

CAP. 14 - EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il DdP, definito strumento strategico operativo degli atti del PGT, esprime delle direttive, delle strategie da trasformare in prescrizioni nelle componenti costituite dal Piano dei Servizi, Piano delle Regole e negli atti di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione (*Disciplina Ambiti di Trasformazione*).

14.1 - Strumenti di attuazione.

Il DdP individua gli ambiti di trasformazione che corrispondono a quelle aree che subiscono una variazione di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nel previgente PRG. Sostanzialmente i nuovi ambiti non comportano la sottrazione di vaste aree agricole ma una variazione da zone edificabili residenziali a zone produttive, due aree sono poste in ambiti agricoli prossimi ad attività produttive che necessitano di spazi di ampliamento.

Gli ambiti di trasformazione, posti nel fondovalle, sono assoggettati a pianificazione attuativa o programmazione negoziata e sono individuati e disciplinati nelle schede guida del DdP (vedi capitolo 15) ed individuati nella tavola della "Disciplina delle aree - fondovalle" (tavola 15a DdP).

Gli interventi previsti dal PdR non necessitano, di regola, di preventiva pianificazione attuativa e sono ammessi con titolo abilitativo edilizio espresso o tacito, rispettivamente corredato, nei casi indicati dalle N.T.A. del PdR, da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale.

I soggetti privati intenzionati a procedere allo sviluppo di un programma integrato di intervento, comunicano la loro volontà per iscritto al Responsabile del Servizio competente del Comune. Gli uffici rilasciano la documentazione e le informazioni disponibili riguardo all'area d'intervento.

L'operatore interessato presenta un'istanza preliminare di P.I.I. affinché l'Amministrazione Comunale possa esprimere un parere in merito.

A seguito di parere favorevole, in coerenza alle strategie del DdP, si avvia la negoziazione che andrà confrontando:

- contenuti di interesse privato;
- contenuti di interesse pubblico;

- valutazione della proposta economica.

La negoziazione, orientata alla condivisione della valutazione economica dell'iniziativa, dovrà dimostrare la sussistenza dell'equilibrio tra interessi privati e interessi pubblici. Dovrà documentare e quantificare il vantaggio pubblico integrativo "dovuto" dal proponente alla collettività.

In caso di esito positivo della fase di negoziazione il comune promuove il PII e gli interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con DGR 9 luglio 1999 n. VI/44161; da tale data decorrono i termini per adozione ed approvazione del PII secondo le procedure dell'art. 92 LR 12/2005.

I PII sono soggetti alla compatibilità rispetto ai disposti del Piano dei Servizi, Piano delle Regole ed eventuali PII previsti nelle aree limitrofe o relazionabili all'area dell'intervento.

I PII che comportano variante al PGT sono soggetti a verifica VAS e alla verifica di compatibilità col PTCP e dovranno prevedere la realizzazione, integrale o parziale, dello standard qualitativo indicato dall'Amministrazione Comunale in sede di negoziazione, o la monetizzazione del medesimo, con le modalità indicate al precedente Capitolo 12 punto 3.

14.2 - Ambiti di Trasformazione

La presentazione di un progetto di piano attuativo negli Ambiti di Trasformazione deve essere preceduta da "Domanda di avvio della Procedura" nella quale dovrà essere esplicitato:

- il tipo di intervento in progetto e la conformità alle discipline dell'ambito;
- il bonus urbanistico che si intende richiedere;
- la proposta di aree in cessione ed opere pubbliche;
- relazione tecnica paesistica del grado di qualità dell'intervento, di relazione col verde e/o comparti limitrofi, riqualificazione dell'area, rispetto degli elementi sensibili del paesaggio;
- intervento compensativo, qualora vi fosse incidenza negativa su visuali o elementi naturalistici e/o paesaggistici del contesto;
- in caso di obbligo di dotazione di standard qualitativo, la proposta di individuazione dello stesso, o della relativa eventuale monetizzazione, con le modalità indicate al precedente Capitolo 12 punto 3.

Ad ogni ambito di trasformazione sottoposto a pianificazione attuativa è attribuito un indice base, non utilizzabile in quanto per poter trasformare l'ambito si deve raggiungere l'edificabilità secondo l'indice minimo, raggiungibile mediante l'impiego di bonus dovuti a requisiti rientranti nei parametri per incentivo o dall'acquisizione di diritti edificatori.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione si può intervenire anche per sub-comparti, o unità minime di intervento, stipulando una convenzione proporzionale alla SLP prevista e assumendosi l'impegno nel realizzare le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del sub-comparto promosso a trasformazione e sottoscrivendo eventuali convenzioni di accordo fra i proprietari in merito alla definizione delle opere di urbanizzazione complessive.

Il DdP individua sei ambiti di trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa: uno commerciale-residenziale (ATCR), tre ambiti commerciale-produttivo (ATCP), due ambiti di trasformazione produttivo (ATP).

Le modalità di attuazione e le specifiche di utilizzo dei tre ambiti sono riportate nel successivo "Capitolo 15 - Ambiti di Trasformazione – Schede Guida", le cui singole schede d'ambito riportano indicazioni orientative per la loro trasformazione.

Nelle singole schede d'ambito vengono riportati indici e parametri urbanistici specifici; per le definizioni si rimanda agli artt.4 e 5 delle NTA del Piano delle Regole.

In relazione agli ambiti di trasformazione, si sottolinea che le previsioni a carattere vincolante e che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli saranno contenute nei relativi piani attuativi.

