

FILE: AT_01_12037.pdf

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ShapeFile: AMB_TRAS.shp

Shape Polygon

Tabella: AMB_TRAS.DBF

Trattasi di aree di protezione, o ambiti boscati la cui regolamentazione è disciplinata dall'art. 12

"Identificazione degli ambiti di trasformazione e delle aree per servizi" dell'elaborato DdP-R Obiettivi e prescrizioni del Documento di Piano:

Art. 12 DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi della lett. e) del comma 2 dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, le aree di trasformazione urbanistica sono governate dal Documento di Piano.

Tutti gli interventi relativi ad aree di trasformazione urbanistica individuate dal DdP nelle schede e nelle tavole di previsioni di Piano, nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variante al Piano delle Regole coerentemente con le strategie dettate dal DdP, sono assentibili previa approvazione di piani attuativi ai sensi dell'art. 12 L. R. n° 12/2005.

Le modalità di attuazione contenute nelle schede delle aree di trasformazione urbanistica sono prescrittive e prevalgono su tutti gli elaborati grafici.

È sempre possibile attuare Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della L.R. 12/2005, qualora sussistano i requisiti di cui al comma 2 dell'art. 87 della medesima legge.

Per la trasformazione delle aree come individuate dovranno essere rispettati destinazioni d'uso, indici e parametri come definiti negli articoli precedenti, secondo quanto descritto nell'Allegato A) delle presenti Norme.

Le volumetrie afferenti indicate sono massime, salvo la possibilità di attribuzione degli indici "premiali" secondo quanto stabilito dal precedente articolo 8, con un massimo del 15% della volumetria consentita.

Nell'allegato A) sono riportate delle Schede delle aree di Trasformazione urbanistica con contenuti prescrittivi.

Sono riportate altresì le aree di completamento la cui attuazione è demandata al Piano delle Regole, e le aree per Servizi Pubblici, la cui attuazione è demandata al Piano dei Servizi.

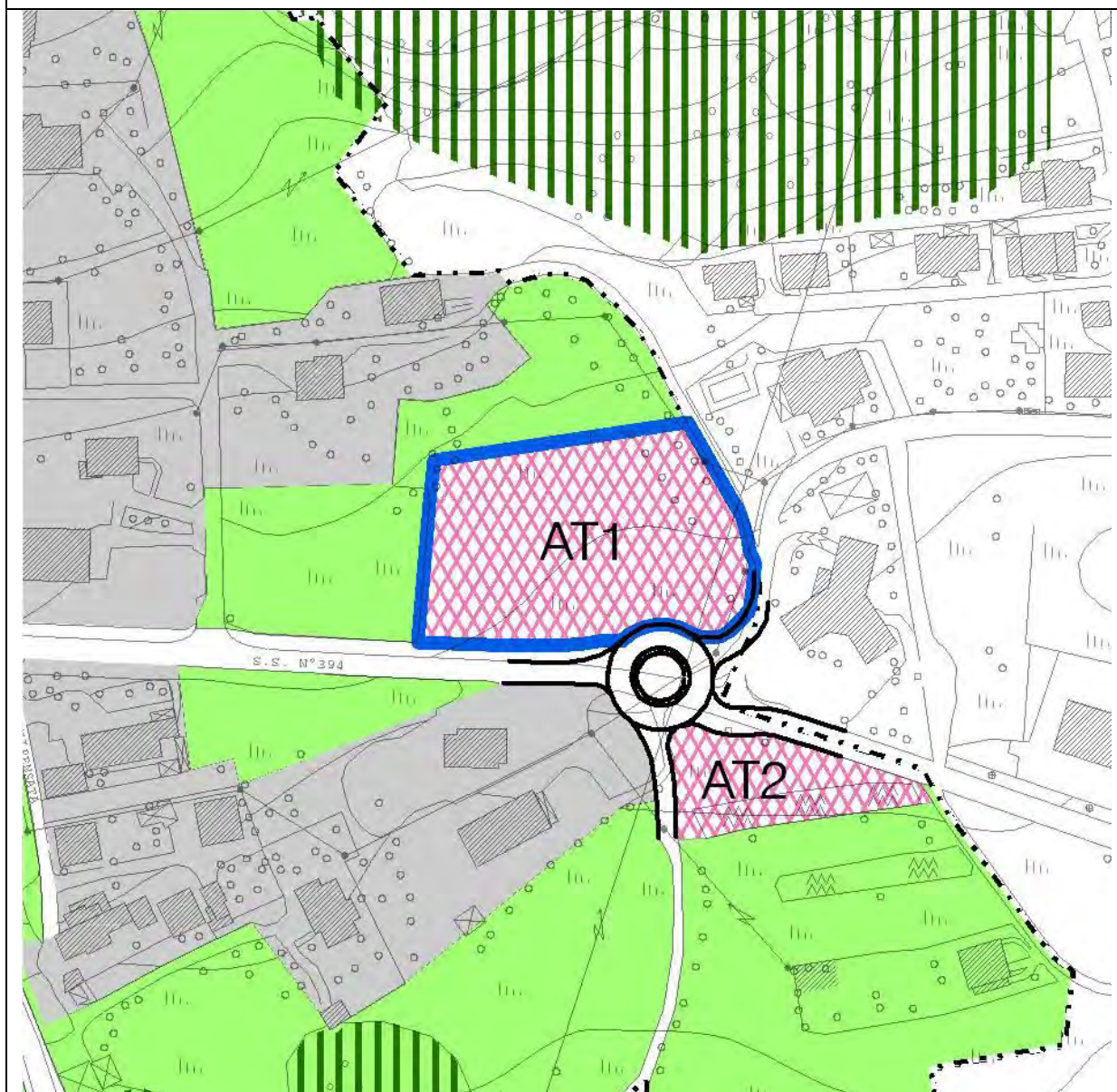
Legenda Carta di Inquadramento Ambiti di Trasformazione:

	Tessuto urbano consolidato (TUC)
	Nuclei antichi
	Mobilità di progetto
	Ambiti di trasformazione:
	residenziale
	produttivo-artigianale
	commerciale
	servizi
	Perimetro di concentrazione volumetrica
	Ambiti agricoli
	Aree boscate
	Ambiti produttivi commerciali esistenti
	Servizi esistenti esterni al TUC



Ambito di Trasformazione

01





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché pianeggiante a prato polifita stabile, sita sul lato nord della SS 394, al confine con il comune di Cuveglio, all'incrocio con la Via per Vergobbio.

DESTINAZIONE PREVISTA: COMMERCIALE con piccole strutture di vendita

VINCOLI: L'area è interessata dal passaggio di una linea ad alta tensione dell'ENEL. L'indicazione della fascia Dpa fornita dall'Ente gestore identifica una distanza di circa 60 m dal cavidotto inibita alle nuove costruzioni.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D4 a destinazione commerciale con attuazione mediante piano attuativo. Si riconferma la medesima previsione, con la riduzione dell'altezza massima da m 9,00 a m 7,50 per tutela aspetti paesistici e coni visuali, individuazione di un perimetro di Concentrazione volumetrica e la possibilità di monetizzare quota parte delle aree per servizi previste.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

E' d'obbligo la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria per la realizzazione di una rotonda all'incrocio fra la SS 394 e la via Vidoletti e per l'allargamento di quest'ultima fino ad un calibro stradale di almeno m 7,50, come identificata.

E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.

Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

MISURE DI SOSTENIBILITA' VIABILISTICA con la SS394:

Stante le criticità evidenziate dal Documento di Piano e dal PTCP in ordine alla SS394 si ritiene prioritario che l'intervento salvaguardi il livello di servizio.

La sostenibilità viabilistica è individuata nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti alla riorganizzazione viaria, commisurati alla attrazione di traffico esercitata dalla struttura commerciale e finalizzati ad evitare locali condizioni problematiche che possano andare ad incidere sul livello di servizio della SS394 e delle arterie interessate.

Con l'approvazione del piano sarà necessario condurre un approfondimento in ordine alla necessità di una distribuzione viaria interna alle nuove strutture commerciali finalizzata a concentrare le intersezioni di accesso in punti governati attraverso innesti controllati. In relazione al carico generato dall'intervento il riassetto dei nodi potrà prevedere la realizzazione o la riqualificazione di rotonde o altre intersezioni di geometria appropriata rispetto ai volumi di traffico interessati, finalizzate ad evitare svolte a sinistra lungo l'asse stradale, e una completa definizione della carreggiata: corsie, banchine e spazi laterali a norma rispetto alle sezioni determinate dalla legislazione vigente.

Dovranno inoltre essere adottati tutti i provvedimenti necessari atti a limitare le interferenze con il

traffico locale e in transito, quali adeguate corsie di decelerazione e accelerazione e un appropriato livello di sicurezza nella definizione delle soluzioni di illuminazione stradale e di segnaletica. Gli interventi dovranno evitare commistioni tra tipologie di traffico evitando interferenze con i movimenti pedonali e ciclistici, ed incrementare le condizioni di efficienza del trasporto collettivo. Dovrà quindi essere posta una specifica attenzione alla massimizzazione della sicurezza dei pedoni e degli utenti deboli, soprattutto in caso di necessità di attraversamento stradale. La determinazione degli interventi da adottare, connessa alla analisi specifica della generazione di traffico, potrà essere sviluppata al momento in cui saranno noti la localizzazione, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza da queste determinata, la temporizzazione degli interventi. Il progetto di tali interventi dovrà essere sviluppato sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, a carico del soggetto attuatore da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali. Dovranno essere rispettate le misure del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e regolamenti di attuazione.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI) Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazione litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	Sf	Rc
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 100% della Sf	Volume	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mc/mq	mq	mc	mq	%
5.270	0,6	2.635	3.162	2.635	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
7,50	5,00	10,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica molto alta.

Risulta necessario mantenere e valorizzare il cono visuale aperto sulle aree prative e agricole dell'intorno e soprattutto verso il parco della Villa bozzolo.

La verifica paesistica dovrà tenere conto della riduzione dell'altezza dell'edificio e della copertura a questo fine. Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo di colori e materiali.

In linea di massima saranno escluse costruzioni di tipo prefabbricato industriale.

