

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di SCANDOLARA RAVARA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

= *Allegato 03* -

**Tavola delle Determinazioni
di Piano - schede guida -**

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI
DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.
- SCHEDE GUIDA¹ -**

0.00 - INDIRIZZI GENERALI

Nota 0.01 : ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 8 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti di trasformazione, come qui oltre individuati dal DdP, **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo **sono acquisiti i diritti edificatori**, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

Nota 0.02 : in attuazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.r. n° 12/2005, il Documento di Piano determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757² e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio.

Nota 0.03 : in fase attuativa la superficie territoriale (**S.t.**) assegnata ad ogni ambito di trasformazione, può essere aumentata e/o diminuita sino ad un massimo del **10%** della sua estensione complessiva al fine di meglio corrispondere a condizioni reali rilevabili in loco o su mappe di scala maggiore (*confini di proprietà nello stato di fatto e di diritto, recinzioni, fossati, edifici, ecc.*); tale percentuale non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo assegnato dal P.G.T., ma serve semplicemente a consentire di perimetrare al meglio tali ambiti, in fase attuativa, a scala di miglior dettaglio.

Nota 0.04 : in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle linee guida regionali di cui al Decreto n° **12678** del **21.12.2011** emesso dalla Direzione Regionale Sanità.

Nota 0.05 : l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire tramite l'azione perequativa interna all'ambito e, nella fattispecie, mediante l'assegnazione dello stesso indice territoriale (**I.t.**) che renda applicabile, alle singole proprietà ricomprese nell'ambito stesso, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Nota 0.06 : ai fini del contenimento dell'uso del suolo e del progressivo incremento insediativo, nella validità quinquennale del DdP, anche in ragione delle dinamiche demografiche, l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così come definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire con il criterio di sequenzialità temporale che ne fissa la loro attuazione ad avvenuta completa realizzazione dei piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del P.G.T.; tuttavia la P.A. potrà definire ulteriori criteri attuativi in ragione della specificità degli interventi di pianificazione urbanistica legati alla pubblica utilità.

¹ le norme e le indicazioni contenute nelle presenti schede hanno carattere prevalente sulle disposizioni generali del DdP e del PdR.

² vedi B.U.R.L. – S.O. n° 2 del 12.01.2009.

CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale, produttiva e produttivo/commerciale (*di valore endogeno*), per un totale complessivo di **mq. 97.040** (*valore assunto al 100% del fabbisogno*) e con un numero di **130 abitanti teorici**, come evidenziato nei seguenti schemi :

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

Il P.G.T. individua aree³ in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 17.480** con **n° 122 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambiti di trasformazione residenziale :*
- = **A.T.R. 0.01** in S.t. di mq. 8.350 Vol.t. mc. 8.767,50 ed in n° 58 ab. teorici;
- = **A.T.R. 0.02** in S.t. di mq. 9.130 Vol.t. mc. 9.586,50 ed in n° 64 ab. teorici;
- = **Totale aree A.T.R. mq. 17.480 Vol.t. mc. 18.354,00** ed in n° **122** ab. teorici.
pari al 18,02 % del fabbisogno

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (l.t.) : **1,05 mc./mq.**

= Indice volumetrico teorico per abitante insediabile : 150 mc./ab.

ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

Il P.G.T. individua aree⁴ in espansione a destinazione produttiva esclusivamente endogena, dislocata a ridosso dell'attuale ambito già destinato a P.I.P. e pertanto ne costituisce conseguente completamento del contesto esistente con un totale di **mq. 53.480**, con **n° 4 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambito di trasformazione produttiva :*
- = **A.T.P. 0.01** in S.t. di **mq. 53.480** [*P.L.U. - endogeno*] ed in n° 4 ab. teorici;
pari al 55,10 % del fabbisogno

ambiti di trasformazione produttivo-commerciale – codice A.T.P.C.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione mista produttiva-commerciale esclusivamente endogena, a ridosso del tessuto urbano consolidato ed a completamento di un contesto esistente, in Castelponzone, definito all'esterno dell'impianto storico del Nucleo di Antica Formazione e per un totale di **mq. 26.080**, con **n° 4 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambito di trasformazione produttiva-commerciale :*
- = **A.T.P.C. 0.01** in S.t. di **mq. 26.080** di cui **mq. 3.200** finalizzati ad aree private di interesse pubblico e collettivo in ambito attuativo.
pari al 26,88 % del fabbisogno

**➤ Totale incidenza verificata sull'intero suolo territoriale
di mq. 17.082.352 = 0,568% di consumo suolo**

Al fine del contenimento del consumo del suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad "*effetto di mitigazione*", da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

³ tali ambiti costituiscono il completamento perimetrale del tessuto urbano consolidato ed oggi sfrangiato nel vigente P.R.G..