- ATCR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE con destinazione prevalente commerciale e residenziale;
- ATCP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE-PRODUTTIVO con destinazione prevalente produttivo – artigianale e possibili spazi commerciali annessi alla stessa attività produttiva.
- ATP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO con destinazione prevalente produttivo – artigianale e possibili spazi commerciali annessi alla stessa attività produttiva.

Gli ambiti di trasformazione contermini ad ambiti agricoli e agricoli di salvaguardia ambientale devono basare lo studio delle strutture in modo attento alle tematiche ambientali e rispettoso dello scorrimento delle acque, evitando alterazioni delle quote dei terreni e integrati da approfondimento progettuale delle aree a verde.

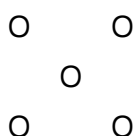
14.2 a – SESTI D'IMPIANTO per sistemazione AREE A COMPENSAZIONE

Dove è prescritta la formazione di macchie verdi, fasce boscate si riportano gli schemi del Sesto d'impianto.

Sesto d'impianto per realizzazione fasce boscate:

Per lo schema di impianto si predilige la disposizione a quiconce, cioè una disposizione di piante su file sfalsate, in cui ogni gruppo di cinque alberi vicini, considerato come singola unità, riproduce la forma geometrica di un quadrato con un punto al centro.

Disposizione a quiconce:



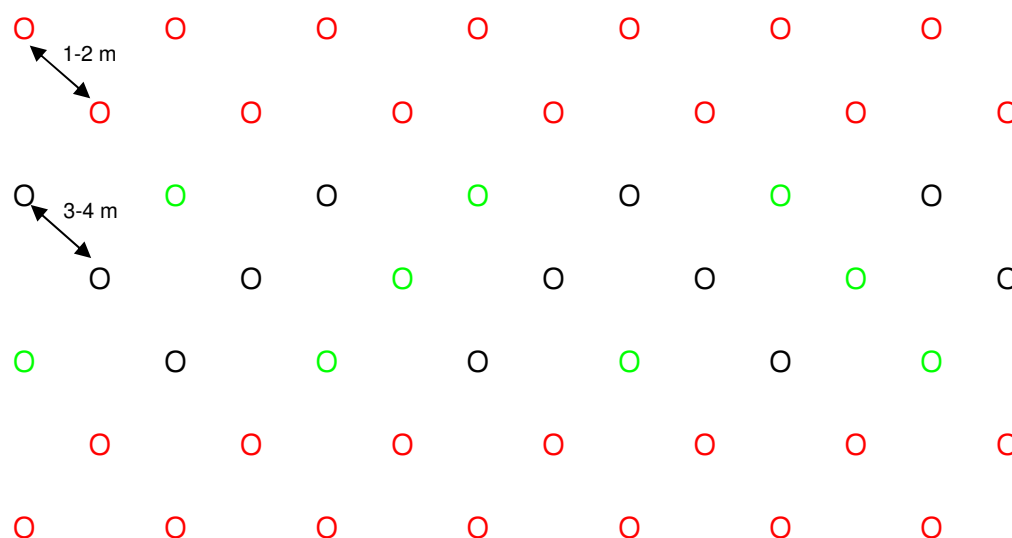
Tale disposizione è la più razionale e funzionale dal punto di vista naturalistico, perchè permette a parità di distanza fra gli alberi un migliore utilizzo del terreno: consente infatti una maggiore densità di impianto, una più uniforme illuminazione e una migliore areazione della chioma dei singoli alberi.

L'impianto che si intende realizzare prevede:

- modulo a quiconce plurifilari;
- buona densità d'impianto;
- tre file interne di specie arboree e una/due file esterne per lato con arbusti;
- varietà delle essenze prescelte, appartenenti alla flora autoctona;
- distanza nella piantumazione: tra le file, circa 1-2 metri tra arbusto e arbusto; circa 3-4 metri tra albero e albero e tra albero e arbusto;
- fasce boscate di almeno 10 mt di profondità e struttura verticale pluristratificata;
- piantumazione di individui arborei di 12-14 o 14-16 cm di calibro, al fine di ottenere un pronto effetto nella copertura ed una maggiore garanzia di successo della piantumazione;

- piantumazione di individui arbustivi di 50-80 cm d'altezza.

Schema tipo



Legenda:

O Frassino, Ontano, Acero, Pioppo

● Noce, Sorbo, Ciliegio, ecc.

○ Viburno, Sambuco, Corniolo ecc.

Lo schema può essere ripetuto più volte, anche ribaltato, o con disposizione sinusoidale e non rigidamente ortogonale, al fine di dare all'impianto un carattere più naturale.

La struttura proposta permette di realizzare un intervento efficace dal punto di vista della costituzione della rete ecologica, tale struttura è idonea sia per le macchie generiche di nuovo impianto, sia per la riqualificazione e integrazione di quelle esistenti.

Il rapporto alberi/arbusti varia tra la parte esterna e quella interna della macchia in modo tale da costituire ai margini l'effetto ecotone: nella parte interna della macchia gli alberi risultano dominanti, mentre nella parte di margine dominano gli arbusti.

Modalità d'impianto

E' preferibile utilizzare piante in zolla piuttosto che a radice nuda, con calibro (circonferenza ad 1 metro da terra) di 12-14 o 14-16 cm (circa 5 cm di diametro). Per gli arbusti, si prevede l'impiego di piantine di circa 50-80 cm d'altezza. La messa a

dimora va eseguita in buche che tengano conto dello sviluppo della pianta, di circa 50x50 cm.

