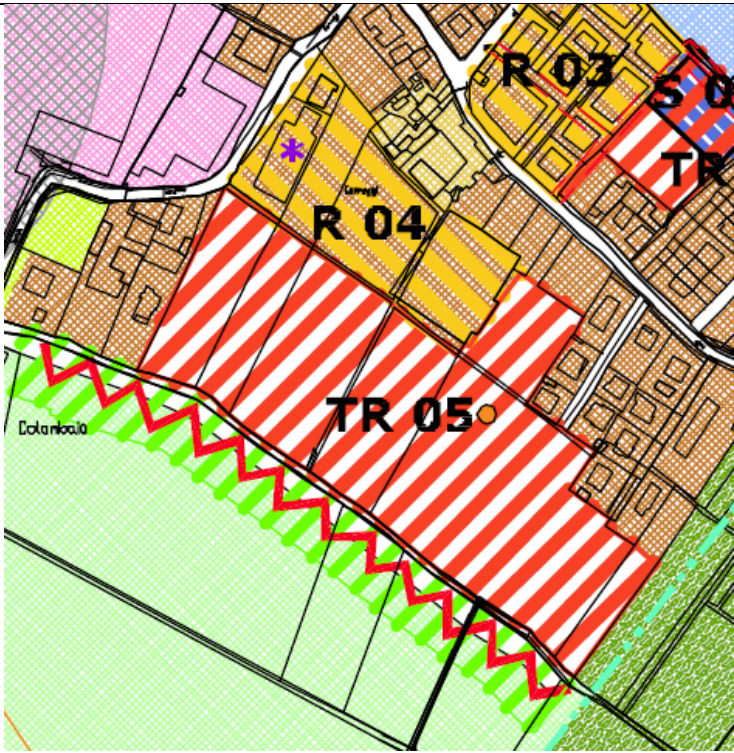


PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TR 05	
	
INDICAZIONI GENERALI:	
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 05 DOSOLO	
SUPERFICIE TERRITORIALE DI MASSIMA mc. 35.518	
It= 1mc/mq If= 1,5 mc/mq Rc= 40%	
VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE DI MASSIMA mc.35.518	
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI N. 178 (MC 35.518/200MC/AB)	
VOLUME ENDOGENO DI COMPARTO mc. 24.863 (70%)	
VOLUME DI INCENTIVAZIONE mc. 10.655 (30%)	
AREE DI CESSIONE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA mq. 7.120 (AB178*40MQ/AB)	
AREE PR PARCHEGGI OBBLIGATORI 2.136 (AB 178*12 MQ)	
VOLUME EDILIZIA CONVENZIONATA mc.7.104 (20%) PARI AD ABITANTI n.35	
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA NULLA (CLASSE1)	
PRESCRIZIONI PUNTUALI:	
SARA' PARTICOLARMENTE CURATA LA BORDURA DEL COMPARTO VERSO CAMPAGNA REALIZZANDO UNA STRADA COCNCCLUSIVA CORREDTA DA ARGINELLO ERBOSO DI ALTEZZA M.1.50 CIRCA SEGUITO DA FILARE DI ALBERI AUTOCTONI DI MEDIO/ALTO FUSTO. LA STRADA SARA' ESEGUITA SECONDO LE INDICAZIONI IMPARTITE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	

TITOLO III

NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 9

Norme generali aree di cessione e spazi a parcheggio

In ogni piano attuativo di un ambito di trasformazione residenziale dovrà essere reperito o monetizzato un quantitativo di aree per opere di urbanizzazione secondaria pari a 40 mq. per abitante teorico insediabile; per le funzioni commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) ricettive e terziarie direzionali compatibili, le aree di cessione saranno pari al 100% della soletta lorda commerciale. Non è ammessa la monetizzazione di mq.12 per abitante di parcheggi per le funzioni residenziali, per queste ultime gli spazi a parcheggio pertinenziale saranno quelli di legge aumentati di 1/6 della slp residenziale dell'intervento. Per le funzioni commerciali direzionali e terziarie i parcheggi pertinenziali saranno pari al 100% della slp commerciale e per le altre funzioni saranno pari al 50% della soletta lorda ricettiva o direzionale. Per queste ultime tre funzioni l'amministrazione si riserva la facoltà di monetizzare in toto o in parte gli standard urbanistici a seconda che valuti positivamente l'inserimento anche di parcheggi pubblici (oltre a quelli privati pertinenziali obbligatori) o aree verdi di mitigazione ambientale.

