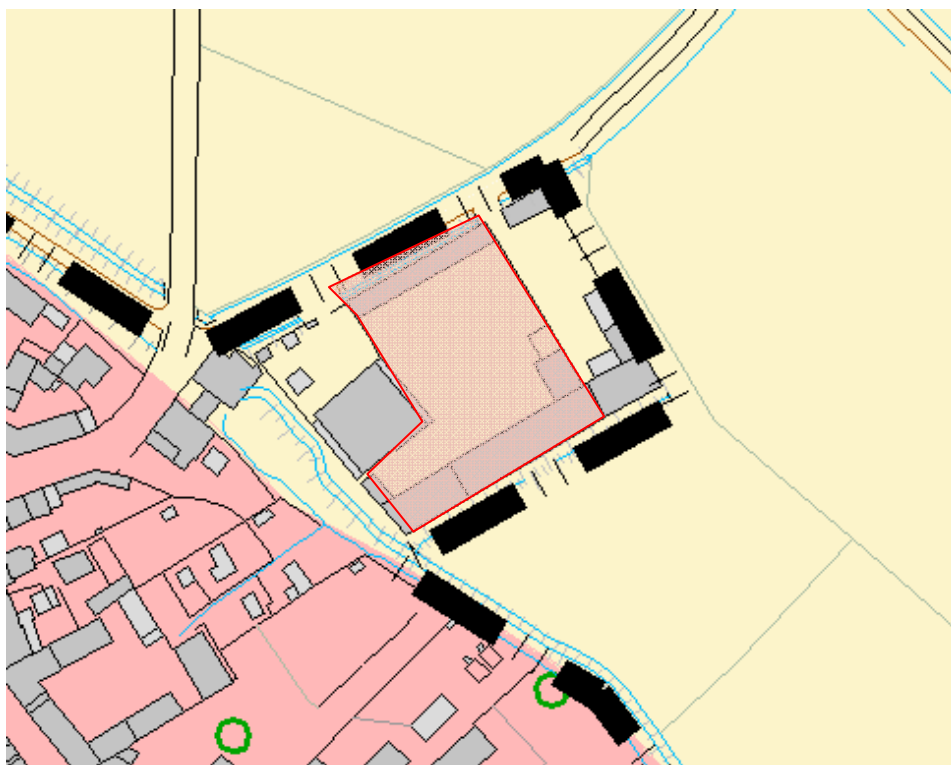
AT4 - RTC	Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale	Note
Localizzazione		
		L'ambito di trasformazione richiesto è localizzato nella porzione a Nord del nucleo urbano direttamente sulla via Marconi, in uscita dal paese verso la strada principale SP194.
Uso del suolo		
		Si tratta di un terreno con edifici che costituivano la "Filanda" del paese, per una superficie complessiva di circa 2.982 mq

AT4 - RTC	Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		L'area non ricade all'interno di nessuna area indicata dal PTCP. L'area non ricade neppure all'interno delle aree della Rete Ecologica Regionale.

AT4 - RTC	<i>Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale</i>	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		<p>L'area risulta interessata dalla presenza del vincolo stradale.</p>
Carta di fattibilità geologica		
		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica e destinazione d'uso dei terreni. Per superare tali problematiche si rende necessario realizzare ulteriori indagini geopedologiche e idrogeologiche in ottemperanza alla disposizione di legge.</p>

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficienza delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in un'apposita "relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali. In accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Carta di sensibilità paesistica



Classe di sensibilità paesistica 3-media,
vista la vicinanza all'area agricola.

