

AT_06_108020

- morfo-tipologia del progetto

- B/SU PER SERVIZI

B/SU① di Via Cesare Battisti – Via Oberdan

L'ambito individuato con il numero ① cerchiato in sede di Piano Attuativo esteso a tutta l'area di proprietà dovrà prevedere la formazione della Piazza antistante con l'eventuale formazione di parcheggio interrato.

B/SU② di Via Galletto Via De Amicis

L'insediamento si caratterizzerà in riferimento al particolare contesto in cui si colloca: residenziale e scolastico attrezzandosi allo scopo con l'insediamento di attività di tempo libero e sportive (palestra), recuperando eventualmente a questo scopo gli edifici esistenti di maggior pregio edilizio, per una destinazione privata e/o pubblica, mentre lungo il lato nord verrà realizzata una quinta alberata di rispetto della zona produttiva.

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

- indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

Art. 28– ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all' art.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. ed in particolare di:

- 1) Piani di Zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 2) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 3) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 4) Progetti di opere pubbliche.

- criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Art. 23- TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R., e degli articoli del Capo I delle N.d.A. del P.T.C.P., articoli che si recepiscono integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dalle presenti norme e da quelle del D.d.P. (Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 - G - V.A.S.).

Esame paesistico

Ai sensi degli Artt. 8 e 25 del P.T.P.R., in generale tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°,42/2004 e/o all'interno degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R. e di cui all'All. n°. 1 al Doc. 1 – D = 3 – C – Relazione e di cui all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1 – B.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dal regolamento Edilizio vigente.

Qualità ambientale

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in zone soggette a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1 c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

Art. 35 - INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno delle aree di trasformazione urbanistica e degli Ambiti di riqualificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per le aree di trasformazione e per gli ambiti di riqualificazione ricadenti in Ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al Doc. 1 – c della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Pubblica. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall'art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.l.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A-1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino

l'esecuzione di lavori che investano il suolo

- b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per le aree di trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

In riferimento alla bassa capacità protettiva del suolo comunale verso le acque profonde, gli interventi all'interno delle aree di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa deve proporre la soluzione dei problemi di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente-art. 31.9 e di cui all'art. 25 - N.T.A.- P.G.T..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azzonati dal P.G.T. come zona agricola E1 e F3 solo se:
- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
 - non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.
- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui agli artt. 23 e 24 delle N.T.A.. In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.
- 4) Il P.G.T. promuove il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno delle zone di trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall'art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno delle zone di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

- criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

2) Servizi

a - Nelle zone di trasformazione urbanistica per servizi attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (UF) da 0,30 fino ad un indice massimo di progetto di 0,60 mq/mq e fino ad un indice minimo di 0,40 mq./mq. su lotti non ancora edificati in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della S.I.p.);

- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico terziario (S.I.p. x 2,70 ml.) (art.29.B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.

- in attuazione dell'art. 47.3 delle N.T.A. del P.d.R..

b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B/SU (art. 49) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di zona, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di zona da 0,501 a 0,70 mq./mq. o superiore se esistente o per l'integrazione della S.I.p. esistente oltre l'indice di zona di 0,50 mq./mq. sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano le procedure di compensazione di cui al comma "a" presente.

c - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi, la residenza può essere elevata al 70% della S.I.p. ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt. 8c, 30, 34 e 49 delle N.T.A.

- parametri efficienza energetica

Per gli edifici di almeno quattro appartamenti su più piani, oltre le esclusioni di cui sopra, al fine di consentire le migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati dal calcolo della S.I.p. sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi oltre le esclusioni di legge (L.R. n°. 33/07), alle condizioni di cui al successivo art. 32.C.

MECCANISMI PREMIALI

a - Anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 41 delle N.T.A. del P.T.C.P., gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.I.p. pari al volume corrispondente alla SIp dei muri perimetrali e di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio, per un incremento massimo del 10% del volume per la residenza, del 5% della S.I.p. per il produttivo e per i servizi (art. 50.1.2.3).

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall'art.13 delle presenti norme.

- norme di salvaguardia