



PREMESSA

Le seguenti schede sono state compilate per ogni ambito di trasformazione o di intervento, individuato dalle tavole del Documento di piano, e sono indicative delle **principali modalità di attuazione** dei medesimi, secondo quanto stabilito dall'art. 14 della L.r. 12/2005. Si ricorda a tal proposito che, **all'interno del tessuto urbano consolidato**, la modalità di attuazione di eventuali previsioni, non insistenti su lotti liberi e perfettamente conformi al PGT, è il **permesso di costruire convenzionato** (anche applicato a singole proprietà, con deposito di inquadramento generale dell'ambito a carico del primo soggetto che presenterà domanda di ottenimento del titolo abilitativo, come ribadito dagli obiettivi di piano), ad eccezione dei casi previsti per legge, mentre, nel caso di **interventi di nuova costruzione**, si dovrà procedere a mezzo **piano attuativo**. Il presente piano non esclude:

- la possibilità di aggregare due o più ambiti di trasformazione, anche non contigui, in un medesimo piano attuativo; il coordinamento o la connessione tra AT prossimi è auspicata, come specificato nelle schede stesse: in tal caso, si dovranno individuare apposite aree di concentrazione dell'edificazione che siano volte a determinare la trasformazione urbana nei lotti interclusi all'interno del TUC, in modo tale da favorire la densificazione del sistema costruito, andando, nel contempo, a consolidarne i margini attraverso apposite fasce tampone, ove possibile;
- l'estensione dei piani attuativi ad immobili confinanti con gli ambiti di trasformazione; tali immobili, tuttavia, permarranno assoggettati alla disciplina per essi individuata dal Piano delle regole.

Per gli ambiti di intervento di maggiori dimensioni (oltre i 1.500 mq di superficie edificabile), si prevede uno **strumento di coordinamento unitario** nei casi in cui siano presenti più soggetti e più competenze interferenti. Si rimanda al Piano delle regole ed al Regolamento edilizio per la normativa da applicare negli ambiti di trasformazione fino all'approvazione dei rispettivi piani attuativi, nonché per il dettaglio delle norme urbanistiche ed edilizie, cui riferire gli indici dimensionali e gli obiettivi prestazionali contenuti nelle seguenti schede. **Le dimensioni massime di edificabilità non sono negoziabili.**

Si rimanda alle **norme vigenti al momento dell'attuazione** per quanto non espressamente previsto in questa sede. Inoltre, per questioni di omogeneità nella gestione del territorio, per gli **interventi di nuova costruzione** si dovrà fare riferimento a quanto contenuto nel documento "Abaco del territorio a fini paesistici" del Parco

del Ticino (la cui ultima revisione è stata approvata con Delibera di CdG n. 66 del 13/06/2018) e nel volume "Edifici rurali e biodiversità nel Parco del Ticino" (disponibile sul sito dell'Ente) per ciò che concerne il rapporto con l'avifauna ed, in particolare, con le rondini, di cui Golasecca è stata eletta città simbolo ed i cui nidi sono protetti dalla legge n. 157/1992 e dall'articolo 635 del codice penale.

In fase attuativa, gli AT dovranno garantire la relativa **compatibilità** con gli altri ambiti e con le zone confinanti, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti previsti, nonché con i vincoli amministrativi ed ambientali di qualsiasi natura e le capacità di mitigazione e di smaltimento di scarichi, emissioni, rumori, ecc., entro i limiti di accettabilità propri della zona. Inoltre, si dovranno prevedere, in fase attuativa, **adeguate fasce di rispetto o protezione**, in funzione della tipologia degli insediamenti consentiti, per salvaguardare la popolazione da fenomeni di inquinamento, molestia o rischi di incidente. In merito alla **zonizzazione acustica**, le nuove zone produttive individuate dovranno essere interessate da livelli di rumorosità compatibili con gli azionamenti previsti dal Comune e con le normative vigenti, in particolare con quanto previsto dal punto 3, primo capoverso, ex C.R. 04/09/1996 che stabilisce il divieto di porre a contatto zone i cui valori limite differiscano per più di 5dB(A).

Nelle previsioni di sviluppo si devono considerare e rispettare tutti i vincoli eventualmente presenti sul territorio comunale (idrogeologico, ambientale, ecc.), di cui alla normativa vigente.