AT4 - RTC	Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale	Note
Tipologia del Piano Attuativo		
P.R. = Piano di Recupero		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale	2.982 mq	
It = Indice di fabbricabilità territoriale	E' obbligatorio mantenere le stesse volumetrie e sagome esistenti.	
Qc = Rapporto di copertura	Uguale a quello esistente.	
Ip = Indice di permeabilità	25 %	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
H = Altezza massima	Uguale a quella esistente	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP	
Volumetria massima realizzabile	Volumetria esistente.	
Criteri di incentivazione urbanistica	Ved. Punto successivo	
Vocazioni funzionali		
<p>Destinazione: laboratorio per la produzione, confezione e vendita di capi d'abbigliamento; uffici; museo, show-room dei prodotti confezionati, aree a parcheggio, aree a verde.</p> <p>Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza, Industria, Agricola.</p>		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

AT4 - RTC	<i>Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale</i>
Criteria d'intervento	
<p>Il recupero funzionale dovrà prevedere: - show-room dei prodotti confezionati nel laboratorio e relativa commercializzazione nell'edificio fronte strada;</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano terra dell'edificio a Sud del lotto: laboratorio per la produzione, confezione e vendita di capi d'abbigliamento; - piano primo dell'edificio a Sud del lotto: uffici per la gestione di due società ONLUS; - secondo piano dell'edificio a Sud del lotto: museo permanente dell'abbigliamento delle camicie Made in Italy. <p>Nella progettazione del recupero degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione; Risulta a carico del promotore dell'intervento l'adeguamento della viabilità di accesso all'area, per la porzione di viabilità sterrata; verrà mantenuta la sezione esistente ed il senso unico di marcia. Gli spazi da destinarsi a parcheggi pubblici per acquirenti e visitatori potranno essere ricavati all'interno dell'area stessa e provvisti di buona illuminazione.</p> <p><u>Gli interventi prevedono e ammettono:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse; - mantenere la sagoma esterna dell'edificio; -eliminare le superfetazioni incongrue; -reintegrare gli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici; - spostare ed integrare le aperture, se necessario per motivazioni comprovate, pur mantenendo il linguaggio morfologico ed architettonico dell'edificio esistente; - utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti pur mirando al consumo energetico ed all'utilizzo di elementi della bio-architettura. - mantenere il numero dei piani abitabili; - modificare i tavolati all'interno degli alloggi; - sostituire alcune parti strutturali, orizzontali e verticali qualora si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici; - rifare le strutture orizzontali; 	

- traslare i solai per motivata ragione di raggiungimento delle altezze od adeguamento funzionale, senza alterazione delle altezze dei fili di gronda;
- inserire nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture;

Devono essere assicurati:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate quando giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- il mantenimento dell'inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti e per l'inserimento di tecniche di bio-edilizia o impianti a pannelli solari e fotovoltaici;
- il mantenimento della volumetria esistente;
- il mantenimento delle altezze massime esistenti;
- il recupero degli accessori esistenti al fine di mantenere la struttura morfologica originaria del complesso;
- il raggiungimento di una classe energetica A.

Ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere volto alla ecosostenibilità.