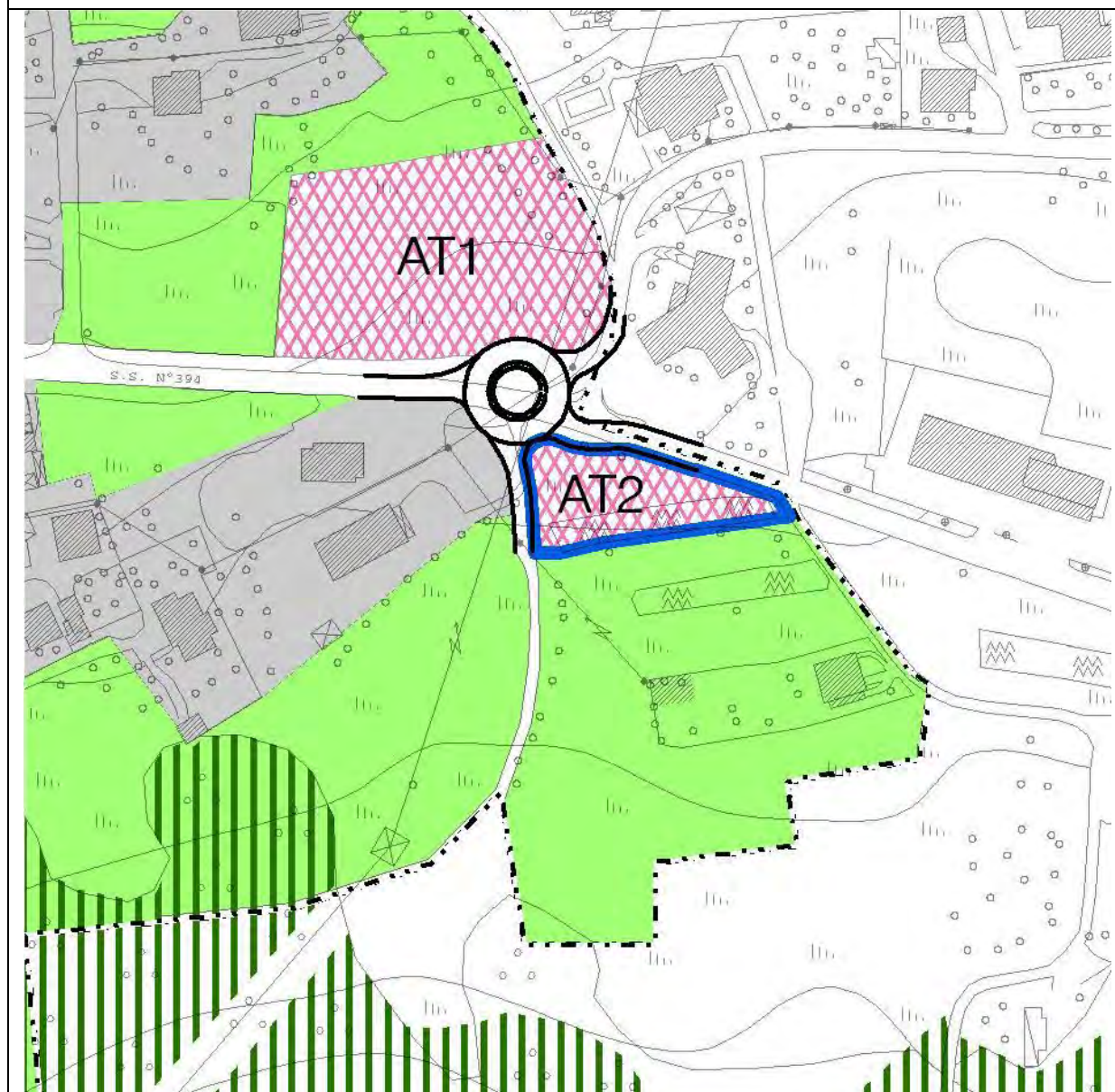
E' consigliabile l'utilizzo di piantumazioni per mitigare l'impatto delle auto in sosta e al confine con le aree agricole, come pure l'utilizzo di pavimentazioni drenanti tipo prato armato ed aree a verde.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

02





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché pianeggiante a prato polifita stabile, sita sul lato sud della SS 394, al confine con il comune di Cuveglio.

DESTINAZIONE PREVISTA: COMMERCIALE con piccole strutture di vendita

VINCOLI: L'area è interessata dal passaggio di una linea ad alta tensione dell'ENEL. L'indicazione della fascia Dpa fornita dall'Ente gestore identifica una distanza di circa 60 m dal cavidotto inibita alle nuove costruzioni.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D4 a destinazione commerciale con attuazione mediante piano attuativo.

Il Piano Attuativo è già stato adottato e deve essere approvato.

Si riconferma la medesima previsione.

In caso di variante al Piano Attuativo dovrà essere prevista una riduzione dell'altezza massima da m 9,00 a m 7,50 per tutela aspetti paesistici e con visivi.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

E' d'obbligo la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria per la realizzazione di una rotonda all'incrocio fra la SS 394 e la via Vidoletti e l'area per la realizzazione di una nuova strada che realizzi il collegamento anulare con la Via Malpensata, come identificata.

E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.

Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

MISURE DI SOSTENIBILITA' VIABILISTICA con la SS394:

Stante le criticità evidenziate dal Documento di Piano e dal PTCP in ordine alla SS394 si ritiene prioritario che l'intervento salvaguardi il livello di servizio.

La sostenibilità viabilistica è individuata nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti alla riorganizzazione viaria, commisurati alla attrazione di traffico esercitata dalla struttura commerciale e finalizzati ad evitare locali condizioni problematiche che possano andare ad incidere sul livello di servizio della SS394 e delle arterie interessate.

Con l'approvazione del piano sarà necessario condurre un approfondimento in ordine alla necessità di una distribuzione viaria interna alle nuove strutture commerciali finalizzata a concentrare le intersezioni di accesso in punti governati attraverso innesti controllati. In relazione al carico generato dall'intervento il riassetto dei nodi potrà prevedere la realizzazione o la riqualificazione di rotonde o altre intersezioni di geometria appropriata rispetto ai volumi di traffico interessati, finalizzate ad evitare svolte a sinistra lungo l'asse stradale, e una completa definizione della carreggiata: corsie, banchine

e spazi laterali a norma rispetto alle sezioni determinate dalla legislazione vigente.

Dovranno inoltre essere adottati tutti i provvedimenti necessari atti a limitare le interferenze con il traffico locale e in transito, quali adeguate corsie di decelerazione e accelerazione e un appropriato livello di sicurezza nella definizione delle soluzioni di illuminazione stradale e di segnaletica.

Gli interventi dovranno evitare commistioni tra tipologie di traffico evitando interferenze con i movimenti pedonali e ciclistici, ed incrementare le condizioni di efficienza del trasporto collettivo.

Dovrà quindi essere posta una specifica attenzione alla massimizzazione della sicurezza dei pedoni e degli utenti deboli, soprattutto in caso di necessità di attraversamento stradale.

La determinazione degli interventi da adottare, connessa alla analisi specifica della generazione di traffico, potrà essere sviluppata al momento in cui saranno noti la localizzazione, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza da queste determinata, la temporizzazione degli interventi. Il progetto di tali interventi dovrà essere sviluppato sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, a carico del soggetto attuatore da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali.

Dovranno essere rispettate le misure del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e regolamenti di attuazione.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	Sf	Rc
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 100% della Sf	Volume	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mc/mq	mq	mc	mq	%
1.592	0,6	796	955	796	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
7,50	5,00	10,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica molto alta.

Risulta necessario mantenere e valorizzare il cono visuale aperto sulle aree prative e agricole della piana del Carreggio.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali.

In linea di massima saranno escluse costruzioni di tipo prefabbricato industriale.

E' consigliabile l'utilizzo di piantumazioni per mitigare l'impatto delle auto in sosta e al confine con le aree agricole, come pure l'utilizzo di pavimentazioni drenanti tipo prato armato ed aree a verde.

Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

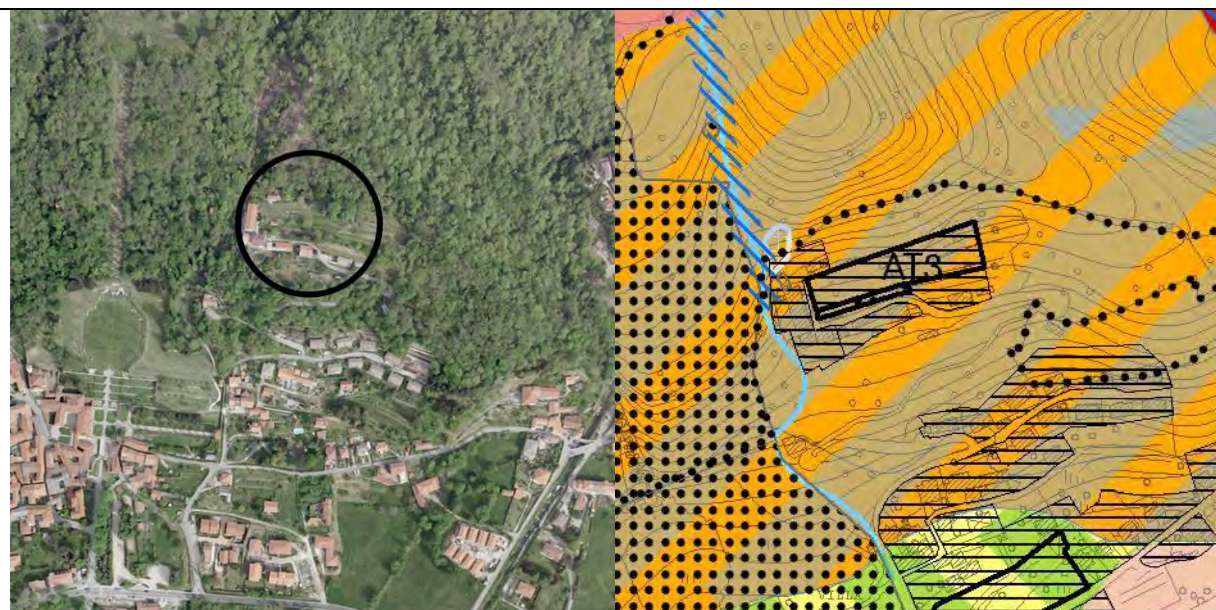
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

03





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a destinazione a robinieto, sita a monte dell'abitato di Zuigno, a nord-ovest del parco della Villa Bozzolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE / SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è già parzialmente prevista dal vigente PRG come zona B a destinazione residenziale con attuazione mediante permesso di costruzione, per una superficie complessiva pari a 1.236,21 oltre a mq 242,21 di servizi a parcheggio. La zona è attualmente sprovvista di fognatura.

La nuova area di trasformazione prevede un ampliamento dell'area edificabile in ambito non identificato come boscato dal PIF. L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione del tratto fognario da collegarsi alla fognatura comunale.

E' opportuno inoltre realizzare un allargamento del calibro stradale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi.

E' d'obbligo la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria, allargamento stradale.

La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con consistenti limitazioni, classe 3A, aree ad elevata acclività su pendii caratterizzati dalla presenza di depositi glaciali di copertura (pendenza > 20°), aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In ogni caso è richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e l'analisi di stabilità del versante (SV).

Sono da prevedere:

- opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),
- opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).
- interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)

Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Scenario di pericolosità sismica Z4C, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2°

livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come area prativa agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	Mq
3.222	0,5	349	1.610	11	2873

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni a debita distanza di salvaguardia con gli edifici rurali più antichi, mantenendo il tracciato sentieristico a latere.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

E' consigliabile l'utilizzo di piantumazioni per mitigare l'impatto delle auto in sosta e al confine con le aree agricole, come pure l'utilizzo di pavimentazioni drenanti tipo prato armato ed aree a verde.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

