

P.G.T.

Comune di

Mezzana Bigli (PV)

DP15

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*FASE: Elaborazione e
redazione*



Sindaco: Chiesa Angelo

Autorità procedente: Responsabile Servizio Tecnico

Arch. Francesco Dondi

Autorità competente: Ing. Ivan Borioli

Revisione: Settembre 2013

EPTA s.r.l.
Via Monte Nero 10/C
27020 – TROMELLO (PV)
Tel. 0382-809100; Fax. 0382-
809874
E-mail: amministrazione@eptasrl.it

Progettista responsabile:

Ing. Antonio Grandi

Collaboratori:

Ing. Silvia Garavaglia

Ing. Riccardo Tacconi

INDICE

ART. 1 – CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
ART. 2 – PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA ED INCENTIVAZIONE – COMPENSAZIONE AMBIENTALE	4
ART. 3 – INDIVIDUAZIONE ED ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
ART. 4 – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	6
ART. 5 – VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	6
ART. 6 – NORMA TRANSITORIA FINALE	7
ALLEGATO A	9
Schede degli Ambiti di Trasformazione.....	9
ALLEGATO B.....	58
Indirizzi per la progettazione degli edifici	58
ALLEGATO C	62
Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue	62
ALLEGATO D	65
Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde.....	65
ALLEGATO E.....	69
Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	69

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
DP 01.1	Istanze cittadini (capoluogo)	1:2.000
DP 01.2	Individuazione istanze cittadini (Casoni Borroni)	1:2.000
DP 01.3	Individuazione istanze cittadini (Balossa Bigli)	1:2.000
DP 02	Inquadramento territoriale	
DP 03.1	Stato di attuazione del PRG (capoluogo)	1:2.000
DP 03.2	Stato di attuazione del PRG (Casoni Borroni)	1:2.000
DP 03.3	Stato di attuazione del PRG (Balossa Bigli)	1:2.000
DP 04	Sistema della mobilità	1:10.000
DP 05	Estratti del PTCP	1:30.000
DP 06	Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)	1:50.000
DP 07	Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.)	1:50.000
DP 08	Carta del paesaggio	1:10.000
DP 09	Sistema dei vincoli	1:10.000

PREVISIONI DI PIANO		
N. Tav.	Titolo	Scala
DP 10	Tavola delle Previsioni di Piano	1:10.000
DP 11.1	Individuazione Previsioni di piano (capoluogo)	1:2.000
DP 11.2	Individuazione Previsioni di piano (capoluogo zona Est)	
DP 11.3	Individuazione Previsioni di piano (Casoni Borroni)	
DP 11.4	Individuazione Previsioni di piano (Balossa Bigli)	
DP 12	Schema di REC	1:25.000
DP 13	REC – Aree di compensazione ambientale	1:10.000
DOCUMENTAZIONE		
DP 14 – Relazione tecnico-illustrativa		
DP 15 - 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. DP 10 – Tavola delle Previsioni di Piano (scala 1:10.000) e DP 11 – Individuazione Previsioni di Piano (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** (ATR 01 – ATR 02 – ATR 03 – ATR 04), 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 prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione** (ATP 01) che si riferisce a parti del territorio comunale non edificato contiguo al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente artigianale/produttivo. Per esse è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente produttiva secondaria (industriale-artigianale) e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo di attività produttive.
3. In sede di pianificazione attuativa si dovrà prevedere:
 - la puntuale perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione, sulla scorta di rilievi catastali ed in loco;
 - la puntuale individuazione delle aree fondiarie all'interno degli Ambiti di trasformazione.

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 (ATRn, ATPn,, 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

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

ALLEGATO D

Criteria relativi alla realizzazione di spazi a verde

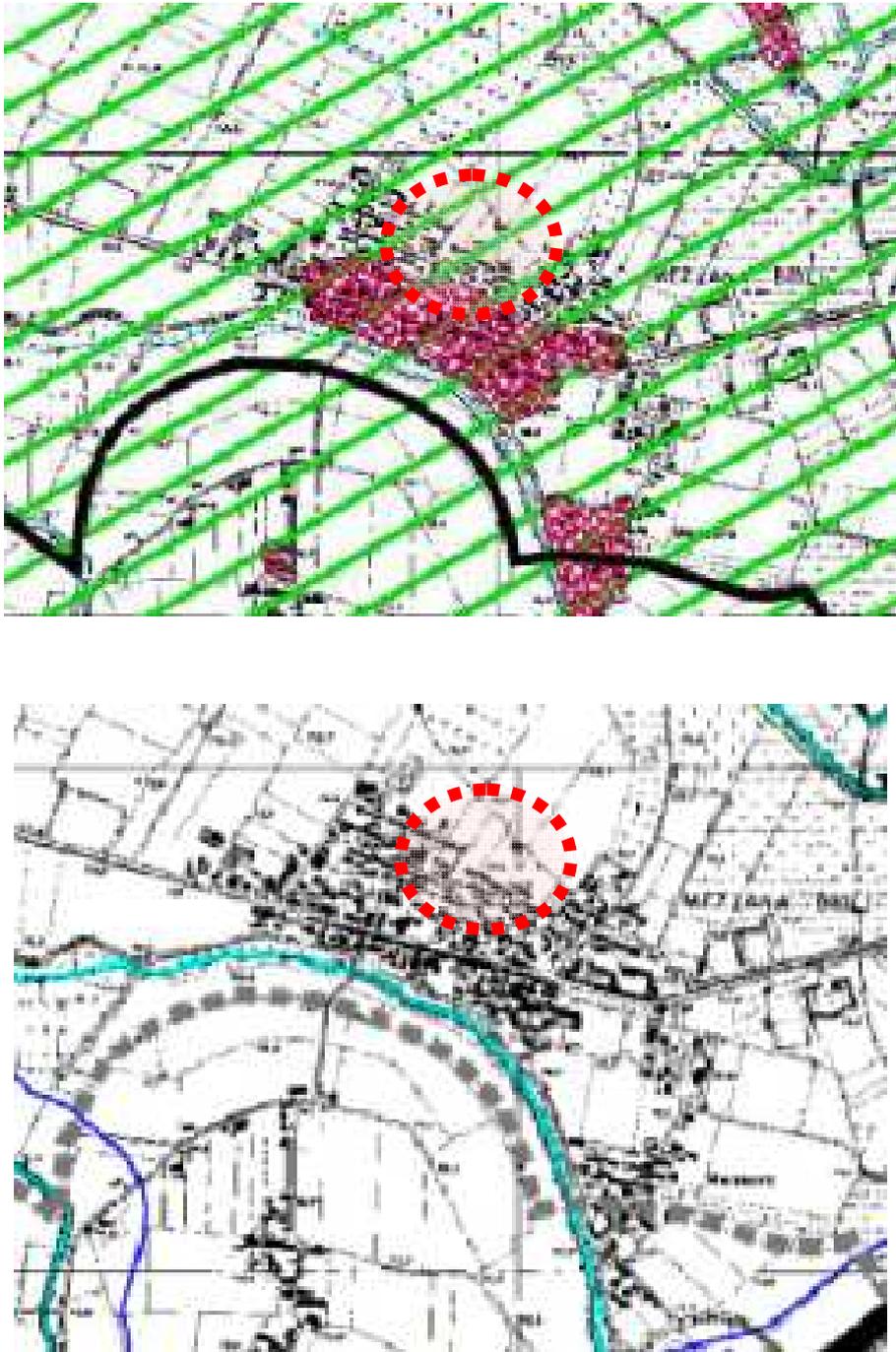
ALLEGATO E

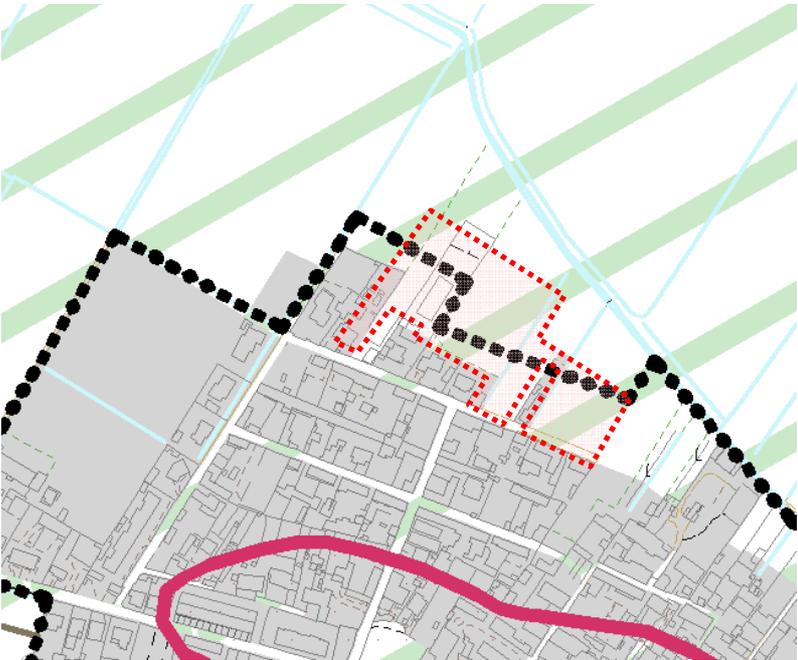
Criteria relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

