

Comune di Genzone

(Provincia di Pavia)

PIANO per il GOVERNO del TERRITORIO Documento di Piano

Ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

ALLEGATO CONTRODEDUZIONI

- relazione di osservazioni, pareri e controdeduzioni
- tavola di individuazione osservazioni e pareri

DdP	
2.4-5-6	

DOCUMENTO DI PIANO

○ 1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

- 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- 1.2 - allegato dello stato dei servizi - relazione e schede
- 1.3 - allegato di documentazione fotografica
- 1.4 - tavola degli usi del suolo
- 1.5 - tavola dello stato dei servizi
- 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio
- 1.7 - studio geologico

DATA	
Luglio 09	

● 2 - QUADRO STRATEGICO

- 2.1 - relazione dello scenario strategico
- 2.2 - tavola delle previsioni di piano
- 2.3 - tavola dei vincoli
- 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione
- 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione
- 2.6 - norme tecniche

adozione	
approvazione	

PIANO DEI SERVIZI

- 1 - relazione e schede del piano dei servizi
- 2 - norme tecniche PdS
- 3 - tavola di piano dei servizi
- 4 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce
- 5 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavola
- 6 - allegato di quantificazione dei costi

PIANO DELLE REGOLE

- 1 - norme tecniche PdR
- 2 - tavola di piano delle regole 1:4000
- 3 - tavola di piano delle regole 1:2000
- 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale
- 5 - tavola della sensibilità paesistica

1 : 1000	
1 : 2000	
1 : 4000	
1 : 10000	

Progetto adottato con delibera C.C. n° 22 del 15/12/2008

Pubblicato dal 07/01/2009 al 07/03/2009

Approvato con deliberazione C.C. n° del e modifiche d'ufficio

progettista Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via San Francesco n° 1
Tel. 0371/425719 - Fax 0371/422833 - e-mail: info@studiouggetti.it
P. IVA: 11665310154 C.F. GGTSRG54P06Z110Z

collaboratori Ing. Fabrizia Palavicini
Dott. Arch. Anna Maria Altrocchi
Planner Chiara Panigatta

sindaco Sig. Giovanni Arioli
segretario Dott. ssa Margherita Veronesi

INDICE

1.	CRITERI GENERALI	2
2.	SCHEDA AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
2.1	Ambiti di trasformazione residenziale ATR-1	4
2.2	Ambito di trasformazione residenziale ATR-2	7
2.3	Ambito di trasformazione residenziale ATR-3	10
2.4	Ambito di trasformazione residenziale ATR-4	13
2.5	Ambito di trasformazione residenziale ATR-5	16
2.6	Ambito di trasformazione residenziale ATR-6	19
2.7	Ambito di trasformazione residenziale ATR-7	22
2.8	Ambito di trasformazione produttivo ATP-1	25
2.9	Ambito di trasformazione produttivo ATP-2	28
2.10	Ambito di trasformazione agricolo ATA- 1-2-3	31
3.	CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO	34
3.1	PREMESSA	34
3.2	REALIZZAZIONE SOSTITUTIVA DI OPERE DI INTERESSE GENERALE	35
3.3	CRITERI	36
3.4	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO	37
4.	NORME TECNICHE	38
4.1	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	38
4.2	DESTINAZIONI D'USO	43
4.3	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	46
4.3.1	ATR - AMBITI RESIDENZIALI	46
4.3.2	ATP - AMBITI PRODUTTIVI	46
4.3.3	ATA – AMBITI AGRICOLI	48

1. CRITERI GENERALI

Il Documento di Piano individua 12 ambiti di trasformazione di cui 7 con prevalente destinazione residenziale, 2 con prevalente destinazione produttiva e 3 con prevalente destinazione agricola.

La Tavola 2.2 (tavola delle previsioni di piano) individua nel seguente modo gli ambiti di trasformazione:

- ambiti di trasformazione residenziale: **ATR – 1-2-3-4-5-6-7**
- ambiti di trasformazione produttiva: **ATP – 1-2**
- ambiti di trasformazione agricola: **ATA – 1-2-3**

La capacità edificatoria di ciascun ambito è definita in termini di s.l.p. sia per gli ambiti produttivi che per quelli residenziali, mentre non viene assegnata una capacità edificatoria agli ambiti di trasformazione agricola (si precisa che in ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura della L.R. 12/2005).

Gli interventi di modifica territoriale negli ambiti di trasformazione possono essere attuati attraverso:

- Piani Attuativi
- Permessi di Costruire Convenzionati
- Programmi Integrati d'Intervento

Sia per gli ambiti di trasformazione residenziale che per gli ambiti di trasformazione produttiva l'iniziativa è privata.

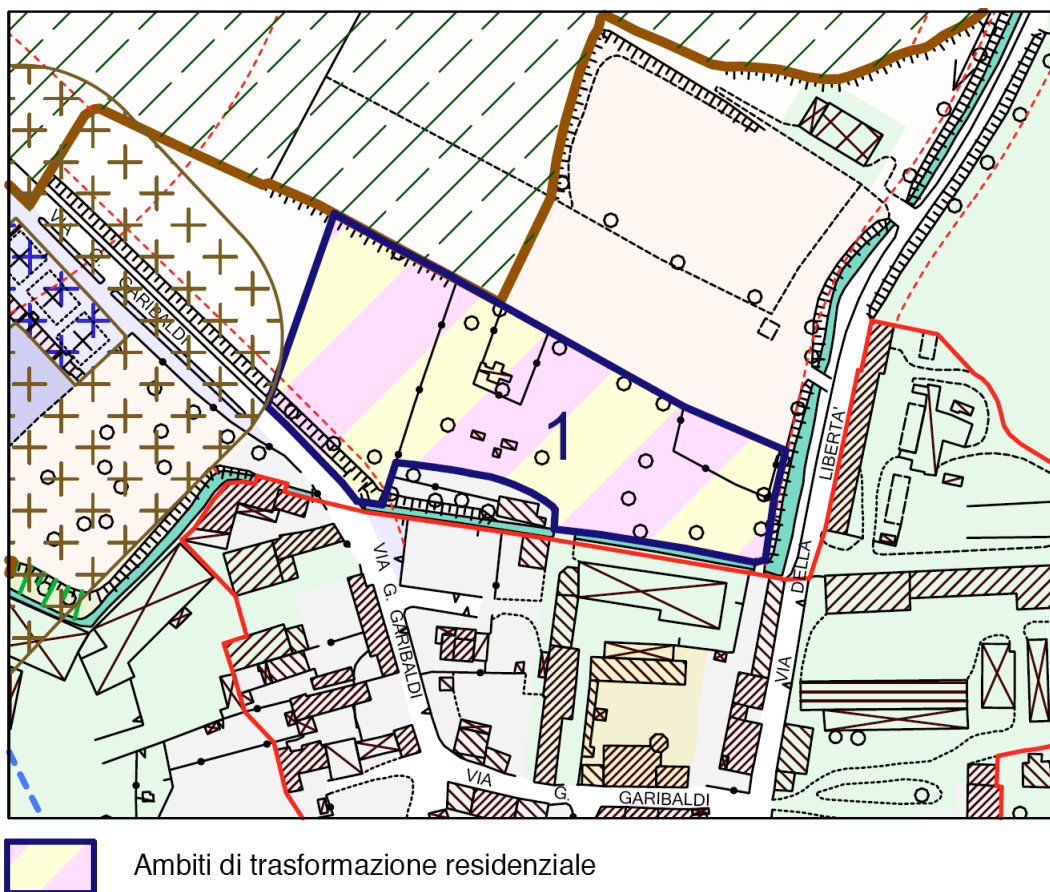
E' consentita la suddivisione in sub comparti (con frazionamenti non inferiori al 25% per gli ambiti residenziali e produttivi e senza limite per quelli agricoli) nei casi singolarmente disciplinati.

2. SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-1

Descrizione dell'ambito: Trattasi di area libera da edificazione localizzata in via G. Garibaldi ed in contiguità con il territorio agricolo e il tessuto consolidato.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Modalità d'intervento

	Piano Attuativo (P.A.)
■	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

■	consentita
	non consentita

Superficie minima sub-comparto: **25%** della St del comparto

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 9.566
- S.l.p. totale: mq 3.200
 - di cui
 - S.l.p. residenziale mq 3.200
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 64
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso: Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione**Criticità**

■	Geologiche	<i>Presenza della scarpata morfologica (PARERE 1 PUNTO 2.1)</i>
■	Localizzative	<i>Contiguità con l'ambito agricolo di salvaguardia fluviale (PARERE 1 PUNTO 2.1)</i>
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 1: senza particolari limitazioni (applicazione degli artt. 1 e 2 delle norme allegate allo Studio Geologico)

Obblighi convenzionali

<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
	Primarie		
■	Secondarie		
	• Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (64 ab. x 26,5 mq/ab.):		mq 1.696
	• Da reperire all'interno del comparto:		mq ≥ 20%
	di cui a parcheggio:		mq 3/ab
	• Da monetizzare:		mq ≤ 80%
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
■	Piantumazioni a filare arbustive	Obbligo di piantumazione di filari per una lunghezza pari 0,1 ml di filare per ogni mq di superficie fondiaria	*
■	Piantumazioni a filare ad alto fusto	N° 32 piante	
■	Piantumazioni a macchia (alto fusto)	0,5 ml ogni mq di Sf	*
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
■	Piantumazioni a filare lungo campo	Obbligo di piantumazione di filari per una lunghezza pari 0,1 ml di filare per ogni mq di superficie fondiaria	*
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
	Diretti	Obbligo di piantumazione della scarpata morfologica (PARERE 1 PUNTO 2.1)	
	Indiretti		

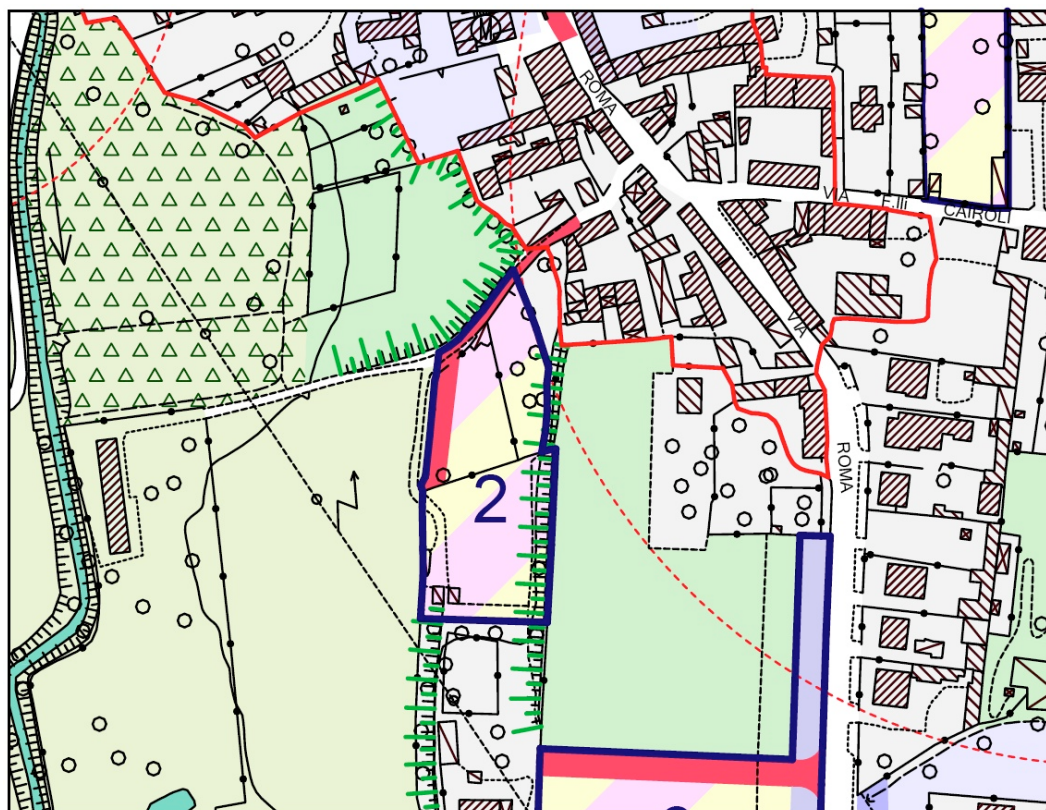
*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-2

Descrizione dell'ambito: Trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il territorio agricolo e il tessuto consolidato.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Ambiti di trasformazione residenziale

Modalità d'intervento

	Piano Attuativo (P.A.)
■	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

■	consentita
	non consentita

Superficie minima sub-comparto: **25%** della Superficie territoriale

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 4.053
- S.I.p. totale: mq 1.700
 - di cui
 - S.I.p. residenziale mq 1.700
 - S.I.p. commerciale mq < 20 %
 - S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 33
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

■	Geologiche	Presenza della scarpata morfologica
■	Localizzative	<i>Contiguità con l'ambito agricolo di salvaguardia fluviale (PARERE 1 PUNTO 2.1)</i>
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3C, Art. 6 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia interessata dallo sviluppo di scarpate morfologiche – in parte rimaneggiate – potenzialmente insidiose per le strutture di fondazione).