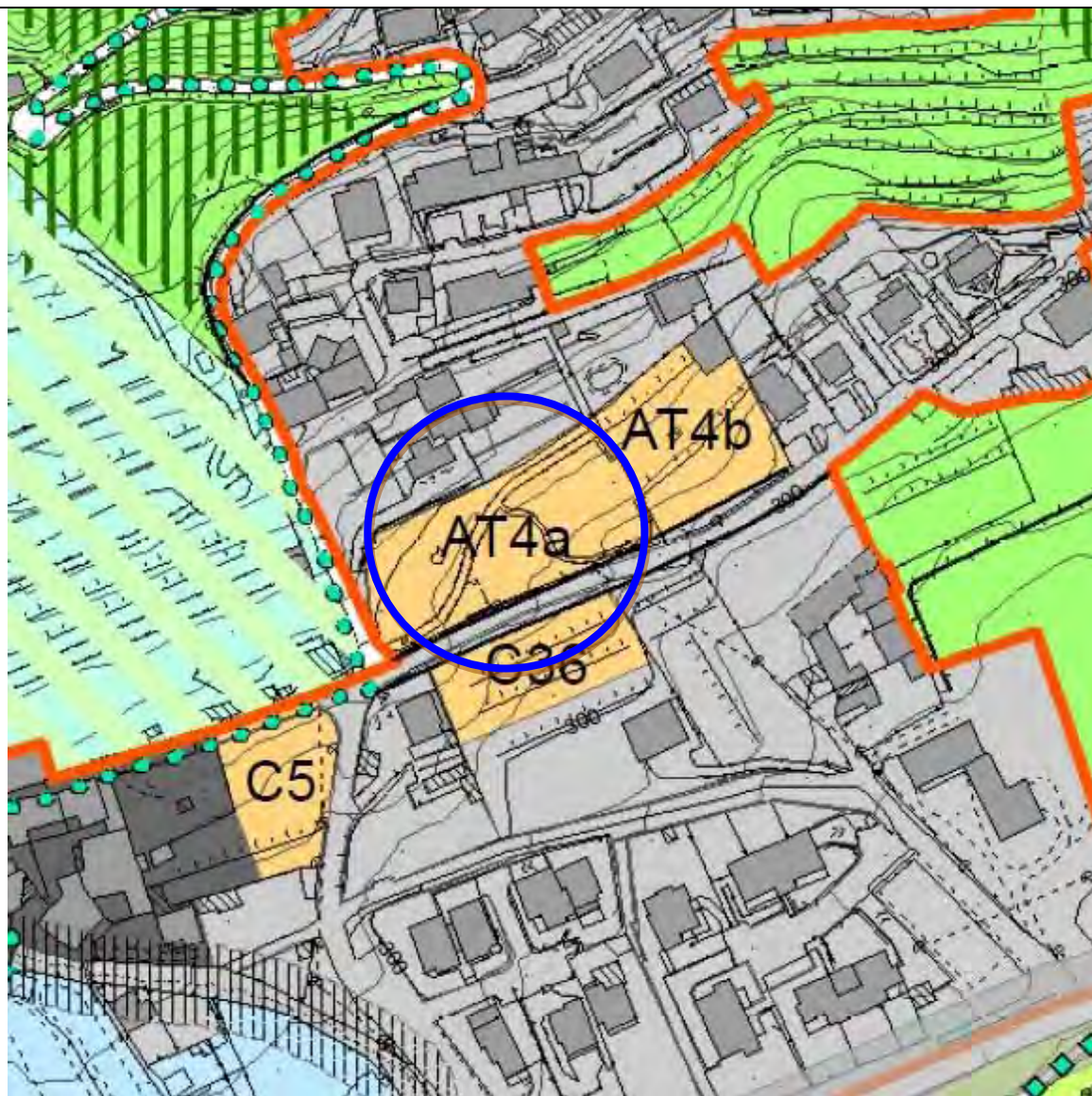


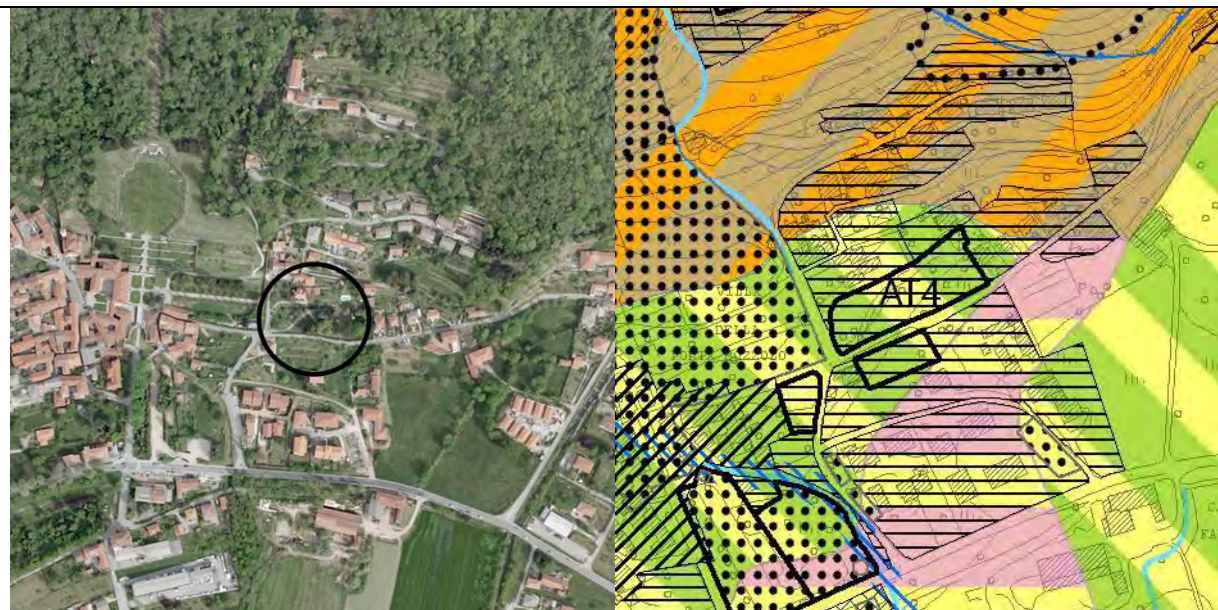
Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione

04a





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a destinazione a robinieto, non definito bosco ai sensi del PIF, sita a monte dell'abitato di Zuigno, a nord-ovest del parco della Villa Bozzolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è attualmente azionata dal vigente PRG come zona A2 – verde privato - a destinazione residenziale ed è interna al Tessuto Urbano Consolidato.

Data la vicinanza del compendio storico della Villa Bozzolo, risulta necessario attuare un intervento unitario in grado di integrare i nuovi manufatti architettonici con spazi a verde e pubblici che preservino i con visuali. Dovrà essere contenuta l'altezza degli edifici ad un solo piano.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

~~E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi comunali, verde e parcheggi nella misura minima del 50% di quelle previste.~~

Parte o tutte le aree a servizi, come quantificate, potranno essere monetizzate a scelta dell'amministrazione comunale.

Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione/monetizzazione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile con la previsione della cessione delle aree per l'allargamento stradale di Via Roma.

Le aree di sosta attrezzata dovranno essere preferibilmente localizzate in fregio alla via Caccia.

Dovranno essere per quanto possibile mantenuti i muri di recinzione in pietra.

~~Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.~~

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici con particolare riferimento alla fognatura.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora

il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come area verde per parchi e giardini nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
2.208	0,5	201	1.104	7	2.007

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	4,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese, a debita distanza di salvaguardia dall'ambito del parco di Villa Bozzolo, mantenendo la muratura di recinzione a secco esistente. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



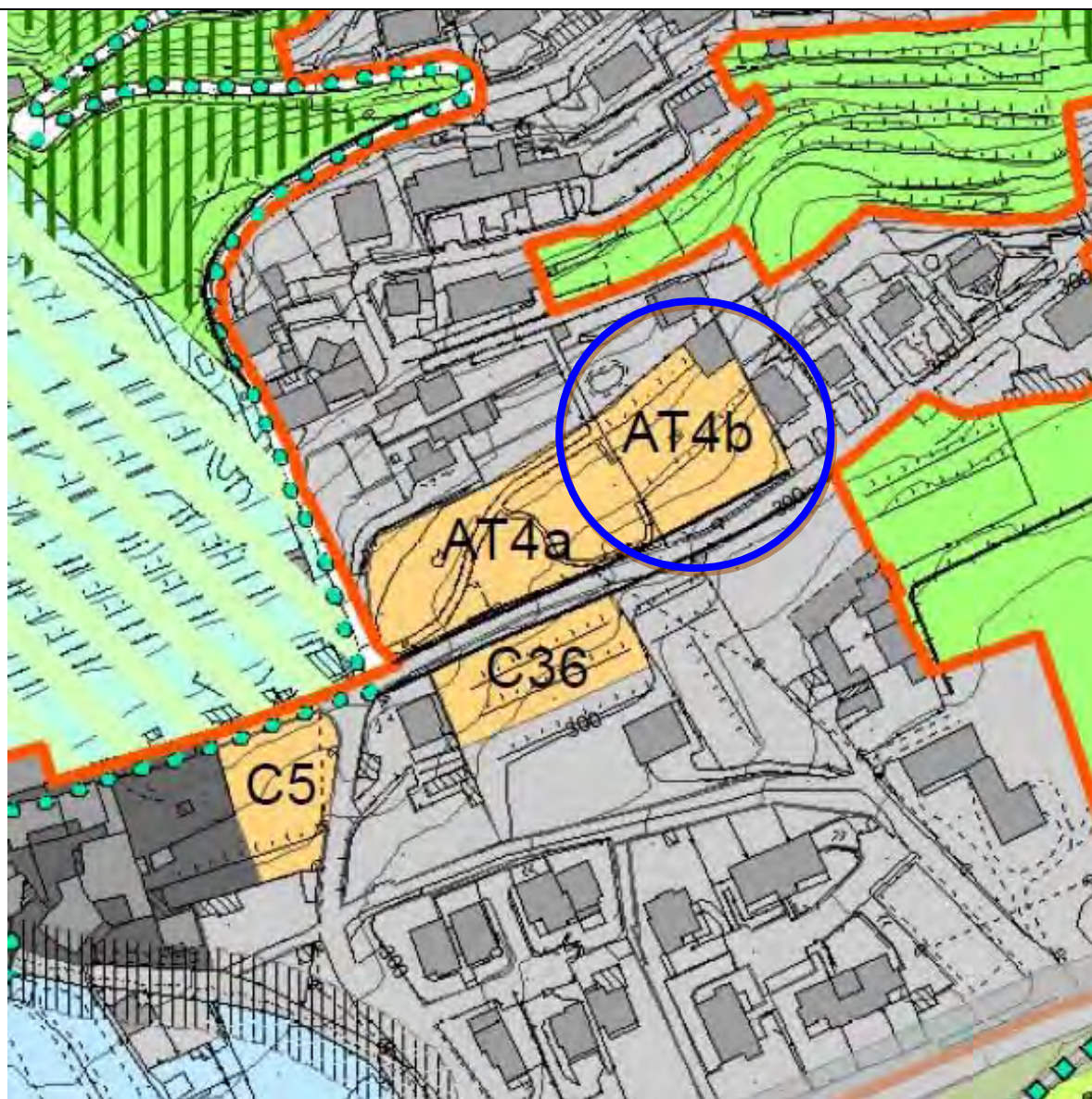
Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

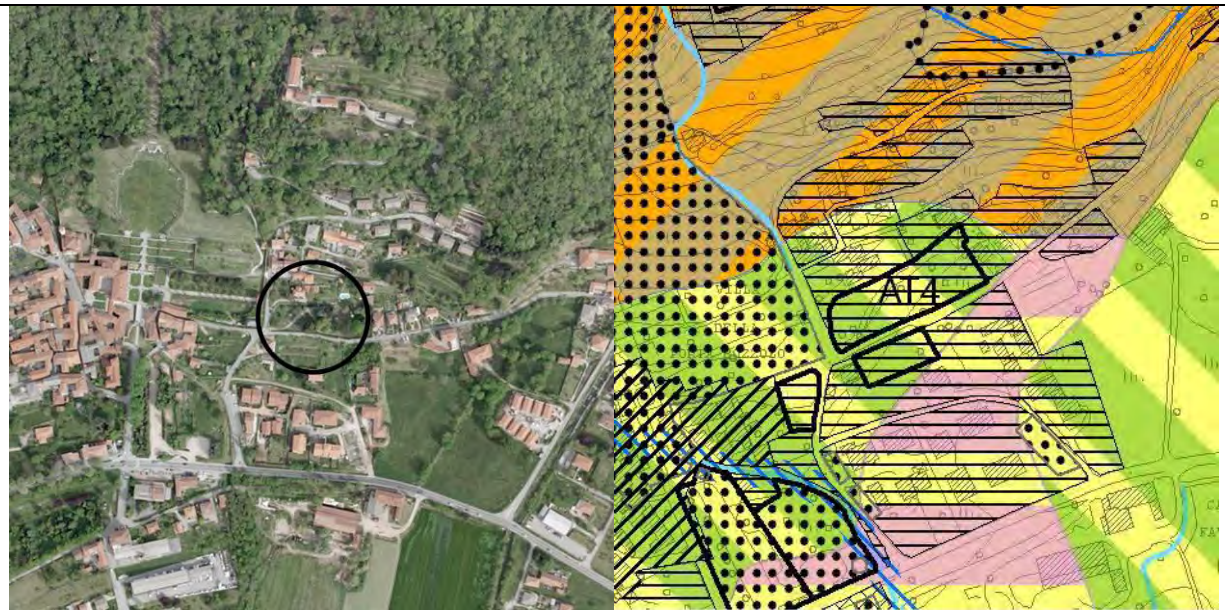
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005

Documento di Piano

Ambito di Trasformazione

04b





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a destinazione a robinieto, non definito bosco ai sensi del PIF, sita a monte dell'abitato di Zuigno, a nord-ovest del parco della Villa Bozzolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è attualmente azionata dal vigente PRG come zona A2 – verde privato - a destinazione residenziale ed è interna al Tessuto Urbano Consolidato.