⁴ tale ambito costituisce la riproposizione e riconfigurazione della "Zona D-produttiva" già classificata dal vigente P.R.G..

*estratto⁵ dallo studio geologico sismico
componente geologica – idrogeologica – sismica*

⁵ *ogni intervento determinante nuovo uso dei suoli è sottoposto a preventiva verifica di conformità e compatibilità con lo Studio geologico-sismico vigente.*

Componente geologica, idrogeologica e sismica
ex Art. 57 c. 1 L.R. n° 12/2005

ESTRAPOLAZIONE STUDIO GEOLOGICO-SISMICO
CARTA DI SINTESI - CARTA DEI VINCOLI E CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 2 - con modeste limitazioni

Fat2A

Classe 2A - acquifero in condizioni di alta vulnerabilità intrinseca

Classe 3 - con consistenti limitazioni

Fat3A

Classe 3A - limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato

Fat3B

Classe 3B - limitata soggiacenza della falda



Classe 3C - scarpate morfologiche



Classe 3D - fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici



Classe 3E - aree con riporti di materiale

Classe 4 - con gravi limitazioni



Classe 4A - area di tutela assoluta dei pozzi potabili acquedottistici, estesa 10 m. dal punto di captazione (D.Lgs 152/2006)



Classe 4B - reticolo idrografico (principale, di bonifica e minore) e relative fasce di rispetto estese secondo specifici regolamenti



Classe 4C - depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o subaffiorante e relative fasce di rispetto

CLASSIFICAZIONE DI SINTESI

- S1:
1. Depositi sabbiosi di significative coperture.
 2. Acquifero libero in condizioni di vulnerabilità da elevata ad alta.
 3. Soggiacenza media della falda.
- S2:
1. Sabbie e sabbie limose con coperture fini di spessore limitato a 1-2 m.
 2. Acquifero da semi-confinato a semi-libero, protetto da coperture di natura limosa, in condizioni di vulnerabilità da moderata ad alta.
 3. Soggiacenza media della falda.
- S3:
1. Terreni argillosi, argillo-limosi o limo-argillosi con frazione sabbiosa molto subordinata e ridotta a sottili orizzonti, seguiti a profondità di 3-4 m. da depositi granulari (sabbia prevalente).
 2. Acquifero confinato da depositi fini superficiali di spessore significativo, in condizioni di bassa vulnerabilità.
 3. Soggiacenza media della falda.
- S4:
1. Limi e limi argillosi di spessore metrico (2-3 m.) a copertura di depositi sabbiosi.
 2. Acquifero da semiconfinato a confinato, i cui indici di vulnerabilità diminuiscono solo localmente, in corrispondenza di una modesta frazione limosa superficiale. Condizioni di vulnerabilità da bassa a modesta.
 3. Soggiacenza media della falda.

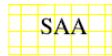
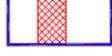
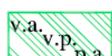
INTERO TERRITORIO COMUNALE IN FASCIA "C" P.A.I.

SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Z4a - Effetti di amplificazione litologica (scenario di pericolosità esteso all'intero territorio comunale)

estratto dalla tavola delle **“azioni e previsioni di piano”**
individuazione degli ambiti di trasformazione

legenda :

