



COMUNE di CASTELCOVATI

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 48 del 26/11/2011

“Documento di Piano”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Angelo Straolzini & Partners Srl (aspetti socio-economici)
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici idrogeologici e sismici)

- Professione Ambiente Studio Associato (Valutazione Ambientale Strategica)

luglio 2011

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del Comune di Castelcovati nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Castelcovati ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli,
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni, perseguita attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse,
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è un atto unitario ed organico costituito da tre componenti principali: dal Documento di piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Le previsioni del presente Documento di piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, come precisato dall'art. 8 comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti da osservarsi nelle trasformazioni del territorio, mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto istruttorio e ricognitivo per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle norme del P.G.T., in caso di contrasto, prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sui contenuti ricavabili dagli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3, costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani vigenti
Tav. 1.a	Inquadramento territoriale paesistico (estratto P.T.C.P.)
Tav. 7	Dimensionamento del Piano. Decennale strategico – Quinquennale operativo
Tav. 8	Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno art. 141 del P.T.C.P. Decennale strategico – Quinquennale operativo
Tav. 9	Rete ecologica comunale

Elaborati prescrittivi:

	Relazione
	Norme tecniche di attuazione
Tav. 2	Quadro strategico (Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche)
Tav. 3	Previsioni di Piano (Ambiti di trasformazione)
Tav. 4	Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)
Tav. 5	Classi di sensibilità
Tav. 6	Vincoli e limitazioni

All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica – Tavole
------	---

All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole
------	--

Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.

Vedi V.A.S.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.

1) Indicatori di monitoraggio ambientale delle Azioni urbanistiche di piano

Vedi V.A.S.

2) Indicatori di Monitoraggio delle Azioni Ambientali e della qualità dell'ambiente

Vedi V.A.S.

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle “azioni urbanistiche di piano” secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale,
- vengano perseguiti gli “obiettivi ambientali” con le modalità attuative previste dal Rapporto Ambientale,
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale in fase di attuazione del piano”.

Negli ambiti di trasformazione dovrà essere individuata una “quota” ambientale delle compensazioni da legare ad interventi di salvaguardia e valorizzazione coerenti ai progetti organici di RER, REP e REC.

Scarichi alla pubblica rete fognaria

L'attuazione degli Ambiti di possibile Trasformazione è subordinata all'acquisizione di certificazione prodotta dall'Ente gestore della pubblica rete fognaria e di depurazione, attestante che:

- in termini qualitativi e quantitativi nulla osta all'allacciamento e allo scarico alla pubblica rete fognaria degli scarichi indotti dall'intervento,
- la potenzialità gli impianti di depurazione a servizio della pubblica rete fognaria risulta idonea al recepimento e alla depurazione degli scarichi indotti dall'intervento.

Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di piano

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

Piano strategico decennale

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 1.004
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 1.657
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	37 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 61.432
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 36.686
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 19.820
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 26,5 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediabile	10 mq/100 mq. di ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediabile	100/120 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 519
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 857
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	37 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 31.753
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 14.580
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 14.020
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 26,5 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediabile	10 mq/100 mq. di ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediabile	100/120 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi attraverso prescrizioni cogenti :

- il raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi anche in relazione ai programmi triennali delle opere pubbliche,
- la realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale nella misura minima indicata all'art. 8: 26,5 mq/abitante teorico (stanza), intendendo 1 abitante teorico = mq. 37 di SIp, = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4,
- c. definisce in €/mq. un onere secondario di qualità per gli Ambiti di Possibile Trasformazione o per altri piani attuativi previsti dal P.d.R che con delibera applicativa di C.C. successiva all'approvazione del P.G.T. può essere differenziato per le diverse destinazioni e per le diverse zone urbanistiche. Tale onere secondario di qualità può essere corrisposto anche attraverso opere o cessione di aree all'Amministrazione Comunale che puntano a migliorare la qualità urbanistica e ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi attraverso prescrizioni cogenti :

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Capo 3 - Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli Ambiti di possibile Trasformazione soggetti al presente capo, classificandoli ai sensi dell'art. 16.

Gli Ambiti di possibile Trasformazione individuano aree per lo più libere da costruzioni in cui è possibile insediare la residenza, il commercio, il terziario o il produttivo.

Art. 12 - Perequazione e incentivazione urbanistica

La perequazione urbanistica mira a superare almeno parzialmente l'intrinseca discriminatorietà della pianificazione nonché ad incentivare l'adesione spontanea dei proprietari privati alle dinamiche di attuazione delle previsioni del P.G.T.

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono equamente tra tutti i proprietari degli immobili inclusi entro gli Ambiti di possibile Trasformazione interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri secondari di qualità correlati al reperimento della necessaria dotazione di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un indice territoriale di edificabilità omogeneo, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della superficie lorda di pavimento o della superficie coperta complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture o da lasciare inedificate siccome destinate a fasce di rispetto o a zone di rispetto di carattere paesaggistico-ambientale. Per effetto della perequazione urbanistica, entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione e dei suoi comparti funzionali di attuazione resta ferma la distinzione (strutturale) fra aree edificabili ed aree destinate ai servizi o a fasce o zone di rispetto, ma il confine che le separa non incide in senso economico-patrimoniale sulle posizioni dei rispettivi proprietari e dunque non li discrimina.