ALLEGATO A

Schede degli Ambiti di Trasformazione

ATR 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Localizzazione		
		<p>Terreno di circa 14.510 mq, che per conformazione è da considerarsi un'area adiacente al tessuto urbano, quindi di tipica espansione residenziale.</p> <p>In parte è attualmente adibito a seminativo (mais) ed in parte è occupato da un capannone artigianale e relativa area verde pertinenziale.</p>

ATR 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>P.T.C.P.</p> <p>- L'area ricade all'interno di "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici";</p>

	<p>R.E.R.</p> <p>- l'area ricade appena esternamente al corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione ma all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER.</p>
<p>Sistema dei vincoli urbanistici</p>	
	<p>Non si rilevano vincoli di carattere urbanistico che insistono sull'area. Sono presenti esclusivamente i vincoli da PTCP.</p>

ATR 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Carta di fattibilità geologica		
<p style="text-align: center;">Non è ancora stata resa disponibile la documentazione geologica.</p>		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata ll’acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.</p>
Carta di sensibilità paesistica		
		<p><u>Classe di sensibilità paesistica 2-BASSA,</u> data la localizzazione ai margini del tessuto urbanizzato di recente formazione.</p>

ATR 01	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	14.510 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	7,50 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	13.059 mc		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	87 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 associtative 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)

ATR 01	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), in perfetta continuazione con la viabilità esistente.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, se non terminanti in aree di sosta o progettate per consentire la manovra dei veicoli.</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 all'interno dell'intero ambito ATR01 <u>è obbligatoria la realizzazione di: aree a verde</u> per un totale di almeno 850 mq, al fine di creare zone verdi ben fruibili. Le aree dovranno essere piantumate secondo quanto indicato nell'Allegato D, utilizzando specie arboree ed arbustive autoctone, ponendo particolare attenzione al mix di specie al fine di favorire la biodiversità.</p> <p>E' prevista la realizzazione obbligatoria di zone a parcheggi pubblici in misura di almeno 2,5 mq/ab, e di strade di lottizzazione che garantiscano uno sviluppo consono al contesto con collegamento sulla via Carlo Socrate ed in prosecuzione di via Cesare Battisti.</p> <p>Nel complesso la superficie da destinare a misto verde/parcheggi, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 1.100 mq.</p> <p>Non è prevista alcuna fascia di mitigazione lungo il fronte aperto a Nord verso la campagna, in quanto il ridimensionamento degli spazi edificabili comporterebbe una difficile realizzazione dell'ambito. Inoltre, sembrerebbe più opportuno realizzare un filare alberato nella porzione a nord esterna all'ambito, lungo il cavo irriguo esistente. (limite naturale all'espansione edilizia futura). Tale fascia, con funzione di mitigazione dell'ambito, potrebbe essere realizzata tramite le opere di compensazione ambientale derivate dall'ambito stesso, oppure in fase di ampliamento futuro dell'ambito</p>	

ATR 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteria 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> <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</p>	

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.

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.

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.

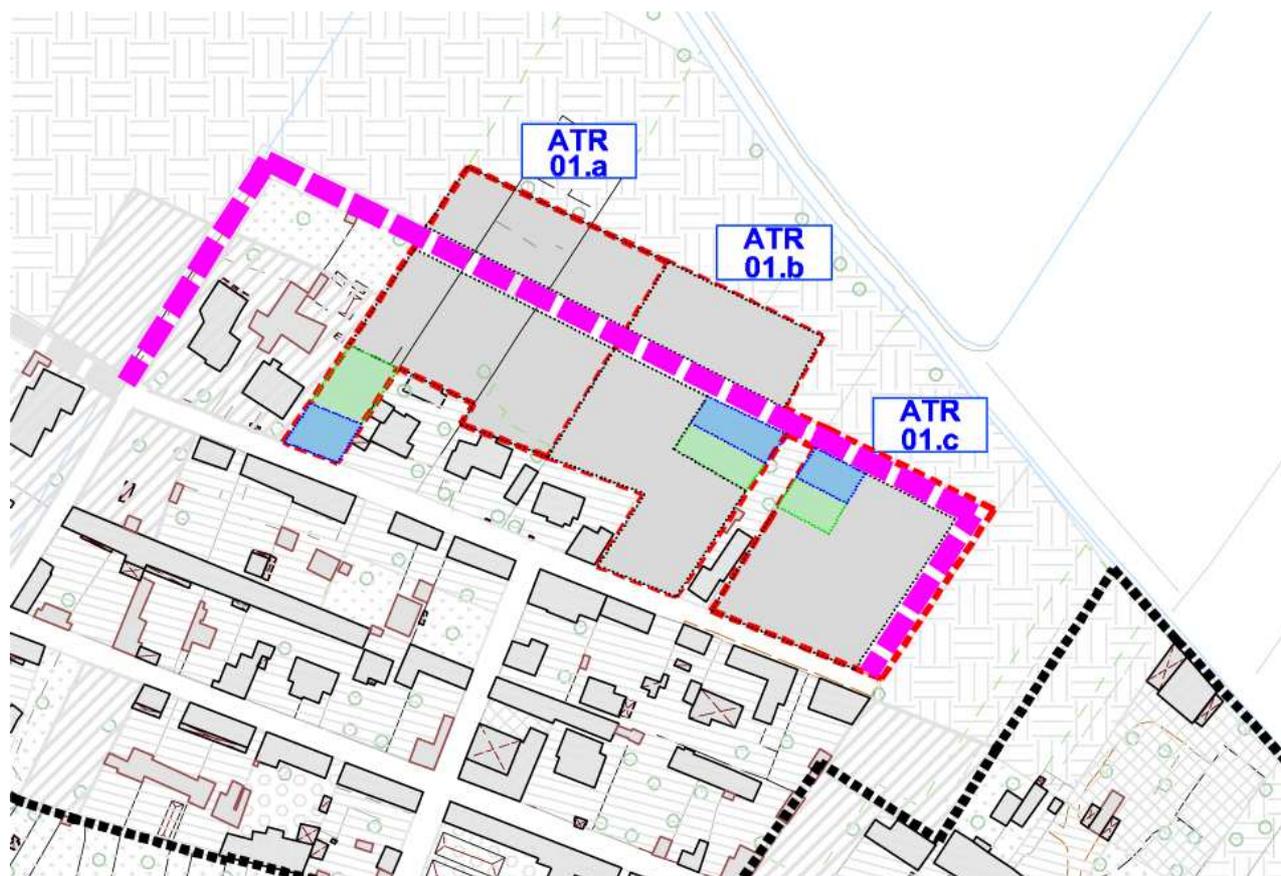
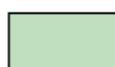
Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Vista la localizzazione dell'area all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER, è prevista una forma di compensazione ambientale in rapporto di 1:1.

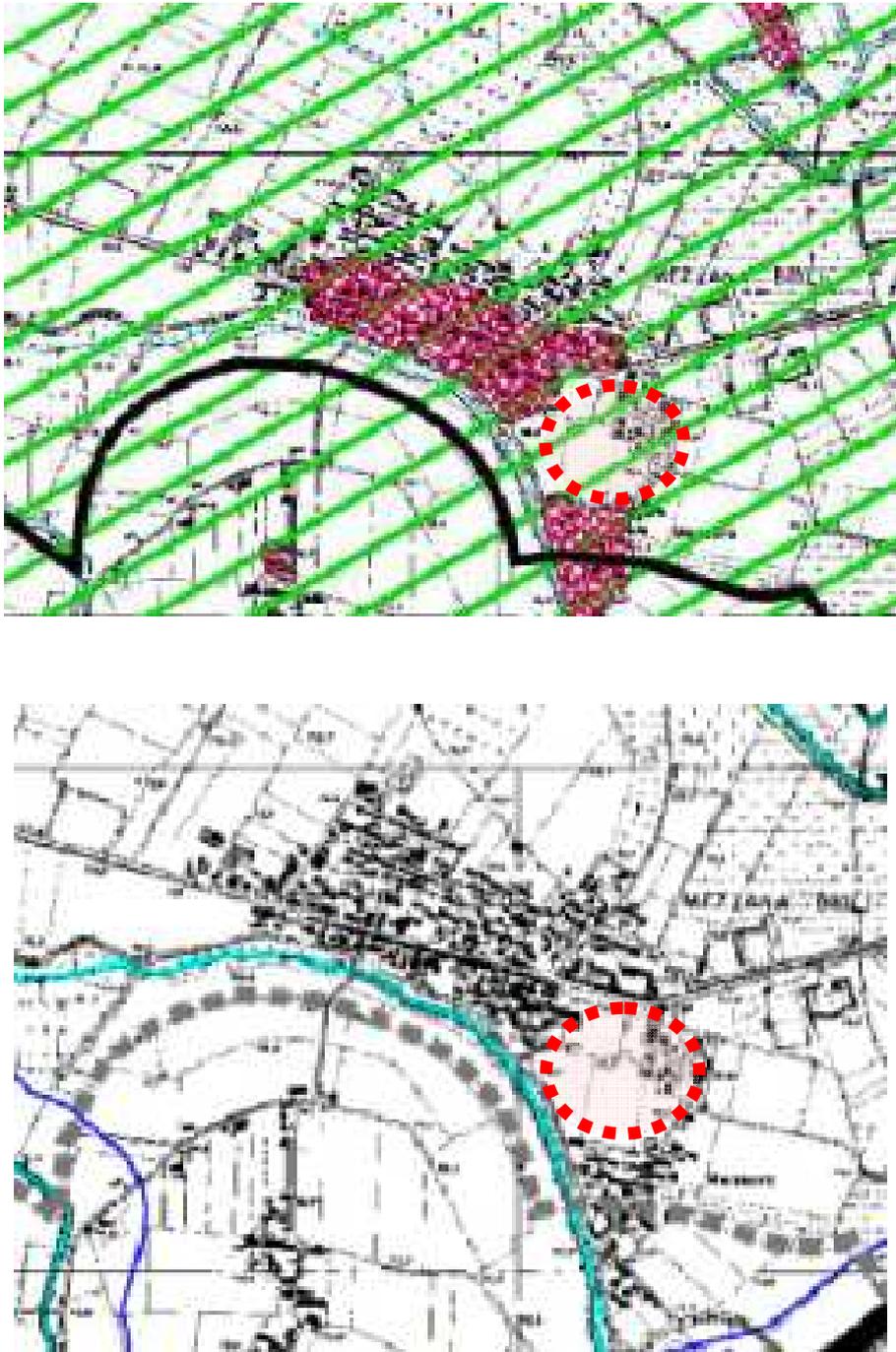
ATR 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di negoziazione	
<p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle disposizioni 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 dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura di 2,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto; <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> <ol 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>	