OBIETTIVI GENERALI

In generale gli interventi di attuazione all'interno degli AT devono perseguire i seguenti **obiettivi**, integrati anche a quanto stabilito dalla pianificazione sovraordinata:

- ☐ riqualificare i margini urbani e consolidare il perimetro IC attraverso apposite fasce tampone;
- ☐ valorizzare le aree circostanti e rivalutare le aree agricole incluse e la loro funzionalità ecosistemica;
- ☐ completare l'urbanizzazione nelle aree già intercluse o compromesse per giungere alla saturazione degli ambiti urbani già consolidati prima di creare nuove frange;
- ☐ prediligere sistemi costruttivi sostenibili;
- ☐ contenere l'impermeabilizzazione dei suoli;
- ☐ utilizzare specie autoctone per gli impianti vegetali.



PRESCRIZIONI GENERALI

VINCOLI

La ricognizione dei **vincoli** operata nelle schede non deve essere considerata esaustiva e richiede una verifica attualizzata al quadro normativo sovraordinato, vigente al momento della progettazione ed approvazione dei piani attuativi, nonché dei successivi interventi edilizi. Poiché il PGT stesso promuove la variazione, come specificato dal relativo capitolo, di alcune parti del perimetro di iniziativa comunale del PTC del Parco lombardo della valle del Ticino e di alcuni ambiti agricoli del PTCP, nella compilazione delle schede si sono considerati tali vincoli come ridefiniti dopo la modifica che scaturirà dalla stessa procedura di approvazione del PGT.

VIABILITÀ

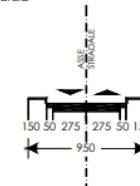
In merito agli **interventi di creazione di nuova viabilità**, che saranno definiti dal relativo strumento attuativo, si prevede, per il calibro delle strade e la fattibilità delle piste ciclabili, come previsto dal D.M. n. 6792 del 5 novembre 2001 e ss.mm.ii., una **larghezza minima per le piattaforme in ambito urbano di 7,50 m** (comprensivi di 2 corsie da 2,75 m e un singolo marciapiede con banchina in lato destro), **che scendono a 5,50 m per le strade a senso unico** (3,75 m di corsia e 1,75 di banchina a destra), mentre salgono a 9,50 in caso di marciapiedi su ambo i lati e a 12,50 in presenza di sosta a raso con due file di stalli (che saranno larghi 2,00 m comprensivi di 0,50 di banchina).

In caso di affiancamento a **piste ciclabili**, si dovrà fare riferimento al D.M. LL.PP. n. 5579 del 30 novembre 1999, che dispone che, tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedisti, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m. Per le piste ciclabili in sede propria e su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile si può eccezionalmente ridurre fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile, che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

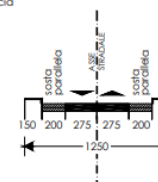
AMBITO URBANO

Soluzione base a 2 corsie di marcia

Principale
Vp min. 25
Vp max. 60



Soluzione a 2 corsie di marcia con due file di stalli



INVARIANZA IDRAULICA E RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE

Al fine di promuovere l'applicazione della disciplina per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie (soggette dal 01/01/2020), nonché per le infrastrutture stradali, in fatto di **rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica**, in questa sede si ricorda che il regolamento n. 7 del 2017, come integrato con R.R. n. 7 del 29 giugno 2018 e n. 8 del 19 aprile 2019, trova applicazione su tutto il territorio regionale, in modo diversificato a seconda della criticità dell'area in cui si ricade (il territorio di Golasecca è in categoria "bassa", così come stabilito dall'allegato C al citato regolamento). In particolare, ogni modifica alla viabilità, legata alle previsioni di piano, dovrà integrare le indicazioni del precedente paragrafo, andando a prevedere la creazione di un apposito tracciato separato e distinto, come da relativo elaborato, benché parziale, di **rete di captazione delle acque bianche**, che si provvederà ad integrare e ampliare ad ogni successivo intervento.

Inoltre, si promuove l'adesione a quanto previsto dal R.R. n. 2 del 24/03/2006, specialmente per le nuove edificazioni, ai fini della **promozione del risparmio e del recupero della risorsa idrica**, grazie alla previsione di sistemi di raccolta ed accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati. In particolare, si sostiene l'installazione di **dispositivi per l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie**, purché vengano garantite adeguate soluzioni tecniche che evitino il rischio, seppur minimo, di reflusso delle stesse, con conseguenti possibili interferenze e contaminazioni con le condotte delle acque destinate al consumo umano.