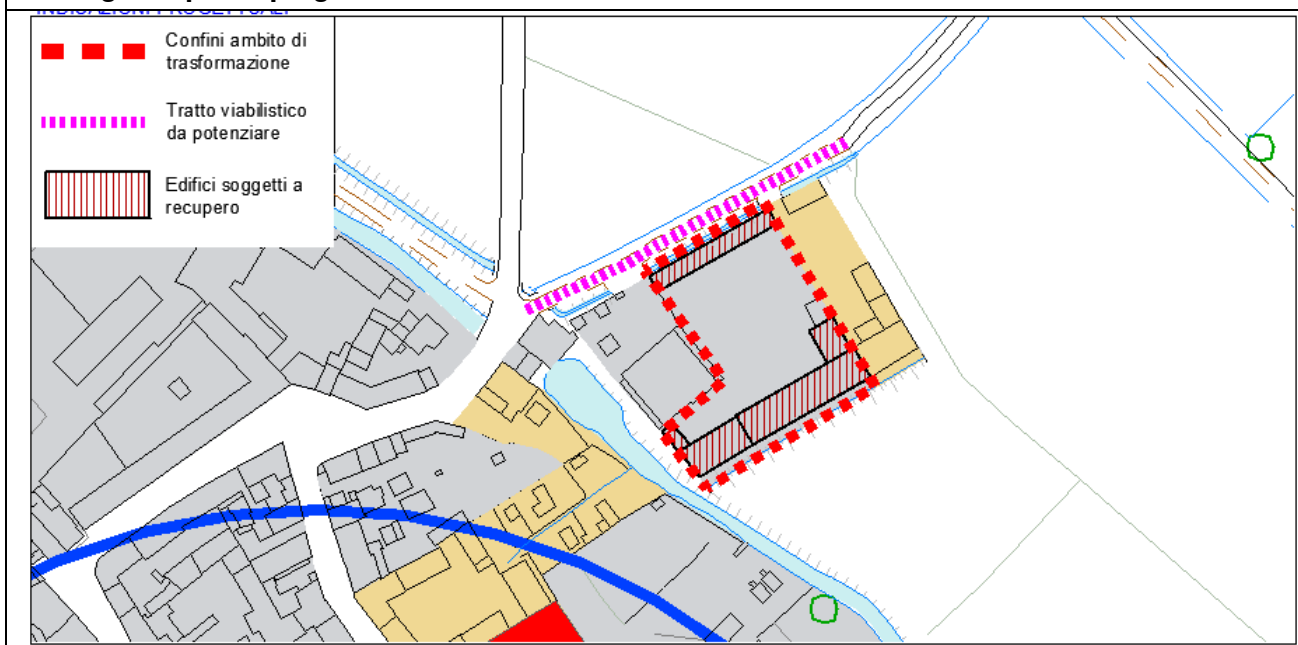
Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".

AT4 - RTC	Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
Non è prevista alcuna forma di incentivazione volumetrica, in quanto si ritiene che il recupero delle volumetrie esistenti sia sufficiente a garantire quanto richiesto.	
<u>Compensazione ambientale</u>	
Non è prevista alcuna forma di compensazione ambientale, in quanto si tratta di un recupero di un complesso esistente.	
Criteri di negoziazione	
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o l'adeguamento di quelle esistenti è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante. Occorrerà verificare ed eventualmente adeguare le reti infrastrutturali (idrica, fognaria, elettrica...).	
Tutela ed uso delle acque	
Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244-Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.	
Rinvio alle schede grafiche	
Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:	
<ul style="list-style-type: none"> - le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale. 	

AT4 - RTC

Ambito di Trasformazione a recupero terziario-commerciale

Linee guida per la progettazione



ALLEGATO B

Indirizzi per la progettazione degli edifici

La progettazione di edifici di nuova costruzione e gli interventi di recupero di quelli esistenti dovranno tenere conto dei seguenti criteri:

Materiali da impiegare

- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza e la tradizione del luogo, a basso dispendio energetico per il trasporto attraverso il controllo delle distanze di approvvigionamento rispetto al cantiere;
- prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche che favoriscano la realizzazione di ambienti privi di sostanze tossiche e inquinanti;
- prevedere l'utilizzo di materie prime rinnovabili, cioè materie prime non esauribili. Un esempio è costituito dai materiali "coltivabili" quali il legno ed in generale le materie prime di origine vegetale;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici a ridotto consumo di energia primaria nel loro ciclo di vita, dalla produzione, all'installazione, manutenzione e dismissione;
- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici caratterizzati nella fase in opera da buone prestazioni di durabilità e manutenzione;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici che siano in grado di mantenere i propri livelli prestazionali pressoché inalterati per lunghi periodi di tempo, che consentano una facile manutenzione e/o che sia possibile una semplice sostituzione nelle situazioni di degrado;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.

Il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande percepiibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

Orientamento

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici residenziali di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le distanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest; questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione.

E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

In ogni caso per tutte le nuove costruzioni deve essere garantita la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare.

Uso razionale delle risorse energetiche

Oltre all'isolamento termico dell'edificio, all'uso di impianti solari termici, di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento secondo le vigenti disposizioni, sono auspicabili sistemi di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e di acqua calda, e di sfruttamento dell'energia geotermica.