Data la vicinanza del compendio storico della Villa Bozzolo, risulta necessario attuare un intervento unitario in grado di integrare i nuovi manufatti architettonici con spazi a verde e pubblici che preservino i con visuali. Dovrà essere contenuta l'altezza degli edifici ad un solo piano.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

~~E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi comunali, verde e parcheggi nella misura minima del 50% di quelle previste.~~

Parte o tutte le aree a servizi, come quantificate, potranno essere monetizzate a scelta dell'amministrazione comunale.

Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione/monetizzazione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile con la previsione della cessione delle aree per l'allargamento stradale di Via Roma.

~~Le aree di sosta attrezzata dovranno essere preferibilmente localizzate in fregio alla via Caccia.~~

~~Dovranno essere per quanto possibile mantenuti i muri di recinzione in pietra.~~

~~Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.~~

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici con particolare riferimento alla fognatura.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora

il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come area verde per parchi e giardini nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.452	0,5	132	726	5	1.320

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	4,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

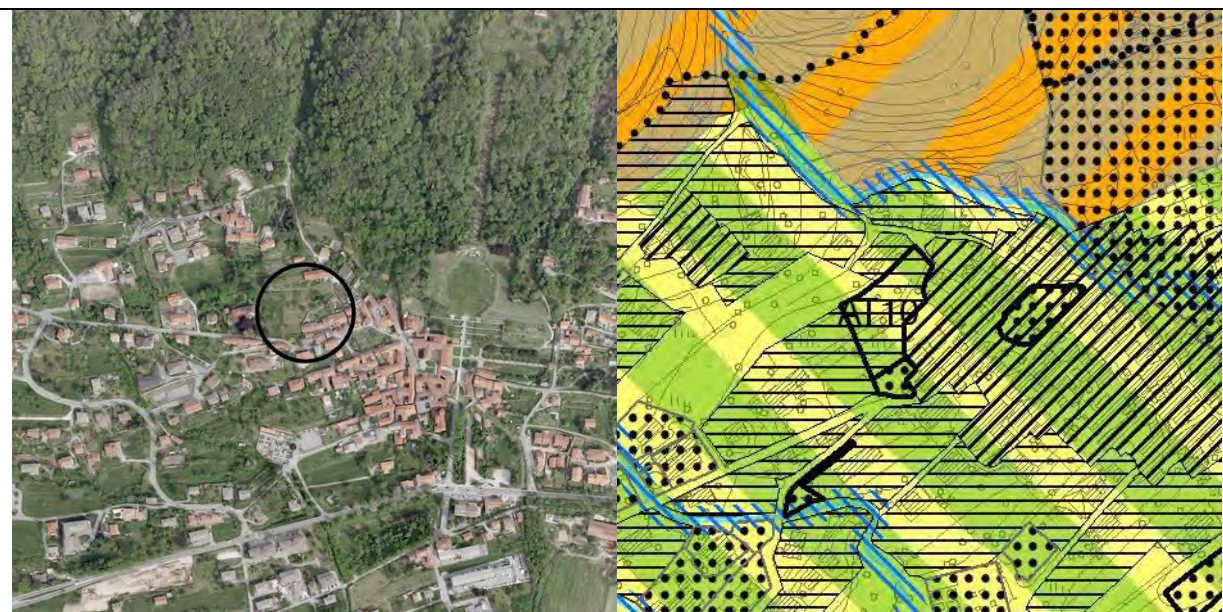
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese, a debita distanza di salvaguardia dall'ambito del parco di Villa Bozzolo, mantenendo la muratura di recinzione a secco esistente. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, parzialmente coperta a robinieto, sita a monte del nucleo antico di Zuigno.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

La nuova area di trasformazione è contigua al centro storico e contigua su grande parte del suo perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

Pur mantenendo l'area agricola interstiziale a monte la sua trasformabilità realizza un intervento a saturazione che nel contempo consente di prevedere l'attuazione di un parcheggio pubblico di grande utilità per il nucleo antico di Zuigno.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi comunali a parcheggio, come identificate.

La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv. Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale

(IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
3.041	0,3	465	912	6	2.576

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

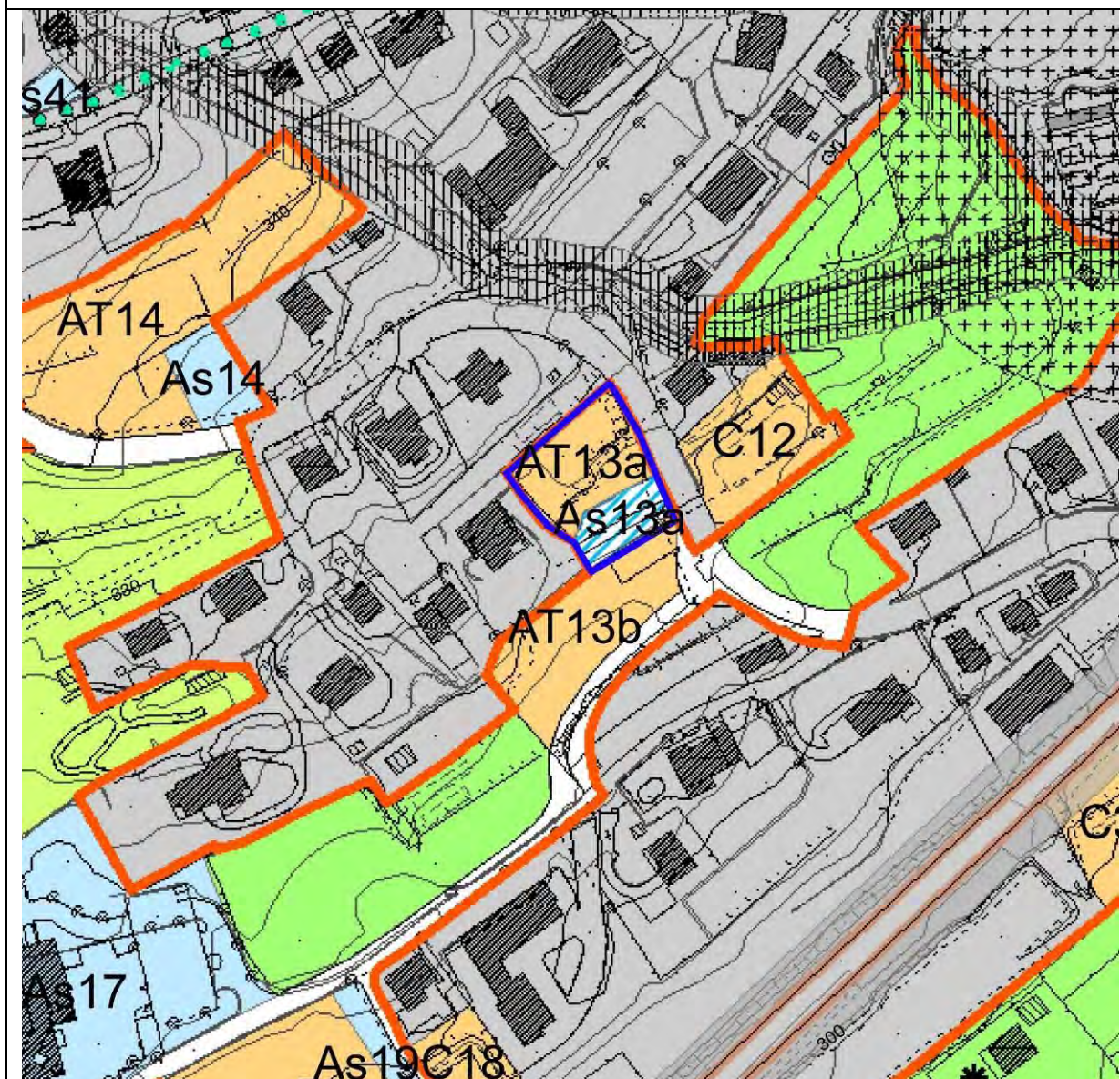
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

13a





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, parzialmente coperta a robinieto, sita in fregio al lato ovest della Via Monte Nudo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area di trasformazione riconferma un ambito disciplinato dal vigente PRG come zona C di espansione mediante Piano Attuativo Convenzionato ed è contigua al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

La previsione è stata attuata solo parzialmente. Con la convenzione stipulata è possibile realizzare un altro edificio.

Si prevede la riconferma della previsione di attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato. L'area per parcheggi pubblici è stata ridimensionata.

Le presenti prescrizioni pertanto prevalgono alle previsioni vigenti.

In caso di variante al Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato dovranno in ogni caso essere rispettati gli indici e i parametri seguenti, con obbligo di cessione delle aree per servizi come identificate.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di variante al P.A. è d'obbligo la cessione delle aree per servizi a parcheggio come identificate e delle rimanenti aree per servizi come sotto quantificate. Sono fatte salve le previsioni già approvate e/o attuate

Parte **o tutte** le delle aree a servizi, come quantificate, ~~nella misura massima del 50% potrà essere monetizzata~~, **potranno essere monetizzate** a scelta dell'amministrazione comunale.

Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione/monetizzazione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile.

E' sempre possibile approvare un unico P.A. con l'area di trasformazione n. 13b

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad

una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'adeguata progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.509	0,5	355*	754	5	1.154

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

* Comprensivi delle aree per servizi come identificate nella cartografia

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.

