



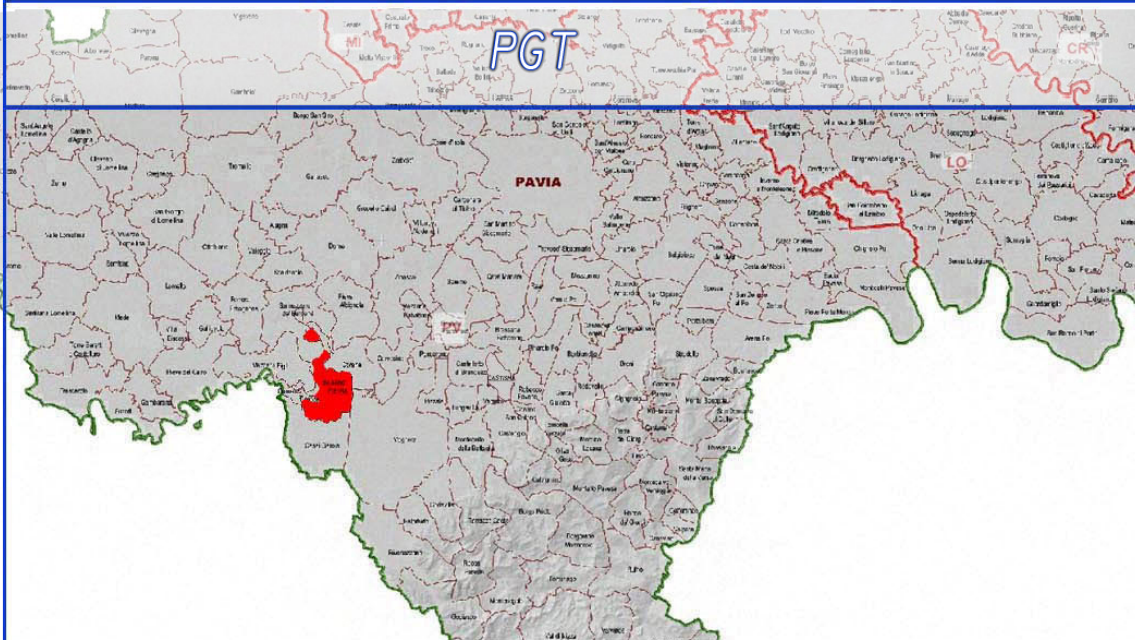
PROVINCIA DI PAVIA



COMUNE DI SILVANO PIETRA



REGIONE LOMBARDIA



L'AUTORITA' PROCEDENTE V.A.S.
IL SINDACO
DOTT. ALESSANDRO PANIGAZZI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. BERNARDINO RUSPA

L'AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.
L'ASSESSORE
MUTTI RAG. PAOLO

IL PROGETTISTA DEL P.G.T.
DOTT. ARCH. ROBERTA STELLA

IL SUPPORTO TECNICO ALLA V.A.S.
DOTT. ARCH. ROBERTA STELLA

I COLLABORATORI
GEOM. FELICE CIARDIELLO
DOTT.Arch. LORENZA SAVIOTTI

IL SINDACO
DOTT. ALESSANDRO PANIGAZZI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. BERNARDINO RUSPA

CONSULENZE:

GEOM. LINO BECCARIA, TECNICO INCARICATO COMUNE SILVANO PIETRA
S.C.A.D.I. S.N.C. STUDIO CARTOGRAFICO DISEGNO, MILANO - D.B.T.
DOTT. GEOL. PATRIZIA BELLINZONA, CORANA (PV) - COMPONENTE GEOLOGICA
LABANALYSIS SRL, CASANOVA LONATI (PV) - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

TITOLO:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE :
PARTE I: DOCUMENTO DI PIANO - DDp
PARTE II: PIANO DEI SERVIZI- PDS
PARTE III: PIANO DELLE REGOLE - PDR