Inoltre, si dovranno utilizzare i seguenti accorgimenti:

- Regolazione locale della temperatura dell'aria (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).

Uso razionale delle risorse climatiche

- Controllo del soleggiamento estivo al fine di evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio utilizzando l'ombreggiamento, senza contrastare l'apporto energetico derivante dal soleggiamento invernale, utilizzando per le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne

dispositivi quali schermature fisse o mobili che ne consentano l'oscuramento; le schermature fisse aggetti, frangisole, logge, ecc. devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate;

- Protezione dai venti invernali, senza tuttavia impedire la ventilazione naturale estiva, mediante barriere naturali, barriere artificiali, barriere miste (naturale e artificiali) ed utilizzo di depressioni/rilievi naturali o artificiali del terreno. Nella progettazione di barriere naturali risultano fondamentali la scelta delle essenze, la loro corretta collocazione, in quanto possono determinare una riduzione della velocità del vento, in funzione della forma, dell'altezza, della densità e della lunghezza della barriera stessa.

- Ventilazione naturale estiva al fine di raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente (benessere termoigrometrico), senza impedire la protezione dai venti invernali, tramite ventilazione incrociata con predisposizione di sistemi di camini e/o di aperture funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei.

- Serre e sistemi solari passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare al fine di ridurre i consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; vanno dotati di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.

ALLEGATO C

Criteria relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, di cui al DdP, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al risparmio idrico ed al recupero delle acque meteoriche e/o reflue funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

Premesso che gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati in modo tale da ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo inoltre le fonti di vibrazione meccanica, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene (gas radon), si prescrivono:

- l'installazione di contatori individuali di acqua potabile, uno per unità immobiliare;
- la messa in opera di accorgimenti tali da portare alla riduzione del consumo di acqua potabile nella misura minima del 30% rispetto al dato stimato di 208 l/giorno/abitante. (ved. Rapporto Ambientale).

A titolo esemplificativo si indicano: cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt. – 5/7 lt.) o “acqua stop”; miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso; eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete; eventuali dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori.

- recupero attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale); a tal fine le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili: irrigazione aree verdi; pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi); usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva; alimentazione delle cassette di scarico dei w.c..

Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione: del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni; del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata; del periodo di secca; la vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico

così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura “acqua non potabile” secondo la normativa vigente.

- le acque nere/grigie dovranno essere recuperate, opportunamente trattate, per usi compatibili e non idropotabili, limitando lo scarico in rete. Il sistema prevede la predisposizione di idonei sistemi di pretrattamento (a seconda del tipo di refluo in modo da trattenere solidi, sostanze saponose e materiali vari), pozzetto di ingresso, vasca di fitodepurazione impermeabile, pozzetto di uscita.

Il rispetto delle prescrizioni di cui sopra devono essere dimostrate in sede progettuale e successivamente verificate in sede di agibilità.

ALLEGATO D

Criteria relativi alla realizzazione di spazi a verde

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, previsti nel DdP, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

La Consistenza arborea e quella arbustiva sono determinate nella misura minima nelle relative schede di intervento riferite ai singoli Piani Attuativi, previsti nel DdP.

Il progetto dovrà quindi considerare unitariamente il disegno degli spazi liberi e dei corpi edilizi oggetto di intervento, nonché il loro corretto inserimento nell'intorno.

Indicazioni generali per gli interventi di realizzazione di spazi a verde

La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani; conseguentemente per la progettazione delle aree verdi si dovrà considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni contenute nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045 " Linee guida per l'esame paesistico dei progetti ", con particolare attenzione al trattamento delle superfici libere, alla scelta delle essenze ed alla disposizione delle stesse.

In particolare la sistemazione a verde dovrà avvenire nel:

- rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
- coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberature di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;

- rispetto degli andamenti morfologici del terreno, quale continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche;
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (canali ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti, ecc.)

Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà:

- evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie ed il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

Per la scelta delle essenze e delle specie da impiantare si suggeriscono quelle riportate nell'elenco seguente:

SPECIE ARBOREE			
<i>Abies spp</i>	Abete	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liquidambar
<i>Acer campestre</i>	Acer campestre	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Albero dei tulipani
<i>Acer platanoides</i>	Acer riccio	<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia
<i>Acer rubrum</i>	Acer rosso	<i>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico
<i>Acer saccharinum</i>	Acer saccarino	<i>Morus alba</i>	Gelso nero
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero	<i>Morus nigra</i>	Gelso bianco
<i>Araucaria araucana</i>	Araucaria	<i>Paulownia tomentosa</i>	Paulonia
<i>Ameniaca vulgaris</i>	Albicocco	<i>Platanus acerifolia</i>	Platano
<i>Betul alba</i>	Betulla	<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Carpinus atlantica</i>	Cedro dell'Atlante	<i>Populus nigra italica</i>	Pioppo cipressino
<i>Cedrus deodara</i>	Cedro dell'Himalaya	<i>Prunus spp</i>	Ciliegi e pruni da fiori e da frutto
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	<i>Prunus persica</i>	Pesco
<i>Cercisa siliquastrum</i>	Albero di Giuda	<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Chamaecyparis</i>	Falso cipresso	<i>Prunus sp.</i>	Pero
<i>Cupressus arizonica</i>	Cipresso glauco	<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Diospyros kaki</i>	Caco	<i>Quercus rubra</i>	Qercia rossa
<i>Eriobotrya japonica</i>	Nespolo del Giappone	<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Fagus sylvatica</i>	Faggio	<i>Salix babylonica</i>	Salice piangente
<i>Fagus sylvatica Pendula</i>	Faggio pendolo	<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello	<i>Taxodium distichum</i>	Cipresso calvo
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino	<i>Tilia spp.</i>	Tiglio
<i>Jugulans regia</i>	Noce	<i>Thuia spp.</i>	Tuia
<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Olmo campestre
<i>Lagerstroemia</i>	Lagerstroemia	<i>Ulmus minor</i>	Olmo
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro		

SPECIE ARBUSTIVE			
<i>Abelia x grandiflora</i>	Abelia	<i>Hibiscus syriacus</i>	Ibisco
<i>Aucuba japonica</i>	Aucuba	<i>Hydrangea hortensis</i>	Ortensia
<i>Azela sp</i>	Azalea	<i>Hypericum calycinum</i>	Iperico
<i>Barberis thunbergii</i>	Crespino rosso	<i>Ilex aquifolium</i>	Agrifoglio
<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino	<i>Lavandula agustifolia</i>	Lavanda
<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Ligustro
<i>Camelia japonica</i>	Camelia	<i>Lonicera pileata</i>	Lonicera
<i>Cornus max</i>	Corniolo	<i>Magnolia solangeana</i>	Magnolia
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello	<i>Nandina domestica</i>	Nandina
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo	<i>Photinia x fraseri</i>	Fotinia
<i>Cotinus coggygria</i>	Scotano	<i>Prunus laurocerasus</i>	Lauroceraso
<i>Cotoneaster sp</i>	Cotognastro	<i>Rosa spp.</i>	Rosa
<i>Crataegus sp.</i>	Biancospino	<i>Spirea sp.</i>	Spirea
<i>Cytisus spp.</i>	Ginestra	<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco
<i>Eleagnus pungens</i>	Eleagno	<i>Syringa vulgaris</i>	Serenella o lillà
<i>Eronimus europaeus</i>	Fusaggine	<i>Viburnum opulus</i>	Pallon di maggio
<i>Evonimus alatus</i>	Evonimo	<i>Viburnus tinus</i>	Lentaggine
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsizia		

Indicazioni specifiche per gli interventi a verde con equipaggiamento arboreo e/o con la realizzazione di quinte arboree perimetrali

- Verde con equipaggiamento arboreo

La superficie interessata dagli spazi verdi deve essere mantenuta libera da impermeabilizzazioni, garantendo la percolazione diretta in falda, e deve essere equipaggiata con copertura vegetazionale arborea e arbustiva.