Articolo 10

Ambiti di trasformazione a prevalente carattere residenziale – Indici e parametri urbanistici

1. Gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale, identificate nell'apposita cartografia di piano con la sigla TR, interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si tratta di aree interne al tessuto urbano o poste ai margini dello stesso;
2. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante piani attuativi che possono comprendere anche solo una parte dell'ambito di

trasformazione. Nel caso di attuazione per parti deve essere dimostrata:

- la funzionalità ed autosufficienza della parte in attuazione;
- i criteri e le garanzie di allacciamento viario ed infrastrutturali delle altre parti dell'ambito;
- la proporzionalità della capacità edificatoria del piano della parte rispetto all'ambito rimanente;

3. Destinazione degli ambiti di trasformazione a prevalente carattere residenziale

Destinazione principale:

Residenziale - Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale la destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Destinazioni compatibili con la prevalente destinazione residenziale:

Esercizi commerciali di vicinato e per il solo ambito TR 05 una media struttura di vendita alimentari e non alimentari, per i soli ambiti TR 01 a Villastrada, TR 03 a Dosolo, TR 06 a Correggioverde una media strutture di vendita alimentari e non alimentari sino ad un massimo di 800 mq di s.v.; esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, laboratori tecnico scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione, sedi di associazioni di qualsiasi natura, attività terziarie direzionali, comprese quelle ricettive, destinazioni a servizi pubblici o di interesse pubblico locali. Le destinazioni compatibili ad eccezioni di quelle commerciali già puntualmente indicate possono occupare sino ad un massimo del 30% della volumetria ammessa dal piano attuativo.

Destinazione non ammissibili:

Funzioni compatibili eccedenti il 30% della volumetria massima ammessa dal piano attuativo;

Esercizi commerciali relativi a grande superficie di vendita;

Attività produttive a carattere industriale e artigianale fatto salvo l'artigianato di servizio ecologicamente compatibile e che non produca alcun tipo di molestia.

4. Parametri e indici urbanistici

I parametri e indici che regolano i piani attuativi degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale sono i seguenti:

a) Per gli ambiti contrassegnati con i simboli (TR):

$i_{t \max} = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$; (di cui il 70% di provenienza endogena e il 30% proveniente dall'applicazione concreta dei criteri di compensazione/incentivazioni);

$i_f \max = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

$R_c = 40\%$;

$S_p = 40\%$ dell'area libera da costruzioni e pavimentazioni;

$H \max = \text{m. } 10.50$ (il punto 0.0 da cui determinare il riferimento per la misura dell'altezza massima sarà stabilito in sede di pianificazione attuativa);

$N_p \max = \text{numero piani fuori terra } 3$;

Distanza dai confini $\text{m. } 5.00$ e comunque maggiore della metà dell'altezza del fabbricato più alto;

Parcheggi pertinenziali dovranno essere previsti nell'ambito di ogni singolo lotto in misura pari alle prescrizioni di legge maggiorate di $1/6$ della s.l.p. dell'alloggio di riferimento, con almeno un posto auto coperto per alloggio.

Nelle unità condominiali l'area permeabile sarà accuratamente sistemata a verde, il progetto dell'arredo del verde comprendente anche la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, dovrà essere allegato alle singole richieste di permesso di costruire, anche per le unità singole o a schiera.

5. Raggiungibilità dell'indice territoriale massimo ammissibile negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale.

6.1 I piani attuativi degli ambiti di trasformazione residenziale hanno, , una possibilità edificatoria minima pari al 70% dell'indice massimo ($0.70 \text{ m}^3/\text{m}^2$); la capacità edificatoria massima indicata che è di $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si potrà raggiungere applicando tutti i seguenti criteri volti al risparmio energetico:

- organizzazione morfologica dell'intervento onde massimizzare l'irraggiamento solare;
- raggiungimento della classe di certificazione energetica 'C' come stabilito dalla D.g.r n. n. VIII 5773 del 31/10/2007 in attuazione della legge 10/1991 e Dlgs.192/2005 e 311/2006.
- utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda per almeno il 50% del fabbisogno;
- utilizzo sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane.