CONSUMO DI SUOLO

Al fine di promuovere azioni che riducano il consumo di suolo libero, come previsto dalla L.r. 31/2014 e dai nuovi indirizzi del PTR, si è proceduto all'individuazione



delle **aree di concentrazione edificatoria** per quegli ambiti che non ne prevedevano la determinazione, andando a escludere dalla trasformazione i suoli di maggior pregio e qualità e gli spazi a più elevata sensibilità.

In generale, si dovrà cercare di **contenere il più possibile il consumo di suolo libero**, anche in considerazione del fatto che il nucleo di antica formazione si trova ad affrontare un fenomeno critico di abbandono da parte di attività commerciali e quote parte della popolazione, a favore proprio del trasferimento entro nuove costruzioni esterne al perimetro del NAF. In tal senso, al fine di promuovere un **insieme di politiche coordinate che supportino la rigenerazione urbana all'interno del NAF e vadano a scoraggiare ancor di più la trasformazione di suoli liberi**, con conseguente consumo/spreco di suolo, il presente DDP incoraggia l'applicazione delle Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (ex art. 43, comma 2-bis, della L.r. n. 12 del 2005), come da D.G.R. n. 8757 del 2008, che prevede un incremento delle relative aliquote anche in caso di trasformazione delle aree agricole, applicando il medesimo principio ai lotti liberi da edificazione in generale.

DOTAZIONI MINIME

Destinazioni d'uso	Dotazioni minime
Residenziale	20 mq/30 mq di SE
Produttiva extra-agricola (industriale-artigianale)	0,2 mq/1 mq di SL
Commerciale di media distribuzione	1,5 mq mq/1 mq di SL
Commerciale di vicinato	1,0 mq mq/1 mq di SL
Direzionale	
Alberghiera e para-alberghiera	
Sociale privata	0,5 mq mq/1 mq di SL

Infine, per **semplificare le procedure attuative** attualmente previste e incrementare la fattibilità degli ambiti, si procede allo stralcio delle disposizioni relative a norme perequative, al fine di contenere ulteriormente gli indici edificatori, nonché gli abitanti teorici previsti da essi derivanti. Al contrario, in questa sede **si confermano gli indici previsti dal previgente piano in termini di dotazioni urbane**.

INDUSTRIE INSALUBRI

Eventuali aree e/o zone riservate all'insediamento delle industrie insalubri di prima classe (elenco D.M. 05/09/1994) dovranno essere esterne al perimetro del "centro edificato", allo scopo di evitare possibili fenomeni di molestia alla popolazione (art. 216 T.U.LL.SS.; artt. 2.7.3.3 del Regolamento comunale di igiene, RCI). Le industrie insalubri di prima classe **non possono essere neppure ampliate** all'interno del perimetro dei centri edificati, ai sensi di quanto disposto dal suddetto art. 2.7.3.3. dell'RCI. Ai fini della salvaguardia dell'igiene dell'abitato, appare congruente l'applicazione del medesimo criterio (aree riservate lontane dalle abitazioni) anche per alcune attività insalubri di seconda classe o di quelle che, pur non classificabili, sono fonte di emissioni di varia natura (rumore, vibrazioni, fumi, odori, vapori, ecc.).

ELETTRODOTTI

Per quanto concerne la tutela sanitaria connessa all'esposizione della popolazione a campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti e cabine elettriche, il presente DDP aderisce alla **normativa specifica vigente**, a cui si rimanda, pertanto, in sede di pianificazione attuativa si dovrà procedere all'attenta determinazione delle fasce di rispetto, così come previsto dall'art. 6 del D.P.C.M 08/07/2003 e secondo le modalità riportate nel D.M. 29/05/2008. Ai sensi degli artt. 3 e 4 del medesimo D.P.C.M., "a titolo di misura di cautela per la popolazione da possibili effetti a lungo termine, eventualmente connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati alla frequenza di rete (50 Hz), nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 microTesla, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio" (art. 3). Inoltre, "nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio" (art. 4).