Se entro il medesimo Ambito di possibile Trasformazione in sede di pianificazione attuativa siano perimetrati più comparti funzionali, per essi si applicherà un eguale indice territoriale di edificabilità, fatta salva l'eventuale motivata introduzione entro ciascun piano attuativo di un indice aggiuntivo di incentivazione pari al 15% in più del previsto correlato al conseguimento di rilevanti interessi pubblici di riqualificazione urbana, di recupero di aree degradate, di salvaguardia e valorizzazione di immobili di interesse storico-artistico, di risparmio energetico e di promozione dell'edilizia bioclimatica, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli

Ambiti di possibile Trasformazione viene attribuito un indice territoriale principalmente in base alla situazione orografica delle aree o una Slp definita in casi di specifiche aree urbanistiche che devono mantenere le aree di rispetto.

Nella maggior parte degli Ambiti di possibile Trasformazione viene indicato un indice territoriale minimo di Slp che è di stretta pertinenza della proprietà ed un indice territoriale massimo di Slp, la cui forbice è a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

La Slp a disposizione dell'Amministrazione Comunale nell'Ambito è finalizzata a:

- compensare o perequare situazioni anche fuori Ambito,
- individuare E.R.P. (edilizia residenziale pubblica) sia convenzionata che sovvenzionata,
- individuare necessità dovute ad Housing Sociale,
- incrementare l'indice nell'Ambito a disposizione dei privati proprietari destinando il maggior introito di oneri secondari di qualità o di cessione di Slp a disposizione dell'A.C. alla realizzazione di opere pubbliche sia interne che esterne all'Ambito.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di possibile Trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di possibile Trasformazione e le eventuali modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- l'obbligo in particolari situazioni paesaggistiche di redigere un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico agricolo e il nuovo assetto che tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri ambientali, dei percorsi ciclo-pedonali, dei filari di alberature e degli immobili di valenza storica
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capo nonché alle schede del capo 7
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie territoriale entro gli Ambiti di possibile Trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi o di quella maggiore prevista dalle schede d'ambito di cui al capo 7 e l'eventuale monetizzazione, ove consentita.

Nei piani attuativi, al fine della salvaguardia paesaggistica dei luoghi, è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, zone boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimandando ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

Negli AdT dovranno essere evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo storico esistente ed il programma di espansione;
- per l'AdT "C" ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato, con l'applicazione degli indirizzi di tutela della scheda IV.1 dell'All. I alle NTA del PTCP inerenti in particolare le "azioni di tutela e valorizzazione";
- a titolo di direttiva dovranno essere individuate opere di compensazione e mitigazione paesistica ed ambientale nei confronti:
 - del contesto agricolo al fine di addivenire ad una leggibile e connotata demarcazione degli spazi urbani;
 - degli elementi idrografici, canali irrigui e regge, per i quali si richiamano integralmente gli indirizzi di tutela di cui alle schede 1.14 e II.12 dell'Allegato I alle NTA del PTCP *per il mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario*. Gli interventi di tutela e valorizzazione dovranno essere conformi alle indicazioni per l'attuazione del progetto di rete ecologica;
 - per gli AdT "A" e AdT "D", delle aree produttive esistenti in lato est (AdT D) ed aree oggetto di PR a destinazione commerciale - terziario (AdT A). Tali opere dovranno essere considerate integrative e non sostitutive di specifici accorgimenti tecnici, atti alla soluzione delle criticità generate dalla commistione delle funzioni.

Per la salvaguardia idrologica e sismica si fa riferimento all'art. 33 delle NTA del PdR

La convenzione dei piani attuativi dovrà prevedere le cessioni e gli impegni indicati dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

La convenzione, oltre alla eventuale "monetizzazione" di cui all'art. 46 comma 1 lettera a), potrà prevedere ai sensi della successiva disposizione di cui alla lettera b) del medesimo comma, in luogo della esecuzione diretta delle opere, il pagamento al Comune di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, tenuto conto delle dimensioni e caratteristiche dell'insediamento; per "opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo" debbono intendersi, ai fini dell'applicazione della disposizione da ultimo richiamata, non solo le opere strettamente necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ma ogni opera di urbanizzazione, anche esterna al comparto, che consenta di meglio armonizzare il nuovo insediamento previsto nel piano attuativo con il contesto territoriale urbano, con il sistema della viabilità e dei servizi pubblici.

Titolo 2 – Le politiche di intervento

Art. 15 - Obiettivi e limiti temporali

Il Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi strategici prefissati, quali la minimizzazione del consumo di suolo agricolo e il contenimento dell'incremento

abitativo e con le politiche previste dal Piano dei Servizi, la temporalizzazione possibile degli interventi edilizi.

Le previsioni relative agli Ambiti di possibile Trasformazione potranno essere attuate nel primo quinquennio di validità del P.G.T. entro un limite di ~ il 50% delle previsioni complessive insediative.

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota residua successiva.

Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di possibile Trasformazione prevalentemente residenziali (AdT) saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata. A tale scopo con cadenza triennale dalla data di approvazione e pubblicazione sul BURL del P.G.T. e contestualmente all'approvazione del Programma Triennale delle OO.PP., l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo del 30% delle previsioni complessive insediative. Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità quelle connesse all'attuazione di servizi e infrastrutture o opere di interesse paesistico ambientale, ivi comprese le proposte che prevedono accoglimenti di diritti edificatori da delocalizzazione e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativa eco-compatibile, nonché quelle che prevederanno quote per l'edilizia sovvenzionata e/o convenzionata (E.R.P.).

Le previsioni degli Ambiti di possibile Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

Titolo 3 - Classificazione degli Ambiti di possibile Trasformazione

Art. 16 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche, individua gli Ambiti di possibile Trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli Ambiti di possibile Trasformazione sono da intendersi indicative.

Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Le proposte grafiche degli Ambiti di possibile Trasformazione devono intendersi indicative; diventano vincolanti invece le previsioni riportate anche nel Piano dei Servizi, quali la viabilità di carattere urbano, le aree a standard e le aree e zone di rispetto.