Specie vegetali

Nelle seguenti tabelle vengono riportate alcune specie arboree ed arbustive autoctone e d ecologicamente idonee al territorio in cui si colloca la previsione in esame, quale esempio di specie migliorative dal punto di vista paesaggistico e utili per le funzioni che svolgono (soprattutto come appoggio per la fauna, per la produzione di frutti eduli e miele, ecc.).

Specie arboree

Specie	Faunistica	Mellifera	Frutti eduli	Officinale	Difensiva	Miglioratrice	Legno da ardere	Legname da opera
Acero campestre	X	X					X	
Acero pseudo-platanus								X
Carpino bianco	X	X					X	
Ciliegio	X	X	X				X	
Frassino maggiore		X						X
Gelso	X		X				X	
Noce								
Ontano nero	X	X				X		X
Pioppo nero		X				X	X	
Salicone	X	X				X		
Sorbo degli uccellatori	X	X		X			X	
Tiglio nostrano		X		X				X

Specie arbustive

Specie	Faunistica	Mellifera	Frutti eduli	Officinale	Difensiva	Miglioratrice	Legno da	Legname da
--------	------------	-----------	--------------	------------	-----------	---------------	----------	------------

							ardere	opera
Biancospino	X	X		X	X			
Cappello del prete	X	X		X				
Corniolo	X		X	X			X	
Frangola	X	X		X				
Ligustro	X	X		X				
Nocciolo	X	X	X	X		X	X	
Ribes nero	X	X	X	X				
Ribes rosso	X	X	X	X				
Sambuco nero	X		X	X			X	
Sanguinello	X		X	X				
Uva spina	X	X	X	X	X			
Viburno	X	X		X				

Inerbimento

Si prevede l'inerbimento delle zone a margine della fascia boscata, mediante semina di un miscuglio di essenze erbacee autoctone tipiche di un prato polifita.

Cure colturali

Si dovrà di intervenire con cure colturali solo in caso di necessità, specialmente nei primi anni dall'impianto, ad esempio con le seguenti pratiche:

- concimazione: durante la fase di piantumazione;
- sistemazione di tutori all'occorrenza;
- sostituzione di individui in caso di non attecchimento;
- potatura di risanamento o di rimonda: praticata per eliminare le parti di chioma disseccate, spezzate o attaccate da parassiti;
- potatura di ringiovanimento: praticata con l'intento di rinnovare le piante senescenti, al fine di ottenere nuovi getti che sostituiranno le branche invecchiate;
- irrigazione: durante la fase di attecchimento e accrescimento ed in seguito solo di soccorso, per assistere le piante nei periodi più siccitosi;
- pulizia sottobosco e taglio vegetazione erbacea.

Certificazione di provenienza

Al fine di preservare il patrimonio genetico e la biodiversità della flora locale, le essenze piantumate dovranno essere corredate di certificazione di provenienza, che garantisca la provenienza locale e l'appartenenza alla flora autoctona.

Schema d'impianto per realizzazione filare:

L'impianto che si intende realizzare prevede:

- disposizione lineare in file semplici o doppie sfalsate;
- composizione monospecifica o polispecifica;
- alta densità d'impianto;
- distanza nella piantumazione tra esemplari circa 1-2 metri per individui colonnari, o 3-4 per quelle a portamento fastigiato;
- essenze prescelte, appartenenti alla flora autoctona;
- piantumazione di individui arborei di 12-14 o 14-16 cm di calibro, al fine di ottenere un pronto effetto nel mascheramento ed una maggiore garanzia di successo della piantumazione.

Certificazione di provenienza

Al fine di preservare il patrimonio genetico e la biodiversità della flora locale, le essenze piantumate dovranno essere corredate di certificazione di provenienza, che garantisca la provenienza locale e l'appartenenza alla flora autoctona.

CAP. 15 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE GUIDA

15.1 - ATCR FREGE'

L'ambito di trasformazione è collocato in prossimità dell'ambito produttivo commerciale a sud della Statale, a ridosso di un lotto già edificato per spazi commerciali.

L'ambito, già ambito edificabile residenziale, viene trasformato in ambito con destinazione principale commerciale.