DOCUMENTO

3.5/ 4.5 /5.1

DATA

MARZO 2011

INDICE

DOCUMENTAZIONE DEL PGT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1	<u>NORME DI SALVAGUARDIA</u>
Articolo 2	<u>POTERI DI DEROGA</u>
Articolo 3	<u>EDIFICAZIONE ESISTENTE</u>
Articolo 4	<u>TITOLI ABILITATIVI ANTECEDENTI</u>
Articolo 5	<u>CONFORMITA' AGLI STUDI E PIANI DI SETTORE</u>
Articolo 6	<u>INDICI E PARAMETRI</u>
Articolo 7	<u>UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI</u>
Articolo 8	<u>DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE</u>
Articolo 9	<u>DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI</u>
Articolo 10	<u>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</u>
Articolo 11	<u>CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO</u>
Articolo 12	<u>DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO</u>
Articolo 13	<u>TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE</u>
Articolo 14	<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u>
Articolo 15	<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</u>
Articolo 16	<u>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</u>
Articolo 17	<u>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT</u>
Articolo 18	<u>RISPARMIO ENERGETICO E RISORSE NATURALI</u>
Articolo 19	<u>INTERVENTO DI BONIFICA</u>
Articolo 20	<u>PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE URBANISTICA</u>
Articolo 21	<u>CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE URBANISTICA</u>
Articolo 22	<u>DISCIPLINA PER IL SETTORE COMMERCIALE</u>
Articolo 23	<u>COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA</u>
Articolo 24	<u>CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA</u>
Articolo 25	<u>FASCE PAI – PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO</u>
Articolo 26	<u>INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE ED INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO</u>
Articolo 27	<u>DISCIPLINA DEL PAESAGGIO</u>
Articolo 28	<u>SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI</u>
Articolo 29	<u>ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI</u>

DOC. 3.5	PARTE I - DOCUMENTO DI PIANO
DOC. 4.5	PARTE II - PIANO DEI SERVIZI
DOC. 5.1	PARTE III - PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTAZIONE DEL PGT

DdP – DOCUMENTO DI PIANO:

1. QUADRO CONOSCITIVO

Tavola	1.1	Sistema delle infrastrutture e della mobilità	scala	1:25.000
Tavola	1.2	Sintesi previsioni di livello sovraordinato-PTCP (Stralcio)		
Tavola	1.3	MISURC (Stralcio)		
Tavola	1.4	Vincoli e rilevanze territoriali	scala	1:10.000
Tavola	1.5	Viabilità e commercio comunale e sovracomunale	scala	1:10.000
Tavola	1.6	Stato di attuazione del PRG vigente	scala	1:5.000
Tavola	1.7	Istanze pervenute	scala	1:5.000
Tavola	1.8	Individuazione nucleo di antica formazione	scala	1:2.000
Tavola	1.9	Sistema insediativo - analisi tipologica	scala	1:5.000
Tavola	1.10	Sistema insediativo - analisi morfologica	scala	1:5.000
Tavola	1.11	Immobili ed aree sottoposti a tutela	scala	1:5.000
Tavola	1.12	Uso del suolo	scala	1:10.000
Tavola	1.13	Servizi intercomunali nell'area vasta di riferimento		
Tavola	1.14	Mappatura dei servizi esistenti	scala	1:5.000
Tavola	1.15	Reti e Servizi nel Sottosuolo	scala	1:5.000
		a) rete gas metano		
		b) rete fognaria		
		c) rete acquedotto		
Docum.	1.16	Relazione PdS - Parte I - Stato attuale delle attrezzature e dei servizi		
Docum.	1.17	Analisi nucleo antico		
Tavola	1.18	Sistema rurale - Valore agricolo - Capacità d'uso dei suoli	scala	1:10.000
Tavola	1.19	Carta del paesaggio	scala	1:10.000
		a) Strati informativi Rete Ecologica Regionale ERSAF - Valore naturalistico dei suoli		
		b) DUSAF 2.0 - Destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali 2005 - 2007 Vincoli e tutele		
Tavola	1.20	Schema REC		
		a) Ecosistema area vasta	scala	1:25.000
		b) Ecosistema locale	scala	1:10.000