Gli Ambiti di possibile Trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “A”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale via Petrarca – via Po.
- Razionalizzazione viabilità della zona
- Formazione di verde pubblico attrezzato sul prolungamento di via Petrarca
- Sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 34.850
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi e verde attrezzato
- Monetizzazione standard non reperiti
- Formazione di verde pubblico attrezzato
- Realizzazione viabilità urbana e riqualificazione fermata 6 TPL a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni per il 50%
- Viabilità di quartiere ed impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi, realizzazione di verde attrezzato
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini con max 6/8 alloggi
- Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 94 del D.Lvo 152/06 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.
- Il mappale n. 532 del fg. 9 si intende esterno all'ambito

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “B”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale via Don Lino Toninelli – via Gandhi
- Realizzazione viabilità urbana della zona di raccordo via Fontanone – via Don Lino Toninelli – via Gandhi
- Formazione di verde pubblico attrezzato
- Sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = ~ mq. 15.300
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi e verde attrezzato
- Monetizzazione standard non reperiti
- Formazione di verde pubblico attrezzato. In sede attuativa si potrà valutare di scomputare dagli oneri secondari la realizzazione del verde pubblico attrezzato.
- Realizzazione viabilità urbana a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni per il 50%
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi e realizzazione verde attrezzato. In sede attuativa dovrà essere valutato l'inserimento a sud dell'ambito di una fascia di verde pubblico attrezzato con pista ciclabile e ad ovest di una fascia di verde
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “C”

Obiettivi della trasformazione

- Realizzazione di parte di strada di circonvallazione
- Zona di rispetto a confine con nucleo storico e con il P.R. attiguo
- Sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 11.900
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Realizzazione viabilità urbana interna all'ambito a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni per il 50%
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione e manutenzione verde privato di rispetto al nucleo storico – piantumazione parcheggi e lungo la fascia di rispetto della strada urbana
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini max 6/8 alloggi
- Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 94 del D.Lvo 152/06 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “D”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento zona residenziale .
- Realizzazione viabilità urbana della zona
- Formazione di verde pubblico attrezzato verso la zona produttiva
- Sistemazione reti tecnologiche della zona
-

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 29.150
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Formazione di verde pubblico attrezzato
- Realizzazione viabilità urbana e sistemazione fermata TPL a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni per il 50%
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi e lungo la viabilità urbana
- Fascia di rispetto di sufficiente ampiezza e adeguatamente piantumata verso la zona produttiva, le aree destinate a standard, parcheggio dovranno essere dislocate in prossimità delle zone a destinazione produttiva al fine di creare un'ideale separazione
- Rispetto distanze previste dalla normativa in materia di elettrosmog.
- Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 94 del D.Lvo 152/06 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PER SERVIZI “E”

Obiettivi della trasformazione

- Area per scuola dell'infanzia
- Formazione parcheggi

Vocazioni funzionali

- Attrezzature scolastiche

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 12.400
- Superficie coperta: quella prevista per gli edifici scolastici
- Standard minimi previsti dalla legislazione vigente relativa agli edifici scolastici

- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione bonaria o procedura espropriativa

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione zone a verde e piantumazioni lungo i margini dell'ambito, piantumazione parcheggi
- Realizzazione percorso pedonale di collegamento con plesso scolastico esistente e viabilità urbana di accesso. Dovrà essere inoltre valutata la sistemazione del parco ad uso pubblico della scuola dell'infanzia e in via Indipendenza la realizzazione di una zona con adeguata “piazzetta pedonale rialzata” tra la scuola dell'infanzia e il parco
- Inserimento paesaggistico nuova struttura scolastica
- Per la porzione di area rientrante nella fascia di rispetto cimiteriale si dovranno osservare i vincoli vigenti per tali aree
- Dovrà essere garantito il rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale D'Igiene Tipo cap. X dell'allevamento presente a nord

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di studio urbanistico esteso all'intero ambito.

Livello di priorità

- Realizzazione: 100% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO “F”

Obiettivi della trasformazione

- Zona per artigianato e piccole industrie
- Sistemazione reti tecnologiche della zona
- Salvaguardare fascia di rispetto
- Trasferimento attività di essiccatoio posta in via Roma
- Cessione di area per ~ mq. 1.160 mapp. 188p. fg. 10 (ambito F residenziale)

Vocazioni funzionali

- Produttivo – commerciale - terziario

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 7.500
- Indice territoriale SC: da 0,40 mq/mq. a 0,60 mq/mq. di ST
- Indice territoriale SIp: da 0,80 mq/mq. a 1,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per il produttivo: 10% di S.T. di cui minimo 5% per parcheggi
- Superficie a standard minimi comunali per il commerciale-terziario: vedi Piano dei Servizi

- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività

- Altezza max: 10 metri misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Trasferimento attività di essiccatoio posto in via Roma
- Cessione area di cui al mapp. 188p. del fg. 10 anche a scomputo oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità interna ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi – salvaguardia a nord zona della roggia

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T. e comunque dopo effettiva cessione all'Amministrazione Comunale di area di cui al mapp. 188p. del fg. 10 di ~ mq. 1.160

Capo 4 - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 17 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

Vedi art. 3 NTA del P.d.R.

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 18 – Destinazioni d'uso: catalogazione

Vedi art. 8 NTA del P.d.R.

Capo 5 - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 19 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 20 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 21 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 6,50 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 6,00, oltre ai marciapiedi ed eventuale pista ciclabile.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opere di urbanizzazione, possono essere realizzate dai soggetti attuatori degli interventi, tramite convenzionamento, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, salvo quanto stabilito dall'art. 45 comma 2 della L.R. 12/2005 e successive modifiche per le opere riservate nel programma triennale delle OO.PP. alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 2,50 se a doppio

senso, e laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab. teorico

- Fognature

- Rete idrica

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato.