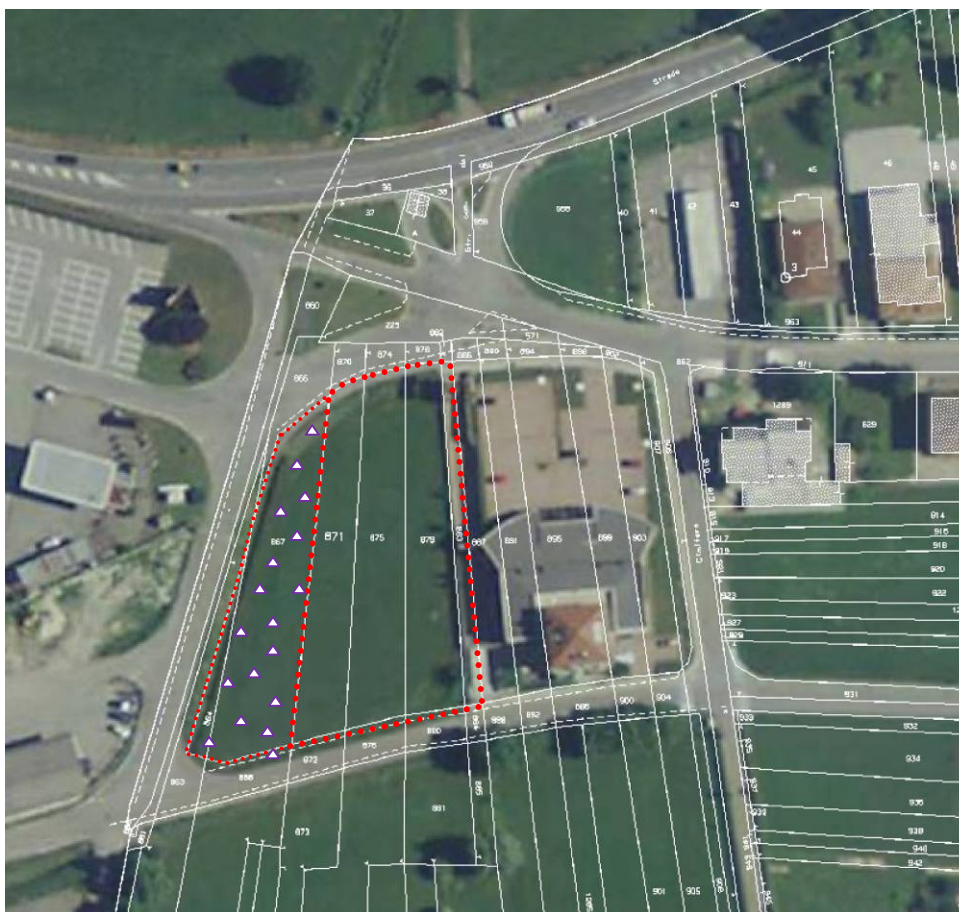
L'intento è di chiudere l'area commerciale con interventi di miglioramento nonché messa in sicurezza dei collegamenti stradali agli spazi commerciali presenti sul territorio.

Obiettivo è concretizzare la realizzazione di marciapiedi e attraversamenti pedonali, lungo l'asse stradale che collega l'area produttiva e commerciale al paese, al fine di migliorare lo spostamento pedonale per la fruizione degli spazi commerciali e produttivi (per acquisti, per lavoro, ecc.).

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere dimostrata la continuità delle aree verdi garantendo il rispetto del corridoio ecologico previsto nel PTCP.

1. INDIVIDUAZIONE ATCR

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTE NON IN SCALA)



- Limite Ambito di trasformazione
- Limite ambito a compensazione
- △ Ambito a compensazione

2. INDIVIDUAZIONE ATCR FREGE'

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)



Legenda

■ ■ ■ Perimetro centro edificato	■ Aree disciplinate dal PdS
■ ■ ■ Ambito per attività commerciali e artigianali 1	— Limite Fascia C PAI
■ ■ ■ ATCR Ambito di trasformazione commerciale-residenziale	■ ■ ■ Rispetto stradale
■ ■ ■ Area di compensazione	■ ■ ■ Nuova Viabilità
■ ■ ■ Ambito residenziale di espansione C2	■ ■ ■ Zona di tutela 2
■ ■ ■ Ambiti consolidati C2 a normativa speciale	

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: commerciali con possibilità di residenza fino ad un rapporto del 50%.

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale	mq.	2.460
	Indice utilizzazione territoriale 1	mq/mq	0,45
	Indice utilizzazione territoriale 2	mq/mq	0,60
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,70
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie drenante		30%
	Altezza massima	mt	9.00
	Area a Compensazione	mq.	1.125

L'indice di Utilizzazione Territoriale 1 è applicabili per la progettazione di edifici in classe energetica inferiore alla A.

Per edifici con caratteristiche rientranti in classe energetica in classe A si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale 2. Tale opzione andrà poi attestata e sottoscritta da tecnico abilitato a lavori ultimati, prima del certificato di agibilità.

L'Indice di utilizzazione Territoriale 1 o 2 può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti residenziali previa sottoscrizione di atto di asservimento;

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle

NTA delPdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente per destinazione d'uso;

- formazione di marciapiede lungo i confini con le strade pubbliche, attraversamento della via al Lavatoio del Fregè e prosecuzione del marciapiede fino al centro commerciale esistente ad ovest.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive per l'area verde, a garanzia della continuità del corridoio ecologico, posta ad ovest dello stesso ATC, che venga mantenuta a prato e piantumata con essenze autoctone, priva di recinzione o barriere di qualsiasi natura sui fronti strada.

Nella convenzione dovrà essere ribadito il mantenimento dell'area verde libera, proibendo qualsiasi opera che possa creare ostacolo ed ostruzione al passaggio della fauna, la quota di campagna dovrà essere innalzata fino a quota strada e dovranno essere definiti gli interventi da effettuarsi in ottica naturalistica sul fosso.

Vedasi modalità per formazione Fasce Boscate, riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2) - Descrizione Sesto d'impianto per fasce boscate.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture o sagome anticollisione.

Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

15.2 - ATCP COLDIROLO

Area posta tra la SS38 e la Ferrovia, un ambito per lo più edificato, principalmente da strutture artigianali, produttive e commerciali.

La zona è ben servita da urbanizzazioni primarie e reti viarie di comunicazione.

Il DdP propone l'ambito in area di trasformazione soggetta a parametri urbanistici ed edilizi fissati e coerenti con gli ambiti produttivi e commerciali.

Obiettivo dell'Amministrazione è la definizione dei servizi pubblici nell'ambito e la salvaguardia di un'area quale connessione fra le zone edificate e l'ampia area a verde sottoposta a Tutela (TUTELA 1 nel PdR).

L'ambito è stato suddiviso in due distinti ambiti di trasformazione (COLDIROLO 1 e COLDIROLO 2) pur essendo simili obiettivi e destinazioni sia esistenti che insediabili.