ATR 01**Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di
espansione****Linee guida per la progettazione**

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

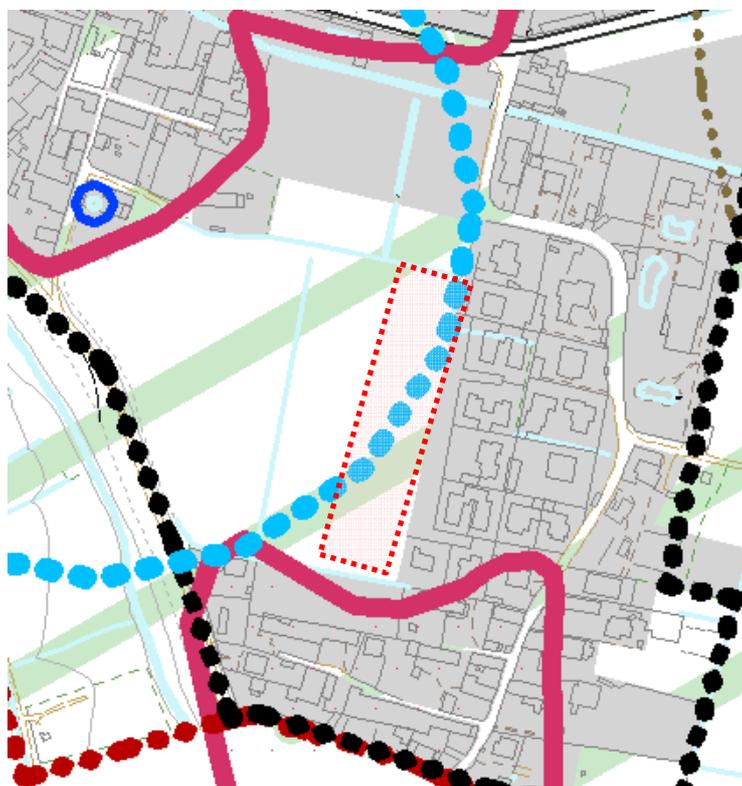
 NUOVA VIABILITA' AREA A VERDE
PUBBLICO PARCHEGGI PUBBLICI PERIMETRAZIONE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI

ATR 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Localizzazione		
		<p>Area di ca. 6930 mq localizzata a Sud della SP4, nella porzione Sud del territorio urbanizzato. Parte di una più vasta area interclusa con evidente vocazione residenziale di espansione; si tratta di un'area limitrofa ad un Piano di Lottizzazione ancora in corso ed in fase di completamento, dotato di tutte le urbanizzazioni. L'area, per la sua conformazione e dimensioni, è da considerarsi un'area semiaperta, seppur in prossimità di aree residenziali. Il terreno è attualmente adibito a seminativo (mais).</p>

ATR 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>P.T.C.P.</p> <p>- L'area ricade all'interno di "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici";</p>

**R.E.R.**

- l'area ricade esternamente al corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione ma all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER.

Sistema dei vincoli urbanistici

Oltre la metà dell'ambito è occupata dal vincolo della fascia di rispetto (200 m) del pozzo ad uso idropotabile.

ATR 02	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Carta di fattibilità geologica		
<p>Non è ancora stata resa disponibile la documentazione geologica.</p>		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.</p>
Carta di sensibilità paesistica		
 <p>The map shows a residential area with buildings and roads, outlined by a red dashed line. The area is labeled 'FRAZIONE MESSORA' in purple text. The map is overlaid on a grid and shows various land use zones in different colors (yellow, green, brown).</p>		<p><u>Classe di sensibilità paesistica 3-MEDIA,</u> trattandosi di area semi-aperta, a forte futura vocazione residenziale di espansione.</p>

ATR 02	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	6.930 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	7,50 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	6.237 mc		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	42 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 associtative 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)

ATR 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>
Criteria 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), in perfetto completamento con la viabilità esistente.2. Spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive;3. Adeguata illuminazione. <p>Nel complesso la superficie da destinare a misto verde/parcheggi, dovrà ricoprire una superficie di circa 830 mq, di cui almeno 700 mq a verde.</p>	

ATR 02**Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di
espansione****Criteria di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica****Incentivazione urbanistica**

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'It-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma:

- 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.

Oltre ai casi sopra descritti è possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.

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.

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.

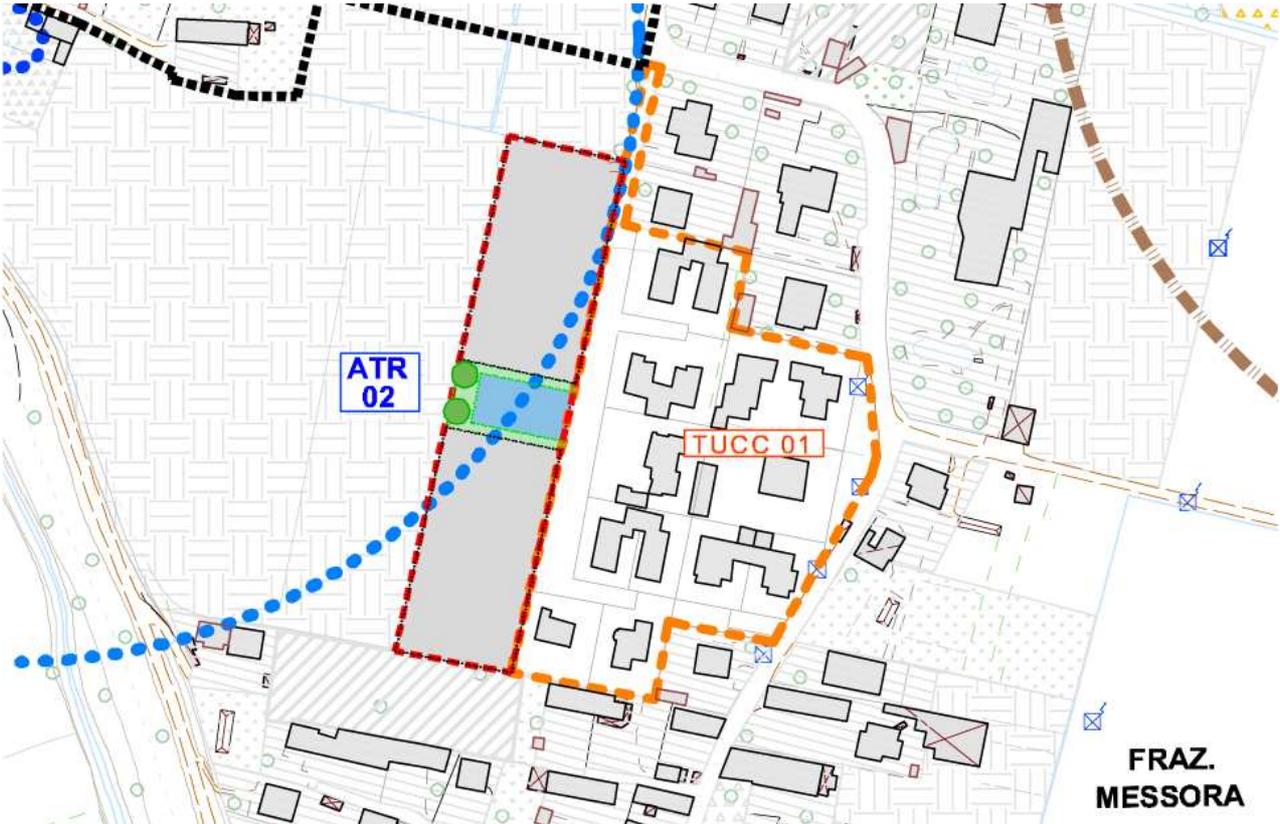
Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4.

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.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Vista la localizzazione dell'area adiacente al tessuto urbano, non è prevista alcuna forma di compensazione ambientale.