Art. 22 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

L'efficacia del titolo abilitativo alla edificazione potrà essere condizionata all'assunzione formale di un impegno unilaterale da parte dell'istante, da trasciversi a cura e spese del medesimo, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. Deve comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 23 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Rete ecologica comunale

Art. 24 – Indicazioni per la rete ecologica comunale

Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema (BS13)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni :

- a) conservazione degli spazi liberi esistenti come obiettivo prioritario;
- b) conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);
- c) realizzazione di Fasce buffer lungo il reticolo minore per la riduzione dell'inquinamento delle acque da nutrienti derivanti dall'attività agricola;
- d) realizzazione di ecosistemi filtro lungo lo sviluppo della rete minore e a servizio del sistema della depurazione;
- e) per le opere e gli insediamenti esistenti dovrà essere predisposto uno specifico programma di azione volto alla realizzazione di interventi polivalenti di riduzione degli impatti con il concorso dei soggetti interessati;
- f) le nuove opere od insediamenti dovranno essere accompagnate da uno specifico progetto e programma di azione volto alla realizzazione di interventi polivalenti di ambientalizzazione con il concorso dei soggetti interessati.
- g) per gli interventi previsti (per le opere esistenti e per quelle previste dovrà essere predisposto apposito piano di gestione degli interventi con l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative

in particolare per le Marcite

- a) è da incentivare, attraverso l'attivazione di rapporti con gli operatori agricoli e l'erogazione di contributi finanziari, il mantenimento di tali coltivazioni per il loro valore storico - culturale, anche a fini didattici e ambientali.

in particolare per la Rete irrigua

- a) sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato
- b) interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dovranno essere realizzate preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica; in ogni caso dovrà essere mantenuta la diversità ambientale esistente e/o migliorata con specifici provvedimenti
- c) dovranno essere favoriti gli interventi atti a ridurre la criticità idraulica. In tal senso devono essere individuate aree libere in cui consentire la naturale divagazione dei corsi d'acqua e favorire il ristagno delle acque di supero nei brevi periodi di intensa precipitazione meteorica ed il successivo lento rilascio delle stesse al termine della crisi, evitando ove possibile di procedere con opere strutturali. La progettazione e la realizzazione delle opere descritte devono puntare a minimizzare gli impatti sulle componenti ambientali ma soprattutto al miglioramento della funzionalità ecologica dell'ambito fluviale e al miglioramento della qualità paesistica dei luoghi, con adeguati accorgimenti tecnici. Devono essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica, a meno che non sia dimostrata la loro inapplicabilità;
- d) favorire la riduzione della pericolosità dei corsi d'acqua in caso di piena attraverso una regolare pulizia degli alvei con asportazione di materiale ingombrante e di quanto può ostacolare il regolare deflusso delle acque;
- e) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare

temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;

f) per l'ampliamento dell'esistente impianto di depurazione deve poter essere prevista l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate; in ogni caso dovrà essere fatto riferimento alle indicazioni del Piano Stralcio Eutrofizzazione del Piano di Assetto Idrogeologico;

g) la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica;

h) dovranno essere limitate il più possibile opere in alveo trasversali che causino la interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero passaggio dell'ittiofauna.

in particolare per la Vegetazione di ripa e bordo campo

a) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;

b) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;

c) devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni nazionali, regionali, provinciali che incrementino il patrimonio vegetale; d) deve essere favorita la realizzazione di fasce buffer.

in particolare per i Manufatti idraulici

a) vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue

b) le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti

in particolare per la Viabilità poderale ed interpoderale

a) la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.

b) va incentivata la percorribilità ciclopedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

Principali barriere infrastrutturali ed insediative (BS22)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- previsione di specifici interventi di miglioramento della permeabilità ; tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture

Principali punti di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali (BS24)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

a) per le opere esistenti dovrà essere predisposto uno specifico programma di azione volto alla identificazione di maggiore dettaglio degli interventi di deframmentazione:

- b) le nuove opere dovranno essere accompagnate da uno specifico progetto e programma di azione volto alla realizzazione di interventi di deframmentazione con il concorso dei soggetti interessati;
- c) per gli interventi previsti (per le opere esistenti e per quelle previste) dovrà essere predisposto apposito piano di gestione degli interventi con l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative forme organizzative;
- d) dovrà essere attivato un sistema di controlli e monitoraggi su specifiche specie target in grado di rendere conto dell'efficacia delle azioni di riequilibrio intraprese

Capo 7 - Schede degli Ambiti di possibile Trasformazione

Art. 25 – Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di possibile trasformazione

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività del territorio

Strade di carattere urbano (viabilità urbana)

Tracciati stradali che consentono collegamenti con la viabilità principale

Strade interne (viabilità di quartiere)