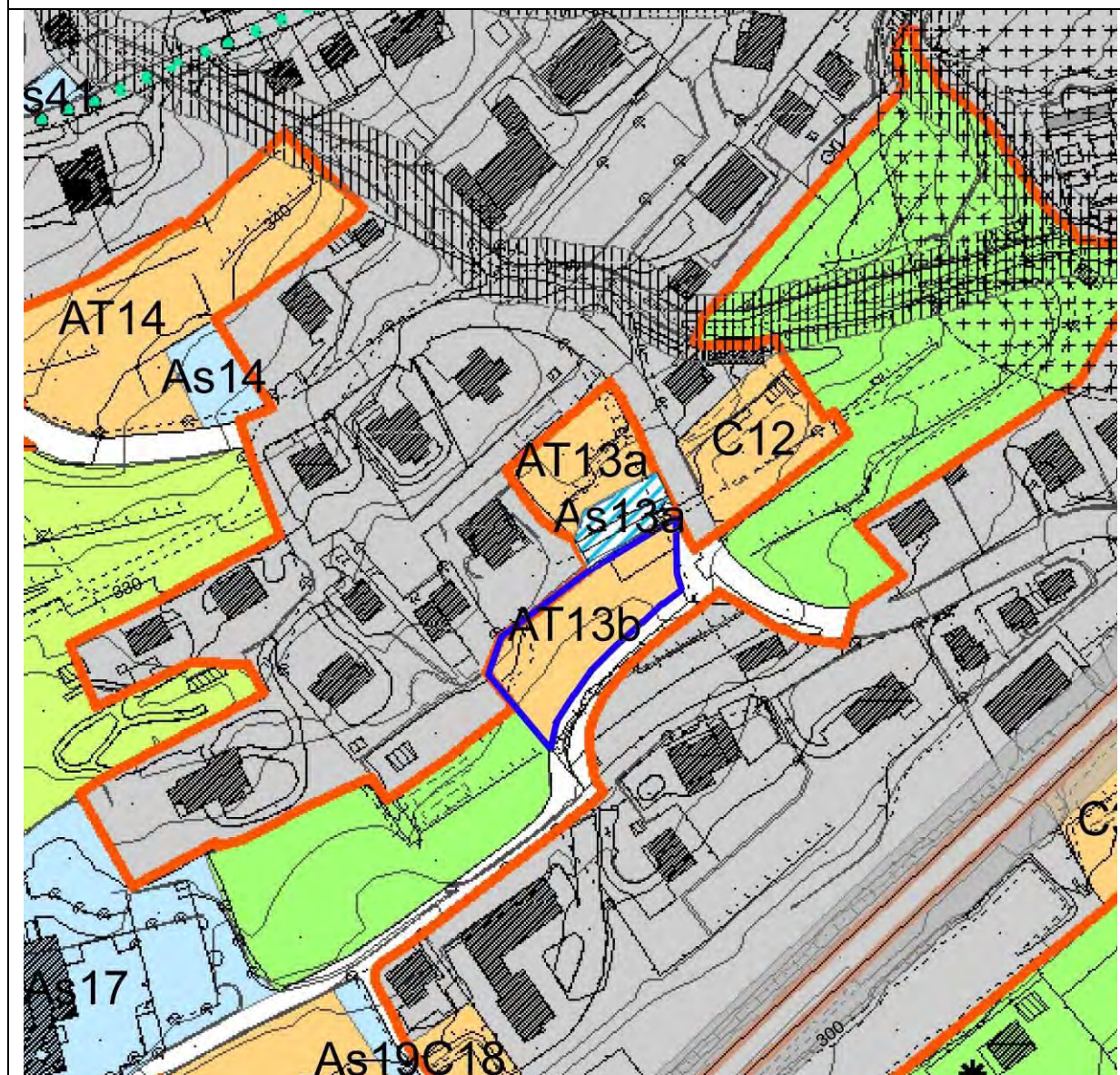
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

13b





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, parzialmente coperta a robinieto, sita in fregio al lato ovest della Via Monte Nudo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area di trasformazione riconferma un ambito disciplinato dal vigente PRG come zona C di espansione mediante Piano Attuativo Convenzionato ed è contigua al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

La previsione urbanistica è stata attuata solo parzialmente mediante stralcio sull'altro lotto di intervento.

Si prevede la riconferma della previsione di attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato o Permesso di costruire convenzionato limitato al lotto rimanente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o Permesso di costruire convenzionato.

Parte o tutte le aree a servizi, come quantificate, potranno essere monetizzate, a scelta dell'amministrazione comunale. **Dovrà essere ceduta l'area relativa alla metà del sedime stradale di nuova previsione.**

Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione/monetizzazione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile. ~~La cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria per l'attuazione della previsione stradale è obbligatoria in sede di attuazione dell'intervento.~~ E' sempre possibile approvare un unico P.A. con l'area di trasformazione n. 13a.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del

versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come area prativa agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.978	0,5	198	989	7	1.978
1.656	0,5	165	828	6	1.656

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.

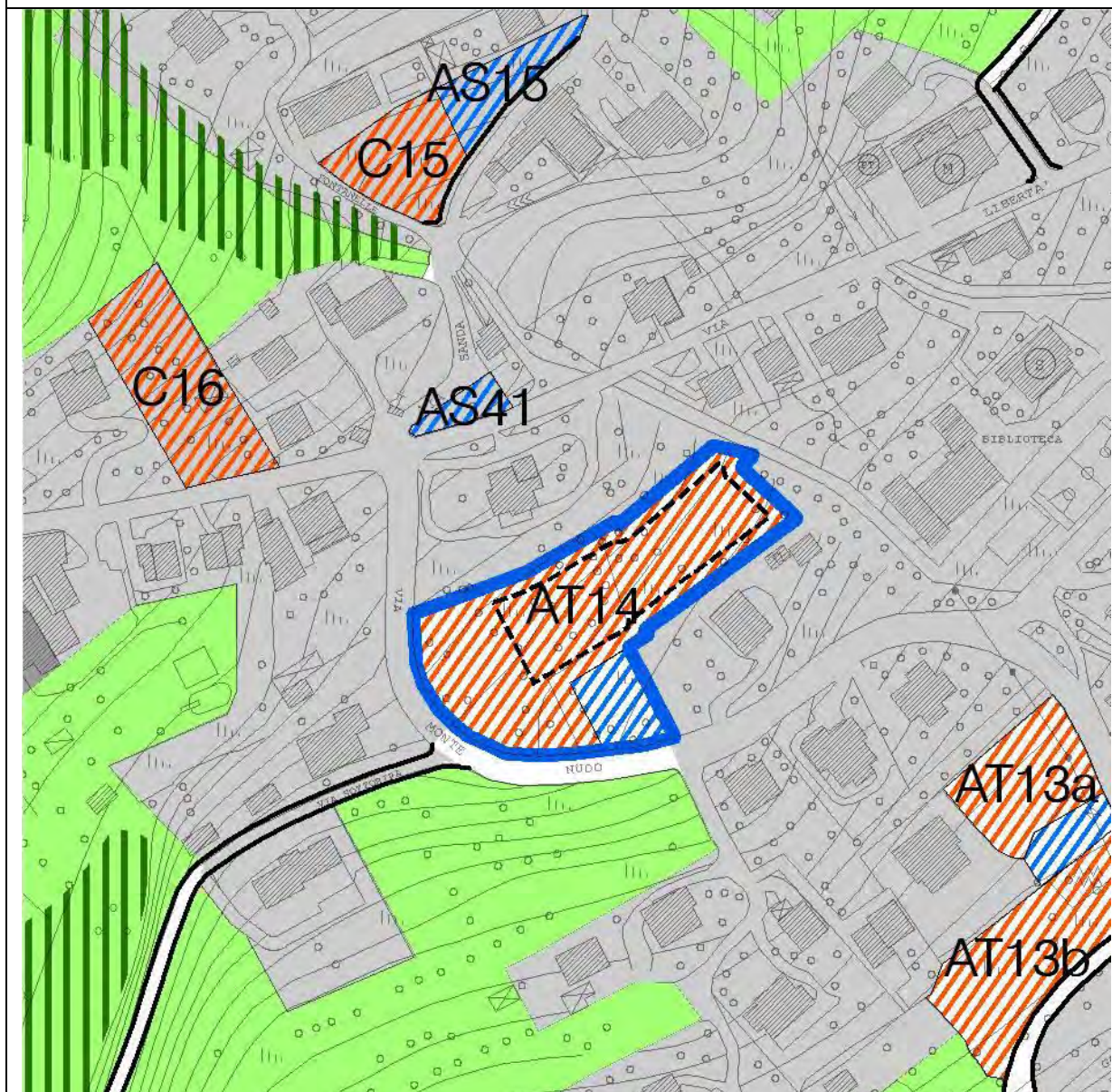
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

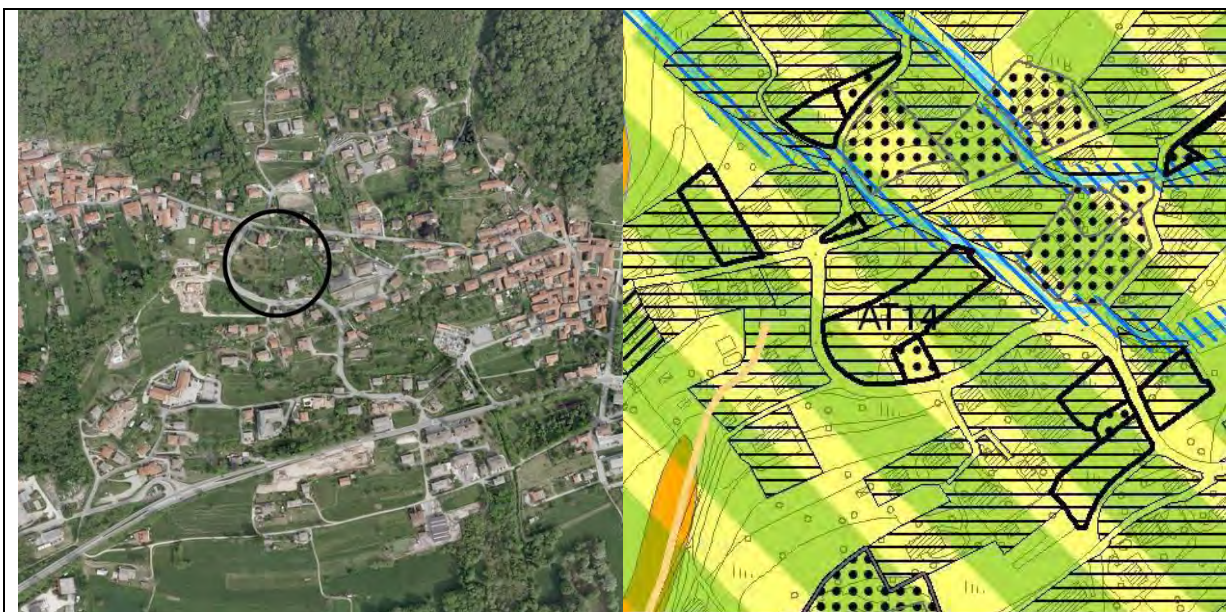
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

14





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, sita in fregio al lato est della Via Monte Nudo e facente parte del compendio immobiliare di una villa dell'inizio del secolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A VERDE E PARCHEGGIO

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso); inoltre vi è anche una fascia di rispetto del reticolo idrico di inedificabilità assoluta pari a m 10 rispetto al medesimo corso fluviale

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

La nuova area di trasformazione è contigua su ben tre lati al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e realizza un intervento di saturazione.

L'opportunità della sua trasformazione è legata all'attuazione di un parcheggio pubblico di grande utilità per la vicinanza delle sedi istituzionali comunali e servizi, Municipio, Biblioteca, Posta.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi come identificate.