2. SCENARI DI PIANO

Tavola	2.1	Sintesi degli elementi di rilevanza paesistico ambientale	scala	1:10.000
Tavola	2.2	Carta della sensibilità paesistica dei luoghi	scala	1:10.000
Allegato	2.3	Componente geologica, idrogeologica e sismica		
Allegato	2.4	Zonizzazione acustica del territorio comunale		

3. DETERMINAZIONI DI PIANO

Docum.	3.1	Relazione DdP		
Tavola	3.2	Previsioni di piano - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.3	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
Tavola	3.4	Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto e confronto con le previsioni di piano	scala	1:10.000
* Docum.	3.5	Norme tecniche d'attuazione - Parte I - DdP		

PdS - PIANO DEI SERVIZI:

Docum.	4.1	Relazione PdS - Parte II - Previsioni di piano		
Tavola	4.2	Carta eco paesistica – Schema REC	scala	1:5.000
Tavola	4.3	Previsioni di piano - PdS	scala	1:10.000
Tavola	4.4	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdS	scala	1:5.000
* Docum.	4.5	Norme tecniche d'attuazione - Parte II - PdS		

PdR - PIANO DELLE REGOLE:

* Docum.	5.1	Norme tecniche d'attuazione - Parte III - PdR		
Tavola	5.2	Previsioni di piano - PdR	scala	1:5.000
	5.2.a	Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato	scala	1:5.000
	5.2.b	Vincoli idrogeologici e classi di fattibilità geologia, idrogeologica e sismica	scala	1:5.000
Tavola	5.3	Previsioni di piano nucleo antico - PdR	scala	1:1.000
Tavola	5.4	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000

VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL DdP:

Docum.	6.1	Rapporto ambientale
Docum.	6.2	Sintesi non tecnica

* costituiscono un unico documento

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il presente fascicolo costituisce la base regolamentare dei tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio:

DOC. 3.5 - PARTE I - DOCUMENTO DI PIANO

DOC. 4.5 - PARTE II - PIANO DEI SERVIZI

DOC. 5.1 - PARTE III - PIANO DELLE REGOLE

è composto dalla premessa **Disposizioni generali** che riguarda gli aspetti della disciplina edilizia ed urbanistica di carattere generale per qualunque tipo di trasformazione e dai fascicoli relativi al **Documento di Piano** per quanto attiene le schede degli ambiti di trasformazione, al **Piano dei Servizi** per quanto attiene alla normativa per le aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico e al **Piano delle Regole** per quanto riguarda la normativa per le restanti parti del territorio.

DOC. 3.5 - **PARTE I - DOCUMENTO DI PIANO**

INDICE

DdP - DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 1	<u>CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u>
Articolo 2	<u>PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ATR</u>
Articolo 3	<u>PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA - ATP</u>
Articolo 4	<u>PRESCRIZIONI PER MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u>

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

DdP - DOCUMENTO DI PIANO:

Il DdP, sulla base del quadro conoscitivo del territorio comunale e delle singole realtà territoriali, considerando le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, definisce:

- l'assetto del territorio urbano ed extra urbano,
- le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema,
- il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico, monumentale ed archeologico,
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

individua :

- gli obiettivi generali e quantitativi di sviluppo,
- determina le politiche d'intervento per i diversi sistemi funzionali,
- individua puntualmente gli ambiti di trasformazione, assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione, di incentivazione.

Le previsioni del DdP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non attribuiscono pertanto diritti edificatori, i quali si realizzano a seguito dell'approvazione degli strumenti attuativi e delle loro convenzioni.

Le previsioni di piano sono graficamente individuate:

Tavola	3.2	Previsioni di piano - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.3	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000

Il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale ed è sempre modificabile previa procedura VAS.