Obblighi convenzionali

<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
■	Primarie	Obbligo di realizzazione del collegamento stradale come da indicazione della tavola delle previsioni di piano	
■	Secondarie		
	• Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale (33 ab. x 26,5 mq/ab.):		mq 875
	• Da reperire all'interno del comparto : di cui a parcheggio:		mq ≥ 20% mq 3/ab
	• Da monetizzare:		mq ≤ 80%
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
	Piantumazioni a filare lungo campo		
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
■	Diretti	Obbligo di piantumazione della scarpata morfologica	
	Indiretti		

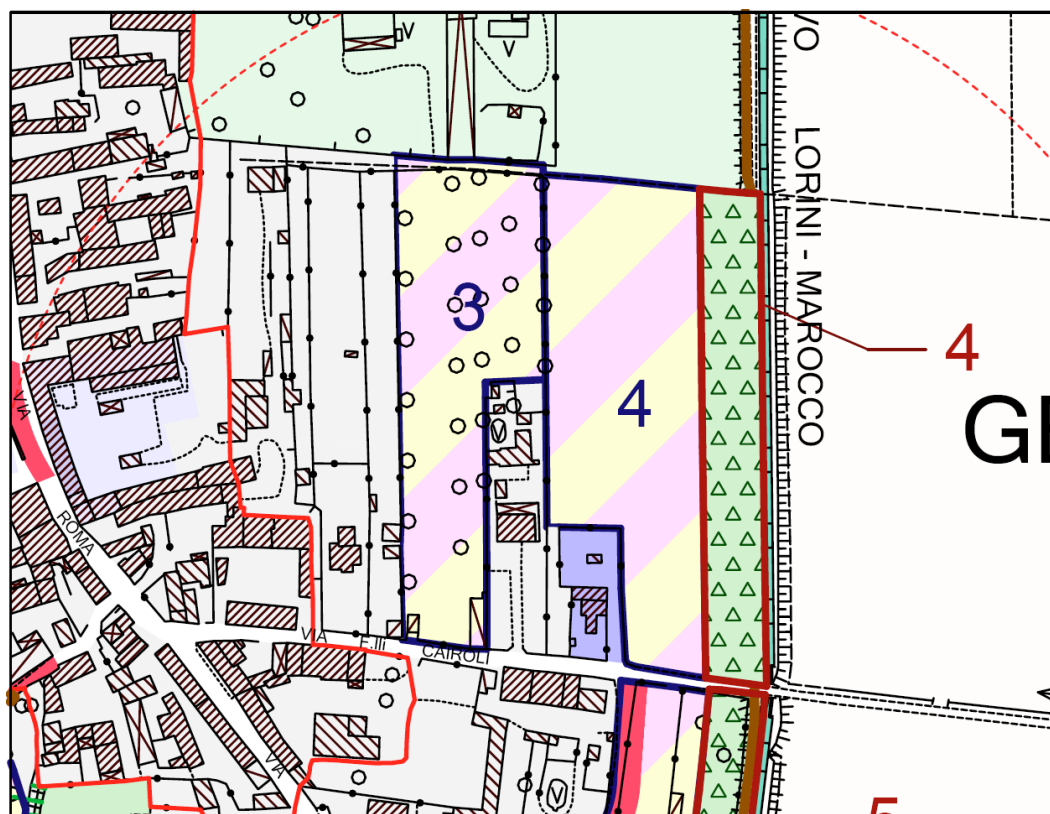
*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-3

Descrizione dell'ambito: Trattasi di area libera da edificazione localizzata in via F.lli Cairoli ed in contiguità con il territorio agricolo e il tessuto consolidato.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Ambiti di trasformazione residenziale

Modalità d'intervento

☐	Piano Attuativo (P.A.)
☐	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
☐	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

☐	consentita
☒	non consentita

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 6.044
- S.l.p. totale: mq 2.100
 - di cui
 - S.l.p. residenziale mq 2.100
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 41
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

	Geologiche	
■	Localizzative	L'intervento è attuabile soltanto a seguito della dismissione dell'allevamento zootecnico C.na Grande
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3A, Art. 4 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici – D. Lgs. 152/99 e s.m.i.)

Obblighi convenzionali

<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
	Primarie		
	Secondarie		
■	Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (41 ab. x 26,5 mq/ab.):	mq 1.087	
	Da reperire all'interno del comparto:	mq $\geq$ 20%	
	di cui a parcheggio:	mq 3/ab	
	Da monetizzare:	mq $\leq$ 80%	
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
■	Piantumazioni a filare arbustive	Obbligo di piantumazione di filari per una lunghezza pari 0,1 ml di filare per ogni mq di superficie fondiaria	*
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
■	Piantumazioni a filare lungo campo	Obbligo di piantumazione di filari per una lunghezza pari 0,1 ml di filare per ogni mq di superficie fondiaria	*
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	Tipologia	Quantità	Note
	Diretti		
	Indiretti		

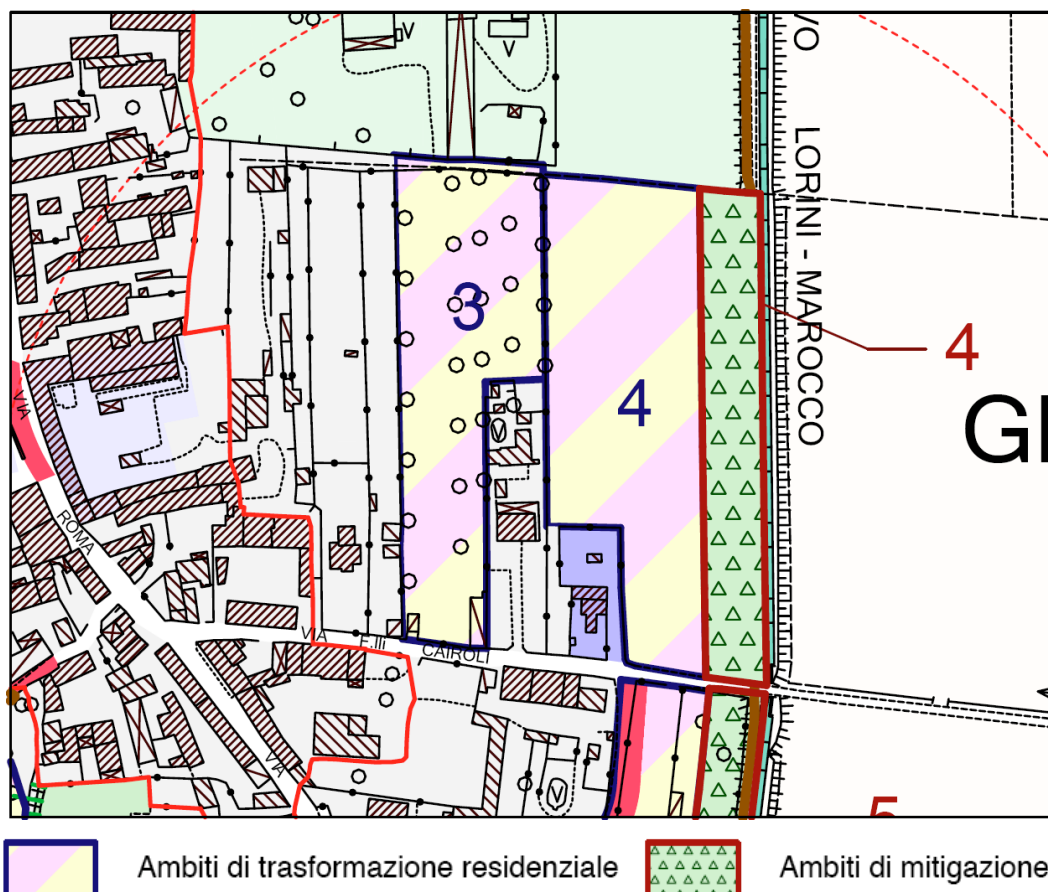
*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-4

Descrizione dell'ambito: Trattasi di area libera da edificazione localizzata in via F.lli Cairoli ed in contiguità con il territorio agricolo e il tessuto consolidato.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Modalità d'intervento

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

	consentita
■	non consentita

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 7.194
- S.l.p. totale: mq 2.400
 - di cui
 - S.l.p. residenziale mq 2.400
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 48
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

	Geologiche	
■	Localizzative	L'intervento è attuale soltanto a seguito della dismissione dell'allevamento zootecnico C.na Grande
	Infrastrutturali	
■	Idrauliche	Canale di raccolta acque cavo Marocco
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3A, Art. 4 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici – D. Lgs. 152/99 e s.m.i.)

