

1) Morfo-tipologia del progetto

L'area in questione è attualmente occupata da campi agricoli adibiti a seminativo, localizzata ai margini del tessuto urbano, ben servito dalla S.P. 6, situato tra la Roggia Molinetta ed il Cavo della Pista, corsi d'acqua dai quali è necessario mantenere una fascia di rispetto di 10 metri (4 m a seguito dell'approvazione del reticolo idrico minore).

L'ambito rientra per la maggior parte in *CLASSE III - Fattibilità con consistenti limitazioni*

L'area presenta elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario che necessitano di essere salvaguardati e che contribuiscono a valorizzare ulteriormente l'ambito.

E' garantita la compatibilità idrogeologica.

Prescrizioni tipo-morfologiche

Tipi edilizi previsti: case a schiera, case isolate, negozi.

La tipologia edilizia deve risultare compatibile con la residenza.

2) Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi

ASPETTI VIABILISTICI

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal Codice della Strada, dovranno estendersi su entrambe i lati fino in corrispondenza del perimetro del centro edificato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

Fuori dall'attuale perimetro del centro edificato gli accessi alla viabilità provinciale non potranno avvenire direttamente dagli ambiti di trasformazione, ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla SP mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentono la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, posta ad un'adequata distanza l'una dall'altra.

Negli ambiti di trasformazione prospicienti la viabilità provinciale, dovrà essere prevista una STRADA DI ARROCCAMENTO, posta ad una adeguata distanza dalla strada provinciale per consentirne una eventuale futura riqualifica, al fine di dare continuità alla viabilità locale comunale di lottizzazione anche in previsione di futuri ambiti di trasformazione.

Le soluzioni viabilistiche da adottare dovranno essere concordate con gli uffici provinciali.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.

Come previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento e prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

3) Indicazioni della tipologia di strumento attuativo, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

L'ambito è assoggettato a P.L.C.

I Piani di Lottizzazione Convenzionata sono evidenziati dalla perimetrazione segnate nella cartografia di progetto. Ogni perimetrazione di area assoggettata a P.L.C. determina la superficie sulla quale si deve intervenire con un solo P.L.C. (la superficie reale dell'area risulterà da un rilievo in loco).

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito ove non sia prescritta la cessione diretta nelle singole schede.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria massimo	mc/m ^q	0,9
Qc	Rapporto di copertura	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	25
H	Altezza	m	9

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale.

I locali accessori potranno essere costruiti fuori o entro la sagoma del fabbricato residenziale. Non é ammessa la costruzione di locali accessori interrati e finì a se stessi ma solo funzionali ad unità immobiliari nella misura massima del rapporto 1:1 con la superficie lorda di pavimento realizzata.

Parcheeggi pertinenziali:

1 mq per ogni 10 mc di volume

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Residenza: 75% minimo

Altre destinazioni compatibili: 25% massimo

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività commerciali	Attività commerciali al dettaglio	X	
	Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di Slp per unità edilizia	X	
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attività	Uffici pubblici	X	
	Uffici privati	X	
	Studi professionali	X	
	Attività di ricerca e di	X	
	Agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari	X	
	Laboratori		X
	Ricettivo		X

Attrezzature private	Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici		X
	Verde naturale ed attrezzato	X	
	Parcheggi pubblici	X	
	Residenza pubblica	X	

In sede di pianificazione attuativa per l'ambito residenziale individuato all'interno del Documento di Piano, le nuove costruzioni dovranno attenersi ai criteri dettati dalla classe di fattibilità geologica III, alle Norme di Attuazione geologiche.

Considerato inoltre l'ambito in cui si colloca è necessario che, in fase di attuazione, il rapporto progetto-contesto valuti:

- L'adozione tra le alternative possibili di quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- Misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della percezione visuale;
- Scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

4) Criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

E' obbligatoria la realizzazione di almeno 9 mq/ab da destinare a verde pubblico, da collocare nei pressi dei corsi d'acqua (fermo restando le fasce di rispetto degli stessi), al fine di mitigare gli impatti dell'azione edificatoria mediante la creazione di un "filtro verde" all'interno dell'ambito di trasformazione.