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), così come definita ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005 a recepimento della Direttiva 2001/42/CEE, accompagna l'elaborazione del DdP, con la finalità di evidenziare la corrispondenza delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; di individuare le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite nel piano stesso, *per promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale.*

La V.A.S. è attuata durante la fase preparatoria del DdP ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

Inoltre la V.A.S. definisce il MONITORAGGIO, in fase di attuazione del piano, che permette di verificare che le ricadute nel tempo dell'attuazione delle azioni di piano siano compatibili con i criteri di sostenibilità prefissati, con possibilità di introdurre correzioni.

Articolo 1 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione - AT, sono parti del territorio comunale individuate dal Documento di Piano per lo sviluppo della edificazione, sulla base della programmazione comunale, delle infrastrutture e dei servizi, delle specifiche condizioni di tutela paesaggistico-ambientale ed ecologica, della compatibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Nelle tavole di previsione del D.d.P. gli ambiti unitari di trasformazione sono individuati con un perimetro che comprende la superficie territoriale interessata.

Quando la trasformazione è di grande dimensione e/o richiede un insieme di interventi complessi, è previsto l'obbligo di **piano di coordinamento** tra più ambiti, preliminare all'adozione dei singoli piani attuativi, di iniziativa comunale con approvazione del consiglio comunale, i cui oneri verranno ripartiti tra i proprietari; il piano di coordinamento individuerà gli ambiti minimi di intervento, l'assetto viario, le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, la priorità degli interventi di urbanizzazione da realizzare.

Non costituisce variante al DdP :

- la suddivisione di un singolo ambito di trasformazione in più sub-ambiti coerenti con la delimitazione delle proprietà fondiarie
- gli scostamenti di modesta entità rispetto il perimetro individuato dal DdP per allineamento ai confini di proprietà o adeguamento allo stato dei luoghi
- le variazioni localizzative delle aree per servizi e per urbanizzazioni primarie e dell'organizzazione degli spazi, rispetto quanto previsto, nel rispetto dei quantitativi minimi previsti e a condizione che sia dimostrata una maggiore funzionalità ed una eguale coerenza rispetto gli obiettivi del PS.

La potenzialità edificatoria di ogni ambito di trasformazione è data dall'indice di IT e UT e dalla quota di incremento per trasferimento di diritti edificatori prevista per ogni singolo ambito e costituisce un limite massimo. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del Piano Attuativo stesso, indipendentemente dalle cessioni previste.

All'interno della perimetrazione di ogni singolo Ambito di trasformazione l'edificazione sarà contenuta entro **le aree di concentrazione fondiaria**, ricavate al netto delle cessioni e delle infrastrutture. L'area di concentrazione fondiaria, potrà essere indicativamente prevista nella tavola del D dP e verrà definita dallo strumento urbanistico attuativo.

L'organizzazione degli spazi all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione rappresentata nella tavola del DdP, ha valore di indirizzo e pertanto sono consentite modifiche a condizione che non venga compromessa l'accessibilità rispetto alla viabilità esterna all' AT e alle aree a servizi previste.

L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti negli ambiti di trasformazione è subordinata a piano urbanistico attuativo (PL o PCC) o programmazione negoziata, corredati da progetto plani-volumetrico che comprenda tutte le aree della superficie territoriale interessata e relativa convenzione.

Il progetto planivolumetrico deve definire le principali caratteristiche tecniche, tipologiche, morfologiche, funzionali e ambientali dell'edificato e degli spazi esterni, attraverso sezioni, profili, viste prospettiche tridimensionali con inserimento del contesto in cui si inserisce, al fine di una corretta valutazione; deve definire inoltre la fasce verdi di compensazione e mitigazione. Il progetto deve prevedere che all'interno di ciascun AT l'edificato abbia caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive omogenee ed altresì coerenti con il contesto, che siano vincolanti anche per costruzioni realizzate in tempi diversi.