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie edificabile

Area interessata dall'edificazione

Zone per attrezzature

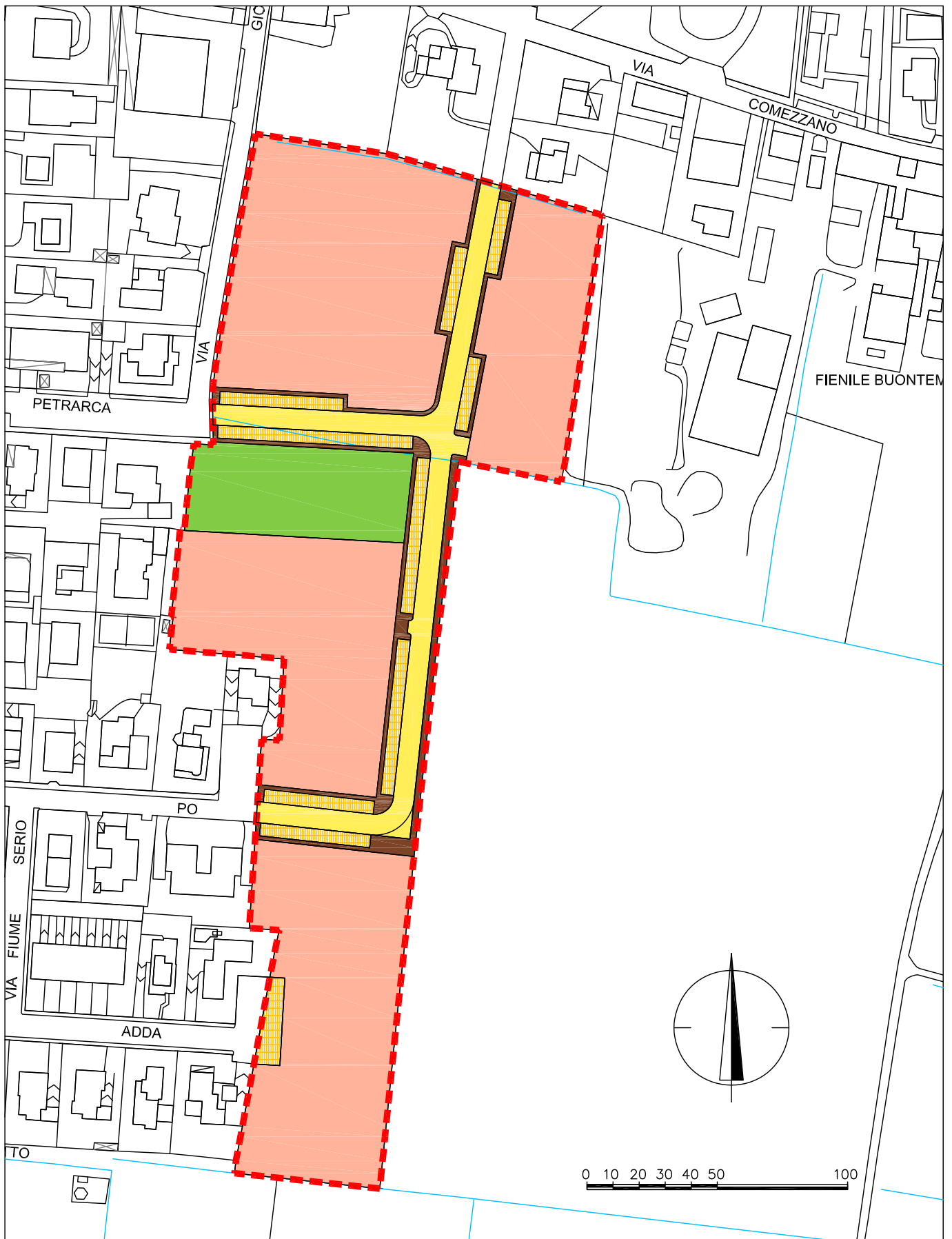
Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di verde attrezzato e di parcheggi

