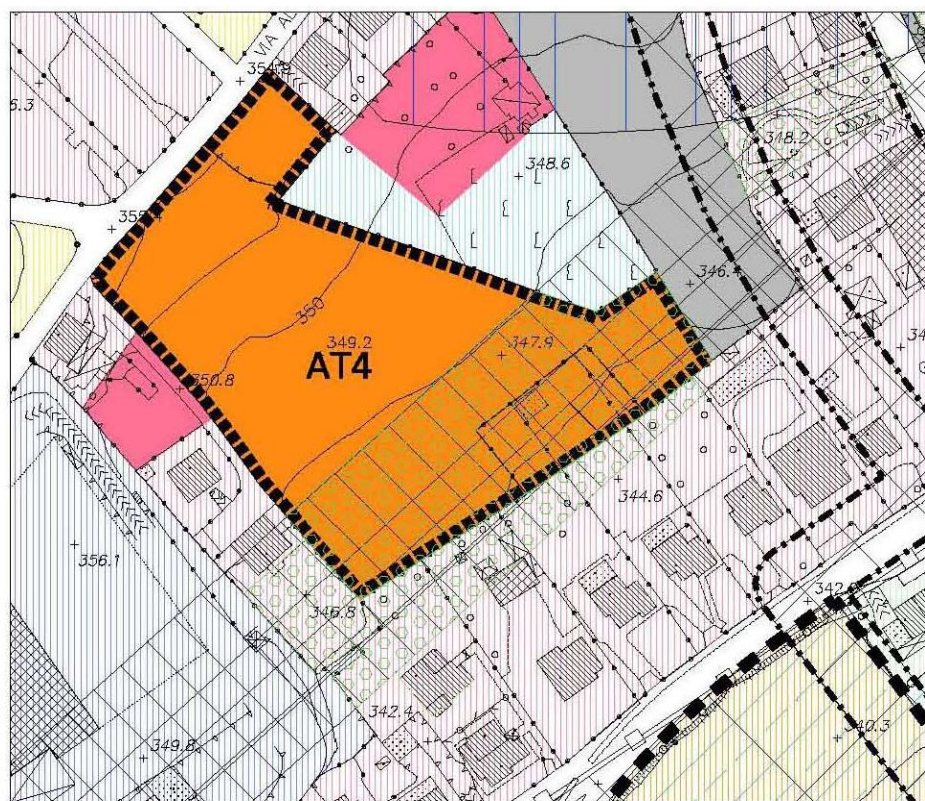


ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO



ST = 10.120,00 mq

SL = 1.518,00 mq

 Edificio previsto


Parcheggio previsto

Articolo 14. Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

1. Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Spinone al Lago, individua nei suoi elaborati grafici gli ambiti di trasformazione da attuare con piano attuativo.
2. In particolare vengono indicati gli ambiti di trasformazione, dotati di potenzialità edificatoria, all'interno dei quali è da individuare in fase di attuazione la superficie fondiaria e le aree dotate anch'esse della medesima potenzialità edificatoria che, in forza di quanto previsto dalla normativa regionale e dal presente P.G.T., devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi e viabilità, o devono essere mantenute libere da edificazione ai sensi dell'art.33 c.2.3) quale aree di verde privato di tipo ecologico.
3. La somma tra le tre predette tipologie di aree, definisce la superficie territoriale complessiva del piano attuativo preventivo prescritto per la modifica territoriale nell'ambito di trasformazione.
4. Le aree per la realizzazione di servizi e viabilità, sono definite nei loro aspetti quantitativi minimi con riferimento alla normativa del Piano dei Servizi.
5. La SL - (Superficie lorda), da insediare negli ambiti di trasformazione del Documento di

Piano, a cui eventualmente applicare l'incentivo volumetrico di cui all'articolo precedente, è definita dal prodotto tra ST - (Superficie territoriale) e indice IT- (Utilizzazione territoriale).