La convenzione deve definire il programma ed i tempi per l'attuazione delle opere previste sia private che pubbliche o di uso pubblico; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste devono essere realizzate contestualmente alle opere private, le quali possono essere realizzate per lotti funzionali al fine di permetterne in ogni caso la fruibilità.

La convenzione deve prevedere l'obbligo del rispetto delle caratteristiche tipo-morfologiche, architettoniche e costruttive indicate nel progetto planovolumetrico; saranno possibili modifiche alle impostazioni del planovolumetrico solo se rispondenti all'impostazione tipo-morfologica prevista.

In ogni AT, **le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**, in relazione alle diverse destinazioni d'uso devono avere le seguenti superfici minime:

<i>destinazione residenziale:</i>	18 mq/ abitante insediabile (150mc. V in progetto)
<i>destinazione produttiva:</i>	20 mq/100 mq SLP in progetto
<i>destinazione terziaria:</i>	100 mq/100 mq SLP in progetto
<i>destinazione commerciale GS:</i>	200% SLP in progetto

Il comune potrà consentire **la “monetizzazione”** delle aree di interesse pubblico o generale, il cui valore verrà calcolato sulla base di apposito atto comunale, qualora la cessione delle stesse non risulti possibile o, in base agli indirizzi del PS, non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; le somme ricavate saranno destinate esclusivamente all'acquisizione di aree per la realizzazione di attrezzature interesse pubblico o generale previste dal PS.

La monetizzazione non è consentita negli AT a destinazione terziaria/commerciale.

In ogni caso, anche se non individuata nelle tavole grafiche, il DdP individua una **superficie minima, non monetizzabile**, da destinare a parcheggio e/o verde, pari a:

<i>destinazione residenziale:</i>	8 mq/ abitante insediabile (150mc. V in progetto)
<i>destinazione produttiva:</i>	10mq/100 mq SLP in progetto

Negli AT in cui è prevista o viene richiesta da parte del privato l'attuazione attraverso **PCC**, è ammessa, sempre che sia ritenuta opportuna per i motivi sopra indicati, la monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico o generale.

Il DdP definisce gli indirizzi riguardo la conformazione, l'individuazione ed il dimensionamento delle cessioni, le quali verranno definite dallo strumento urbanistico attuativo.

In ogni ambito di trasformazione è possibile la realizzazione **strutture di interesse pubblico o generale fuori comparto**, in aree individuate dal PdS, con le modalità da stabilire con idonea convenzione.

Le previsioni relative alle aree di trasformazione, al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa, devono essere verificate ed aggiornate con periodicità quinquennale.

Scaduti i termini di validità del Piano Attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel Piano Attuativo stesso.

Sulla base di quanto emerso dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo complessivo, il **DdP ha individuato:**

N° 6 ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali N° 3 ambiti di trasformazione prevalentemente produttivo e commerciale
--

Tutti gli interventi dovranno attenersi alle **Disposizioni generali** della presente normativa.

In tutti gli ambiti si dovrà provvedere:

- agli adempimenti previsti dalle “Linee guida per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti” approvato con Dgr n.7/11045 del 08/11/2002, sulla base degli elementi, indicazioni e criteri individuati al precedente articolo 27, *Disciplina del Paesaggio – Disposizioni generali* e della tavola 2.2, *Carta della sensibilità paesistica dei luoghi*
- alla verifica dell'appartenenza alla rispettiva classe di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica sulla base dello studio *Componente Geologica Idrogeologica e Sismica* redatto in conformità a quanto previsto dall'articolo 57 della L.R. n.12/2005, (**ALLEGATO 2.3** del DdP - precedenti articoli 23, 24, 25, 26 *Disposizioni generali* - Tavola 5.2.b Vincoli idrogeologici e classi di fattibilità geologia, idrogeologica e sismica) in relazione al tipo di trasformazione prevista, dovrà essere prodotta *relazione geologico tecnica*, come previsto del D.M. 11/03/88
- alla verifica di quanto previsto al precedente articolo 22 - *Disciplina per il settore commerciale*
- agli adempimenti previsti dalla Legge Quadro in materia di inquinamento acustico n.441/95, dalla Legge Regionale n. 13/01 e dalla Delibera della Giunta Regionale n. 7/9776 del 2002 ed al “*Piano di Zonizzazione Acustica*” approvato con deliberazione del C.C. n.08 in data 27 marzo 2006, che il comune dovrà adeguare successivamente all'adozione del PGT, per assicurarne la coerenza, come previsto dall'articolo 4 comma 2 della L.R. 13/01.