ATR 02	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
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 dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura minima di 2,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto. <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>	

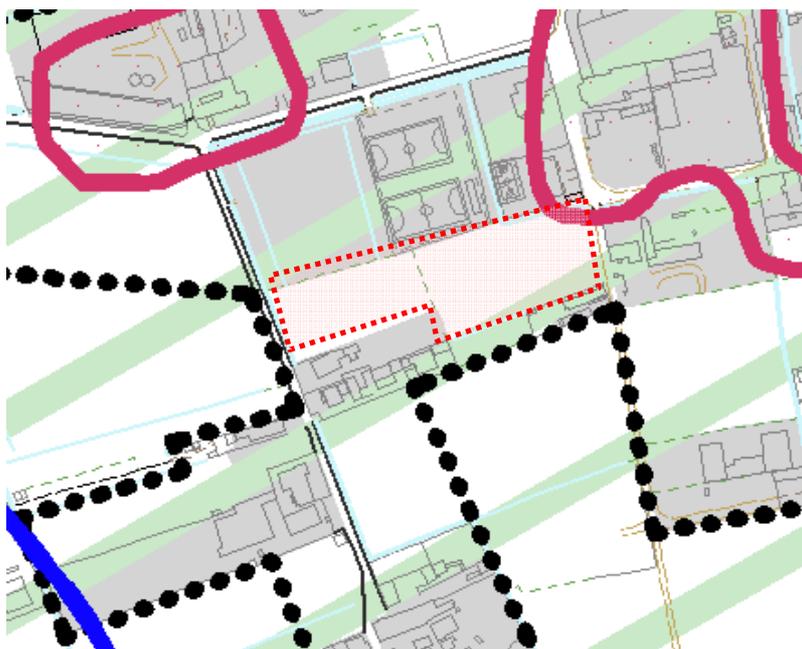
ATR 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Linee guida per la progettazione		
<ul style="list-style-type: none"> - indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - schema infrastrutture e della mobilità  <p data-bbox="150 1485 472 1547"> AREA A VERDE PUBBLICO </p> <p data-bbox="150 1630 547 1693"> PARCHEGGI PUBBLICI </p> <p data-bbox="150 1753 762 1827"> PERIMETRAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI </p> <p data-bbox="150 1910 544 1951"> FASCIA PIANTUMATA </p>		

ATR 03	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Localizzazione		
		<p>Area di ca. 8.590 mq localizzata nella Frazione Balossa Bigli, interclusa tra aree a verde sportivo ed aree residenziali esistenti di completamento ed aree agricole speciali.</p> <p>L'area rientrava già nel precedente PRG, per conformazione e dimensioni, come residenziale soggetto a Piano di Lottizzazione.</p> <p>Il terreno è attualmente adibito a seminativo (mais).</p>

ATR 03	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>P.T.C.P.</p> <p>- L'area ricade all'interno di "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici";</p>

**R.E.R.**

- l'area ricade a ridosso del corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER.

Sistema dei vincoli urbanistici

Non si segnala presenza di particolari vincoli di carattere urbanistico.

ATR 03	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Carta di fattibilità geologica		
<p>Non è ancora stata resa disponibile la documentazione geologica.</p>		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.</p>
Carta di sensibilità paesistica		
		<p><u>Classe di sensibilità paesistica 3-MEDIA,</u> trattandosi di area interclusa, con vocazione residenziale di espansione, consolidatasi da ormai lungo tempo.</p>

ATR 03	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	8.590 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	7,50 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	7.731 mc		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	52 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 associeative 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)

ATR 03	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteria d'intervento	
<p>Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-familiare; 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), in perfetto completamento con la viabilità esistente. 2. Spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive; 3. Adeguata illuminazione. <p>Nel complesso la superficie da destinare a misto verde/parcheggi, dovrà ricoprire una superficie di circa 390 mq di cui almeno la metà a verde.</p>	
Criteria 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> <ol 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.

Oltre ai casi sopra descritti è possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.

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.

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.

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.

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.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Vista la localizzazione dell'area adiacente al tessuto urbano, non è prevista alcuna forma di compensazione ambientale.

Criteri di negoziazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è 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 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 dotazione di aree a **parcheggio pubblico nella misura di 2,5 mq per abitante**, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto.

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:

- 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

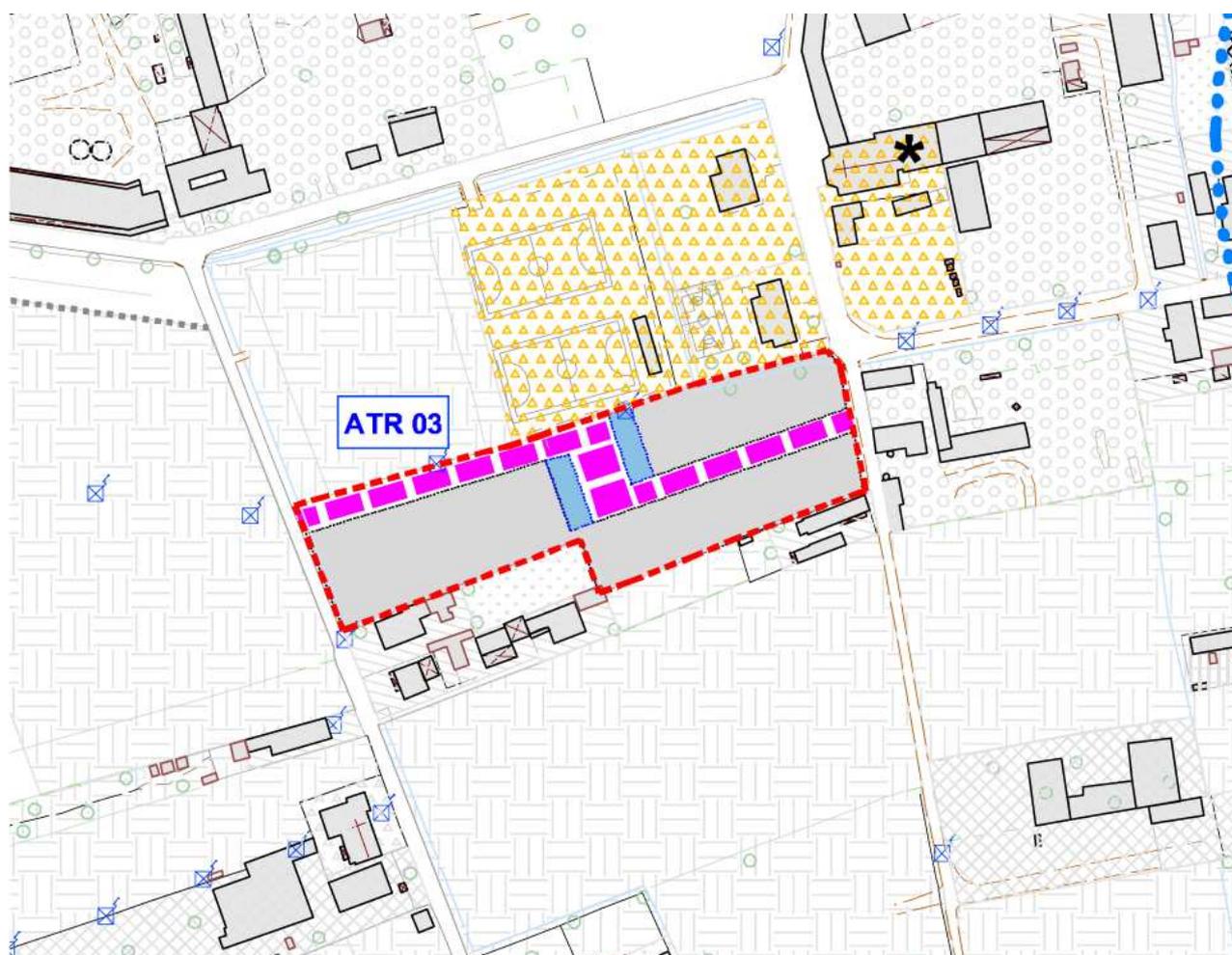
realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.

Tutela ed uso delle acque

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.