La progettazione dovrà privilegiare la continuità rispetto ad aree verdi limitrofe e possibilmente inserirsi organicamente nel disegno degli eventuali spazi verdi pubblici; laddove possibile gli spazi privati devono contribuire a costruire anche in ambito urbano una rete connessa di spazi verdi.

Saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree e arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici visibili da viabilità pubblica.

- Quinte arboree perimetrali

Per quinta arborea è da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzate nel rispetto delle tecniche agronomiche.

Le quinte arboree perimetrali dovranno garantire le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso.

Tale opzione sarà da preferire per realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.

Le quinte arboree dovranno essere realizzate lungo i lati perimetrali; tali fasce dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni al fine di garantire la percolazione diretta in falda.

ALLEGATO E

Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

1. Il P.G.T. persegue forme di Compensazione Ambientale quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura.

Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

I criteri di correzione da considerare in questo rapporto sono:

- a. il deficit ecologico che determina la previsione del PGT;
- b. le azioni di mitigazione previste dal progetto;
- c. l'incremento di naturalità degli interventi di compensazione.

a. sistemi di attuazione

Possono utilizzarsi tre sistemi di attuazione che potrebbero integrarsi:

a) attuazione diretta degli interventi da parte dei promotori i quali definiscono con i proprietari dei fondi, in trattativa privata, i termini di realizzazione e gestione;

b) creazione di una riserva di crediti ecologici: è possibile che proprietari di fondi agricoli siano interessati o incentivati da altre forme di iniziativa a rinaturalizzare aree di frangia o poco produttive;

Sarebbe possibile adottare in comune un registro dei crediti ecologici a cui i promotori delle trasformazioni possono attingere. Questa ipotesi, che necessita di azioni informative e di coinvolgimento degli operatori agricoli, se applicata in modo diffuso effetti interessanti su tutto il territorio.

c) pagamento di un onere da parte del promotore come previsto dalla Legge della Lombardia. Tale ipotesi farebbe ricadere sul comune l'onere attuativo e di gestione (Fondo Aree Verdi).

2. La Compensazione ambientale si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel DdP che sottraggono superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, e consiste in interventi diretti e contestuali di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità secondo quanto definito al successivo punto 6, e per un costo documentato non inferiore al 5 % - cinque per cento – del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. – Legge per il governo del territorio.

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti all'Art. 27, comma 1, lettera e) della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..

3. Nel caso in cui non sia possibile operare gli interventi diretti e contestuali di cui al precedente punto, la Compensazione ambientale si intende assolta con il solo versamento del 5 % - cinque per cento – del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..

In questo caso le somme percepite dal Comune potranno essere usate esclusivamente dallo stesso per la realizzazione diretta, anche non contestuale, di interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, anche con il coinvolgimento dei privati, ed eventualmente in sinergia con altri Enti territoriali per gli stessi interventi che presentano valenza sovracomunale.

4. Gli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità si attuano nelle "Aree agricole di valorizzazione ecosistemica", "Connessioni verdi lineari" e "Riqualificazione ecosistemica lineare" come individuate nella Tav. DdP 21 – "Schema di REC" – in Scala 1:25.000 e nella Tav. PdS03 "Rete Ecologica Comunale" in scala 1:10.000

Inoltre, si attuano anche nelle seguenti aree:

a. PdR:

- Aree destinate all'agricoltura;
- Fasce di rispetto del Reticolo Idrico;
- Fasce di rispetto stradale, fasce di rispetto degli elettrodotti.

Per dette aree, fino all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità sono consentiti gli interventi di cui alle NTA del PdR e del PdS.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione da realizzare nella aree di che trattasi sono ammessi alla condizione che gli stessi garantiscano la funzionalità e l'efficienza del sistema verde locale attraverso la verifica circa la continuità del sistema ecologico in previsione e se del caso realizzando interventi di rinaturalizzazione per una superficie uguale o maggiore alle aree di pertinenza dell'intervento e delle relative infrastrutture di accesso.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione che vadano a modificare lo stato dei luoghi tali da determinare un uso del suolo appartenente ad un biotopo con un minore valore ecologico secondo la tabella di seguito riportata.

Sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di infrastrutture temporanee necessarie alla conduzione agricola dei fondi.

5. Il Comune istituisce il Registro dei terreni destinati alla Compensazione Ambientale di Valorizzazione Ecosistemica, di seguito Registro Compensazione Ambientale.

I Proprietari dei terreni indicati al precedente punto 4., destinati all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, che intendono destinare gli stessi agli interventi di che trattasi, devono comunicare al Comune la loro disponibilità affinché venga

annotata nell'apposito Registro Compensazione Ambientale; l'annotazione avverrà con scrittura privata autenticata da allegarsi in copia al Registro Compensazione Ambientale.

Il Registro Compensazione Ambientale è pubblico e consultabile da chiunque ne faccia domanda.

Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/05 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla disponibilità ad accogliere interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Il Registro Compensazione Ambientale è tenuto dal Segretario Comunale, il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.

6. Di seguito vengono riportati i criteri da adottare al fine di determinare le superfici di compensazione.

Il rapporto di compensazione di base o teorico che viene considerato in questa valutazione è di 1:1.

Le superfici di compensazione devono essere di estensione pari alla superficie territoriale (St) interessata dalla trasformazione urbanistica.

Tale rapporto di base o teorico si riferisce all'ipotesi di una qualsiasi trasformazione territoriale da suolo naturale ad urbanizzato, includendo già il valore del deficit ecologico (valore di naturalità dell'uso del suolo prima della trasformazione e le destinazioni funzionali che l'area acquisisce).

E' possibile correggere tale rapporto attraverso un indice correttivo (ic), stabilito considerando i seguenti elementi:

- le azioni di mitigazione previste dal progetto;
- l'incremento di naturalità degli interventi di compensazione.

La **Superficie di Compensazione finale** sarà data da:

$$S_c = S_t * i_c$$

ic = indice correttivo ricavato dalla tabella seguente; è possibile l'applicazione congiunta di più indici correttivi, qualora venga attuato più di un intervento migliorativo.

Mitigazione	Modalità di calcolo	Destinazioni produttive	Destinazioni residenziali
		<i>Parametro di riduzione massimo di riferimento</i>	
Superficie permeabile	Si applica il parametro di riduzione quando il progetto prevede superfici permeabili in misura maggiore di quanto prescritto dal piano. Il parametro indicato è applicabile quando le superfici permeabili incrementano del doppio l'indice di piano. Per valori intermedi si applica per interpolazione lineare.	0,1	0,2
Consistenza arborea	Si applica il parametro di riduzione quando il progetto prevede una consistenza arborea in misura maggiore di quanto prescritto dal piano. Il parametro indicato è applicabile quando la consistenza arborea incrementa del doppio l'indice di piano. Per valori intermedi si applica per interpolazione lineare.	0,1	0,15
Consistenza arbustiva	Si applica il parametro di riduzione quando il progetto prevede una consistenza arbustiva in misura maggiore di quanto prescritto dal piano. Il parametro indicato è applicabile quando la consistenza arbustiva incrementa del doppio l'indice di piano. Per valori intermedi si applica per interpolazione lineare.	-	0,1
Verde pensile	Si applica quando il progetto prevede superfici di verde pensile. Il parametro indicato è applicabile quando tali superfici raggiungono il 50% delle superfici coperte. Per valori intermedi si applica per interpolazione lineare.	0,2	0,1
Sistemi di recupero acque meteoriche	Si applica quando il progetto prevede sistemi di recupero delle acque meteoriche. Il parametro indicato è applicabile quando tali superfici attrezzate raggiungono il 50% delle superfici fondiarie. Per valori intermedi si applica per interpolazione lineare.	0,1	0,1
Altro	Viene illustrato nelle singole schede di Ambito.	-	-