6. Alla SL - (Superficie lorda) di cui al comma precedente viene applicata una riduzione del 50%, applicando l'indice IT - (Utilizzazione territoriale) dimezzato; per tale quantità sottratta è prescritto il reintegro, esclusivamente mediante l'utilizzo della perequazione connessa alle aree di progetto del Piano dei Servizi, con modalità di seguito definite.
7. L'operatore, con procedure da definire nella convenzione del piano attuativo, è tenuto a cedere all'Amministrazione, oltre alle aree per servizi e viabilità definite in precedenza, un'area tra quelle individuate nel Piano dei Servizi di progetto, la cui SL - (Superficie lorda) generata mediante parametri edificatori che il dispositivo di perequazione definisce per tali aree del Piano dei Servizi, dovrà essere tale da compensare quella sottratta mediante riduzione al 50%, di cui al comma precedente, e dovrà essere insediata nella SF- (Superficie fondiaria) dell'ambito di trasformazione. In alternativa alla compensazione in aree del 50% della SL di progetto, l'AC potrà accettare la sua equivalente monetizzazione così come definita dal Regolamento Edilizio per il finanziamento di opere individuate dal Piano dei Servizi.
8. Potrà essere ceduta all'amministrazione una superficie di area per servizi maggiore di quella necessaria per generare il totale reintegro di cui al comma precedente, fermo restando che non potrà mai essere insediata una SL- (Superficie lorda) maggiore di quella sottratta.
9. L'individuazione della superficie territoriale complessiva del piano attuativo è da effettuare liberamente da parte dell'operatore, all'interno delle opportunità offerte dalle individuazioni grafiche riportate negli elaborati del Documento di Piano, tenuto conto delle seguenti indicazioni:
 - la conformazione planimetrica e l'estensione del piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della eventuale residua parte dell'ambito di trasformazione, delle opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
 - tale verifica è da effettuare mediante un progetto planovolumetrico di tutto l'ambito, come individuato dagli elaborati grafici, anche in relazione alle aree individuate dal Piano dei Servizi;
 - le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nel piano individuato devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di attuazione delle altre parti dell'ambito di trasformazione con altro piano attuativo.
10. In difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.
11. In caso d'intervento, nelle aree del medesimo ambito di trasformazione, con diversi piani attuativi, dovrà essere prodotto uno schema generale e concordato da cui risulti che
 - 1-la SL massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - 2-gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di loro pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi.
12. La vocazione degli ambiti di trasformazione individuati nel Piano di Governo del Territorio

del Comune di Spinone al Lago è prevalentemente residenziale, in ogni caso sarà la normativa del singolo Piano Attuativo a definire le quote a carattere prescrittivo relative ad ogni destinazione d'uso, nel rispetto di quanto prescritto dal presente P.G.T..

13. I criteri di negoziazione, relativamente al “bonus” urbanistico pari al 15% della volumetria ammessa dal Documento di Piano, sono quelli definiti nei paragrafi precedenti.
14. L'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico così come esemplificata nella Relazione illustrativa della Variante n.1, dovrà essere definita con precisione nella convenzione del piano attuativo assumendo il corretto inserimento nel paesaggio dei manufatti, da realizzare mediante l'utilizzo di materiali naturali e coerenti con la tradizione locale, quale elemento prioritario.
15. Le specifiche dotazioni infrastrutturali e di servizi saranno definite in fase di redazione del piano attuativo, ponendo il potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione primarie quale elemento prioritario rispetto alle urbanizzazioni secondarie.
16. Parametri di attuazione:

SP:	m ²	Come definita da regolamento d'igiene vigente.
H: max	m	8,50.
Hr: max	m	2,00 verso strada; 3,00 verso i restanti.
IT:	m ² /m ²	0,15 salvo bonus urbanistico per incentivo (max 15% del totale)
Ds: min	m	Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.
Dc: min	m	Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Agli Ambiti di Trasformazione individuati sulla tavola dell'azzoneamento come AT 1 e AT 3 viene attribuita una SL predefinita rispettivamente pari a 790 mq per l'AT 1 ed a mq.1200 per l'AT 3. Tale SL verrà edificata nel rispetto degli altri parametri urbanistici delle presenti norme.

17. Con riferimento alle aree soggette a trasformazione urbanistica, per le parti incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo e/o secondo livello (D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009), gli elaborati di cui consta la pianificazione attuativa, dovranno perseguire gli indici ambientali di cui al precedente art.12 c.4 e dovranno inoltre conformarsi alle seguenti modalità, volte alla mitigazione ambientale:
 - l'intervento insediativo dovrà prevedere la cosiddetta “invarianza idraulica” del sito interessato, mediante progetto del sistema di smaltimento delle acque piovane;
 - dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli esistenti nell'area oggetto d'intervento; di qualsiasi natura e dimensione, tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
 - nell'ambito del piano attuativo, le aree cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati privati, dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse nella rete di primo livello, in misura non inferiore al 40% per le superfici incluse nella rete di secondo livello;
 - nell'ambito del progetto urbanistico attuativo dovranno essere previste negli spazi di

pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, aree alberate da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore ad 1 albero ogni 75 m² per le superfici incluse nella rete di primo livello, in misura non inferiore ad 1 albero ogni 125 m² per le superfici incluse nella rete di secondo livello;

- negli interventi edilizi comunque definiti, conseguenti alla pianificazione attuativa preventiva in aree incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo e/o secondo livello, la realizzazione di sistemi per la raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture, come definita nella seguente normativa afferente il Piano delle Regole, è obbligatoria e non determina riduzioni degli oneri a carico degli aventi titolo;
- nell'ambito di interventi afferenti le aree incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo livello (di cui sopra), le recinzioni delle aree private vanno realizzate con siepi, eventualmente adiacenti reti poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data di adozione del P.G.T. e orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.