La verifica delle superfici realizzabili, secondo indici e parametri indicati per l'ambito, dovranno essere comprensive delle strutture esistenti entro il comparto.

Modalità di attuazione

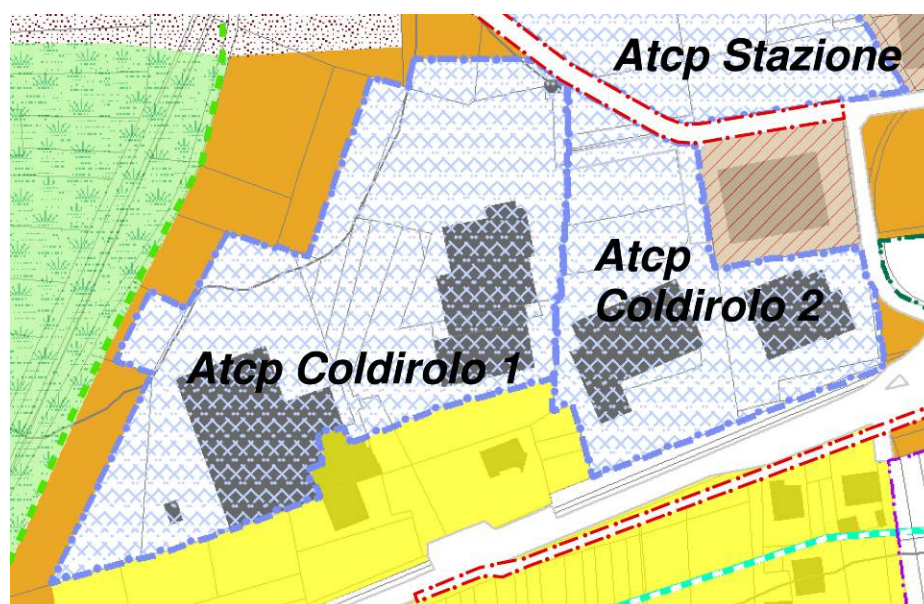
Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1. INDIVIDUAZIONE ATCP COLDIROLO 1 E 2

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)



Legenda

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ■ ■ ■ Perimetro centro edificato | — — — Limite Fascia B PAI |
| ■ Ambito residenziale di espansione C2 | ■ Rispetto ferroviario |
| ■ Aree disciplinate dal PdS | ■ Nuova Viabilità |
| ■ Ambiti consolidati C2 a normativa speciale | ● ● ● Pista ciclabile in previsione |
| ■ Ambito per attività commerciali e artigianali 2 | |
| ■ Ambito produttivo di completamento | |
| ■ ATP Ambito di trasformazione produttivo | |
| ■ ATCP Ambito di trasformazione commerciale -produttivo | |
| ■ Area di compensazione | |

15.2a - ATCP Coldirolo 1

1. INDIVIDUAZIONE ATCP COLDIROLO 1

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTE NON IN SCALA)



..... Limite Ambito di trasformazione

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciali (solo di tipo di vicinato, pubblici esercizi), Terziarie e artigianato di servizio (che non arrechino rumore o emissioni di fumi, siano attività compatibili con la residenza).

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale	mq.	14.000
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2) - raggiungendo la classe energetica A (+ 10% dell'indice base);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice base).
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambito produttivo consolidato, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

La premiabilità per la qualità del progetto può essere assegnata anche per interventi sugli edifici esistenti, per miglioramento efficienza energetica (max 5% indice base).

* L'indice territoriale massimo potrà essere raggiunto solo nel caso in cui nella convenzione venga stabilita la cessione, anche parziale, di aree a standard poste ad ovest del lotto di proprietà.

Nel conteggio della Superficie Territoriale sono da comprendere i fabbricati esistenti.

Nella verifica degli indici e parametri urbanistici sono da conteggiare le superfici coperte e Lorde di Pavimento realizzate.

La verifica degli indici e parametri urbanistici sarà determinata dalla sommatoria fra elementi in progetto ed elementi esistenti.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

I confini dell'Ambito di Trasformazione con l'area di interesse pubblico dovranno essere piantumati con alberature d'alto fusto alternate a siepi creando delle macchie al fine di costituire una barriera filtro fra le due aree.

Per le opere pubbliche si determineranno nell'accordo di programma in funzione di quanto realizzato rispetto agli obiettivi specifici dell'AT sopra elencati.

Lo standard qualitativo potrà essere corrisposto parzialmente o totalmente attraverso la cessione di aree a standard poste ad ovest del comparto dell'AT (cessione obbligatoria nel caso di impiego dell'Itmax).

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive, a tutela della vasta area a verde a ovest dello stesso ATC, che lungo il lato ovest dell'ambito venga mantenuta la vegetazione arborea esistente ed implementata ove possibile, attraverso la piantumazione di un filare ad alto fusto a fila semplice o doppia e ad impianto fitto, o attraverso la costituzione di macchie boscate

con essenze arboree ed arbustive autoctone. Tale barriera verde dovrà essere il più possibile continua sul fronte ovest in modo da contenere polveri, rumori e luci.

Vedasi modalità per formazione Fasce Boscate o Filari, riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2) - Descrizione Sesto d'impianto per fasce boscate.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture anticollisione. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

15.2b - ATCP Coldirolo 2

INDIVIDUAZIONE ATCP COLDIROLO 2

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTA NON IN SCALA)



..... Limite Ambito di trasformazione

L'ambito si affaccia direttamente sulla SS38.