Obblighi convenzionali

<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
	Primarie		
	Secondarie		
■	Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (48 ab. x 26,5 mq/ab.):	mq 1.272	
	Da reperire all'interno del comparto:	mq ≥ 20%	
	di cui a parcheggio:	mq 3/ab	
	Da monetizzare:	mq ≤ 80%	
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare lungo campo		
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
■	Diretti	Obbligo piantumazione area di mitigazione AM4 come da essenze indicate in allegato (superficie complessiva: 3.234 mq)	
	Indiretti		

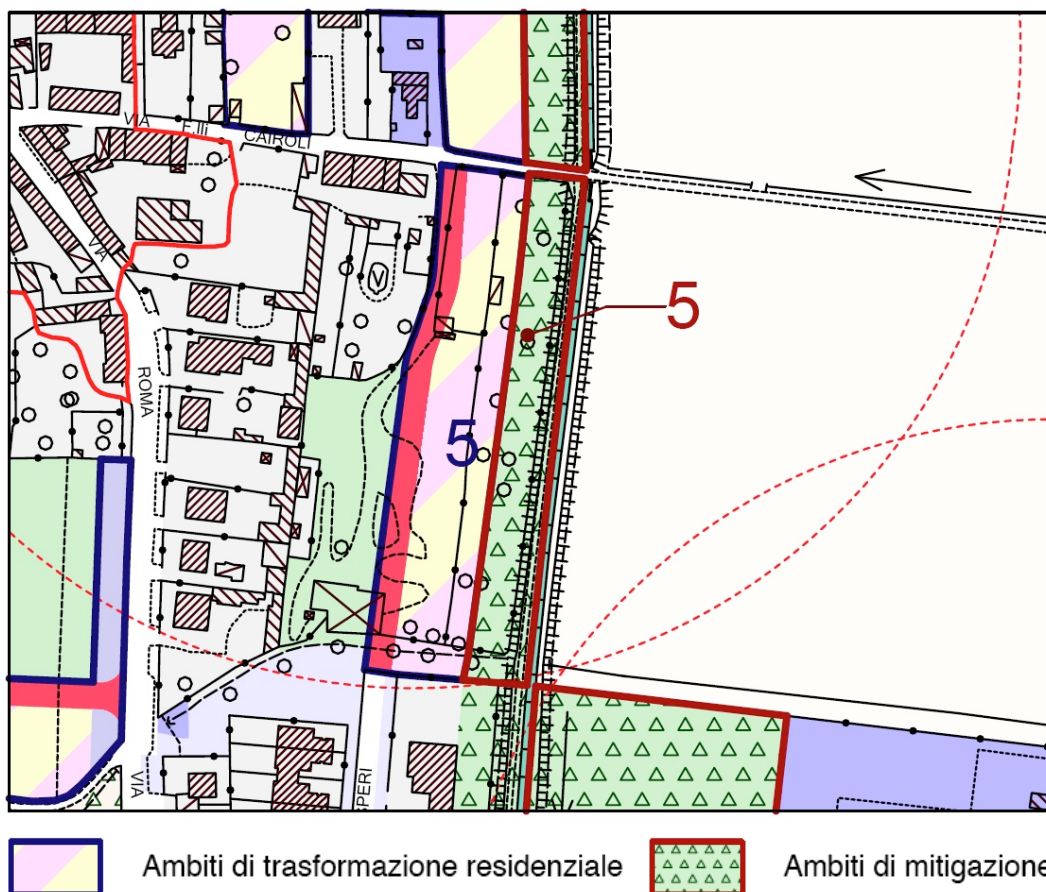
*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-5

Descrizione dell'ambito: Trattasi di area libera da edificazione localizzata in via F.lli Cairoli ed in contiguità con il territorio agricolo e il tessuto consolidato.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Modalità d'intervento

☐	Piano Attuativo (P.A.)
☐	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
☐	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

☐	consentita
☒	non consentita

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 5.443
- S.l.p. totale: mq 1.850
 - di cui
 - S.l.p. residenziale mq 1.850
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 37
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

	Geologiche	
	Localizzative	
	Infrastrutturali	
■	Idrauliche	Canale di raccolta acque cavo Marocco Presenza rete irrigua minore
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3A, Art. 4 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici – D. Lgs. 152/99 e s.m.i.)

Obblighi convenzionali

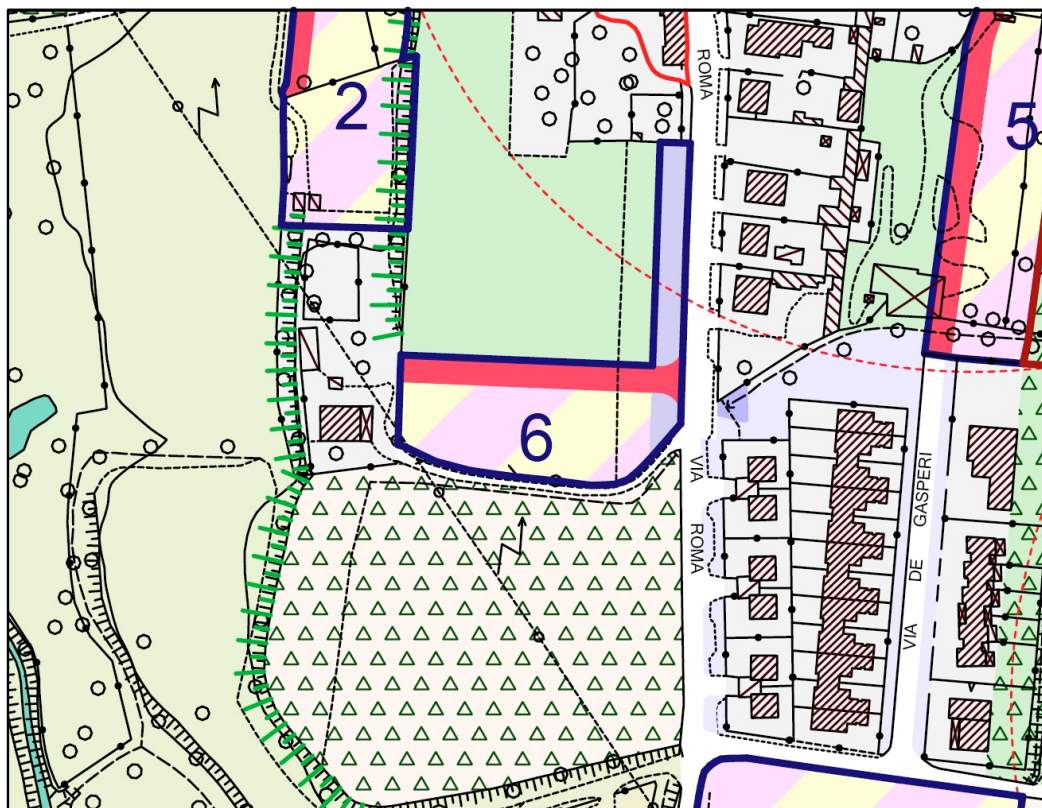
<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
■	Primarie	Obbligo di realizzazione del collegamento stradale tra via de Gasperi e via F.lli Cairoli	
■	Secondarie		
	• Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (37 ab. x 26,5 mq/ab):		mq 981
	• Da reperire all'interno del comparto:		mq ≥ 20%
	di cui a parcheggio:		mq 3/ab
	• Da monetizzare:		mq ≤ 80%
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare lungo campo		
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
■	Diretti	Obbligo piantumazione area di mitigazione AM5 come da essenze indicate in allegato (superficie complessiva: 3.251 mq)	
	Indiretti		