La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque

meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
4.816	0,3	530	1.445	10	4.286

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

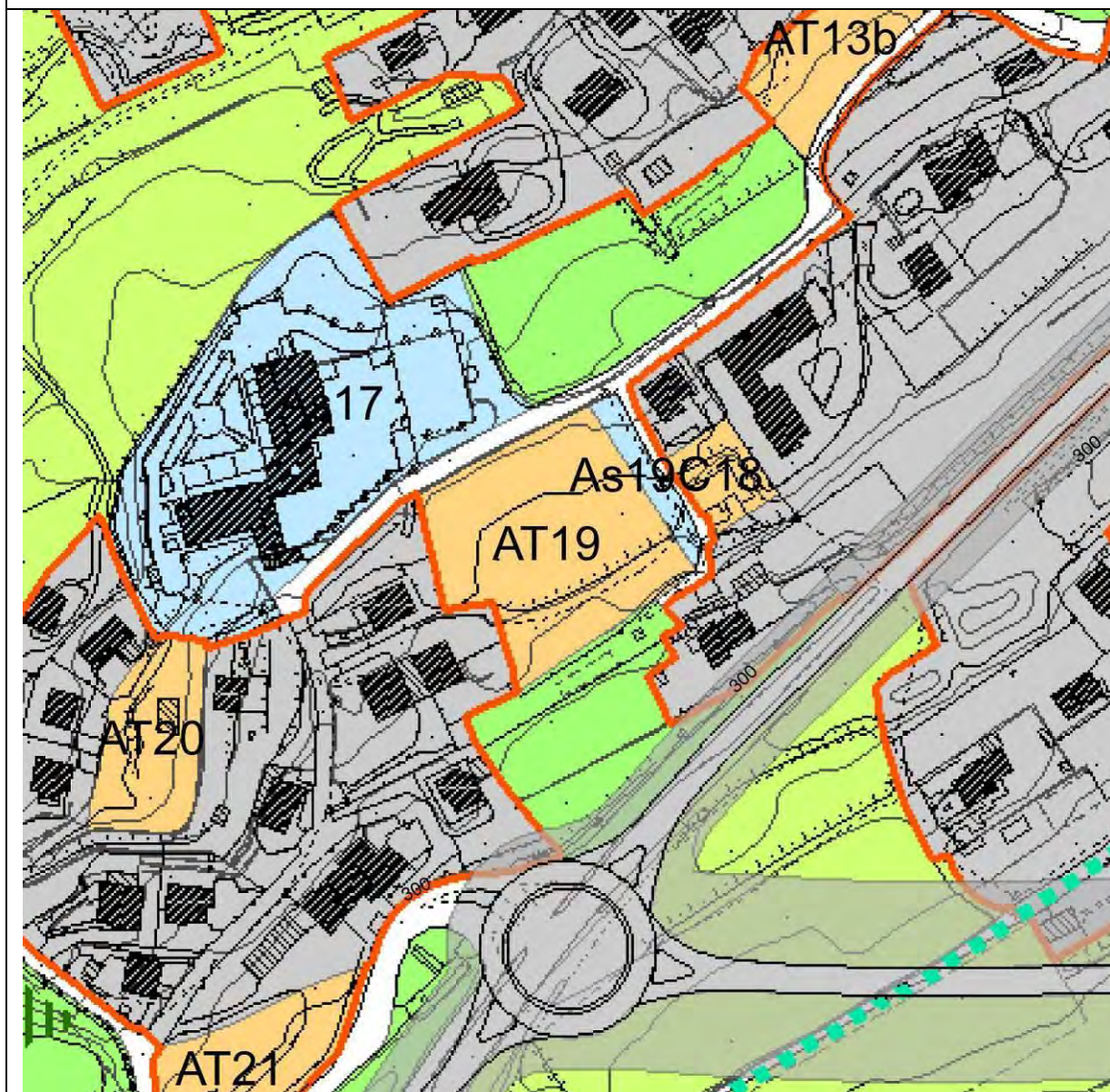
L'area a parcheggio pubblica dovrà essere realizzata con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati, compreso quello sulla via Monte Nudo. L'ingresso all'area di parcheggio, ancorché ben segnalata, dovrà essere di larghezza contenuta con mantenimento di eventuali murature perimetrali esistenti.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

19





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a prato, già oggetto di Piano Attuativo approvato regolamentato dal PRG vigente

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L' area di trasformazione riconferma un ambito disciplinato dal vigente PRG come zona C di espansione mediante Piano Attuativo Convenzionato ed è contigua al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

Il Piano Attuativo è stato approvato ed è in corso di convenzionamento.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o la riconferma di quello già approvato.

Nel caso di variante al P.A. è d'obbligo la cessione delle aree per servizi come sotto quantificate.

Parte delle aree a servizi, come quantificate, nella misura massima del 50% potrà essere monetizzata, a scelta dell'amministrazione comunale.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale: Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque

meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
4.002	0,8	364	3.201	22	3.638

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese e murature di contenimento impattanti. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello, con coperture di tipologia semplice a due falde.

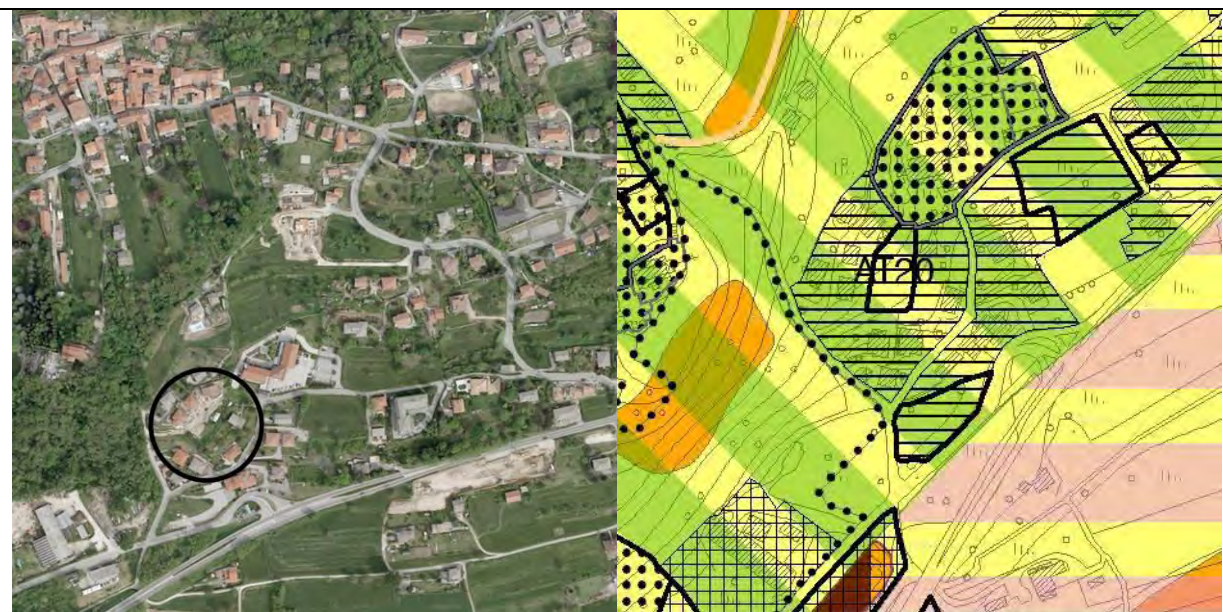
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Le aree a parcheggio pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, sita in fregio alla Via Tranquillina, sul lato sud dell'abitato di Casale.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

La nuova area di trasformazione è compresa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e realizza un intervento di saturazione.

La zona è attualmente sprovvista di fognatura.

L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione di un nuovo tratto fognario che potrebbe a servire anche altre edifici esistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di cessione delle aree per servizi pubblici.

Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile.

E' in ogni caso d'obbligo la realizzazione di tratto fognario dal lotto di pertinenza lungo la Via Tranquillina fino all'incrocio con la Via Gaggiolo, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria.

A scelta dell'amministrazione, anche in relazione al dimensionamento dell'intervento, potranno essere individuate e/o quantificate aree per servizi pubblici da cedere o da monetizzare nella misura ~~massima del 50%~~ **del 100%** di quelle previste.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica

dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.436	0,5	--	718	5	

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pianeggiante, sita all'intersezione fra la Via Tranquillina e il vecchio corso della SS394 in direzione di Brenta, sul lato sud dell'abitato di Casale.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

La nuova area di trasformazione è compresa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e realizza un intervento di saturazione.

La zona è attualmente sprovvista di fognatura.

L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione di un nuovo tratto fognario che potrebbe a servire anche altre edifici esistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di cessione delle aree per servizi pubblici.

Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile.

E' in ogni caso d'obbligo la realizzazione di tratto fognario dal lotto di pertinenza lungo la Via Gaggiolo, compreso attraversamento della Via per Brenta, vecchio corso della SS394, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' in ogni caso d'obbligo la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria, per allargamento stradale e per formazione rotatoria.

A scelta dell'amministrazione, anche in relazione al dimensionamento dell'intervento, potranno essere individuate e/o quantificate aree per servizi pubblici da cedere o da monetizzare nella misura ~~massima del 50%~~ **del 100%** di quelle previste.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del

versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come area prativa non agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
2.001	0,5	--	1.000	7	

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.

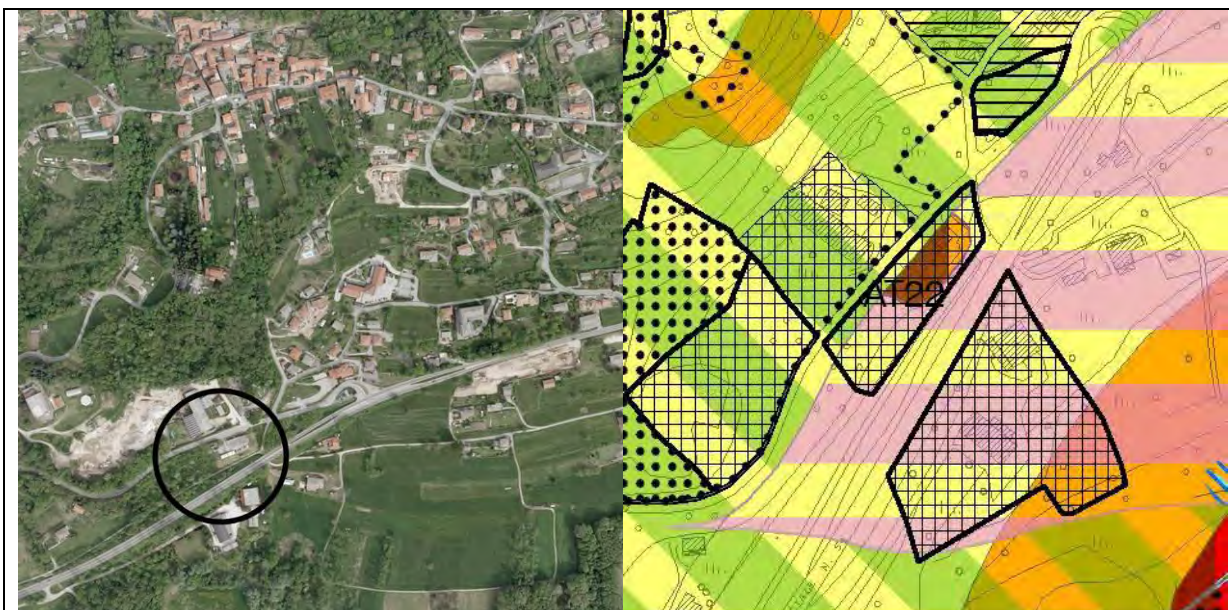
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile.

E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante e parzialmente boscata, sita sul lato nord della SS 394, alla confluenza del vecchio tratto della strada per Brenta.

DESTINAZIONE PREVISTA: PRODUTTIVO/ARTIGIANALE **con possibilità del mantenimento delle destinazioni residenziali esistenti alla data di adozione del PGT oltre a quelle ammissibili dal PGT stesso; COMMERCIALE esclusivamente per concessionaria auto con l'esclusione della media e grande struttura di vendita**

VINCOLI: L'area è parzialmente identificata come bosco dal PIF, trasformabile a fini urbanistici, con obbligo di compensazione. * **(in attesa di conformità con il redigendo PIF)**

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D1 a destinazione produttiva/artigianale. L'area non risulta fornita di fognatura.