Per tale ambito è importante la soluzione degli innesti presenti sulla stessa statale, in quanto sono ritenuti pericolosi. Nella progettazione del piano attuativo dovrà essere presente una proposta risolutiva della problematica esistente.

All'interno del comparto vi sono container realizzati con permessi edilizi che imponevano la temporaneità del manufatto. Tali costruzioni dovranno essere rimosse prima della chiusura della convenzione.

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciali (solo di tipo di vicinato, pubblici esercizi), Terziarie e artigianato di servizio (purchè non arrechino rumore o emissioni di fumi, siano attività compatibili con la residenza).

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale	mq.	7.100
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25% It base) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice base).
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in Ambito Consolidato Commerciale-Artigianale 1 e 2, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

La premiabilità per la qualità del progetto può essere assegnata anche per interventi sugli edifici esistenti, per miglioramento efficienza energetica (max 5% indice base).

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle

NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

15.3 - ATCP STAZIONE

Area posta a ridosso della Ferrovia, in un ambito per lo più edificato principalmente da strutture artigianali, produttive e commerciali. La zona è ben servita da urbanizzazioni primarie e reti di comunicazione.

Ora il DdP propone l'ambito di trasformazione con parametri urbanistici ed edilizi fissati e da sottoporre ad accordo di programma per la realizzazione di opere di interesse pubblico ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale, in funzione dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, al momento di sottoscrizione della convenzione.

1. INDIVIDUAZIONE ATCP STAZIONE

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTE NON IN SCALA)



..... Limite Ambito di trasformazione

1. INDIVIDUAZIONE ATCP STAZIONE

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)



Legenda

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ■ ■ ■ Perimetro centro edificato | — — — Limite Fascia B PAI |
| ■ Ambito residenziale di espansione C2 | ■ Rispetto ferroviario |
| ■ Aree disciplinate dal PdS | ■ Nuova Viabilità |
| ■ Ambiti consolidati C2 a normativa speciale | ● ● ● Pista ciclabile in previsione |
| ■ Ambito per attività commerciali e artigianali 2 | |
| ■ Ambito produttivo di completamento | |
| ■ ATP Ambito di trasformazione produttivo | |
| ■ ATCP Ambito di trasformazione commerciale -produttivo | |
| ■ Area di compensazione | |

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciali (solo di tipo di vicinato, pubblici esercizi), Terziarie e artigianato di servizio (purchè non arrechino rumore o emissioni di fumi, siano attività compatibili con la residenza).

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale	mq.	4.715
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 12 punto 3 (+15% dell'indice base).
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambito Consolidato Commerciale-Artigianale 1 e 2, previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Nella Convenzione dovranno essere evidenziate le aree a parcheggio da riservate alle attività esistenti nell'edificio ad est del presente Ambito di Trasformazione, nella misura delle vigenti autorizzazioni edilizie e/o commerciali.

A corredo del Piano Attuativo o della Programmazione Negoziata dovrà essere presentata una verifica idraulica della "tombinatura" presente sul fosso e dovranno essere predisposte delle camerette per ispezione e pulizia.

La costruzione dovrà rispettare le distanze come da normativa specifica (NTA PdR e Reticolo Idrico Minore).

La costruzione dovrà rispettare le distanze dalla rete ferroviaria come da fascia di rispetto vigente con approvazione dell'Ente proprietario.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

15.4 - ATP VENZA

L'ambito di trasformazione è collocato a nord della Ferrovia.

E' un piccolo ambito individuato quale possibile trasformazione produttiva per eventuale ampliamento dell'attività esistente a nord dell'area stessa.

1. INDIVIDUAZIONE ATP VENZA

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTE NON IN SCALA)

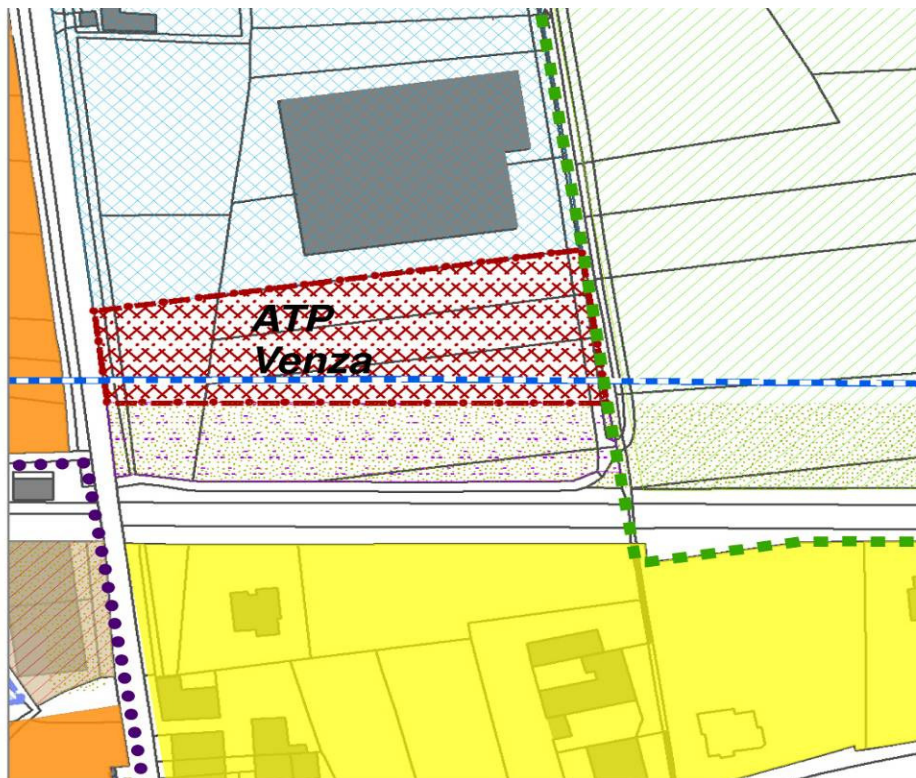


- Limite Ambito di trasformazione
- Limite ambito a compensazione
- △ Ambito a compensazione