	Confine comunale catastale
	Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in contesto urbano Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
	SISTEMA AMBITI AGRICOLI ex Art. 15 c. 4 - L.R. n° 12/2005 edificabile ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P.
	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - inedificabili in assoluto sistema di connessione tra territorio rurale e territorio edificato ex Art. 10/bis c.7 let. f) - L.R. n° 12/2005
	Edifici e Aree di notevole interesse storico ed architettonico
	Edifici ed aree sottoposte a Vincolo da parte della Soprintendenza
	AMBITO EDIFICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE sistema urbano consolidato ex Art. 10/bis c.7 let. b) - L.R. n° 12/2005
	AMBITO EDIFICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA sistema urbano consolidato ex Art. 10/bis c.7 let. b) - L.R. n° 12/2005
	AMBITO DI COMPLETAMENTO, RESIDENZIALE IN CONTESTO URBANO ASSOGGETTATO A PREVENTIVA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - P.A.
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE SISTEMA RESIDENZIALE ex Art. 10/bis c.4 let. c) - L.R. n° 12/2005 ATR 0.01 ATR 0.02
	AREE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO IN AMBITO ATTUATIVO
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE SISTEMA PRODUTTIVO - COMMERCIALE ex Art. 10/bis c.4 let. c) - L.R. n° 12/2005 ATPC 0.01
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE SISTEMA PRODUTTIVO ENDOGENO - P.I.P. ex Art. 10/bis c.4 let. c) - L.R. n° 12/2005 ATP 0.01
	EDIFICI ed AREE per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale esistenti di proprietà pubblica
	EDIFICI ed AREE per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale esistenti di proprietà privata
	AMBITO DI INTERESSE COLLETTIVO ED USO PUBBLICO nel Piano dei Servizi - Sistema comunale di previsione
	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA assoggettate a trasformazione mediante P.I.I. e preventiva VAS sistema di connessione tra territorio rurale e territorio edificato ex Art. 10/bis c.7 let. f) - L.R. n° 12/2005
	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA Ambito di valorizzazione ambientale (v.a.) Ambito di valorizzazione verde privato (v.p.) Ambito di valorizzazione paesaggistico-ambientale (p.a.)
	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA finalizzate a mitigazione e compensazione ambientale (m.a.) ex Art. 10/bis c.8 let. a) - L.R. n° 12/2005
	Pozzo acqua potabile / IMPIANTO DI POTABILIZZAZIONE ACQUA VINCOLO TUTELA ASSOLUTA - impianto tecnologico
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE - m. 20 alla S.P. n° 7 fuori dal "centro abitato" - m. 30 alla S.P. n° 85 fuori dal "centro abitato" - variabile nelle porzioni di territorio già edificate
	proposta di viabilità
	Previsione rotatoria

- schede a modello attuativo -
*criteri e prescrizioni, con indici urbanistici,
degli ambiti di trasformazione*

ambiti di trasformazione residenziale

codice A.T.R. 0.01 e codice A.T.R. 0.02

a) stato di fatto :

= i **due** comparti, qui considerati, sono individuati nel Capoluogo e sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; trattasi quindi di previsioni insediative prevalentemente poste a "**completamento**" di aree sfrangiate già a destinazione residenziale e/o produttivo, pur con il fronte est a lato campagna; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

= gli ambiti sono verificati nella classe 3 "*fattibilità geologica con consistenti limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato*" dello studio geologico e non ricadono all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P., tuttavia interno alla fascia "C" del P.A.I., così come in effetti ne è l'intero territorio comunale;

= attualmente i terreni sono allo stato naturale agricolo coltivato e raggiungibile dalla prevalente viabilità esistente come di fatto e di diritto.

b) obiettivi dell'attuazione degli ambiti :

- ✓ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.R.G.;
- ✓ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata, nonché localizzazione di filari arbustivo-alberati per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema di connessione tra il territorio rurale e quello edificato;
- ✓ individuazione e realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione tra l'ambito ed il contesto urbano consolidato.

c) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti :

= **dati tecnici :**

- Superficie lorda pavimento ammissibile⁶ (S.l.p.) : **S.t. x 0,35 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (V. / S.l.p.) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (R.c.) : **0,40 di S.f. [S.c. / S.f.] incrementabile a 0,50 per tipologia a corte**
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 25% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (H.f.) : max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 9,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto abitabile
- **BONUS "una tantum" in S.l.p., riconosciuta oltre l'ammissibile, se esclusivamente** posta in uso alla **sola** tipologia "**a corte**" con riproposta delle caratterizzazioni consolidate nel nucleo di antica formazione: **mq. 120,00** per l'ambito A.T.R. 0.01 e di **mq. 150,00** per l'ambito A.T.R. 0.02.

d) capacità edificatoria di ogni singolo ambito :

- ✓ Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (I.t.) : **1,05 mc./mq.** ai soli fini della determinazione degli "*abitanti teorici*" calcolati con il parametro di 150 mc./ab.
- ✓ il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie territoriale (S.t.).
- ✓ ai fini della realizzazione di tipologie "**a corte**" è ammessa altresì l'utilizzazione di due o più lotti in accorpamento, determinanti un unico contesto edilizio.