L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione di un nuovo tratto fognario che potrebbe a servire anche altre edifici esistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di realizzazione di tratto fognario dalla Via per Brenta, vecchio corso della SS394, fino al proseguimento della Via Gaggiolo oltre il sottopasso della SS394, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.

E' possibile la realizzazione in n. 2 lotti fermo restando l'obbligo di presentazione di un unico planivolumetrico da parte del primo procedente ancorché non sottoscritto da tutti i proprietari, che dimostri la competenza e consistenza volumetrica di ciascun lotto. In ogni caso la realizzazione del tratto fognario di cui sopra dovrà essere previsto nel primo lotto di intervento, nonché la cessione o monetizzazione della quota relativa di area per servizi prevista.

Le aree per servizi pubblici a parcheggio previsti potranno essere localizzate in fregio alla Via per Brenta. Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.

E' prevista inoltre la riqualificazione della strada consortile parallela alla SS394.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

L'area è in parte nella classe di fattibilità 2B e in parte nella classe 3F.

Classe 2B, Fattibilità con modeste limitazioni, aree subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed

allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV)
Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).

Classe 3F, Fattibilità con consistenti limitazioni, aree con riporti di materiale, aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008 **e s.m.i.**) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT). Dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV).

Sono da prevedere:

- opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),
- opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).
- interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)

Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Scenario di pericolosità sismica Z2, amplificazioni topografiche, zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale) e Z4A, amplificazioni litologiche e geometriche, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come insediamento produttivo nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	Stlp	servizi	Slp	Sf	Rc
Superficie territoriale	Superficie territoriale lorda di pavimento	Pari al 10% della Sf	Superficie lorda di pavimento	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mq/mq	mq	mq	mq	%
5.581	0,8	507,30	4.464	5.073	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima (all'intradosso delle travi di copertura)	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ((con zone agricole e verde/con zone già urbanizzate)	Distanza minima del fabbricato da strade (per strade < m 7,0/ m 7,0> strade < m 15,0/ per strade > m 15,0	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
8,00 10,00	10,00/5,00	5,00/7,50/10,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.

Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle con piantumazioni.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

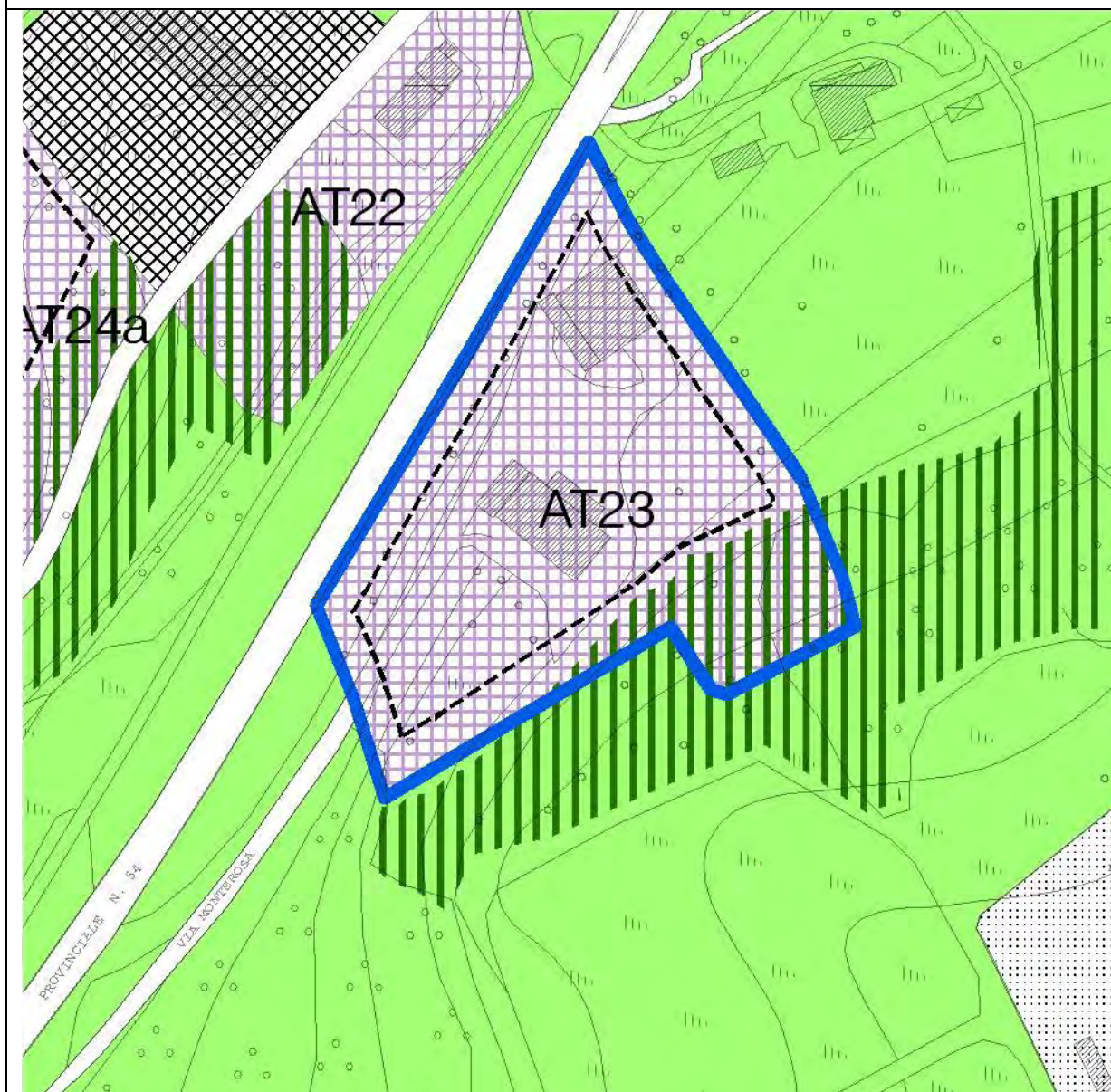
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati.

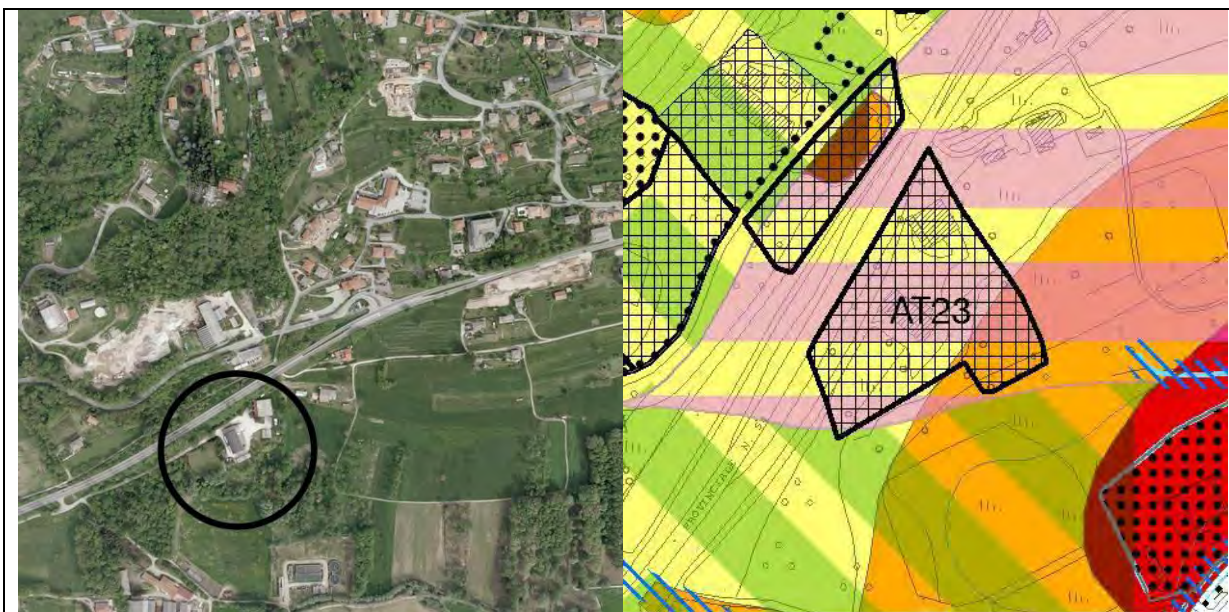
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.



Ambito di Trasformazione

23





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché pianeggiante, già parzialmente edificata, sita sul lato sud della SS 394.

DESTINAZIONE PREVISTA: PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

VINCOLI: L'area è parzialmente identificata come bosco dal PIF, non trasformabile a fini urbanistici.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D1 a destinazione produttiva/artigianale. L'area non risulta fornita di fognatura.

Si riconferma la medesima previsione.

La concentrazione volumetrica dovrà avvenire nell'area non boscata.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di realizzazione di tratto fognario dalla Via per Brenta, vecchio corso della SS394, fino al proseguimento della Via Gaggiolo oltre il sottopasso della SS394, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.

Le aree per servizi pubblici a parcheggio previsti potranno essere localizzate in fregio alla Via per Brenta. Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

L'area è in parte nella classe di fattibilità 2B e in parte nella classe 3C.

Classe 2B, Fattibilità con modeste limitazioni, aree subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV)

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato

l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).

Classe 3C, Fattibilità con consistenti limitazioni, aree a bassa soggiacenza della falda, aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'adeguata progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo.

Sono da prevedere:

- opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),

- interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)

Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Scenario di pericolosità sismica Z4A, amplificazioni litologiche e geometriche, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come insediamento produttivo nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	Stlp	servizi	Slp	Sf	Rc
Superficie territoriale	Superficie territoriale lorda di pavimento	Pari al 10% della Sf	Superficie lorda di pavimento	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mq/mq	mq	mq	mq	%
14.946	0,8		11.957		40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima (all'intradosso delle travi di copertura)	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ((con zone agricole e verde/con zone già urbanizzate)	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
8,00	10,00/5,00	(vedi art. 25)	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle con piantumazioni.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati delle aree e lungo la viabilità interna.