Articolo 2 INDICAZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ATR

Per ogni ambito di trasformazione prevalentemente residenziale verrà allegata una scheda contenente le indicazioni di massima riguardanti:

- la rappresentazione grafica
- la superficie territoriale
- la tipologia strumento attuativo
- il soggetto attuante
- l'indice di edificabilità territoriale
- i parametri urbanistici
- gli incrementi volumetrici per trasferimento di diritti edificatore ed incentivi
- le caratteristiche tipo-morfologiche
- le indirizzi di carattere generale
- la dotazione di infrastrutture e servizi

TUTTI GLI ATR DOVRANNO CONFORMARSI ALLE SEGUENTI INDICAZIONI, CHE SARANNO DEFINITE ED ATTUATE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI:

DESTINAZIONI FUNZIONALI:	SI	NO
RESIDENZIALE e destinazioni d'uso compatibili	x	
AGRICOLA		x
PRODUTTIVA Artigianato di servizio	x	x
TERZIARIA COMMERCIALE V – esercizi di vicinato MS1 – medie strutture di vendita fino 600 mq MS2 – medie strutture di vendita fino 1.500 mq GS – grandi strutture di vendita oltre 1.500 mq GS - grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre a 1.500 mq CC1 –centro commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 mq CC2 –centro commerciale con superficie di vendita oltre a 1.500 mq	x	x x x x x x
TERZIARIA DIREZIONALE Studi professionali ed uffici pubblici e privati	x	x
RICETTIVA	x	
IMPIANTI TECNOLOGICI		x
SERVIZI PUBBLICI esclusi cimiteri	x	

INDICI E PARAMETRI :

It = 0,80 mc/mq

Rc • 30% Sf

H = 6,50

Ip • 30%

A = 1 albero ad alto fusto ogni 100mq Sf

Saranno definiti dallo strumento attuativo i seguenti parametri: **Dc, Ds, If**

CRITERI D'INTERVENTO:

Per tutti gli interventi riguardanti parti esterne,
sono ritenuti coerenti con il contesto:

l'utilizzo di materiali tradizionali quali: coperture in cotto, rivestimenti murari in intonaco civile tinteggiato nelle tonalità delle tinte del campionario dei colori allegato al Regolamento Edilizio Comunale; mattone vecchio a vista anche sabbiato;

i dettagli di facciata quali zoccolature, cornici, gronde, marcapiani, ecc., realizzati in intonaco, materiale lapideo non lucido, mattone di recupero, i serramenti delle finestre in legno o in alluminio verniciato, con persiane ad anta, serramenti delle vetrine in legno o metallo verniciato, i canali di gronda e discendenti in rame o lamiera verniciata.

non sono ritenuti coerenti con il contesto:

i rivestimenti in ceramica, pannelli in lamiera o metallici, materiali riflettenti;

la realizzazione di terrapieni e scarpate non naturali di quota superiore a m. 1,20

i fabbricati, anche accessori, realizzati con strutture in calcestruzzo prefabbricato.

FASCE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE:

negli ambiti di trasformazione, anche se non rappresentato nelle tavole di piano, sono previste fasce di verde alberato di mitigazione e compensazione ambientale, che verranno definite dallo strumento attuativo, da localizzare sui bordi confinanti con zone agricole o con altra destinazione o in altre zone individuate dal piano.