Linee guida per la progettazione

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



NUOVA VIABILITA'



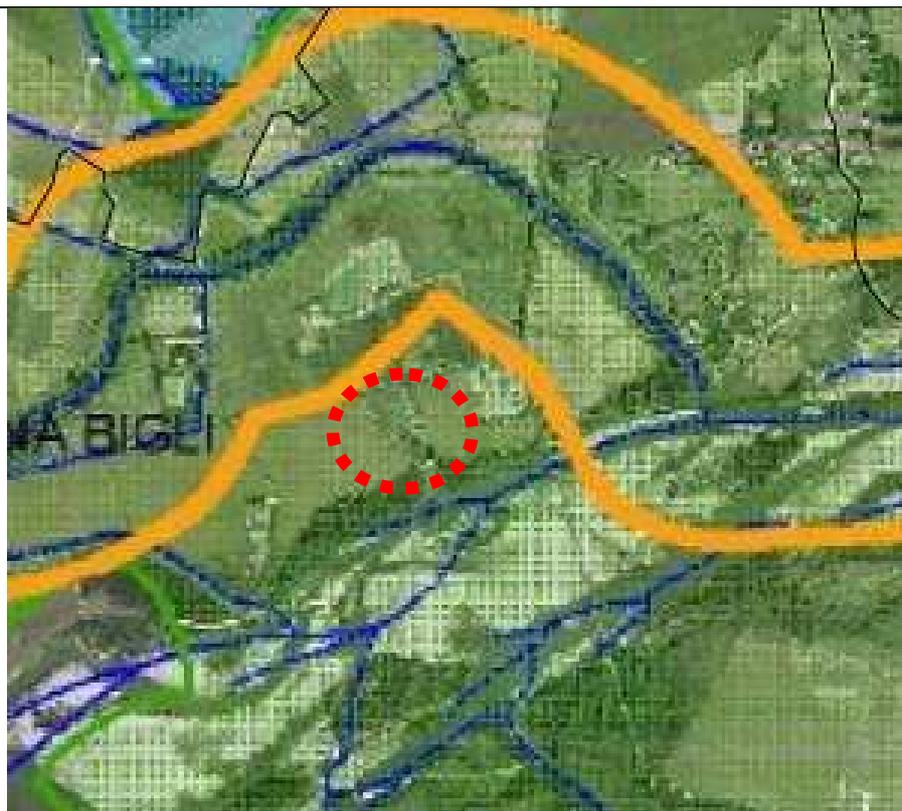
PARCHEGGI PUBBLICI



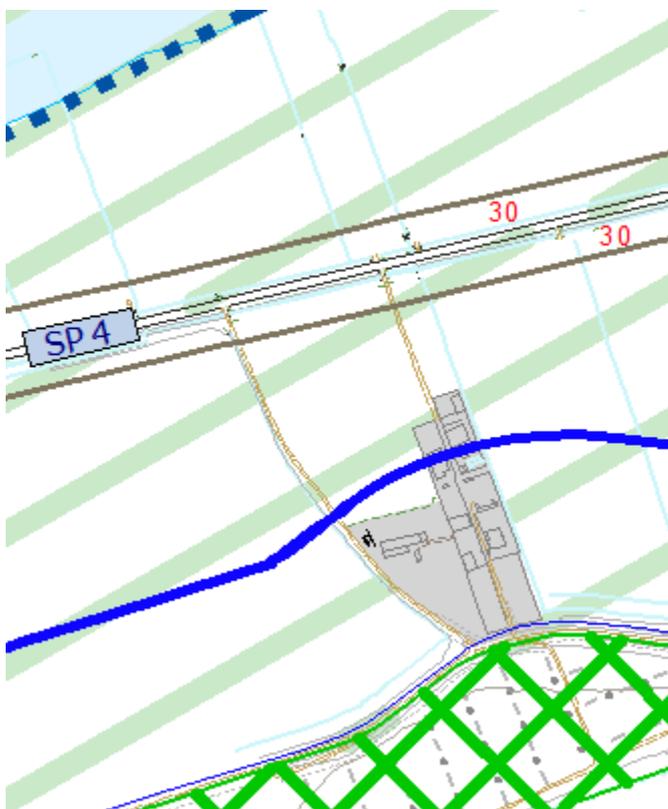
PERIMETRAZIONE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Localizzazione		
		<p>Terreno di circa 23.300 mq, che per conformazione è da considerarsi un'area aperta, pur se adiacente ad una esigua porzione di tessuto residenziale esistente di impianto rurale.</p> <p>Il terreno risulta attualmente incolto.</p>

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
		<p>P.T.C.P.</p> <p>- L'area ricade all'interno di "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici";</p> <p>una ristretta porzione dell'ambito ricade all'interno di "art.146 comma 1, let. c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (EX L.431/85 art.1 let. c)".</p> <p>L'ambito ricade all'interno della FASCIA C del P.A.I..</p>

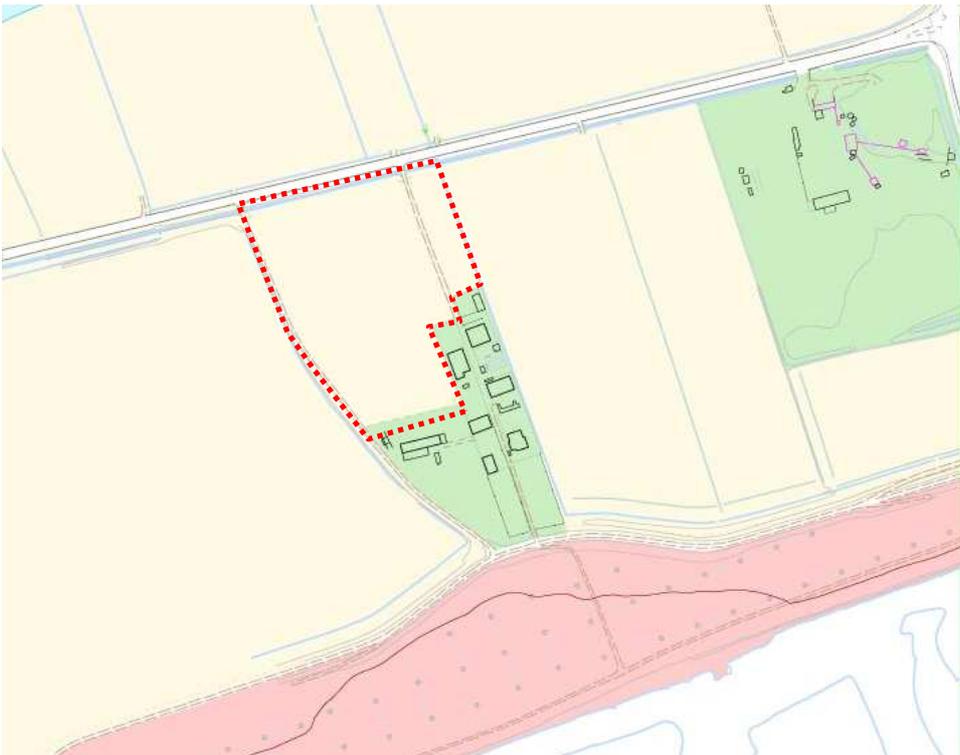
**R.E.R.**

- l'area ricade appena esternamente al corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione ma all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER.

Sistema dei vincoli urbanistici

Una porzione dell'ambito ricade in fascia di rispetto stradale della SP4.

L'ambito ricade inoltre nella fascia dei 150 m di rispetto dei corsi d'acqua principali ed all'interno della Fascia C del PAI

ATR 04	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Carta di fattibilità geologica		
Non è ancora stata resa disponibile la documentazione geologica.		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.</p>
Carta di sensibilità paesistica		
		<p><u>Classe di sensibilità paesistica 3-MEDIA,</u> vista la localizzazione esterna al tessuto urbanizzato, in adiacenza ad un'area residenziale esistente e di carattere spiccatamente rurale.</p>

ATR 04	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	23.300 mq	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)	
It = Indice di fabbricabilità territoriale	0,7 mc/mq		
Qc = Rapporto di copertura	40 %		
Ip = Indice di permeabilità	25 %		
H = Altezza massima	7,50 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	16.310 mc		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	109 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 associtative 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)

ATR 04	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteria 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), in perfetta continuazione con la viabilità esistente.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, se non terminanti in aree di sosta o progettate per consentire la manovra dei veicoli.</p> <p>E' obbligatorio inoltre studiare in accordo con l'Amministrazione Provinciale l'accesso viabilistico all'area.</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 all'interno dell'intero ambito ATR04 <u>è obbligatoria la realizzazione di:</u> fasce di verde a mitigazione degli impatti sulle visuali lungo la SP4 e nelle parti aperte verso la campagna per una profondità di almeno 10 metri, per un totale di almeno 3300 mq, al fine di creare zone "filtro" verdi ben fruibili. Le aree dovranno essere piantumate secondo quanto indicato nell'Allegato D, utilizzando specie arboree ed arbustive autoctone, ponendo particolare attenzione al mix di specie al fine di favorire la biodiversità.</p> <p>E' prevista la realizzazione obbligatoria di zone a parcheggi pubblici in misura di almeno 2,5 mq/ab, da realizzarsi e di strade di lottizzazione che garantiscano uno sviluppo coerente dell'ambito di trasformazione.</p> <p>Nel complesso la superficie da destinare a servizi, verde, parcheggi, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 4.500 mq.</p>	

ATR 04	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteria 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> <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</p>	

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.

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.