Limiti di edificabilità

Limite oltre il quale non è possibile interessare l'area con costruzioni

Limiti di rispetto

Aree interessate da vincoli specifici



--- Perimetro Ambito Residenziale

Viabilità urbana

Marciapiede

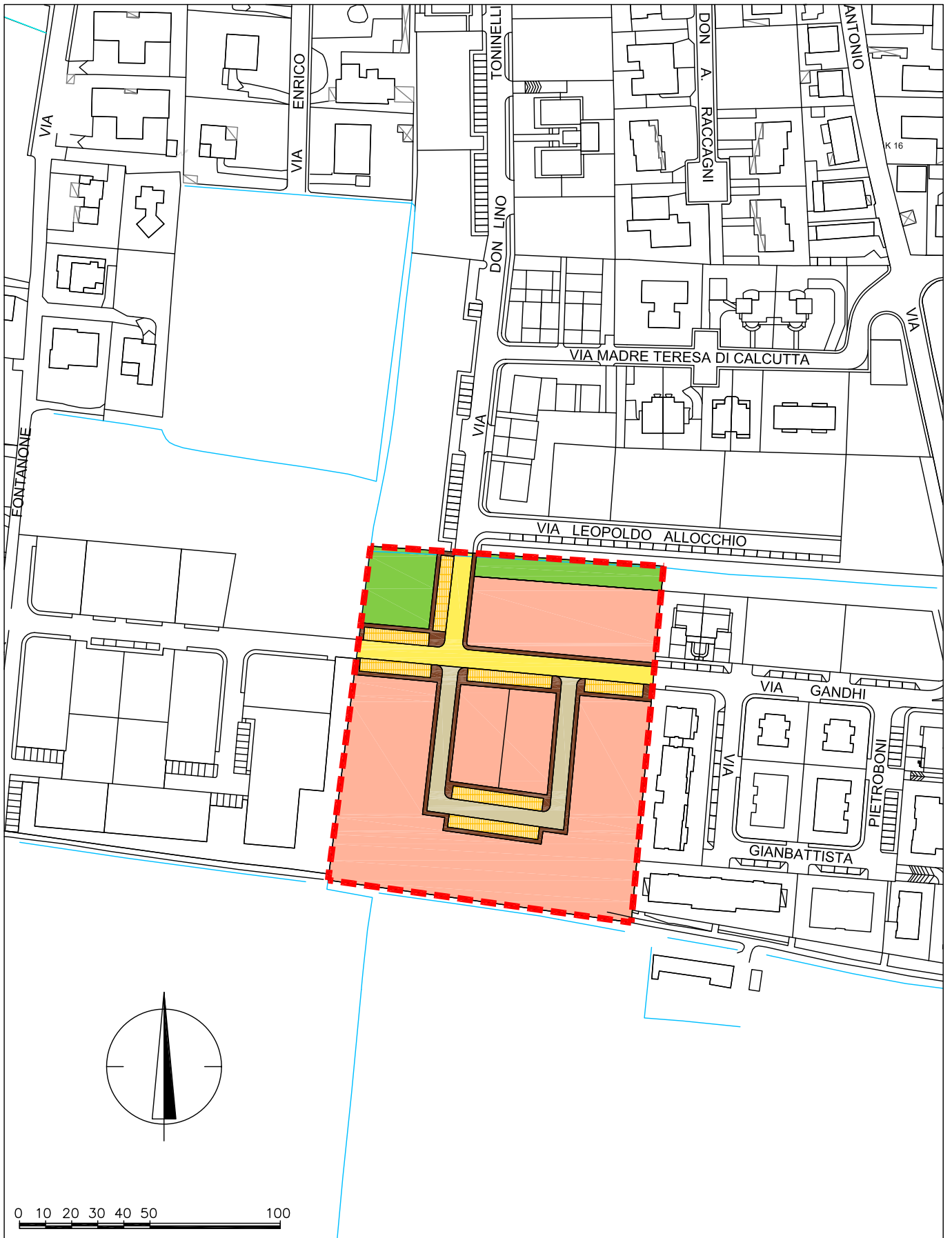
Superficie edificabile

Parcheggio

Verde attrezzato

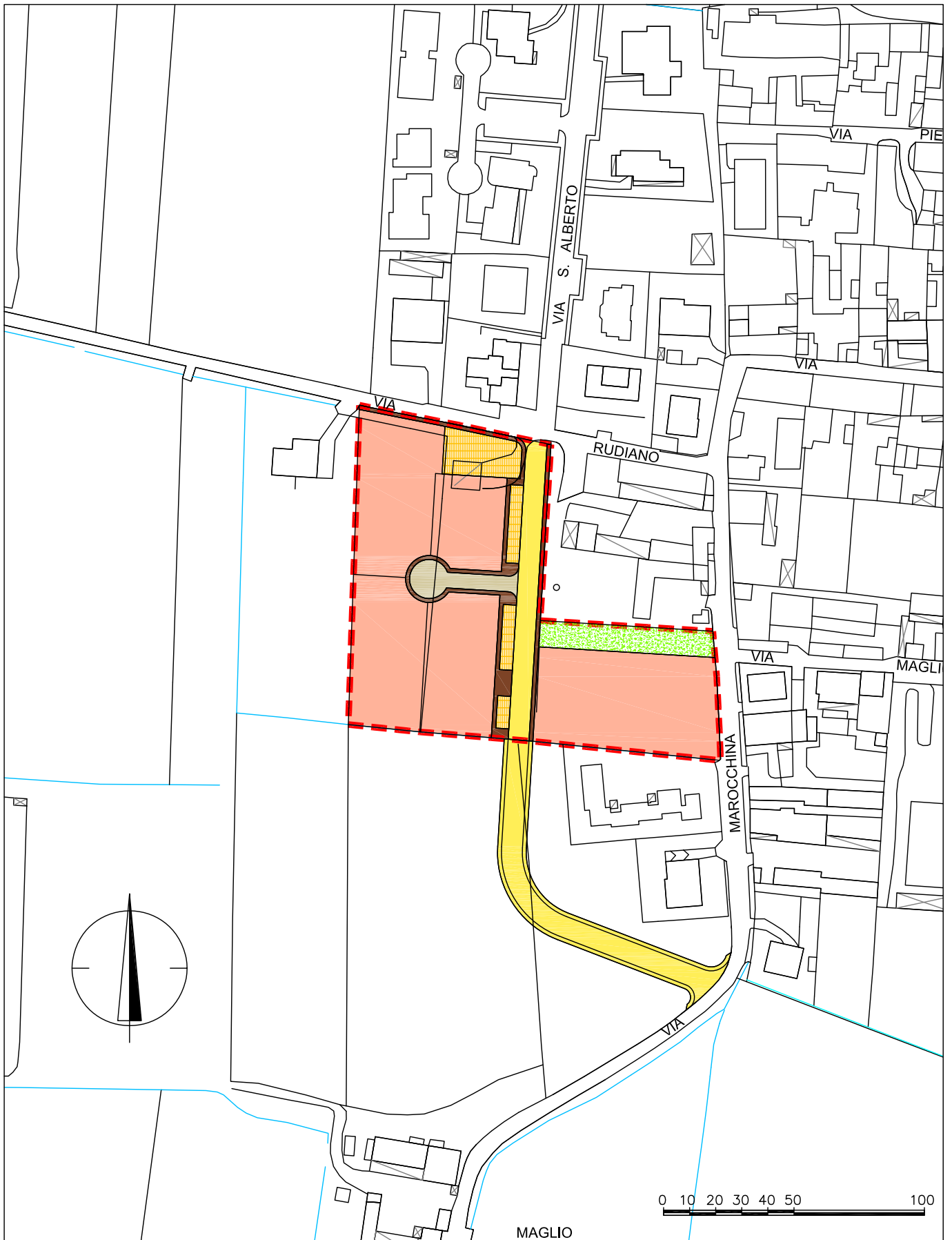
Ambito di
possibile
Trasformazione

A



Ambito di possibile Trasformazione

B



--- Perimetro Ambito Residenziale

■ Viabilità urbana