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-6

Descrizione dell'ambito: Trattasi di area libera da edificazione localizzata in via Roma ed in contiguità con il territorio agricolo e il tessuto consolidato.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Ambiti di trasformazione residenziale

Modalità d'intervento

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Titolo abilitativi convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

	consentita
■	non consentita

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 4.099
- S.l.p. totale: mq 1.400
 - di cui
 - S.l.p. residenziale mq 1.400
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 28
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

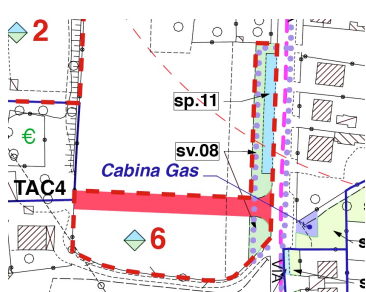
■	Geologiche	Presenza della scarpata morfologica
	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 1: senza particolari limitazioni (applicazione degli artt. 1 e 2 delle norme allegate allo Studio Geologico)

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3C, Art. 6 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia interessata dallo sviluppo di scarpate morfologiche – in parte rimaneggiate – potenzialmente insidiose per le strutture di fondazione)

Obblighi convenzionali

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria			
■	Primarie	- Realizzazione della strada di penetrazione perpendicolare alla S.P. 31 - Realizzazione spazi di sosta - Formazione percorso pedonale - Realizzazione verde piantumato connesso al percorso pedonale	
■	Secondarie		
	• Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (28 ab. x 26,5 mq/ab):		mq 742
	PdS 	• Da reperire all'interno del comparto: mq 871 - di cui a parcheggio (sp.11): mq 287 - di cui a verde attrezzato (sv.08): mq 584 • Da monetizzare: -	
Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona			
	Tipologia	Quantità	Note
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia			
	Tipologia	Quantità	Note
	Piantumazioni a filare lungo campo		
Interventi di mitigazione delle criticità			
	Tipologia	Quantità	Note
	Diretti		
	Indiretti		

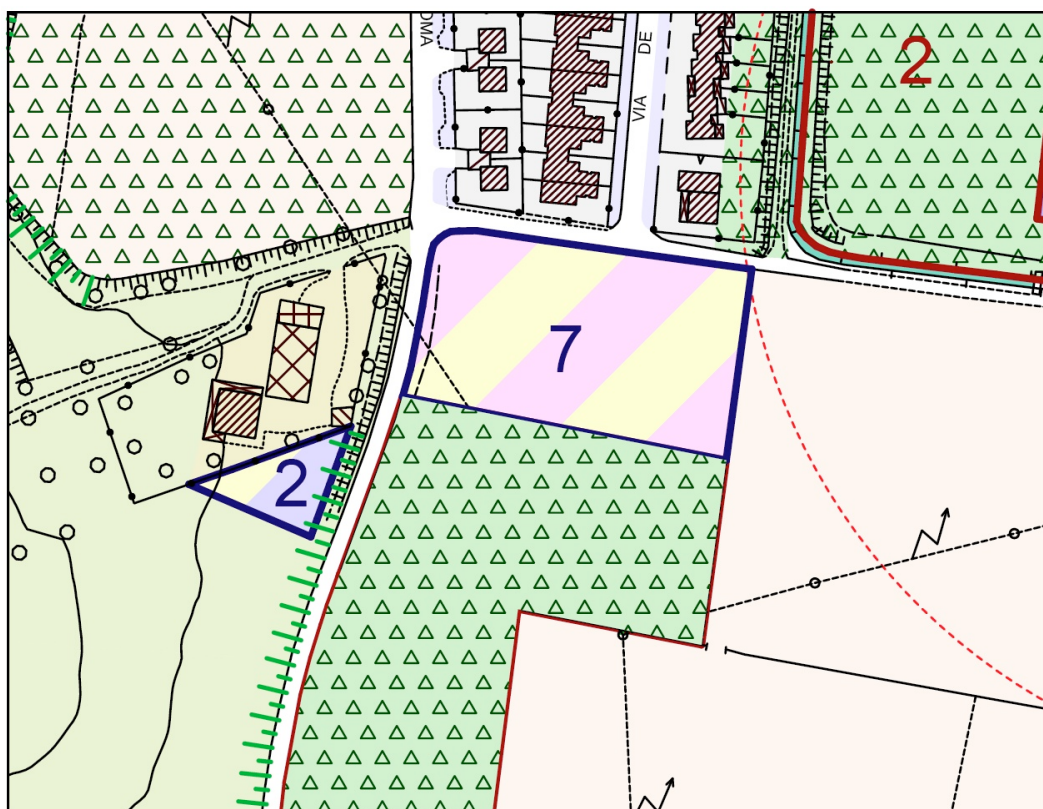
*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

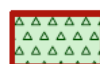
2.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-7

Descrizione dell'ambito: Trattasi da area libera da edificazione localizzata in via Roma ed in contiguità con il territorio agricolo.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Ambiti di trasformazione residenziale



Ambiti di mitigazione

Modalità d'intervento

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

	consentita
■	non consentita

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 6.500
- S.l.p. totale: mq 2.200
 - di cui
 - S.l.p. residenziale mq 2.200
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 44
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – III – IV – VI – VII – X – XII – XV – XVII – XIX – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI

I gruppi funzionali V – VIII – IX – XI – XIII – XIV – XVI – XVIII - XX sono ammessi a condizione che siano di entità e disposizione tali da risultare al servizio della residenza insediata nell' ambito del Piano Attuativo o del quartiere.