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.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

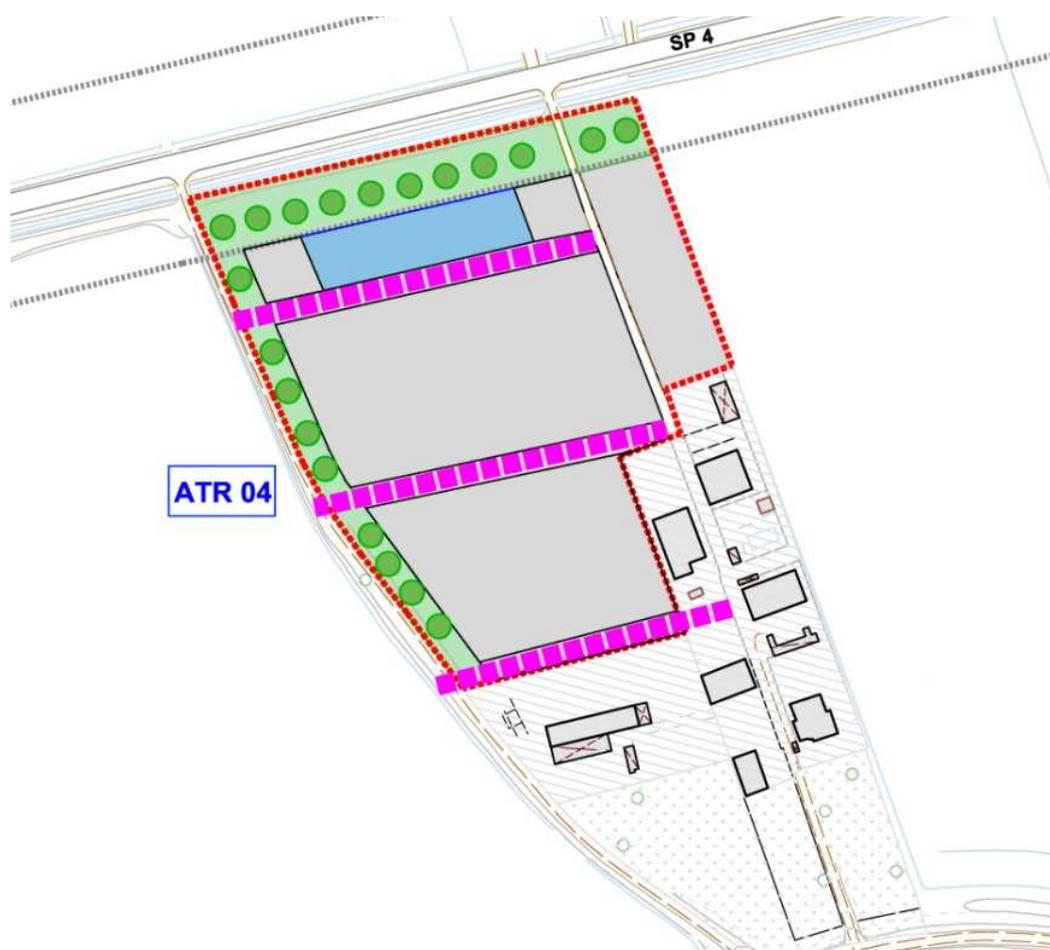
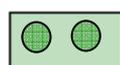
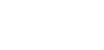
Vista la localizzazione esterna al centro abitato e l'appartenenza ad Elementi di Primo Livello della RER, sono previste sia forme di mitigazione che forme di compensazione ambientale.

Il rapporto di compensazione previsto sarà pari a **1:1**, come descritto nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione.

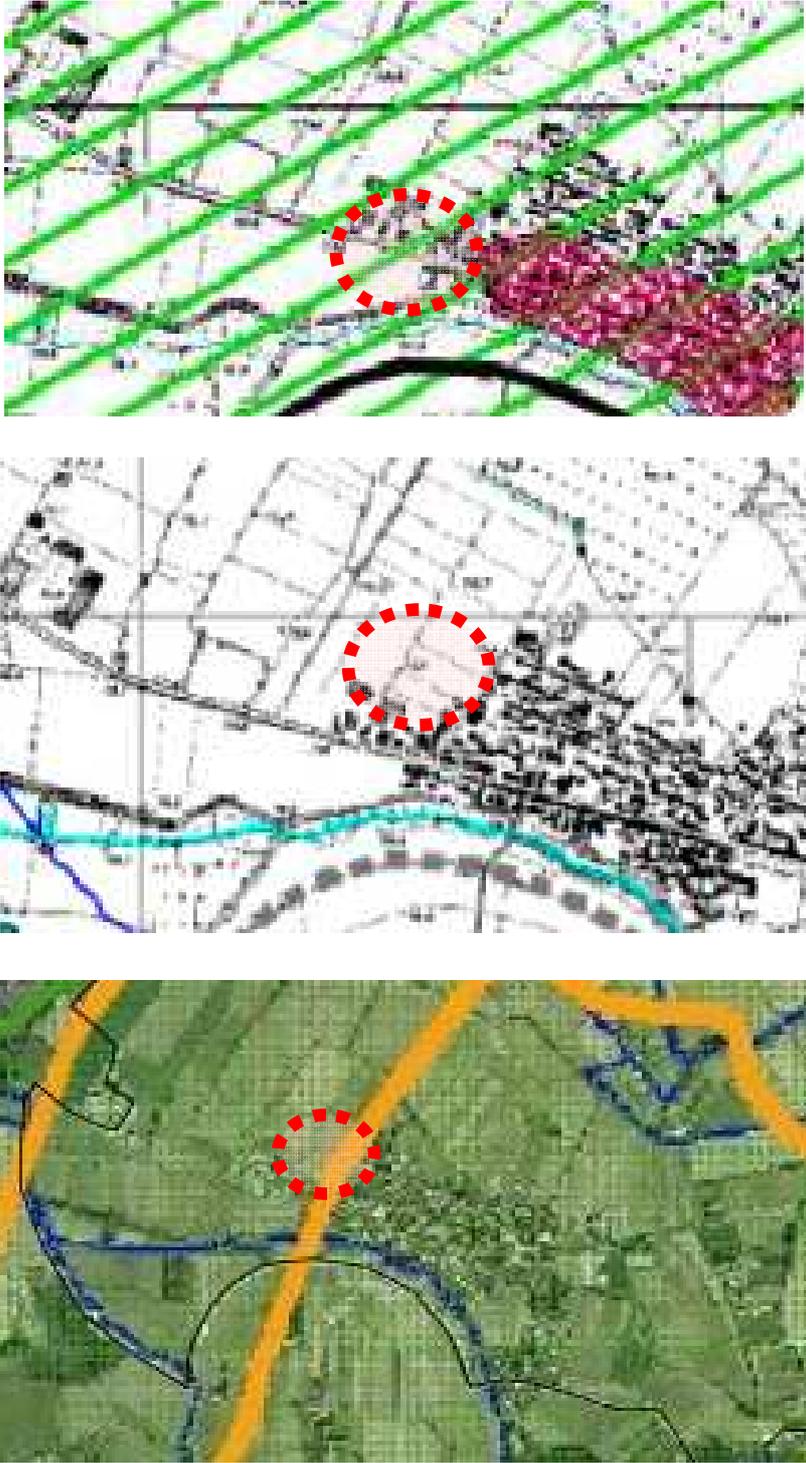
ATR 04	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri di negoziazione	
<p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.</p> <p>Fermo restando il rispetto delle disposizioni 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 dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura di 2,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto; <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>	

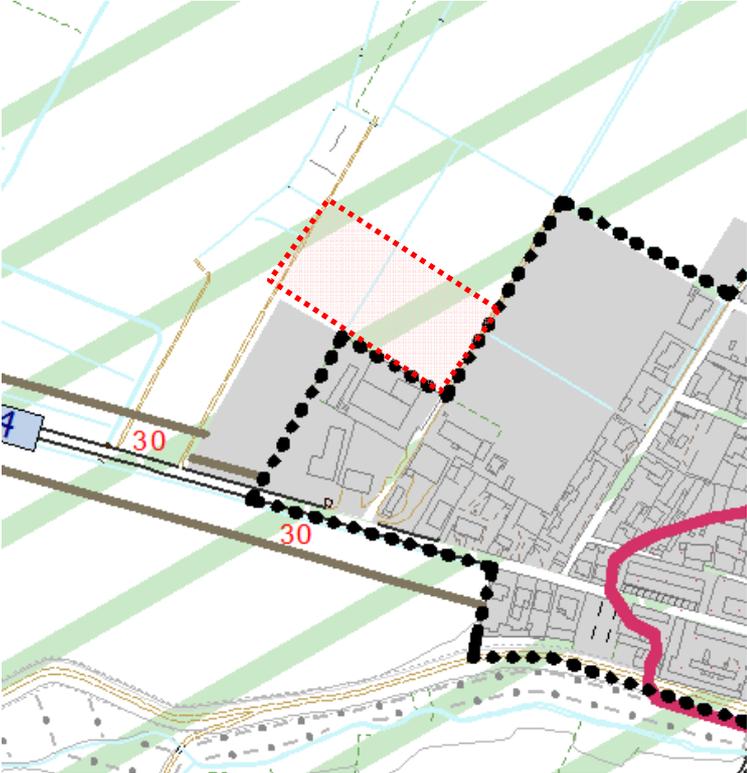
ATR 04**Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di
espansione****Linee guida per la progettazione**