BONIFICHE E RIPRISTINI AMBIENTALI

Per tutti gli ambiti dove sono previste demolizioni o, comunque, per le aree soggette a bonifica ed anche per l'eventuale presenza di siti inquinati (industrie e attività estrattive dismesse, discariche abusive o dismesse, ecc.), si richiede il ripristino ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e della D.G.R. n. 6/17252 del 01/08/1996, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti medesimi. Si dovranno anche rispettare i criteri previsti dall'art. 7 della L.r. n. 1 del 02/02/2007 per il recupero di dette aree, nonché quanto previsto dall'art. 3.2.1 del Titolo III del Regolamento comunale d'igiene (RCI) in tema di salubrità delle aree edificabili.

In fase di attuazione si dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in tema di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti amianto, anche in mancanza di un censimento, come stabilito dal PRAL (Piano regionale amianto Lombardia), anche in riferimento alla D.D.G. della D.G. Sanità n. 13237 del 18 novembre 2008 ("Protocollo per la valutazione dello stato delle coperture in cemento amianto") e del relativo ALLEGATO A (cfr. nota ASL prot. n. 2008/014DPM0121908 del 17/12/2008, a firma del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione Medico ed inviata a tutti i Sindaci dei Comuni della Provincia di Varese).

Sarà necessario procedere alla verifica della salubrità dei suoli anche in caso di mantenimento della destinazione d'uso delle aree, come stabilito dagli artt. 58 e 59 del Capo 9 delle NTA dello Studio geologico allegato al piano.

PROGETTAZIONE DEL VERDE E AREE BOSCADE

Alcuni ambiti di trasformazione confermati includono aree boscate di cui si prevede in buona parte il mantenimento. Le superfici boscate incluse negli AT e non oggetto di trasformazione dovranno rimanere non recintate, specie se in continuità con altri ambiti boscati. Laddove si preveda la trasformazione nelle aree pertinenziali, si dovrà proporre un'attenta progettazione del verde a compensazione di quanto sottratto.

Per gli interventi comportanti trasformazione di aree boscate, soggetta ad autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente Parco (art. 80, L.r. 12/2005), si dovrà applicare quanto previsto dal relativo "Abaco del territorio" ai fini del perseguimento di un miglior inserimento paesistico, a fronte della perdita di aree naturali (cfr. criteri paesaggistici, di intervento e compositivi, nonché orientamenti di bioedilizia e risparmio energetico).

ALTRE INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si dovranno sempre verificare le **situazioni critiche** evidenziate nel Rapporto ambientale circa le dotazioni di rete a servizio delle utenze comunali, sia la capacità drenante della rete di smaltimento dei reflui.

Si dovrà verificare, per ogni trasformazione prevista, sia per gli Ambiti di trasformazione che per i Piani attuativi, **la coerenza delle destinazioni d'uso dal punto di vista della zonizzazione acustica** prevista nel documento redatto e aggiornato con l'approvazione del PGT vigente.

STANDARD MINIMI DI DOTAZIONI URBANE PER DESTINAZIONE D'USO NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO

VINCOLI ED INDIRIZZI DI SETTORE E SOVRAORDINATI COMUNI A TUTTI GLI AMBITI

- ☐ Vincolo paesaggistico ex articolo 142, lettera f, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.: interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
- ☐ classe di pericolosità sismica: H2,
- ☐ scenario di pericolosità sismica locale: Z4c (zona morenica).

CRITERI DI NEGOZIAZIONE COMUNI A TUTTI GLI AMBITI

Oneri di urbanizzazione:

- ☐ primari: da scomputare totalmente in loco e con maggiori spese a carico dell'operatore;
- ☐ aliquote del costo di costruzione: da versare al Comune, nei termini di legge;
- ☐ monetizzazione delle aree a standard dovute oltre ai minimi specificati nel paragrafo corrispondente.

**FATTORI COMUNI AI 2 AMBITI**

Si propone l'opportunità di favorire azioni progettuali coordinate tra R 3 e TAPC 1 (eventualmente anche con gli ambiti PC 1 ed RTPC 1).

VINCOLI ED INDIRIZZI DI SETTORE E SOVRAORDINATI

Classificazione di sensibilità paesaggistica: ambito paesaggistico C 4, parte-abitato, espansione del '900 con periferia eterogenea, a sensibilità molto bassa.

Classificazione di fattibilità geologica: Classe II B: fattibilità con modeste limitazioni.

Zonizzazione acustica: classe IV.

OBIETTIVI DI ATTUAZIONE**CRITERI DI NEGOZIAZIONE**

- ☐ Tempi e modi: gli AT si possono realizzare anche con diversi PA, purché preceduti da un quadro unitario condiviso dall'Amministrazione e dalla maggioranza dei proprietari interessati.