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una slp superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

■	Geologiche	<i>Vicinanza della scarpata morfologica (PARERE 1 PUNTO 2.1)</i>
■	Localizzative	<i>Contiguità con l'ambito agricolo di salvaguardia fluviale (PARERE 1 PUNTO 2.1)</i>
■	Infrastrutturali	Presenza linea elettrica alta tensione
	Idrauliche	
■	Demografiche	Verifica e valutazione dell'indicatore di VAS "numero abitanti"

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 1: senza particolari limitazioni (applicazione degli artt. 1 e 2 delle norme allegato allo Studio Geologico)

Obblighi convenzionali

<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
	Primarie		
■	Secondarie		
	Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (44 ab. x 26,5 mq/ab):		mq 1.166
	- Da reperire all'interno del comparto: di cui a parcheggio: - Da monetizzare:		mq ≥ 20% mq 3/ab mq ≤ 80%
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare lungo campo		
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
■	Diretti	Obbligo piantumazione area di mitigazione AM3 come da essenze indicate in allegato (superficie complessiva: 7.143 mq) e obbligo di piantumazione lungo lo sviluppo della scarpata morfologica (PARERE 1 PUNTO 2.1)	
	Indiretti		

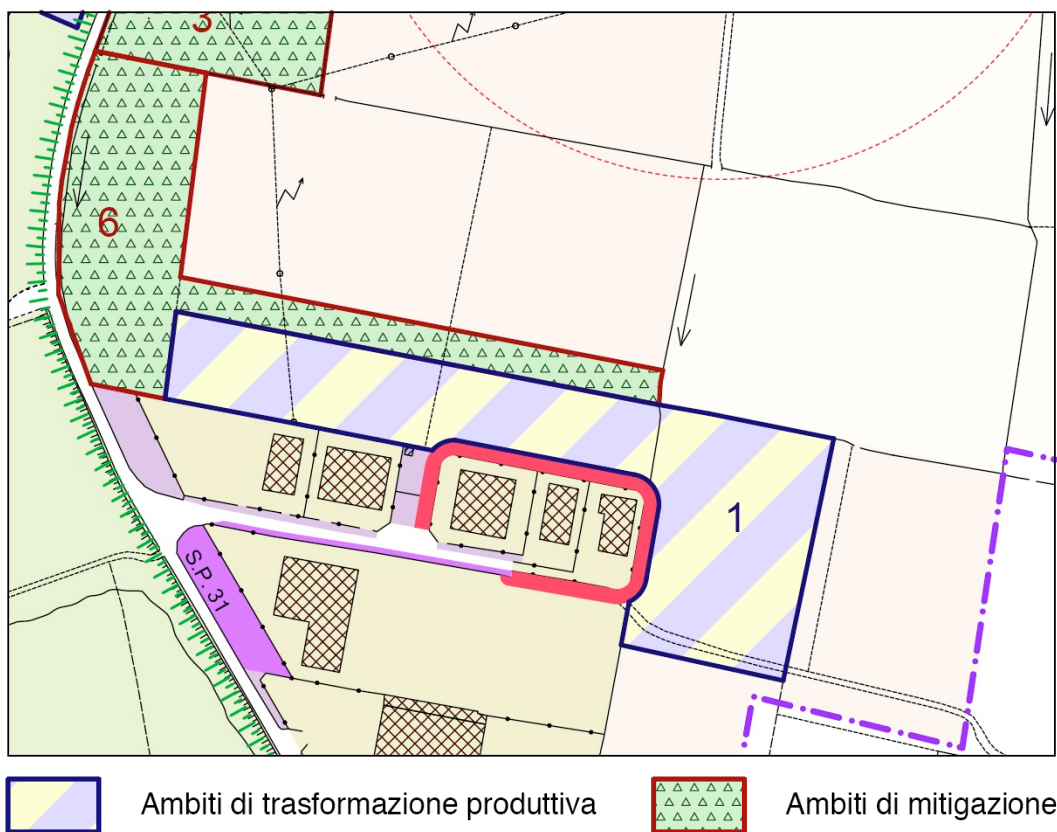
*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-1

Descrizione dell'ambito: Trattasi da area libera da edificazione adiacente alla S.P. n° 31 ed in contiguità con la zona produttiva esistente.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Modalità d'intervento

	Piano Attuativo (P.A.)
■	Titolo abilitativi convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

■	consentita
	non consentita

Superficie minima sub-comparto: **50%** della Superficie territoriale

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 22.859
- S.l.p. totale: mq 9.144 < mq 10.000
 - di cui:
 - S.l.p. commerciale
 - mq < 30 % Per esercizi di vicinato
 - mq < 30 % Per medie strutture di livello 1
 - mq < 15 % Per medie strutture di livello 2
- H m 10 Escusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici
- Vp 15 %
- Ip mq1/10mc oppure mq 1/3 mq di s.l.p. equivalente
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

I – II - III – IV – V - VI – VII– IX – X – XI - XII – XIII – XIX – XXIII – XXIV – XXV –XXVI

Sono da escludersi le seguenti lavorazioni:

- industrie insalubri classe 1° e 2° (come definite nelle nta del DdP)
- inceneritori di rifiuti;
- discariche;
- impianti di compostaggio rifiuti.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

	Geologiche	
	Localizzative	
■	Infrastrutturali	Presenza linea elettrica alta tensione
	Idrauliche	

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 1: senza particolari limitazioni (applicazione degli artt. 1 e 2 delle norme allegate allo Studio Geologico)

Obblighi convenzionali

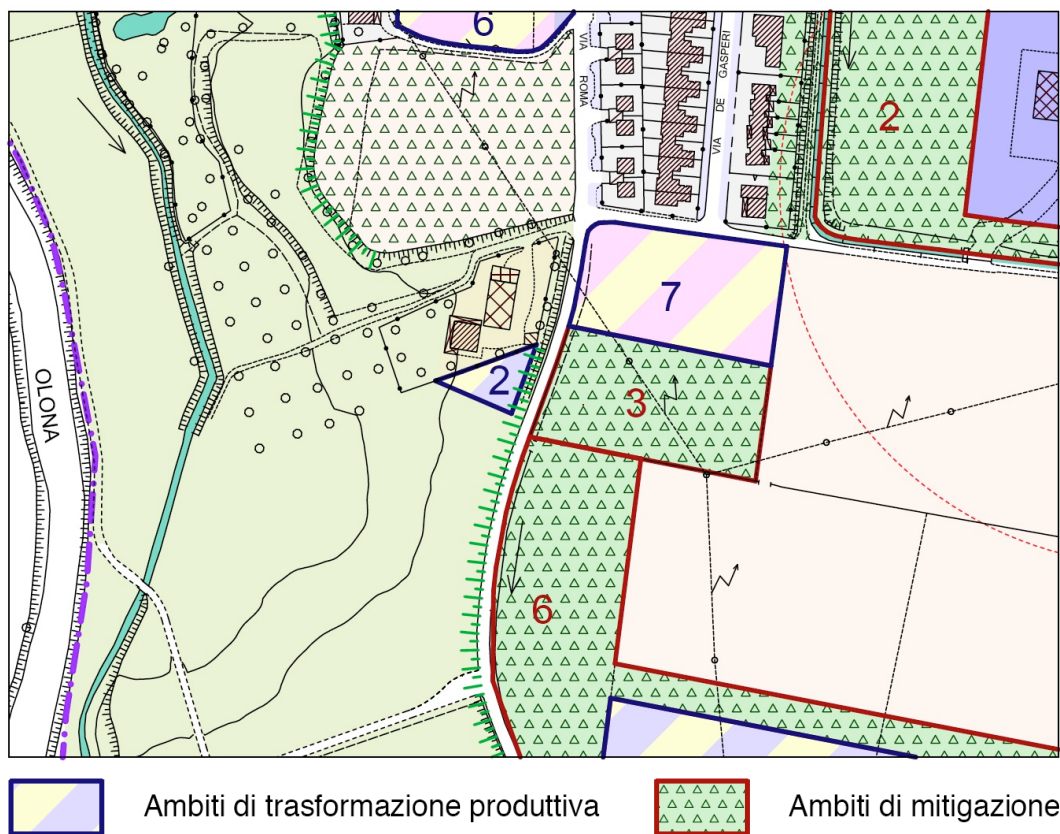
<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
■	Primarie	Realizzazione viabilità ad anello (suddivisibile in due sub comparti)	
■	Secondarie		
	• Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (10% della s.l.p.):		mq 914
	• Da reperire all'interno del comparto		mq ≥ 40%
	• Da monetizzare:	mq ≤ 60%	
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare lungo campo		
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
■	Diretti	Obbligo piantumazione area di mitigazione AM6 come da essenze indicate in allegato (superficie complessiva: 15.763 mq)	
	Indiretti		