⁶ **S.l.p.** acquisibile dal pubblico registro comunale, previo cessione e/o monetizzazione e/o compensazione in opere di interesse pubblico, pari al 18% della S.t. d'ambito.

e) indicazioni per l'utilizzo del "bonus urbanistico" territoriale :

^ bonus concesso in **S.I.p. aggiuntiva**, così assegnata, oltre l'indice del 35% :

1. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno [vedi **nota 1**] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.I.p.
2. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno [vedi **nota 1**] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.I.p.
3. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.I.p.
4. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.I.p. realizzabile : max. 6% = (S.t. ambito x 6%) / 3 = mq. di S.I.p.
5. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico superiore al 10% del minimo di legge (**): max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.I.p.

(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 - n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

N.B. : l'utilizzo di ogni bonus urbanistico consente rispettivamente la riduzione di un punto sulla percentuale di acquisizione degli indici edificatori

f) acquisizione del diritto edificatorio al fine della piena utilizzazione edilizia :

al fine della acquisizione di capacità edificatoria assegnata, e quindi del diritto conformativo degli indici edificatori assegnati ad ogni ambito residenziale, nella fase di attuazione, deve essere "ceduta e/o monetizzata" una entità di superficie pari a :

= A.T.R. **0.01** in S.t. di mq. 8.350 al 18% = mq. 1.503,00 cessione in loco⁷ o monetizzazione;
= A.T.R. **0.02** in S.t. di mq. 9.130 al 18% = mq. 1.643,40 cessione in loco⁸ o monetizzazione;

Nota : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata (S.I.p. 35%) i parametri sopra indicati sono ridotti in ragione proporzionale.

- la procedura di negoziazione è rimandata al convenzionamento in fase di adozione del "**Piano Attuativo**"
- l'eventuale eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

▪ **esempio di determinazione della acquisizione dei diritti edificatori nella negoziazione del P.A. a carattere residenziale**

- Superficie territoriale dell'ambito individuato (**S.t.**) = mq. 8.350
- Indice di utilizzazione (**S.I.p.**) assegnato al P.A. (S.t. x 0,35 mq./mq.) = mq. 2.922,50
- Superficie corrispondente per acquisizione diritti edificatori (Art. 18.00 delle N.T. del PdR) :
S.t. mq. 8.350 x 18% = **mq. 1.503,00** (superficie da considerare in cessione e/o monetizzazione e/o in opere di interesse pubblico interne/esterne all'ambito, per ottenere il raggiungimento al 100% del 35% di S.I.p. ammissibile)
- quindi si determina :
 - **1° caso** = importo per acquisizione diritti edificatori senza usufruire dei bonus urbanistici :
mq. 1.503,00 x € 40,00 = € 60.120,00 valore corrispondente
 - **2° caso** = importo per acquisizione diritti edificatori in presenza di bonus urbanistici :
(l'utilizzo di ogni bonus urbanistico consente rispettivamente la riduzione di un punto sulla percentuale di acquisizione degli indici edificatori)
pertanto, nel presupposto di utilizzo di tutti i 5 casi di bonus, si determina :
S.t. mq. 8.350 x 13% (18 - 5) = mq. 1.252,50
mq. 1.252,50 x € 40,00 = € 50.100,00 valore corrispondente

⁷ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

⁸ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

g) prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito :

= destinazioni d'uso ammesse :

• residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, ricettivo, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- il parametro è determinato in mq. **18,00**/abitante insediabile;
- area min. per parcheggi pari a mq. **7,00**/abitante insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.
- è data la facoltà di monetizzazione per le superfici eccedenti il minimo di mq. 7/ab. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, in ordine alla verifica con il Piano dei Servizi.

= pianificazione attuativa :

1) Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**) convenzionato, nel rispetto della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento di cui al CAPO I° del TITOLO VI° della L.R. n° 12/2005, nonché nel rispetto delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

2) Piano Attuativo (**P.A.**) convenzionato, per gli ambiti enucleati **A.T.R.** e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.)

3) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo [di cui al precedente punto 1 e 2] deve individuare, con numerazione al suo interno, aree o sub-comparti o unità di intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.L. ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150.

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie "**a corte**" ed "**a cortina**"; pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o similari; nonché localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.I.I./P.A.**;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*

✚ *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;*

✚ *la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;*

✚ *la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*

✚ *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*

✚ *le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*

✚ *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*

c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento **predisporre d'ufficio** un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (**P.L.U.**), nei casi di inerzia della proprietà.

f) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

g) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.I.I./P.A., a richiesta dell'Amministrazione Comunale; **pertanto lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito, con adeguata deliberazione comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n° 12/2005.**

[**nota 1**] per riqualificazione paesistica, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

[**nota 1**] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
 - ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
 - ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;
-

ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

a) descrizione dell'ambito :

l'ambito coinvolto dalla pianificazione di P.G.T. è unico per funzioni e destinazioni; nella fattispecie si determina nell'identificativo **A.T.P. 0.01**, collocato al di là della viabilità provinciale della S.P. n° 7, in lato est del territorio comunale; l'intero ambito qui considerato ricomprende l'esistente strada di lottizzazione dell'attuale P.I.P. già di cessata validità; quindi l'ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della previgente programmazione comunale del P.R.G.; il comparto qui definito costituisce la riproposizione dell'azzoneamento di P.R.G. ancorchè in diminuzione di suolo; l'ambito è esteso su un'area pressoché a disegno regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è coltivato ad uso agricolo e non ricade all'interno degli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P., né di aree sensibili o di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito riscontra interferenze con il R.I.M.;

= l'ambito è verificato nella classe 2 "*fattibilità geologica con modeste limitazioni*" dello studio geologico; tuttavia interno alla fascia "C" del P.A.I., come in effetti ne è l'intero territorio comunale.

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio, esistenti;
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- ✓ realizzazione di aree a destinazione e caratterizzazione endogena produttiva mediante Piano di Lottizzazione d'Ufficio [P.L.U.] finalizzato alla occupazione su scala comunale;
- ✓ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione tecnologicamente avanzata;
- ✓ realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto;
- ✓ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

c) dati tecnici assegnati all'ambito :

AMBITO A.T.P. 0.01 assoggettato a **P.L.U. (Piano di Lottizzazione d'Ufficio ad iniziativa pubblica di interesse comunale)** da realizzarsi attraverso una specifica iniziativa comunale.

Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 53.480**

- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : max. 12,50 m. (*escluso volumi tecnici*)
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00, ovvero ½ della loro altezza.
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : *nel limite max. di Superficie di Vendita sino a mq. 150;*
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza⁹ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 10,50** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- lo strumento attuativo, attraverso specifiche **Norme Tecniche Integrative di Attuazione**, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali ed ancorchè le destinazioni d'uso, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.

⁹ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- lo strumento attuativo (**P.L.U.**) potrà altresì determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentito del **20%** dell'intera superficie territoriale (**S.t.**) complessiva disponibile in ambito attuativo ed ancorchè nel limite max. consentito di MSV con SdV sino a **mq. 1.500** per il solo settore "non alimentare"; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- solo le previsioni contenute nello **strumento attuativo**, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= prescrizioni per la progettazione :

1. - privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in velette/pannelli frontali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto "a vista", deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico, ovvero tegole di cemento similari al coppo;
2. – **su ogni superficie a tetto** delle strutture ammissibili **possono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici integrati, al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- ✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*
- ✚ *la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;*
- ✚ *la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze agricolo-ambientali;*
- ✚ *la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno al piano;*
- ✚ *le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.*

c) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il **15%** della S.f. ed almeno il **5%** della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto o medio fusto.