Oneri di urbanizzazione:

- ☐ primari: da scomputare parzialmente in loco, eventuale saldo da versare al Comune;
- ☐ eventuale monetizzazione delle aree a standard, dovute oltre ai minimi, in base al mix funzionale.

CRITERI DI INTERVENTO, PREORDINATI ALLA TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E STORICO-MONUMENTALE, ECOLOGICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA*Reti dedicate alle acque:*

- ☐ acque nere: predisporre estensione della rete adeguata (per diametro e pendenza) a ricevere gli scarichi dei nuovi insediamenti (nuove reti conformi al PUGSS);
- ☐ acque bianche: inserimento di opportuno tratto di rete dedicata, secondo le indicazioni fornite dall'elaborato sull'invarianza idraulica;
- ☐ acquedotto: predisporre estensione della rete e allacciamento adeguati ai nuovi insediamenti (nuove reti conformi al PUGSS).

Illuminazione:

- ☐ adeguamento della rete al contorno ed estensione lungo la nuova viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale (nuove reti conformi al PUGSS e alla normativa regionale).

Antenne per la telefonia mobile:

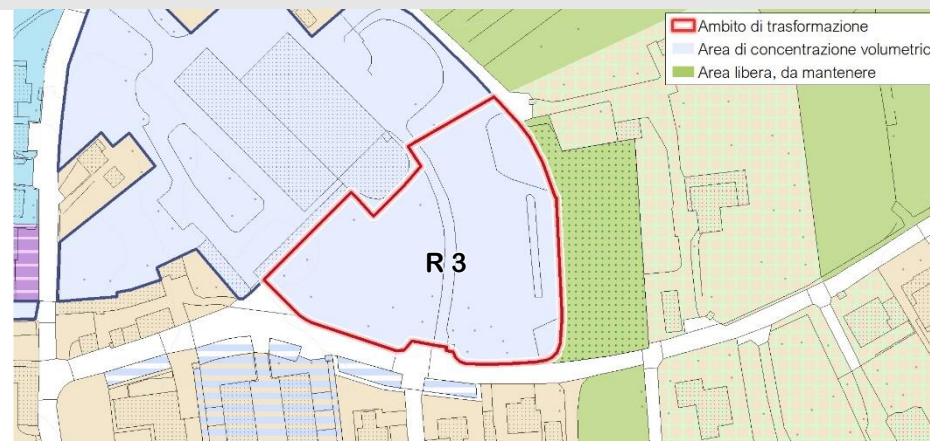
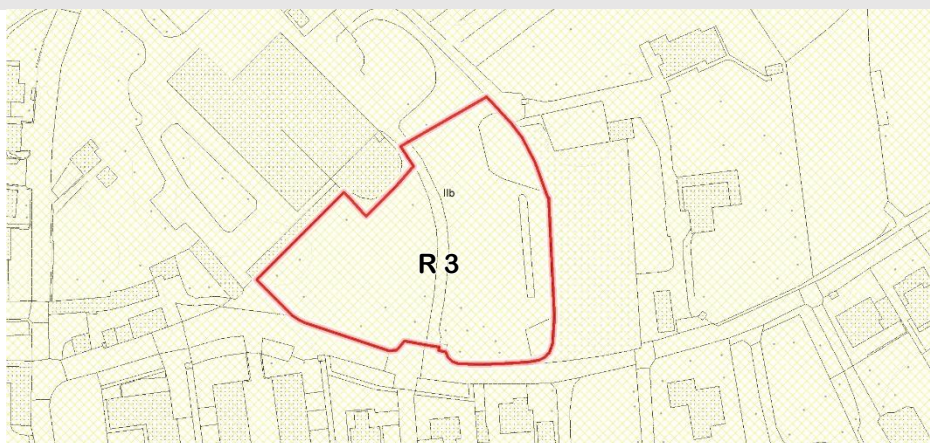
- ☐ vietate su tutto l'ambito.

Drenaggio urbano sostenibile:

- ☐ si prescrive la necessità di assoggettare l'intervento alla creazione di una sub-rete locale separata e dedicata alle acque bianche lungo il tratto di via C. Battisti che verrà interessato dall'attuazione, oltre all'eventuale implementazione del più vicino nodo strategico per la realizzazione di presidi di dispersione a servizio di nuova rete separata di acque bianche, afferenti ai diversi comparti funzionali identificati.

**INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Area posta all'interno del centro abitato in prossimità degli ambiti di trasformazione TAPC 1 e PC 1, circondata da insediamenti.
Nel precedente PGT 2014, era denominata R 8.

INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO | 2015**TAVOLA DI AZZONAMENTO (PR 01) | AGG. 2021****VINCOLI E FATTIBILITÀ (TAV. 06 E 10 STUDIO GEOLOGICO) | AGG. 2021****ZONIZZAZIONE ACUSTICA | AGG. 2014**



OBIETTIVI DI ATTUAZIONE

VOCAZIONI FUNZIONALI E MODALITÀ D'INTERVENTO

- ☐ Destinazioni ammesse: residenza ed attività assimilabili;
- ☐ destinazioni non ammesse: agricole produttive, industriali, artigianali non compatibili, commercio di media e grande distribuzione.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- ☐ Tempi e modi: l'AT si può realizzare anche con diversi PA, purché preceduti da un quadro unitario condiviso dall'Amministrazione e dalla maggioranza dei proprietari interessati, considerando le interazioni con TAPC 1.

Oneri di urbanizzazione:

- ☐ secondari: da scomputare parzialmente in loco, saldo da versare al Comune.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Ambito	superficie territoriale (ST, mq)	5.359,00
	area di concentrazione volumetrica (ACV, mq)	5.359,00
Parametri urbanistici	indice di edificabilità territoriale (IT, mq/mq)	0,21
	superficie edificabile (SE, mq)	1.139,00
	superficie a servizi (SSer, mq)	759,00
Parametri edilizi	superficie coperta (SC) rispetto ad ACV	30,00%
	superficie permeabile (SP) rispetto ad ACV	40,00%
	altezza massima (H, m)	7,00
Popolazione insediabile prevista		23

CRITERI DI INTERVENTO, PREORDINATI ALLA TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E STORICO-MONUMENTALE, ECOLOGICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Finalità pubbliche rilevanti:

- ☐ realizzazione di collegamento ciclo-pedonale alberato sul confine nord-ovest, quale collegamento tra ambito e nucleo di antica formazione;
- ☐ riferimenti al Piano del paesaggio: capitolo B.5.1.4. "accessi al paese" - per via C. Battisti e XXV aprile; è, inoltre, necessario un analogo studio per via G. Verdi; capitolo B.5.2.3. "punti notevoli" - per slargo tra via XXV aprile e via G. Verdi; capitolo B.5.3.6. "scenari - quadro verde".

Viabilità:

- ☐ viabilità ed accessibilità ciclo-pedonale: accessibilità carrabile discreta da via G. Verdi e via XXV aprile con criticità per la circolazione ciclo-pedonale;
- ☐ l'accessibilità pedonale, comunque limitata e migliorabile per l'intero quartiere, richiede specifici interventi integrati sull'intero settore urbano;
- ☐ allargamento, da concordare con U.T.C., di via G. Verdi;
- ☐ viabilità interna privata da definire con piano attuativo, comprendente percorso ciclo-pedonale alberato di collegamento.

Dotazioni urbane:

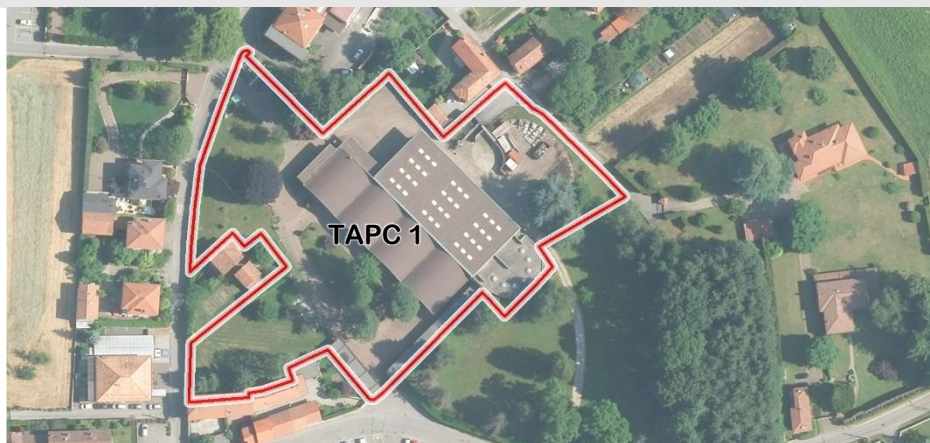
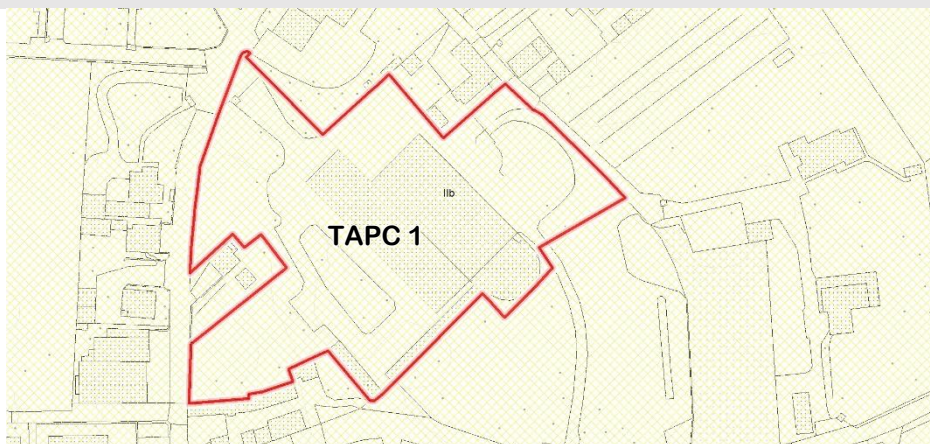
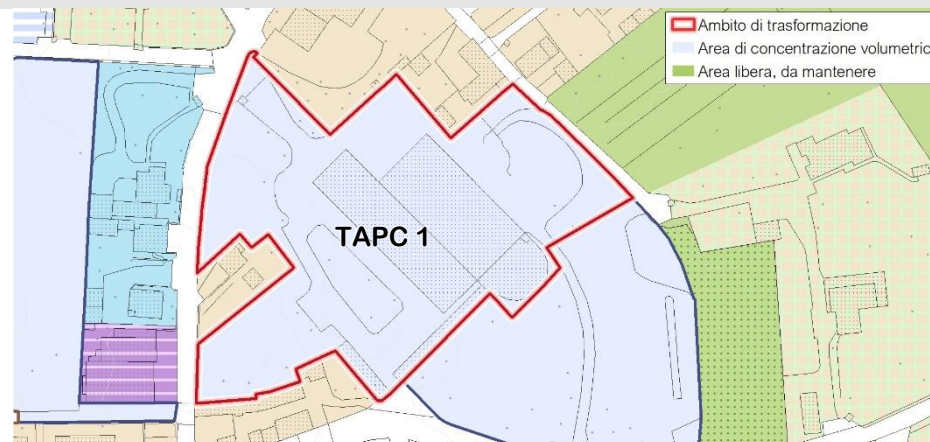
- ☐ 20 mq/30 mq = 759 mq, commisurati all'edificabilità massima, così ripartiti:
 - da reperire in loco minimo 450 mq di parcheggio;
 - restante standard da realizzare come verde pubblico attrezzato.

CONSUMO DI SUOLO

- ☐ Riduzione del consumo di suolo libero rispetto al PGT 2014: 2.237 mq;
- ☐ percentuale di riduzione dell'area di effettivo utilizzo ai fini edificatori: 29,45%.

**INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Area parzialmente edificata con insediamento produttivo, inserito in zona verde, posta nel luogo di congiunzione tra l'abitato denso del nucleo antico e la residua consistente estensione agraria del "quadro verde", attornata da espansioni periferiche eterogenee. L'AT è accessibile da strade pubbliche e private, tra le quali via C. Battisti e via G. Verdi, due importanti assi di penetrazione urbana. Nel precedente PGT 2014, era denominato RT 2.

INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO | 2015**VINCOLI E FATTIBILITÀ (TAV. 06 E 10 STUDIO GEOLOGICO) | AGG. 2021****TAVOLA DI AZZONAMENTO (PR 01) | AGG. 2021****ZONIZZAZIONE ACUSTICA | AGG. 2014**



OBIETTIVI DI ATTUAZIONE

VOCAZIONI FUNZIONALI E MODALITÀ D'INTERVENTO

- ☐ Destinazioni ammesse: terziario, alberghiero, direzionale e commerciale di vicinato e media distribuzione (nei limiti di 600 mq di superficie di vendita per esercizio);
- ☐ destinazioni non ammesse: residenziali, agricole produttive, industriali, artigianali non compatibili, commercio di grande distribuzione e di media superiore a 600 mq (ritenuto non compatibile con il livello di servizio della rete viaria);
- ☐ modalità di intervento e di compensazione: ristrutturazione urbanistica con demolizione e nuova costruzione (incremento massimo del 15% sugli indici già assegnati).