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

■ Superficie edificabile

■ Parcheggio

■ Verde privato

Ambito di possibile Trasformazione

C

0 10 20 30 40 50 100

TAGLIATE

VIA

VIA

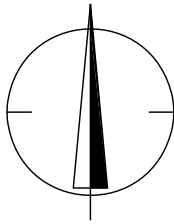
VIA

VIA

VIA
MONTEGRAPPA

VIA
ADAMELLO

VIA



Perimetro Ambito Residenziale

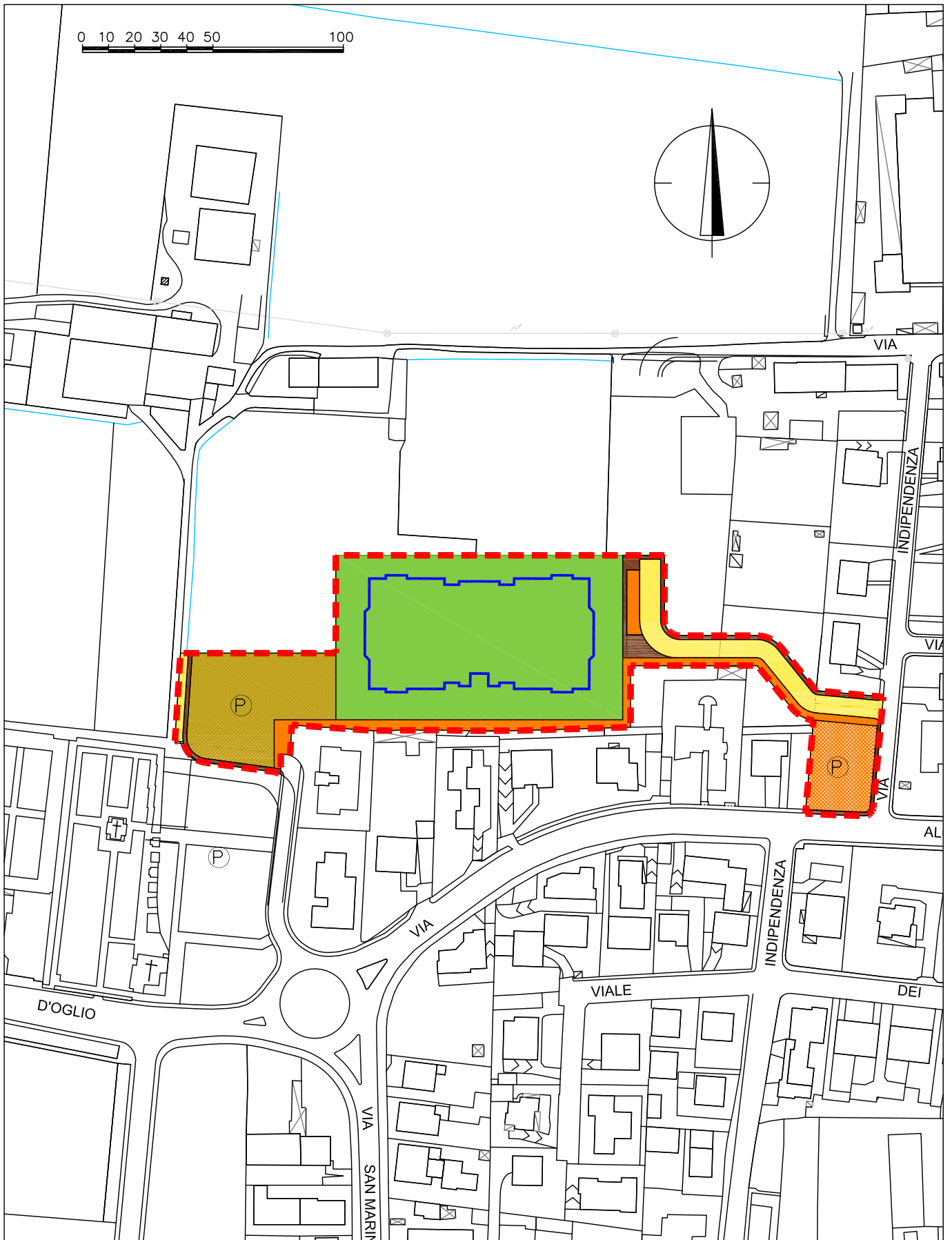
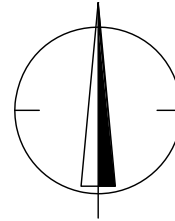
- Viabilità urbana
- Viabilità di quartiere
- Marcia piede

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Verde attrezzato
- Verde di arredo