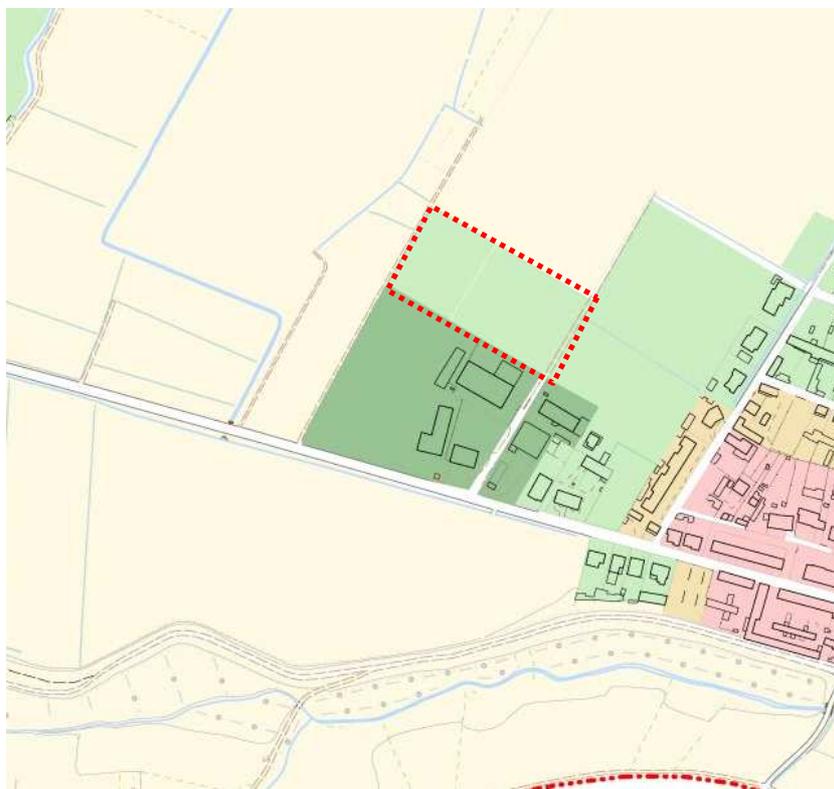
- indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
- indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;
- schema infrastrutture e della mobilità

 NUOVA VIABILITA' VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE ("FILTRO") PARCHEGGI PUBBLICI PERIMETRAZIONE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI

ATP 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	Note
Localizzazione		
		<p>Porzione ad Ovest del tessuto urbano, a ridosso di un'area produttivo-artigianale esistente, che si affaccia sulla SP4. L'area è localizzata al Nord dell'area artigianale esistente, nelle vicinanze delle prime aree residenziali in ingresso al centro abitato di Mezzana Bigli .</p> <p>Si tratta di un terreno di circa 11.250 mq, che per la sua conformazione è da considerarsi un'area semi-aperta, adiacente all'urbanizzato ma aperta su tre lati (rivolti verso la campagna. Il terreno non risulta adibito a colture, e non si rilevano corsi d'acqua nelle vicinanze del lotto.</p>

<p>ATP 01</p>	<p>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</p>	<p>Note</p>
<p>Sistema dei vincoli ambientali</p>		
		<p>PTCP</p> <p>L'area ricade all'interno delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici.</p> <p>RER</p> <p>L'area ricade all'interno del corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, oltre che all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER.</p>

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		L'area non è interessata da vincoli urbanistici.
Carta di fattibilità geologica		
<p>Non è ancora stata resa disponibile la documentazione geologica.</p>		<p><u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u></p> <p>La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.</p>

Carta di sensibilità paesistica

Classe di sensibilità paesistica 2- bassa, poiché priva di particolari caratteristiche o di elementi di valore paesaggistico ed in adiacenza con aree a destinazione produttivo-artigianale.

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva 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	11.250 mq	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)	
Ut = Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq		
Ip = Indice di permeabilità	20 %		
H = Altezza massima	9 m esclusi i volumi tecnici		
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 150 mq di SLP		
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 300 mq di SLP		
Superficie lorda di pavimento massima realizzabile	4.500 mq		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
<p><u>Destinazione principale:</u> attività industriali di produzione, attività artigianali, attività di ricerca e laboratorio, deposito e magazzini integrati all'unità produttiva, depositi al coperto e all'aperto, stoccaggio e magazzini, rimesse : 70% minimo</p> <p><u>Destinazioni accessorie e compatibili:</u> Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi: silos, mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria, uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di slp, connessi all'attività industriale; abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; attività di ricerca di laboratorio; servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante: 30% massimo.</p>			Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Vocazioni funzionali		
<p><u>Destinazioni d'uso non ammesse:</u> residenza salvo l'alloggio del personale di custodia; attività agricola, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di commercio all'ingrosso, attrezzature private, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; impianti con attività moleste, dannose ed inquinanti che non diano sufficienti garanzie a giudizio dell'Amministrazione comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previste nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio.</p> <p>E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. ed insediamenti a rischio di incidente rilevante.</p>		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)
Criteri d'intervento		
<p>Deve essere garantita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area dalla SP4; - La realizzazione in contemporanea delle opere di mitigazione ambientale; - La viabilità d'accesso all'area dovrà essere studiata in accordo con l'Amministrazione Provinciale (individuando un'intersezione viabilistica coerente o una strada di arroccamento). <p>In generale dovranno essere previsti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. spazi interni adeguati al transito degli automezzi; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico e dotati di essenze arboree ed arbustive autoctone; 3. adeguata illuminazione. <p>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>Occorrerà prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde - Consistenza arborea e consistenza arbustiva delle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali.</p>		

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione
Criteri d'intervento	
<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 fascia piantumata di profondità pari almeno a 10 m lungo i lati aperti verso la campagna con funzione da filtro (Nord, Est, Ovest), con attenzione al lato rivolto verso il centro edificato (Est); 	
Criteri di incentivazione e di compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione</u>	
Non è prevista alcuna forma di incentivazione volumetrica	
<u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u>	
<p>Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda a quanto contenuto all'ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA</p> <p>Il rapporto base di compensazione previsto è pari a 1:1 ovvero la superficie di compensazione prevista è pari alla superficie dell'area trasformata.</p> <p>Al fine di individuare delle adeguate forme di mitigazione e compensazione, da predisporre coordinandole con la proposta progettuale, dovrà essere redatto un progetto specifico in cui siano evidenziate, oltre alla valenze naturalistiche, anche la possibilità di interconnessione con gli elementi di interesse ambientale presenti nell'intorno.</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 dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura del 10% della superficie territoriale 	

eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto.

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:

- 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

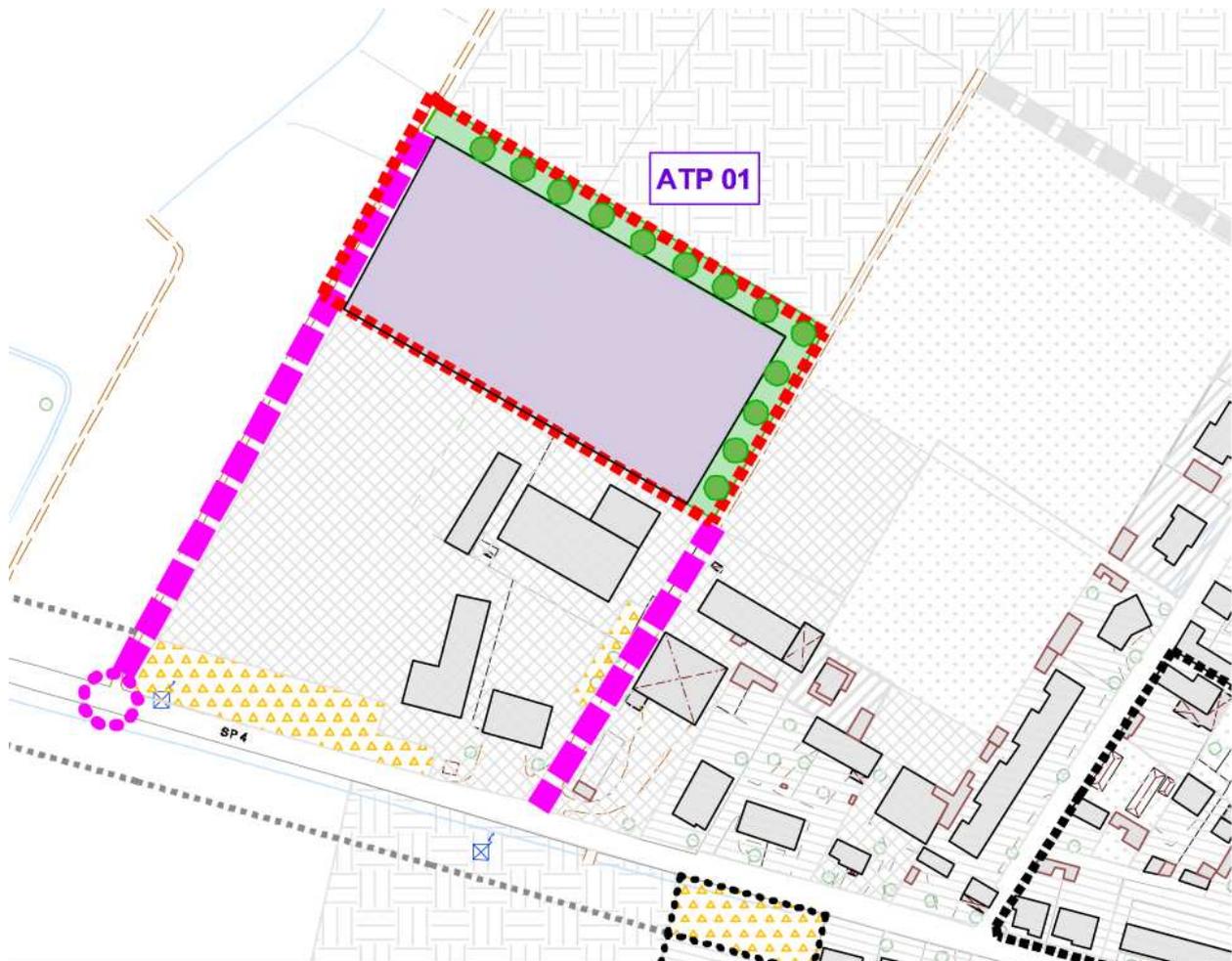
Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 -Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

Linee guida per la progettazione

ATP 01

***Ambito di trasformazione a prevalente funzione
artigianale/produttiva di espansione***

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



- NUOVA VIABILITA'**
- VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE ("FILTRO")**
- PERIMETRAZIONE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI**

ALLEGATO B

Indirizzi per la progettazione degli edifici

La progettazione di edifici di nuova costruzione o il recupero di edifici esistenti dovrà 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 perceibilità 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 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 attuale stimato.