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- ☐ Tempi e modi: l'AT si può realizzare anche con diversi PA, purché preceduti da un quadro unitario condiviso dall'Amministrazione e dalla maggioranza dei proprietari interessati; è auspicabile il coordinamento con gli ambiti circostanti.

Oneri di urbanizzazione:

- ☐ secondari: da versare al Comune salvo specifici progetti da definire;

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Ambito	superficie territoriale (ST, mq)	9.685,00
	area di concentrazione volumetrica (ACV, mq)	9.685,00
Parametri urbanistici	indice di edificabilità territoriale (IT, mq/mq)	0,35
	superficie edificabile (SE, mq)	3.390,00
	superficie edificabile massima con incentivi (SEmax, mq)	3.898,00
Parametri edilizi	superficie coperta (SC) rispetto ad ACV	35,00%
	superficie permeabile (SP) rispetto ad ACV	45,00%
	altezza massima (H, m)	10,00

CRITERI DI INTERVENTO, PREORDINATI ALLA TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E STORICO-MONUMENTALE, ECOLOGICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Finalità pubbliche prevalenti:

- ☐ riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- ☐ dotazione di parcheggi e di verde a servizio anche del contesto urbano;
- ☐ integrazione dei percorsi pubblici: ciclo-pedonali per collegare il nucleo antico verso l'espansione rada a nord;
- ☐ riferimenti al Piano del paesaggio: capitolo B.5.1.4. "percorsi, accessi al paese" - per via C. Battisti e XXV aprile; capitolo B.5.3.6. "scenario del quadro verde";
- ☐ eventuale contaminazione del suolo (necessità di indagine a cura degli operatori, preliminare al cambio d'uso, ai sensi del D.lgs. 152/2006).

Viabilità:

- ☐ viabilità e accessibilità ciclo-pedonale: accessibilità carrabile discreta da via C. Battisti, via XXV aprile e via G. Verdi, con criticità per il traffico commerciale e per la circolazione ciclo-pedonale;
- ☐ onere di uno studio della mobilità in connessione al nucleo di antica formazione;
- ☐ allargamento, da concordare con U.T.C., di via XXV aprile, con inclusi percorsi ciclopedonali;
- ☐ viabilità interna da definire con piano attuativo.

Dotazioni urbane:

- ☐ da calcolare sulla nuova costruzione con i seguenti parametri, con facoltà di monetizzazione (ad eccezione della quota da destinare a parcheggi):
 - per destinazione industriale/artigianale = 0,2 mq/mq;
 - per destinazione direzionale, alberghiero e commerciale (esclusa la media distribuzione) = 1 mq/mq;
 - per destinazione commerciale di media distribuzione = 1,5 mq/mq.
 - 2.000 mq di parcheggi a raso da reperire in loco, costituiti da stalli in prato armato con alberature ed aiuole per il 50% della superficie;



- parte dei parcheggi in superficie dovrà essere attrezzata per l'eventuale rilocalizzazione del mercato settimanale;
- nel caso di attuazione scaglionata in più fasi, la prima dovrà includere almeno metà delle aree a standard.

Indicazioni metodologiche sulla qualità urbana:

- ☐ la peculiare rilevanza del sito nel contesto della riorganizzazione urbana prospettata dal PGT comporta un adeguato approfondimento della progettazione urbanistica ed architettonica, per conseguire risultati di qualità sia riguardo ai nuovi percorsi ed agli spazi pubblici che a quelli privati, con particolare attenzione al rapporto tra sistemazione a verde, pavimentazioni ed arredi esterni ed inserimento dei nuovi fabbricati.

ASSOGGETTAMENTO AD ULTERIORI VALUTAZIONI IN FASE ATTUATIVA

- ☐ Eventuale contaminazione del suolo (necessità di indagine a cura degli operatori, preliminarmente al cambio d'uso, ai sensi del D.lgs. 152/2006);
- ☐ verifica di impatto acustico.