2. INDIVIDUAZIONE ATP VENZA

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTA NON IN SCALA)



Legenda

- ■ ■ Perimetro centro edificato
- ▨ Ambito produttivo di completamento
- Ambito residenziale di espansione C2
- Aree disciplinate dal PdS
- ▨ ATP Ambito di trasformazione produttivo
- ▨ Area di compensazione
- ▨ Rispetto ferroviario
- ▨ Zona di tutela 1
- — — Limite Fascia B PAI
- ● ● Pista ciclabile in previsione

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: produttive possibilmente orientate a tecnologie innovative.

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale	mq.	3.550
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	9,00
	Area a compensazione	mq.	2.250

L'intervento per poter essere ammesso deve garantire la realizzazione delle opere compensative con mantenimento del verde e realizzare lo standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente cap. 12.3.

L'Indice di utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali (massimo 25%) e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti produttivi consolidati previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive la sistemazione a verde piantumato, con sistema a Fasce Boscate in accordo con le FFSS nell'area interposta fra la ferrovia e l'area di trasformazione, tale intervento dovrà essere completato prima del rilascio del certificato di agibilità delle opere da realizzarsi entro l'ambito di trasformazione.

Si prescrive inoltre la sistemazione a verde piantumato con filare ad alto fusto lungo il lato est dell'ambito, lungo il canale esistente, quale mascheramento anti-rumore, anti-polvere e anti-inquinamento luminoso.

Vedasi modalità per sesto d'impianto Fasce Boscate e Filari, riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2).

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee sagome anticollisione. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

15.5 – ATP GAMBEZ

L'ambito di trasformazione è collocato a nord dell'abitato di Rogolo, in una zona interessata da due destinazioni: agricolo e produttivo.

Elementi emergenti dell'intorno sono rappresentati dalla Strada Statale 38 a sud rispetto al lotto e dalla ferrovia che ne delimita il lato nord. A sud della strada statale vi è un'area commerciale-artigianale ormai consolidata.

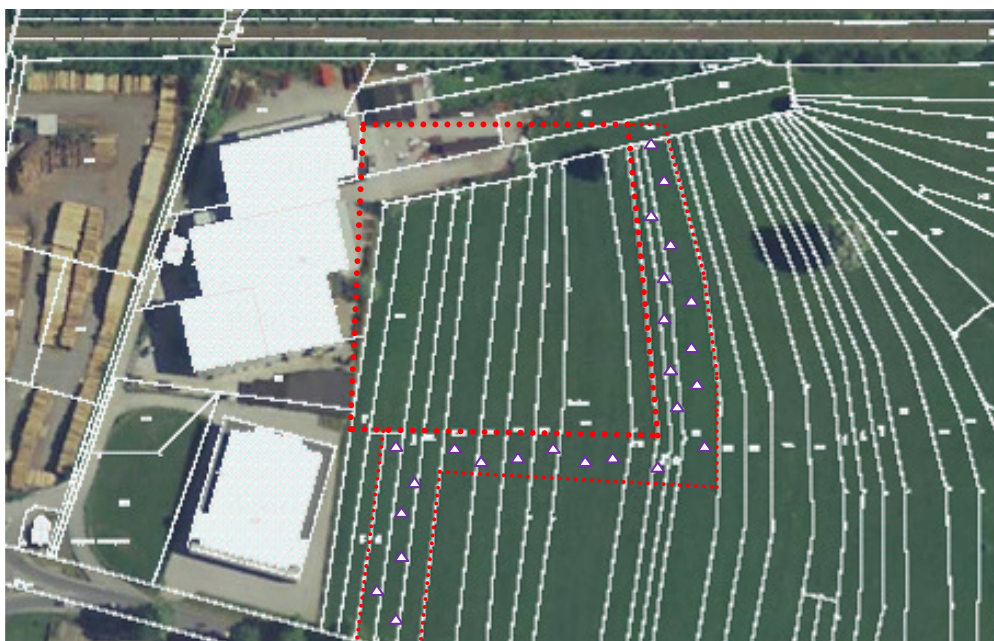
Si propone l'ambito di trasformazione al fine di rispondere alla richiesta di due strutture produttive esistenti, con ottimo andamento produttivo, di ampliare l'attività per sviluppare settori innovativi dell'attività stessa.

Ad est del comparto il DdP impone la salvaguardare di un'ampia area verde, pertanto prescrive la creazione di un'area filtro a verde, anteposta fra l'ambito di trasformazione e l'ambito di tutela.

Per la particolarità del sito, nel DdP si delineano le linee guida d'intervento, affinché sia chiara, agli operatori interessati, la necessità di presentare un progetto di qualità sia edilizio che ambientale.