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-2

Descrizione dell'ambito: Trattasi da area libera da edificazione adiacente alla S.P. n° 31 ed in contiguità con la zona produttiva esistente.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Modalità d'intervento

	Piano Attuativo (P.A.)
■	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

	consentita
■	non consentita

Dati tecnici dell'ambito

- St: mq 853
- S.I.p. produttiva totale: mq 341
 - di cui:
 - S.I.p. commerciale ammessa mq < 30 % Per esercizi di vicinato
 - mq < 30 % Per medie strutture di livello 1
- H m 10 Escusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici
- Vp 15 %
- Ip mq1/10mc oppure mq 1/3 mq di s.I.p. equivalente
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso: Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

I – II - III – IV – V - VI – VII– IX – X – XI - XII – XIII – XIX – XXIII – XXIV – XXV –XXVI

Sono da escludersi le seguenti lavorazioni:

- industrie insalubri classe 1° e 2°(come definite nelle nta del DdP);
- inceneritori di rifiuti;
- discariche;
- impianti di compostaggio rifiuti.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

■	Geologiche	Presenza della scarpata morfologica
■	Localizzative	Contiguità con l'ambito agricolo di salvaguardia fluviale (PARERE 1 PUNTO 2.2)
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3C, Art. 6 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia interessata dallo sviluppo di scarpate morfologiche – in parte rimaneggiate – potenzialmente insidiose per le strutture di fondazione)

Obblighi convenzionali

<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>			
	Primarie		
	Secondarie		
<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare arbustive		
	Piantumazioni a filare ad alto fusto		
	Piantumazioni a macchia		
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico, prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Piantumazioni a filare lungo campo		
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	<i>Tipologia</i>	<i>Quantità</i>	<i>Note</i>
	Diretti	Obbligo di piantumazione della scarpata morfologica (PARERE 1 PUNTO 2.2)	
	Indiretti		

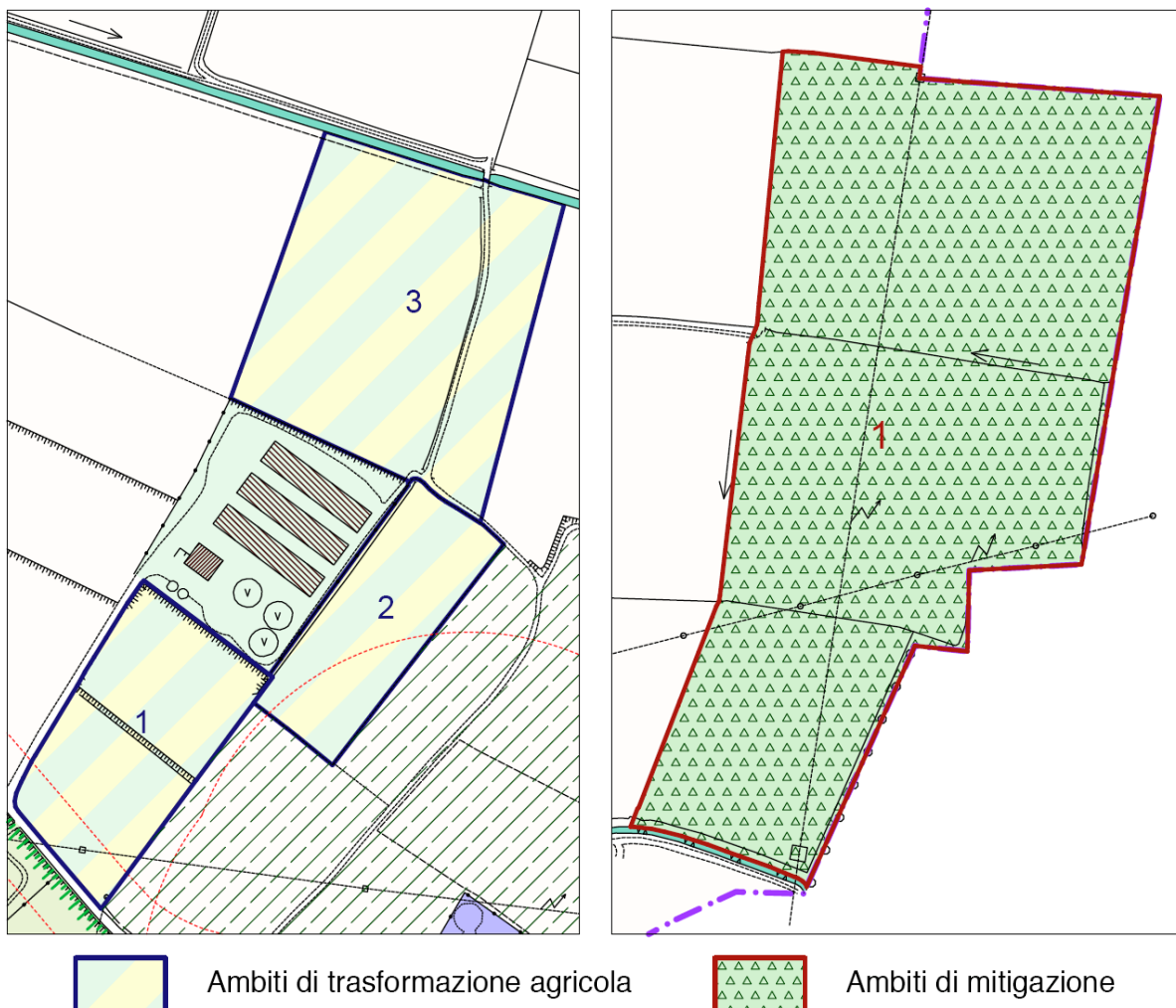
★

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

2.10 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLO ATA- 1-2-3

Descrizione dell'ambito: Trattasi da area libera da edificazione localizzata in prossimità dell'allevamento suinicolo Arioli-Sangalli.