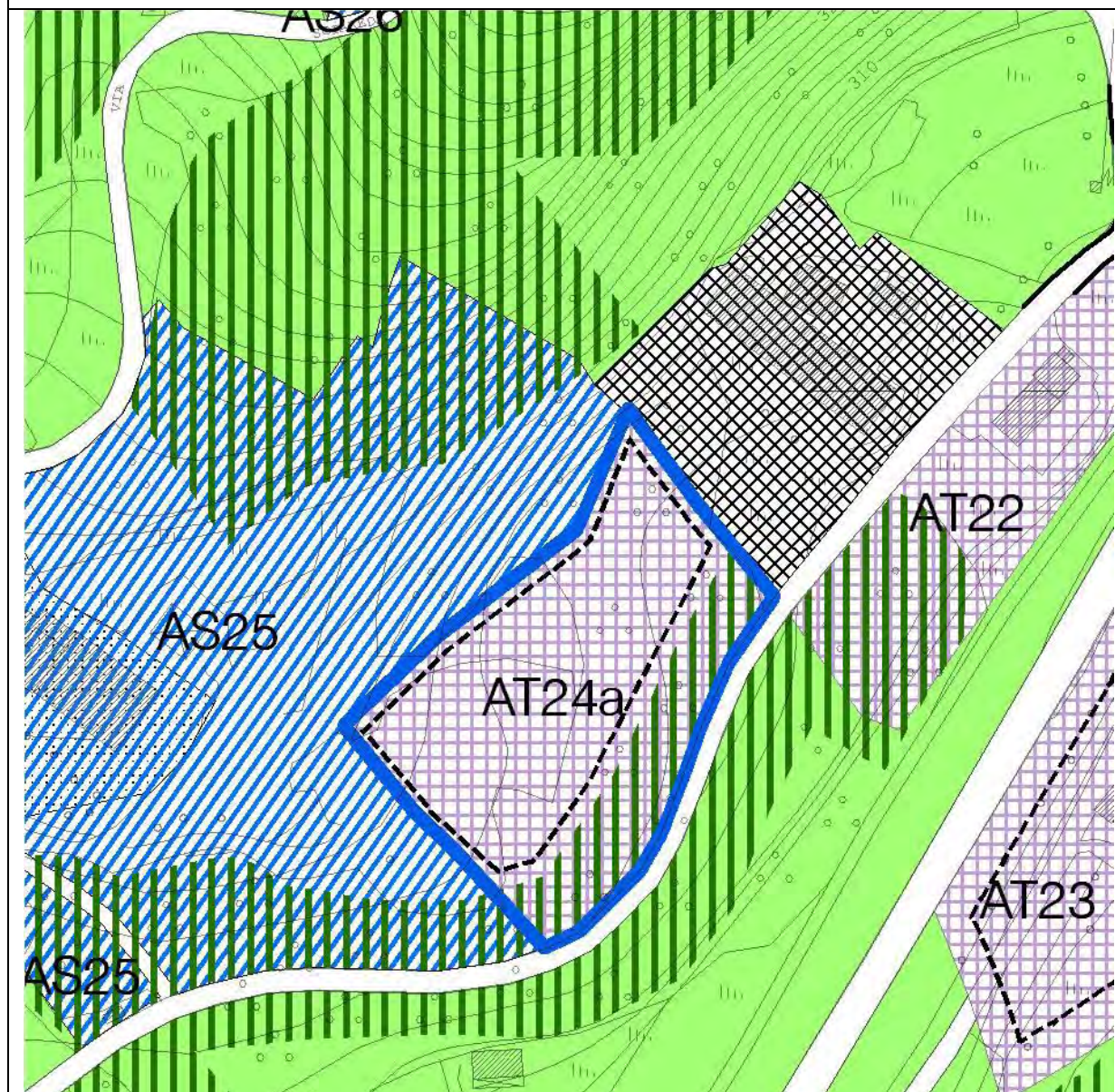
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

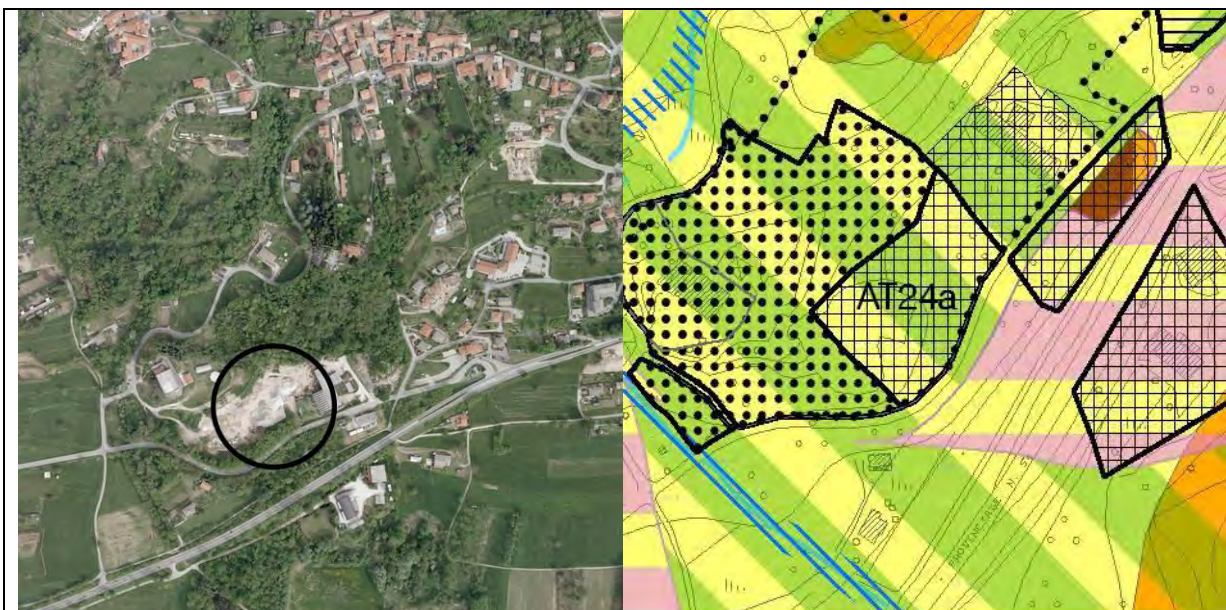
Dovrà essere mantenuta l'area boscata in fregio alla Via per Brenta e dovrà essere realizzata un'altra area piantumata abbastanza ampia al confine con l'area pubblica zona pic-nic.



Ambito di Trasformazione

24a





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché digradante, attualmente adibita a cava non più in attività, sita sul lato nord della SS 394 e del vecchio tratto della strada per Brenta e contigua ad altra area artigianale e ad area a servizi pubblici, palestra e zona pic-nic.

DESTINAZIONE PREVISTA: PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

VINCOLI: L'area è parzialmente identificata come bosco dal PIF, posto in fregio alla Via per Brenta, non trasformabile a fini urbanistici. E' assoggettata a vincolo ambientale dei 150 m dal torrente Crucione. Inoltre è integralmente compresa in zona a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/25.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è attualmente adibita a cava non più utilizzata e versa pertanto in uno stato di degrado.

L'opportunità della sua trasformazione è proprio nella possibilità di riqualificazione dell'area realizzando un insediamento produttivo limitrofo ad altre aree produttive esistenti, in fregio ad una strada senza accesso diretto alla SS394 (accesso già in essere con la Via per Brenta) e per la sua conformazione, anche mediante il mantenimento delle aree boscate esistenti a filtro, ben mitigabile ai fini paesistico/ambientali.

Gli indici previsti nella proposta sono pari a 0,6 mq/mq, e altezza massima pari a m 8 con obbligo di realizzazione del tratto fognario da collegarsi alla fognatura comunale.

La concentrazione volumetrica dovrà avvenire nell'area non boscata, come indicato.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o Piano di iniziativa Pubblica, con obbligo di realizzazione della viabilità interna ai lotti, e opere di urbanizzazione, fognature, verde, strade, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.

Dovrà essere recepito il parere dell'ente competente in merito alla trasformazione dell'area soggetta a vincolo idrogeologico.

Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.

È d'obbligo il mantenimento della cortina boscata come indicato.

È indicato altresì l'utilizzo di piantumazioni ed alberature all'interno dell'area di intervento, con un attenta valutazione della progettazione degli spazi pubblici.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà

essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come area degradata nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	Stlp	servizi	Slp	Sf	Rc
Superficie territoriale	Superficie territoriale lorda di pavimento	Pari al 10% della Sf	Superficie lorda di pavimento	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mq/mq	mq	mq	mq	%
9.550	0,8	868	7.640	8.682	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima (all'intradosso delle travi di copertura)	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ((con zone agricole e verde/con zone già urbanizzate)	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
8,00	10,00/5,00	10,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle con piantumazioni.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati delle aree e lungo la viabilità interna.

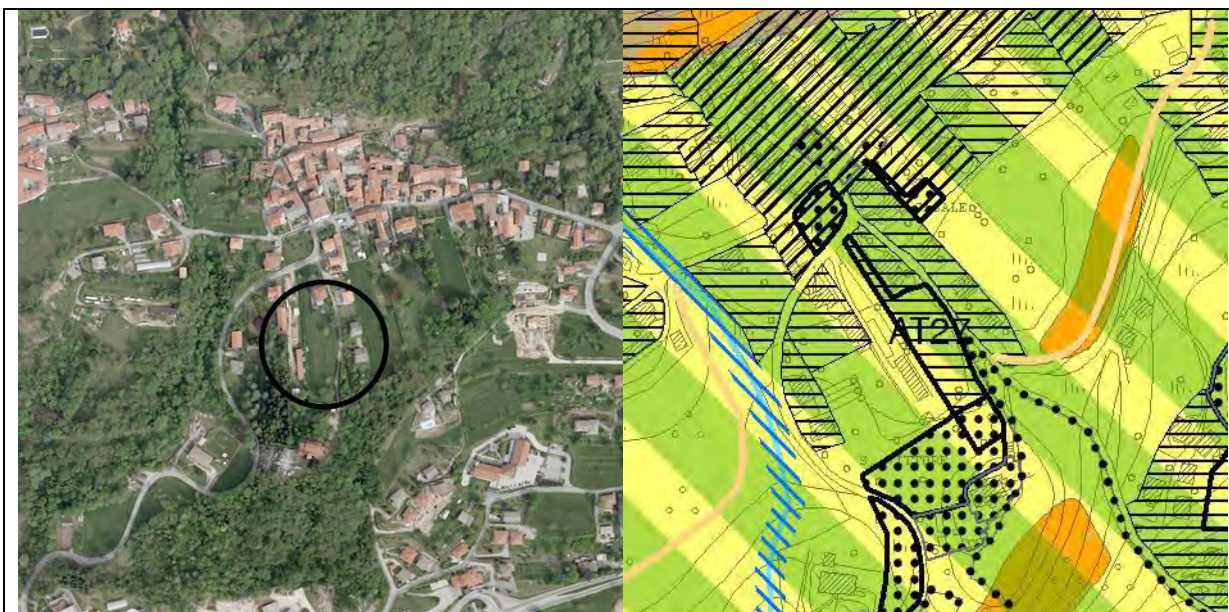
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale. Dovrà essere mantenuta l'area boscata in fregio alla Via per Brenta e dovrà essere realizzata un'altra area piantumata abbastanza ampia al confine con l'area pubblica zona pic-nic.



Ambito di Trasformazione

27





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pianeggiante attualmente adibita a prato polifita stabile, sita a valle del nucleo antico di Casale, lungo la strada che collega questo alla chiesa di San Salvatore e al cimitero.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

La nuova area di trasformazione è contigua al centro storico e contigua a parte del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

La sua trasformabilità realizza l'opportunità di prevedere l'attuazione di un parcheggio pubblico di grande utilità per il nucleo antico di Casale e per la vicina chiesa di San Salvatore.

Per inserimento ambientale dovrà essere mantenuta la conformazione pianeggiante dell'area con il piede dell'edificio, dovrà essere mantenuta la visuale della Chiesa di San Vittore dalla Via Sciareda e non potranno essere realizzati garage con rampe di accesso carraio ai piani interrati con accesso dalla Via San Vittore.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.

E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi a parcheggio come identificati.

La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.

Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:

Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.

Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:

Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione,

allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).

Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
3.506	0,3	200	1.052	7	2.841

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:

L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica alta/molto alta, nell'ambito della Chiesa di San Vittore. Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese, a debita distanza di salvaguardia per mantenimento del cono visuale della Chiesa sia dalla Via Sciareda che dalla Via San Vittore, mantenendo la muratura di recinzione perimetrale a secco esistente e la quota del terreno attuale. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.

L'accesso per le auto alle autorimesse private dovrà avvenire dalla Via Sciareda mentre per l'accesso all'area a parcheggio pubblica dovrà essere mantenuto lo scivolo di accesso esistente lungo la Via San Vittore.

La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di muretti di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,00. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.

Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

L'area a parcheggio pubblica dovrà essere realizzata con pavimentazione di tipo drenante e a prato armato per le aree di sosta. Dovrà essere limitato l'impiego di opere cementizie e di muratura.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.