In tutti i tipi di intervento previsti all'interno del territorio comunale, in modo particolare per interventi sul paesaggio è fatto obbligo, qualora si provveda all'inserimento di nuove essenze arboree ed arbustive far riferimento all'elenco sotto riportato:

1 ACERO CAMPESTRE	Acer campestre
2 BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
3 BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
4 BIANCOSPINO	Crataegus oxycanta
5 CAPRIFOGLIO	Lonicera caprifolium
6 CAREX	Carex rostrata/acutiformis
7 CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
8 CLEMATIDE	Clematis vitalba
9 DULCAMARA	Solanum dulcamara
10 EDERA	Hedera helix
11 FARNIA	Quercus robur
12 FELCE ACQUILINA	Pteridium aquilinum
13 FRANGOLA	Frangula alnus
14 GINESTRA DEI CARBONAI	Sarothamnus/Cytisus scoparius
15 LIGUSTRO	Ligustrum vulgare
16 LUPPOLO	Humulus lupulus
17 MELO	Malus sylvestris
18 NOCCIOLO	Corylus avellana
19 ONTANO NERO	Alnus glutinosa
20 PADO	Prunus padus

21 PALLON DI MAGGIO	Viburnum opulus
22 PIOppo BIANCO	Populus alba
23 PIOppo NERO	Populus nigra
24 PRUGNOLO	Prunus spinosa
25 ROSA CANICA	Rosa canina
26 ROVO	Rubus caesius
27 ROVO	Rubus hulmifolius
28 ROVO DA MORE	Rubus fruticosus
29 SALICE	Salix cinerea
30 SALICE BIANCO	Salix alba
31 SALICIONE	Salix caprea
32 SAMBUco	Sambucus nigra
33 SANGUINELLO	Cornus sanguinea
34 SPINCERVINO	Rhamnus catharicus
35 VITE SELVATICA	Vitis sylvestris

5) Criteri di negoziazione

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle prescrizioni derivanti dallo studio geologico;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante;
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);

■ la dotazione di aree a verde pubblico nella misura di 13,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto;
Le aree a verde sono eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da questo esplicitamente richiesto.

6) Parametri di efficienza energetica

Per la realizzazione di nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti normative (così come integrate e modificate dal D.Lgs. 152/06 e dal d.Lgs. 311/2007):

- D.Lgs. 192 del 19.08.2005 "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e DGR n.VIII/5018 del 26.06.2007 "Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici";
- L.R.39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climateranti;
- L.R. 17 del 27 marzo 2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.

7) Norme di salvaguardia

Ai fini della tutela dei corsi d'acqua interessati dagli ambiti di trasformazione, si ricorda che ai sensi dell'art. 115, comma 1 del d.Lgs. 152/2006 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

E' necessario porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici (ad esempio la presenza delle fasce di rispetto della Roggia Molinetta e del Cavo della Pista, la vicinanza con aree aperte e di carattere rurale) e svolgere indagini e approfondimenti di carattere geologico prima della progettazione degli interventi.

Per la ***salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali***, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

▪ Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- gli scavi;

▪ Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni;
- lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse ai sensi dell'art. 95 del R.D. n.523/1904, le difese spondali radenti che non superano il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97/98 del citato R.D. n.523/1904.

Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale con le relative fasce di rispetto. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme del D. Lgs. 258/00 art. 5- comma 4, art 5 - comma 5 e all'art.94 del D.Lgs. 152/06.

Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Il Piano individua:

- una zona di "tutela assoluta" con un raggio di 10 m: sono ammesse solo opere di presa e costruzioni servizio

- una "zona di rispetto" con un raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione, ove sono vietate le seguenti attività:
 - dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento dei rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile le misure per il loro allontanamento.