6.2 L'applicazione dei criteri sovraesposti dovrà essere prevista nelle norme di attuazione del piano attuativo e asseverata da tecnico abilitato a edificazione ultimata. Il Comune si riserva la facoltà di verificare in corso d'opera l'applicazione delle norme sul contenimento energetico.

6. Prescrizioni speciali per le opere di urbanizzazione primaria negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

6.1 Nei piani attuativi di cui al presente articolo le strade dovranno essere attrezzate di marciapiedi agibili a disabili su ambo i lati;

6.2 Almeno un percorso viario principale previsto nel piano che ne raggiunga i principali estremi dovrà essere attrezzato con pista ciclopedonale di larghezza conforme al codice della strada (pari almeno a due corsie) che potrà sostituire il marciapiedi, la pista sarà affiancata da un'aiuola verde di larghezza di m. 1.50 che la separi dal parcheggio. Tale aiuola sarà dotata di piante da filare e da essenze arbustive o prato e dotata di impianto di irrigazione automatico. (essenze da concordare con l'Amministrazione Comunale e da indicare nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria allegata agli atti del piano attuativo).

6.3 Dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per almeno 12 m² per abitante teorico insediabile ubicati preferibilmente ai lati delle carreggiate stradali in senso longitudinale o a 'pettine'. I passi carrai delle unità immobiliari non potranno essere compresi nel conteggio di tale dotazione. Ogni tre posti auto dovrà essere ricavata una aiuola idonea ad ospitare la piantumazione di alberi da filare urbano (essenze da concordare con l'Amministrazione Comunale e da

indicare nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria allegata agli atti del piano attuativo).

7. Standard urbanistici negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

7.1 L'attuazione di nuovi insediamenti residenziali è soggetta alla cessione o monetizzazione in favore del comune di un'area pari al Mq 40 per abitante teorico insediabile.

7.2 La dislocazione dell'area o la sua monetizzazione parziale saranno concordate e convenzionate con l'Amministrazione Comunale in conformità ai disposti del Piano dei Servizi e alle schede dettagliate di progetto delle singole aree di trasformazione allegate al PGT.

8.3 Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio nella misura minima di mq. 12 per abitante teorico insediabile pari alla quota parcheggi.

Articolo 12

Prescrizioni generali per tutti i piani attuativi degli ambiti di trasformazione

Per i piani ricadenti negli ambiti di sensibilità paesaggistica 2,3,4,5, e per l'ambito siglato TR 05 si prevede che il piano attuativo sia accompagnato da:

una relazione di compatibilità paesistico ambientale redatta con le modalità di cui all'allegato A della circolare "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della l.r. 11 marzo 2005 n.12" emanata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.

Il piano conterrà nelle norme tecniche di attuazione i criteri da seguire nella progettazione e realizzazione dei singoli edifici, le tipologie dei materiali da utilizzare e le gamme cromatiche ammesse per le coloriture esterne.

Saranno normate le dimensioni la forma e i materiali costruttivi delle recinzioni verso gli spazi pubblici, la destinazione e la manutenzione delle aree scoperte verso le aree pubbliche.

Sarà posta altresì particolare attenzione alla risoluzione degli ambiti di margine del comparto destinati a mitigare il rapporto con l'ambiente circostante.

Le emergenze tecnologiche che possono superare l'altezza massima di ambito dovranno essere studiate da apposito elaborato che ne analizzi l'inserimento nel contesto e i presidi adottati per la mitigazione dell'impatto (mascherature-coloriture particolari ecc.).

In tutti gli ambiti confinanti con la campagna sarà realizzato un arginello inerbito dell'altezza di m.1.50-2.00 esternamente sarà posto un filare di alberi di alto fusto di specie autoctone.

Ogni progetto di piano attuativo sarà accompagnato dall'indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che, richiamandosi alla generale indagine geologica di corredo del PGT, descriverà le criticità e prescriverà le modalità di progettazione e realizzazione delle opere di fondazione. Ogni edificio in progetto sarà accompagnato da specifica indagine geologica che stabilirà i carichi ammissibili sulle fondazioni e il definitivo sistema di realizzazione delle medesime. Ogni piano attuativo sarà accompagnato da apposita indagine di clima acustico che stabilirà le eventuali opere di mitigazione da prevedere e le caratteristiche dei fabbricati dal punto di vista dell'isolamento.