Tali fasce non potranno essere utilizzate per altro uso, non sono soggette a decadenza, devono essere mantenute nelle condizioni previste nella convenzione e devono essere assoggettate con atto di vincolo regolarmente trascritto.

In alternativa, in sede di negoziazione attuativa, le suddette fasce potranno essere cedute per urbanizzazioni secondarie ed i costi di realizzazione potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione

L'entità e la conformazione delle fasce di compensazione sarà definita dallo strumento attuativo.

Articolo 4 PRESCRIZIONI PER INTERVENTI DI MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Dalle risultanze delle scelte e delle strategie del Documento di piano, si demanda:

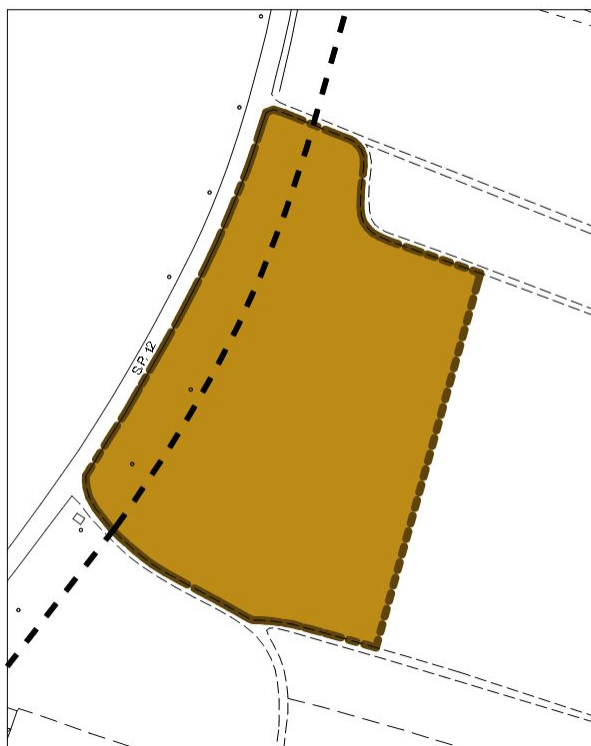
- al Piano dei Servizi la definizione della quota di oneri di urbanizzazione derivanti dagli interventi di trasformazione da destinare a risorse economiche necessarie per gli interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, di mitigazione e compensazione ambientale, creazione di percorsi ciclo-pedonali per la fruizione del paesaggio naturale;
- al Piano delle Regole la definizione delle aree del sistema rurale-paesistico-ambientale nelle quali realizzare gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale

SCHEDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N° 1

STRALCIO



MAPPA SATELLITE



SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq. 16.950,00
TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	PL
SOGGETTO ATTUANTE	PRIVATO
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PREVISTO	0,80 mc/mq
PREVISIONE VOLUME REALIZZABILE PREVISTO	Mc. 13.560,00
APPLICAZIONE MECCANISMO DI PEREQUAZIONE	SI
INCREMENTI VOLUMETRICI: TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI INCENTIVI	MAX 10% SI SI
INDICAZIONI TIPO-MORFOLOGICHE:	• EDIFICI UNI/BIFAMILIARI • TIPOLOGIA APERTA • MASSIMO 2 PIANI FUORI TERRA • TIPOLOGIE E MATERIALI DI COSTRUZIONE DI TIPO TRADIZIONALE E TIPICI DEL CONTESTO
DOTAZIONE INFRASTRUTTURE E SERVIZI	CESSIONE MINIMA 8 MQ/150 MC A PARCHEGGIO
MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ARTICOLO 43 COMMA 2BIS L.R.12/2005	VERIFICA
INDIRIZZI DI CARATTERE GENERALE: POSIZIONAMENTO VINCOLATO AREE DI CONCENTRAZIONE DELLA EDIFICAZIONE POSIZIONAMENTO VINCOLATO AREE CESSIONE ED INFRASTRUTTURE POSIZIONAMENTO VINCOLATO FASCE COMPENSAZIONE AMBIENTALE	NESSUN INDIRIZZO SPECIFICO ATR1 E ATR2 DOVRANNO ACCEDERE ALLA S.P.12 ATTRAVERSO UN UNICO ACCESSO CONCORDATO CON L'UFFICIO PREPOSTO DELLA PROVINCIA NESSUN INDIRIZZO SPECIFICO
VINCOLI E TUTELE	• LO STUDIO SULLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA CLASSIFICA L'AMBITO IN CLASSE 1 – FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI; • NELLA CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE È STATO INDIVIDUATO LO SCENARIO DI PERICOLOSITA' Z4A; • IL PZA VIGENTE CLASSIFICA PARZIALMENTE IN CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO E PARZIALMENTE IN CLASSE IV - AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA; • LA PREVISIONE NON INTERESSA AMBITI DI TUTELA O VINCOLO PAESISTICO • ALLO STATO DI FATTO L'AREA È COLTIVATA AD USO AGRICOLO - DUSAF 2.0 - 2005/2007: COD. 21131 COLTIVAZIONI ORTICOLE A PIENO CAMPO
INDIRIZZI PER IL PUA:	• LO STRUMENTO ATTUATIVO DOVRÀ PREVEDERE CHE LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ INTERNA, DEI PARCHEGGI, DELLE AREE COMUNI E DELLE CORTI, SIA REALIZZATA CON PAVIMENTAZIONI SEMIPERMEABILI E CHE VENGANO REPERITI ADEGUATI SPAZI DRENANTI • IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ VERIFICARE LA POSSIBILITÀ DI COLLEGAMENTO ALLA RETE FOGNARIA ESISTENTE, CONFLUENTE AL DEPURATORE, DEGLI SCARICHI FOGNARI DERIVANTI DAL NUOVO CARICO INSEDIATIVO ED ANCHE LA POSSIBILITÀ DI SISTEMI DI COLLETTAMENTO DIFFERENZIATI PER LE ACQUE PIOVANE E PER LE ACQUE REFLUE E DI PRIMA PIOGGIA • IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ VERIFICARE LA POSSIBILITÀ DI METTERE IN ATTO AZIONI COMPENSATIVE DERIVANTI DAL NUOVO CARICO INSEDIATIVO, QUALI, AD ESEMPIO ISOLE ECOLOGICHE PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA • IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ VERIFICARE LA PORTATA DEL DEPURATORE IN RELAZIONE AI NUOVI CARICHI PREVISTI E DEFINIRE IN SEDE DI CONVENZIONE LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE AGLI EVENTUALI ADEGUAMENTI

	• LO STRUMENTO ATTUATIVO DOVRA' PREVEDERE ADEGUATE MISURE DI MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO DERIVANTE DALLA STRADA PROVINCIALE SP12, QUALI AD ESEMPIO LA REALIZZAZIONE DI CORTINE ARBOREE; LO STRUMENTO ATTUATIVO DOVRA' INOLTRE DARE INDICAZIONI CIRCA L'ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI , FINALIZZATO ALL'ABBATTIMENTO DEL RUMORE PROVENIENTE DALLA VIABILITA' • COME PREVISTO DAL DPR N. 142 DEL 30/03/2004 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO E LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO DERIVANTE DAL TRAFFICO VEICOLARE, A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 26 OTTOBRE 1995 N. 447", 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. • NELLA REALIZZAZIONE DELLE NUOVE OPERE, IN PARTICOLARE AL RIGUARDO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DOVRANNO ESSERE PRESERVATI GLI AMBITI DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI INTERESSATI E LA RELATIVA VEGETAZIONE RIPARIALE, CONSIDERANDO I SEGUENTI DISPOSTI DI LEGGE: AI SENSI DELL'ART.115, COMMA1, DEL DLGS 152/06/06 È VIETATA LA TOMBINATURA DEI CORSI D'ACQUA CHE NON SIA IMPOSTA DA RAGIONI DI TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ
--	---