Ambito di possibile Trasformazione

D

0 10 20 30 40 50 100



--- Perimetro Ambito per Servizi

Viabilità urbana

Marciapiede

Percorso ciclo pedonale

Area di pertinenza della scuola

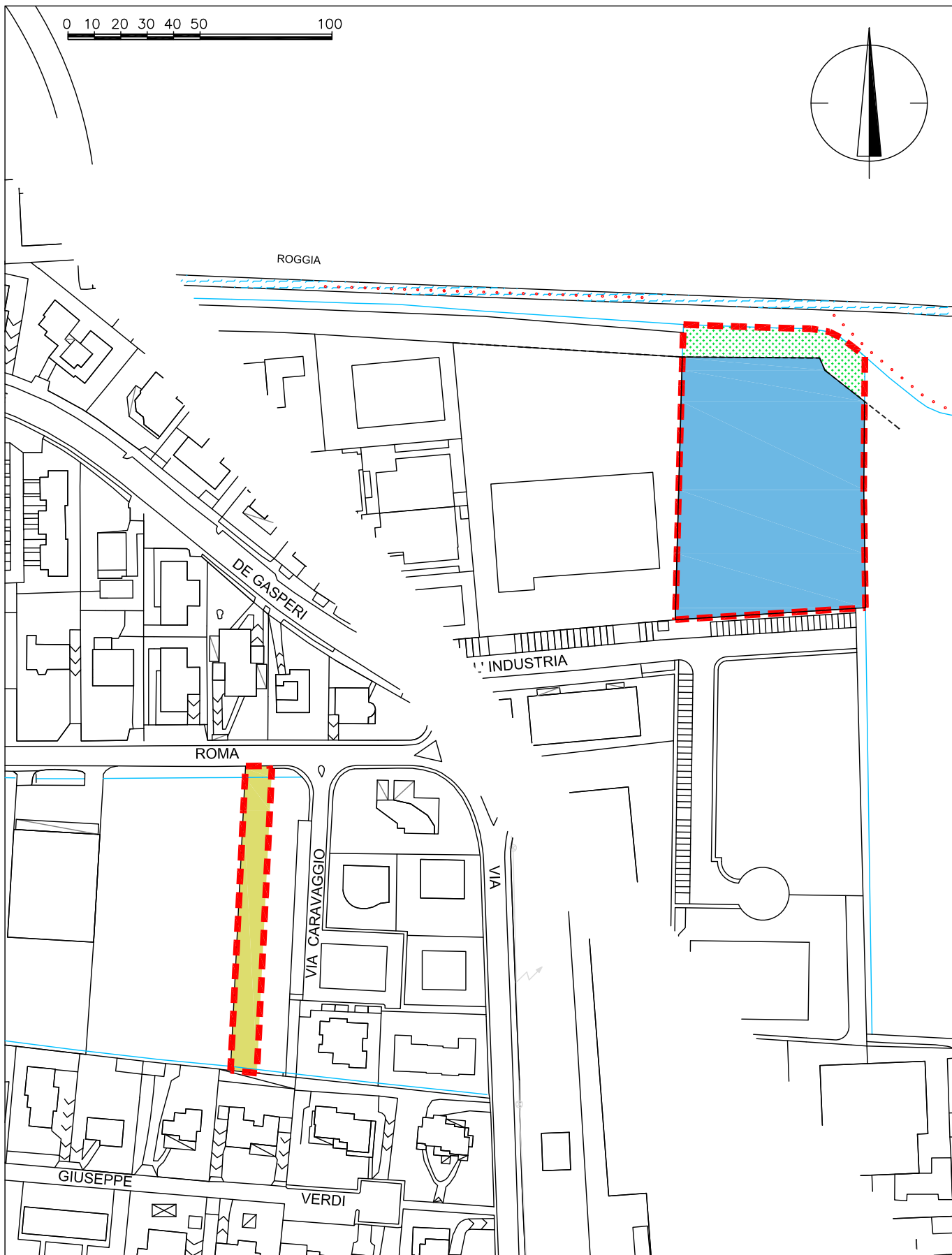
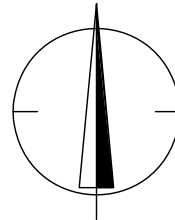
Parcheggio di pertinenza della scuola

Parcheggio

Ambito di
possibile
Trasformazione

E

0 10 20 30 40 50 100



--- Perimetro Ambito

Superficie edificabile produttiva

Fascia di rispetto

Area da cedere

Ambito di
possibile
Trasformazione

F

INDICE

Capo 1	Disposizioni preliminari	pag. 1
Titolo 1	Principi e norme generali	“ 1
Art. 1	Principi	“ 1
Art. 2	Ambito di applicazione	“ 1
Art. 3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	“ 1
Art. 4	Elaborati del Documento di Piano	“ 2
Art. 5	Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.	“ 2
Art. 6	Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.	“ 2
Art. 7	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	“ 3
Capo 2	Strumenti del Piano di Governo del Territorio	“ 4
Titolo 1	Documento di Piano	“ 4
Art. 8	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.	“ 4
Titolo 2	Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole	“ 5
Art. 9	Direttive per il Piano dei Servizi	“ 5
Art. 10	Direttive per il Piano delle Regole	“ 5
Capo 3	Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa	“ 6
Titolo 1	Disciplina generale	“ 6
Art. 11	Individuazione degli Ambiti di possibile Trasformazione	“ 6
Art. 12	Perequazione e compensazione urbanistica	“ 6
Art. 13	Indice di zona di pertinenza	“ 6
Art. 14	Criteri per la pianificazione attuativa	“ 7
Titolo 2	Le politiche di intervento	“ 8
Art. 15	Obiettivi e limiti temporali	“ 8
Titolo 3	Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione	“ 9
Art. 16	Campo di applicazione e classificazione	“ 9
Capo 4	Definizioni	“ 16
Titolo 1	Indici e parametri urbanistici ed edilizi	“ 16
Art. 17	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi	“ 16
Titolo 2	Destinazioni d'uso	“ 16
Art. 18	Destinazioni d'uso: catalogazione	“ 16
Capo 5	Opere di urbanizzazione	“ 17
Titolo 1	Disposizioni generali	“ 17
Art. 19	Esecuzione delle opere di urbanizzazione	“ 17
Art. 20	Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità	“ 17
Titolo 2	Opere di urbanizzazione primaria	“ 17
Art. 21	Definizione	“ 17
Art. 22	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria	“ 18
Titolo 3	Opere di urbanizzazione secondaria	“ 18
Art. 23	Definizione	“ 18
Capo 6	Rete ecologica comunale	“ 19
Art. 24	Indicazioni per la rete ecologica comunale	“ 19
Capo 7	Schede degli Ambiti di possibile trasformazione	“ 22
Art. 25	Riferimenti	“ 22