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>Acer campestre</i>	Acero campestre
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
<i>Juglans regia</i>	Noce
<i>Platanus acerifolia</i>	Platano
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre
SPECIE ARBUSTIVE	
<i>Cornus max</i>	Corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Crataegus sp.</i>	Biancospino
<i>Erythronium europaeus</i>	Cappel di prete
<i>Rubus ulmifolius</i>	Rovo
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco

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

Criteria 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.

2. 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. DP 12 – "Schema di REC" in scala 1:25.000, DP13 – "Aree di compensazione ambientale" – in Scala 1:10.000 e nella Tav. PdS03 "Rete Ecologica Comunale" in scala 1:10.000

Inoltre, si attuano anche nelle seguenti aree:

- 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 nelle 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. Viene fornita un'indicazione in merito alla tipologia e modalità operativa per la realizzazione di interventi di compensazione ambientale:

- Aree vegetate
- Zone umide
- Filari

- Siepi e cortine
- Corsi d'acqua superficiali;
- Prati permanenti.
- Recupero dei fontanili

Tali informazioni hanno la finalità di indirizzare, sia l'Amministrazione pubblica sia gli operatori privati, nell'azione di realizzo delle scelte operative di carattere naturalistico.

SPECIE ARBOREE	
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
<i>Juglans regia</i>	Noce
<i>Platanus acerifolia</i>	Platano
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre
SPECIE ARBUSTIVE	
<i>Cornus max</i>	Corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Crataegus sp.</i>	Biancospino
<i>Eryonymus europaeus</i>	Cappel di prete
<i>Rubus ulmifolius</i>	Rovo
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco

Aree vegetate

Si intendono quelle superfici, con estensione variabile o con caratteristiche diversificate (L.R. 05/12/2008 n.31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale") in cui si intende o si è preceduto, nel passato, alla realizzazione di interventi di piantumazione per la creazione di realtà con valenza naturalistica.

Modalità operative

Tempi di realizzazione: la messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine di favorire l'attecchimento delle diverse essenze.

Specie da utilizzare: Sambuco, Prugnolo, Biancospino, Corniolo, Cappel di prete, Nocciolo, Salice Bianco, Pioppo bianco, rovo, Pioppo nero, Noce comune, Sanguinello.

Dimensionamento: le diverse essenze da mettere a dimora dovranno avere un carattere di impianto forestale, quindi con un'altezza non superiore a 1-1,5 m (questo garantirà una maggiore capacità di attecchimento oltre a una più rapida crescita dei diversi individui messi a dimora).

Sesti d'impianto: il sesto di impianto dovrà essere fitto 2x2 o al massimo, nel caso venissero utilizzate specie di maggior dimensioni anche più rado (3x3 m). Al fine di attribuire un maggior carattere naturaliforme all'intervento previsto, dovranno essere realizzate anche dalle macchie vegetate, caratterizzate da un sesto di impianto fitto (1x1 m).

Effetti attesi: nel medio periodo l'intervento produrrà degli agglomerati vegetati, anche piuttosto fitti e di rilevante interesse dal punto di vista naturalistico.

Zone umide

La conservazione e/o creazione di zone umide, appare frequentemente, una tipologia di intervento dall'elevato significato di carattere naturalistico (in quanto genererà sia lo spontaneo insediamento di specie faunistiche sia di specie floristiche, ormai divenute relittuali). Spesso tali interventi rivestono un ruolo sociale in quanto si configurano come elementi attrattivi rispetto alla popolazione.

Modalità operative

Tempi di realizzazione: la realizzazione di zone umide può essere fatta in tutte le stagioni dell'anno, mentre la piantumazione delle eventuali essenze di contorno dovrà avvenire nella stagione autunnale o tardo invernale.

Specie da utilizzare: potranno essere utilizzate sia specie legnose (salici, ontani e pioppi) con una buona affinità rispetto agli ambienti acquatici, sia specie erbacee (carici, cannuce,..) utili per ricreare un ecosistema sia di interesse naturalistico sia con una valenza sociale.

Sesti d'impianto: diversificato in funzione del risultato atteso.

Effetti attesi: la creazione di realtà di interesse naturalistico (in quanto nel medio periodo si insedierà anche una fauna palustre), sia di interesse sociale (tale intervento potrà essere inserito in un'area a verde sociale).

Filari

Questa tipologia di intervento, pur non avendo una grande rilevanza dal punto di vista ambientale, trova maggior riscontro rispetto a esigenze di ordine paesistico e sociale (spesso la creazione di alberature, come ad es. lungo le strade, tende a valorizzare anche gli ambiti insediativi).

Modalità operative

Specie da utilizzare: i filari potranno essere realizzati con specie dal rapido accrescimento, quali Carpino bianco, Farnia, Pioppo bianco, Pioppo nero, Platano, Tiglio selvatico.

Dimensionamento: per avere un rapido effetto dell'intervento si consiglia di mettere a dimora essenze con un'altezza non inferiore a 2,5-3 m.

Sesti d'impianto: potrà variare a seconda delle esigenze e della localizzazione dell'intervento.

Effetto atteso: alberature con parziale effetto schermante e/o di valorizzazione soprattutto delle aree urbanizzate.

Siepi e cortine

Le siepi e le cortine si configurano come formazioni di vegetazione lineare, pluristratificate (presenza sia di arbusti che di alberi), dalla profondità variabile, in quanto funzionale delle superfici disponibili (minima 3 m).

Rivestono un ruolo fondamentale di connettività e di rete ecologica, costituendo corridoi che garantiscono e favoriscono la conservazione della biodiversità tra aree altrimenti inserite in un contesto profondamente artificializzato.

Modalità operative

Tempi di realizzazione: la messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine di favorire l'attecchimento delle diverse essenze.

Specie da utilizzare: specie arboree: pioppo nero, farnia, ontano comune, salice bianco, noce comune; specie arbustive: prugnolo, biancospino, sambuco e nocciolo.

Dimensionamento: si consiglia di mettere a dimora essenze con un'altezza non superiore a 2 m

Sesti d'impianto: gli arbusti e gli alberi devono essere alternati al fine di ricreare una situazione quanto più possibile naturaliforme e continua.

Effetto atteso: una forma di vegetazione lineare dall'elevata capacità schermante.

Riqualificazione di un corso d'acqua superficiale

Tali tipologie di interventi tendono ad arricchire e a valorizzare situazioni parzialmente e/o totalmente compromesse a causa di una scarsa attenzione di gestione. La presenza di vegetazione sulle rive assume una funzione filtrante rispetto ai possibili elementi inquinanti presenti.

Modalità operative

Tempi di realizzazione: la messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine di favorire l'attecchimento delle diverse essenze.

Specie da utilizzare: specie arboree: salice bianco, ontano comune, pioppo nero, pioppo bianco, sambuco.

Dimensionamento: le specie messe a dimora potranno avere una dimensione variabile a seconda degli effetti attesi dall'intervento (compresa tra 1 e 3 m)

Sesti d'impianto: variabile a seconda della superficie messa a disposizione e delle risultanze attese rispetto all'intervento previsto.

Effetti attesi: la riqualifica a verde delle rive di corsi d'acqua e la rispettiva formazione di corridoi ecologici secondari

Prati permanenti

La creazione di un prato permanente costituisce una soluzione operativa dall'elevato interesse sia gestionale, sia a livello naturalistico. Si tratta di una coltura polifitica, in cui gli interventi gestionali (taglio dell'erba), vengono svolti al massimo 2/3 volte all'anno. In questo modo si garantisce e favorisce anche lo sviluppo di essenze erbacee che ormai hanno assunto un areale relittuale a causa del diradarsi di questo tipo di coltura.

Tempi di realizzazione: la semina delle essenze erbacee (da ricondursi a categorie ben determinate di piante) deve essere fatta durante il tardo inverno, inizio primavera.

Specie da utilizzare: la qualità di questa forma di coltura assume maggior valenza quante più specie erbacee vi sono presenti. Per definire il mix di sementi idoneo, occorrerà valutare puntualmente le caratteristiche pedologiche del terreno e l'utilizzo del foraggio di risulta.

Effetti attesi: favorire la diversità floristica all'interno di un determinato territorio oltre a costituirsi come una sostanziale fonte di sostentamento per una varietà animale piuttosto ampia.

Recupero dei Fontanili

Il recupero dei fontanili costituisce un intervento di estrema importanza, sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico.

L'intervento deve essere realizzato tramite tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di recuperare la testa del fontanile, incrementare la vegetazione spondale ed eventualmente ricreare uno spazio per didattica all'aperto.

6. 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.

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

Precisando che gli Ambiti di Trasformazione individuati all'interno del Documento di Piano ricadono all'interno di Corridoi primari o Elementi di Primo Livello della Rete Ecologica Regionale, 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:

$$S_c = S_t - S_t * i_c$$

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.	-	-