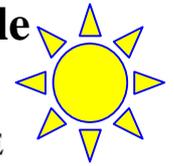
d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

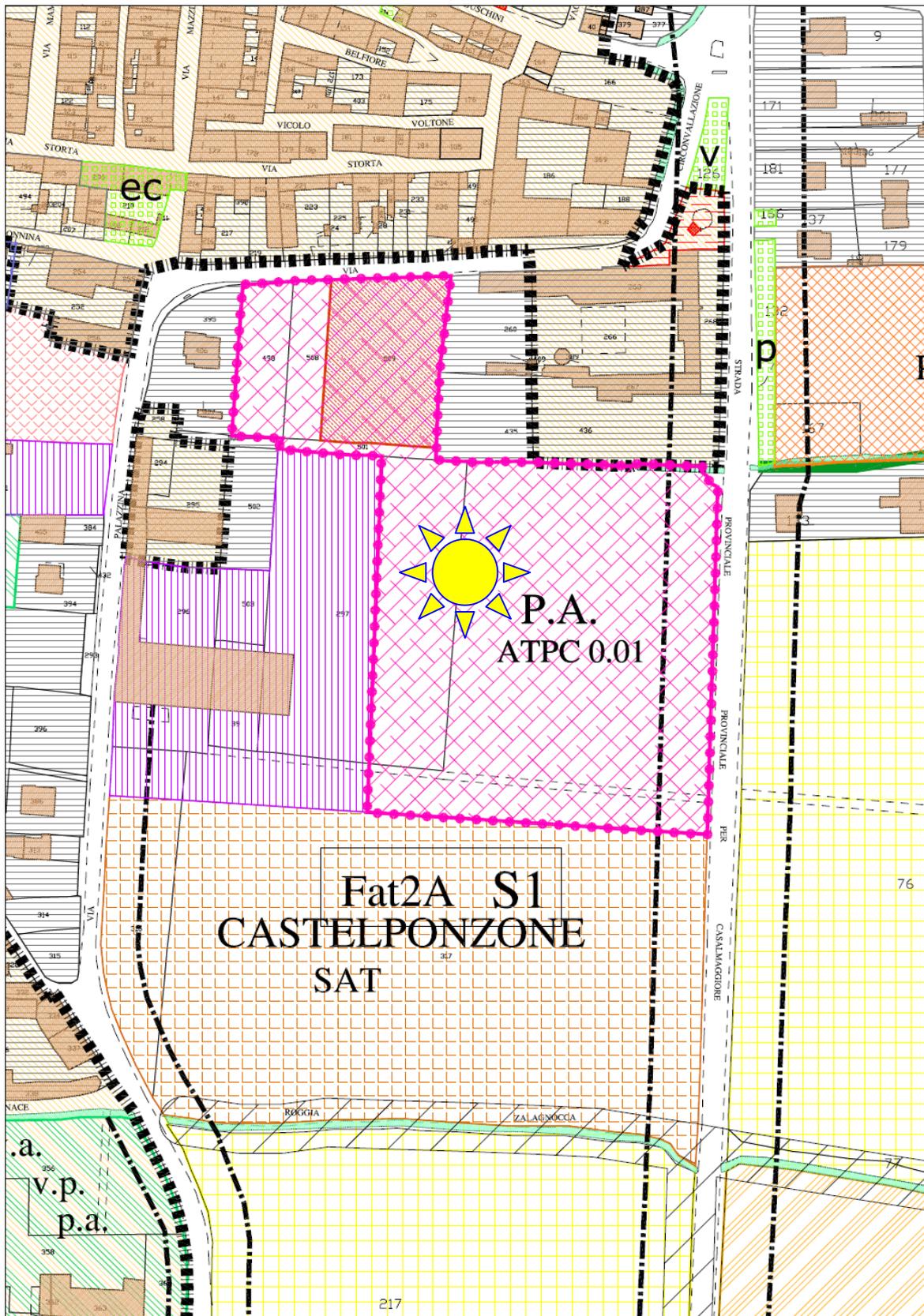
f) lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito con adeguata deliberazione comunale ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n° 12/2005.

g) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio.

 **ambiti di trasformazione produttivo-commerciale**
codice A.T.P.C. :



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE
ATPC 0.01



ambiti di trasformazione produttivo-commerciale / codice A.T.P.C.