1. INDIVIDUAZIONE ATP GAMBEZ

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTA NON IN SCALA)



..... Limite Ambito di trasformazione

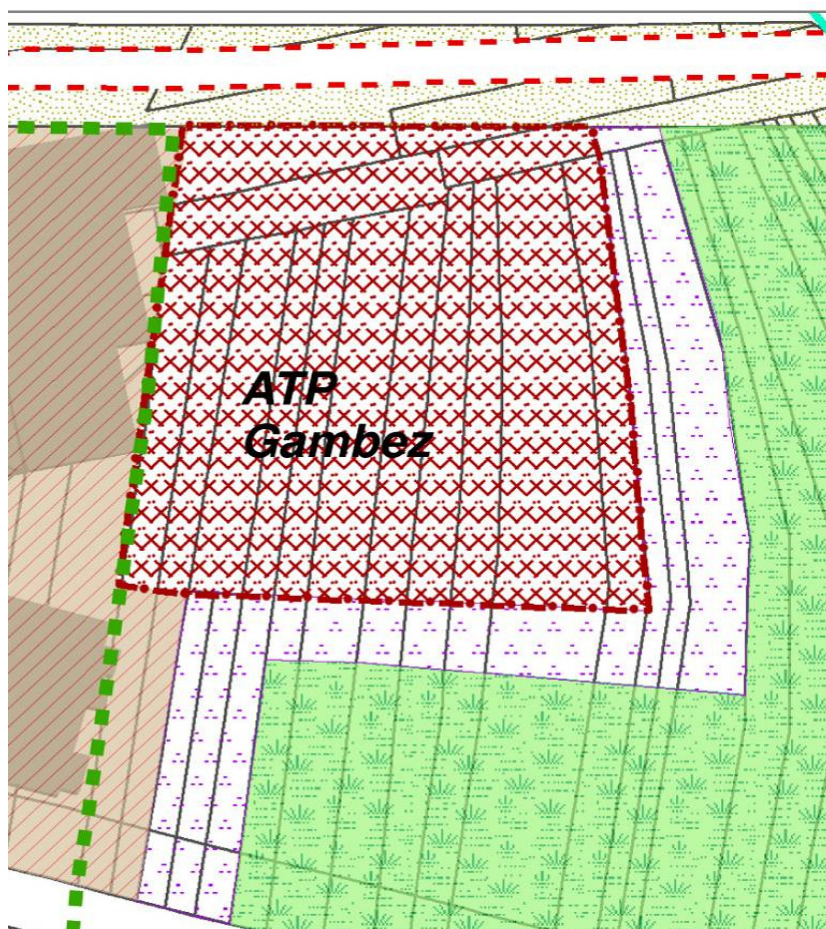
..... Limite ambito a compensazione

△ Ambito a compensazione

2. INDIVIDUAZIONE ATP GAMBEZ

ESTRATTO TAVOLA DISCIPLINA DELLE AREE DEL DDP

(VISTE NON IN SCALA)



Legenda

- ■ ■ Perimetro centro edificato
- ■ ■ Ambito per attività commerciali e artigianali 2
- ■ ■ ATP Ambito di trasformazione produttivo
- ■ ■ Area di compensazione
- ■ ■ Aree disciplinate dal PdS
- ■ ■ Limite Fascia C PAI
- ■ ■ Rispetto ferroviario
- ■ ■ Zona di tutela 2
- ■ ■ Strade da riqualificare
- ■ ■ Nuova Viabilità

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: esclusivamente ampliamento dell'attività condotta nella struttura esistente sul lotto confinante ad ovest.

Potrà insediarsi la medesima attività produttiva, attività che introducono sistemi innovativi direttamente collegati all'attività in essere, ammettendo anche spazi commerciali per la vendita diretta della produzione.

Le attività innovative non dovranno presentare emissioni di fumi e/o sostanze inquinanti (anche a basso rischio) e olfattive nell'atmosfera. Non dovranno essere di tipo produttivo/industriale di tipo insalubre (vd. elenchi ministeriali).

Tali limitazioni sono conseguenti all'indirizzo di salvaguardia dell'area di tutela posta ad est.

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale	mq.	9.125
	Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,32
	Indice territoriale minimo	mq/mq	0,40
	Indice territoriale massimo *	mq/mq	0,50
	Rapporto di copertura		45%
	Superficie Drenante		20%
	Altezze	mt	11,00
	Area a compensazione	mq.	4.400

L'intervento per poter essere ammesso deve garantire la realizzazione delle opere compensative con mantenimento del verde e realizzare lo standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente cap. 12.3.

L'Indice di utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto all'efficienza energetica (vedi cap. 12.2);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti produttivi consolidati previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art.9 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive l'acquisizione delle aree appositamente indicate sulla scheda dell'ATPC Gamberz, ad est delle aree trasformabili e mantenimento a verde piantumato, da piantumare con sistema a fasce boscate.

Vedasi modalità per sesto d'impianto Fasce Boscate riportate nelle descrizioni generali degli ambiti di trasformazione (Cap. 14.2).

Dovranno essere realizzati dei filari alberati di mitigazione anche sul fronte nord del lotto, con impiego di alberi d'alto fusto alternati ad arbusti e rispettando l'uso di essenze autoctone.

E' ammessa la cessione al Comune dell'area verde piantumata a scomputo dello standard qualitativo.

Cessione da effettuarsi con la convenzione e comunque in concomitanza del rilascio del Permesso di Costruire.

L'obiettivo è quello di contenere rumori, polveri e luci verso le aree agricole, oltre che a creare un mascheramento visivo dalla strada statale e dall'abitato principale di Rogolo.

La progettazione dovrà evitare facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee sagome anticollisione. Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione o Programma Integrato d'Intervento con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.