a) = descrizione dell'ambito :

l'ambito coinvolto dalla pianificazione di P.G.T. è unico per funzioni e destinazioni; nella fattispecie si determina nell'identificativo **A.T.P.C. 0.01**, collocato in Castelponzone, a ridosso del tessuto urbano consolidato ed a completamento di un contesto esistente, già definito dal previgente P.R.G., all'esterno dell'impianto storico del Nucleo di Antica Formazione e per un totale di **mq. 26.080 di cui mq. 3.200** finalizzati ad aree private di interesse pubblico e collettivo in ambito attuativo;

l'ambito, di forma irregolare, è posto a sud della viabilità esterna di Castelponzone, sino ad estendersi in fregio alla viabilità provinciale S.P. n° 7 e, pur non avendo con essa alcuna intersezione, si pone con fronte diretto per l'intera sua consistenza di est; mentre ad ovest è tangente, e ne costituisce espansione, alla esistente zona "D/3" dell'attuale ambito consolidato nel P.R.G. e già attuato; quindi l'ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della programmazione comunale del P.R.G., ancorchè definendone il completamento;

il comparto così costituito è esteso su un'area a disegno irregolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è ad uso agricolo;

l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito non riscontra sensibili interferenze con il Reticolo Idrico Minore;

lo Studio geologico definisce l'ambito nella fascia di fattibilità classe 2A – sintesi S1.

b) = obiettivi dell'attuazione nell'ambito :

- √ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio/di interesse generale, esistenti;
- √ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- √ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- √ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata;
- √ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

d) dati tecnici assegnati all'ambito :

AMBITO A.T.P.C. 0.01 assoggettato a **P.A. (Piano Attuativo)** di iniziativa privata.

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 26.080**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): **1,30** mq./mq. di S.f. (*è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 14,50 m. (*escluso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) commerciale *complessivamente verificata nell'intero ambito ed assegnabile ad interi lotti o porzioni di essi* : max. **50%** di S.f. ;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre + volumi tecnici
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza¹⁰ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 12,50** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

▪ **in questo ambito sono ammessi con destinazione d'uso:**

= edifici ed attrezzature per l'attività artigianale produttiva non nociva e non molesta, compatibili con la residenza ed ammessi dalla normativa del R.L.I.; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; botteghe per la produzione, esposizione e vendita dei prodotti dell'agricoltura [*produttore agricolo*]; attività direzionali e terziarie di servizio; esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande; locali ed attrezzature per "*mensa e ristoro*"; edifici di interesse pubblico; esercizi di vicinato; Medie Strutture di Vendita con superficie di vendita nel limite massimo di **mq. 600** per il settore alimentare e di **mq. 1.000** per il settore non alimentare. [*definizione: superficie di vendita – è l'area destinata unicamente alla vendita, compreso quella occupata da banchi, scaffali e simili, non costituisce superficie di vendita quella superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi*]

¹⁰ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- **gli interventi si attuano:** mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., a seguito di avvenuta approvazione di un Piano Attuativo (**P.A.**) convenzionato di iniziativa privata ed ancorchè a seguito della acquisizione degli indici di capacità edificatoria da pubblico registro comunale; la procedura di negoziazione è demandata al convenzionamento in fase di adozione del “**Piano Attuativo**”.
- l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre un progetto preliminare dell'intera area in azzonamento definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di **P.L.U.** nei casi di inerzia della proprietà.
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi ed essere assoggettato alla verifica del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica;
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, nell'intero ambito, la residenza con nel limite di **due U.I.** abitative, ciascuna con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 130 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 50 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorchè sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.
- = **destinazioni d'uso non ammesse** : edifici ed attrezzature per le attività commerciali diverse da quelle ammesse; le destinazioni produttive industriali; le discoteche e disco-bar; le MSV a carattere non alimentare; le grandi strutture di vendita (GSV) ed i centri commerciali (CCC); le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I. e non ricomprese in quelle ammesse.
- = **indicazione/indirizzo - dotazione di spazi pubblici funzionali** :
 1. ceduti o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima di superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde primario nell'ambito del Piano; la verifica globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella misura del 15% della superficie lorda di pavimento;
 2. in caso di destinazioni commerciali, la dotazione di aree a parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 70% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale del restante 30%. La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione;
 3. è altresì posta la realizzazione di **mq. 3.200** finalizzati ad aree private di interesse pubblico e collettivo da definire nel procedimento di negoziazione nell'ambito attuativo;

^ lo strumento attuativo deve altresì prendere atto della maggiorazione del “contributo di costruzione” così come definito con adeguata deliberazione comunale ai sensi dell’art. 43 comma 2-bis della L.R. n° 12/2005.

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI SCANDOLARA RAVARAV01_P-G-T_V-A-S_2009P_G_T tutto qui ADOZIONE_2012\All_03_DdP_SKguida_adozione\All_03_det_ni_SKguida_Scandolara_adozione.doc