Estratto della tavola delle previsioni di piano



Modalità d'intervento

	Piano Attuativo (P.A.)
■	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)
	Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

Suddivisione in sub comparti

■	consentita
	non consentita

Superficie minima sub-comparto: a scelta del Proponente

Dati tecnici dell'ambito

- St: **73.916 (OSSERVAZIONE 1)**
- If: 0,03 mc/mq Per terreni agricoli
 0,01 mc/mq Per terreni a bosco, coltivazioni a legno, pascolo o prato stabile
 0,06 mc/mq Su terreni a coltura orto-floro-vivaistica
 Limitatamente al G.F. II. È ammessa per il computo dell'If l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nei modi previsti dall'art. 59 della L.R. 12/05
- Rc: 60 % dell'ambito
- Ip: 1 mc/10mc Si applica al solo G.F. II
- H: m 7,5 Escusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici compresi i sili, i serbatoi e simili
- Ds: m 10 La distanza delle strade dovrà comunque rispettare i minimi prescritti dal D.M. 1/4/1968 n° 1404
- Dc: m 5
- De: m 10

Destinazione d'uso: Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:
 I – III – IV – V – VI – VII – VIII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII – XXVI – XXVII
 Il gruppo funzionale II è ammesso limitatamente alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda secondo le prescrizioni della L.R. n. 93/80.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Nessuna

Criticità

	Geologiche	
	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 1: senza particolari limitazioni (applicazione degli artt. 1 e 2 delle norme allegate allo Studio Geologico)

CLASSE 3: con consistenti limitazioni (3A, Art. 4 delle norme allegate allo Studio Geologico: Fascia di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici – D. Lgs. 152/99 e s.m.i.)

Obblighi convenzionali

<u>Interventi collegati al progetto d'ambito fiume Olona</u>			
	Quantità		
	Per allevamenti suini	Per allevamenti bovini	Per volumi tecnici
Tipologia di piantumazione			
Piantumazioni a filare (80% arbusti, 20% alberi alto fusto)	Obbligo di piantumazione di filari alberati pari a 1 essenza ogni capo suino	Obbligo di piantumazione di filari alberati pari a 0,5 essenze ogni capo bovino	Obbligo di piantumazione di filari per una lunghezza pari 2 ml di filare per ogni mq di s.l.p.
<u>Interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ad est del terrazzo morfologico,</u> <u>prioritariamente lungo il corridoio ecologico individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia</u>			
Piantumazioni a filare (80% arbusti, 20% alberi alto fusto)	Obbligo di piantumazione di filari alberati pari a 1 essenza ogni capo suino	Obbligo di piantumazione di filari alberati pari a 0,5 essenze ogni capo bovino	Obbligo di piantumazione di filari per una lunghezza pari 2 ml di filare per ogni mq di s.l.p.
<u>Interventi di mitigazione delle criticità</u>			
	Quantità		
	Per allevamenti suini	Per allevamenti bovini	Per volumi tecnici
Tipologia di piantumazione			
Piantumazioni a filare (80% arbusti, 20% alberi alto fusto)	Piantumazione lungo il perimetro dell'intervento	Piantumazione lungo il perimetro dell'intervento	Piantumazione lungo il perimetro dell'intervento
Piantumazioni a macchia in ambito definito	Obbligo di piantumazione, all'interno dell'ambito di mitigazione AM 1 di una superficie pari al 100% della superficie fondiaria attivata	Obbligo di piantumazione, all'interno dell'ambito di mitigazione AM1, di una superficie pari al 50% della superficie fondiaria attivata	Nessun obbligo

*

il Proponente ha facoltà di scegliere tra gli interventi indicati

3. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

3.1 PREMESSA

Ogni proposta di intervento che verrà presentata in applicazione alle disposizioni previste dal presente Piano, dovrà essere valutata nell'ottica delle problematiche connesse agli ambiti definiti dal piano stesso, tenendo conto delle dinamiche connesse. In particolare andranno valutati gli aspetti contenuti nella legge che influiscono sulla programmazione urbanistica:

"L'art. 90 della L.R. 12/05 che regola il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevede che:

1. I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni in sestate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'articolo 9, comma 4.

2. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, i programmi integrati di intervento ne individuano le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno, anche con applicazione di quanto previsto dall'articolo 9, commi 10, 11 e 12.

3. Qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel piano dei servizi di cui all'articolo 9, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.

4. E' consentita la monetizzazione della dotazione di cui al comma 1 soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

5. Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

L'obiettivo primario è l'attivazione di servizi concretamente fruibili dalla collettività in rapporto alle effettive esigenze individuate dal documento e secondo gli indirizzi del Piano dei Servizi, quale obiettivo prevalente in alternativa alla mera cessione di aree.

In tale ottica si inquadra la nuova modalità di reperimento delle aree a servizi alternativa all'istituto ordinario della cessione gratuita al comune (o asservimento ad uso pubblico) di aree libere, e consistente nella realizzazione ed eventualmente gestione diretta di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori, anche non istituzionalmente competenti.

In sostanza appare congruo prevedere l'attuazione delle prescrizioni del PS mediante Programmi Integrati di Intervento che definiscano il reperimento di aree per servizi secondo le quantità prescritte dal PS stesso e qualora dall'analisi dell'intervento oggetto di programma integrato di intervento e del suo contesto territoriale si evidenziasse la necessità di attuazione di servizi previsti o si rendessero necessarie nuove funzioni di servizio, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature o il versamento della somma corrispondente al valore parziale o totale di dette attrezzature; tutto ciò secondo criteri che convenzionalmente vengono definiti con il termine di **standard qualitativo**. Di qui l'opportunità per l'Amministrazione di reperire le risorse necessarie al completamento delle previsioni relative alle opere pubbliche, per sopperire anche ad una carenza strutturale dei canali tradizionali di finanziamento.

La quantificazione dimensionale ed economica degli standard o del cosiddetto **"standard qualitativo"** deve essere effettuata secondo i seguenti criteri.

3.2 REALIZZAZIONE SOSTITUTIVA DI OPERE DI INTERESSE GENERALE

Relativamente allo standard qualitativo previsto si deve specificare, ad ulteriore chiarimento, quanto segue:

La determinazione contenuta nel Programma di avvalersi dello *standard qualitativo* ha carattere sostitutivo o integrativo della cessione gratuita di aree libere prevista dal comma quarto, e ha valenza egualmente satisfattiva degli obblighi di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi pubbliche e di uso generale, dato che tali infrastrutture e servizi effettivamente vengono previsti e realizzati.

A tal fine, il programma dovrà **specificare l'esatto quantitativo di metri quadri di aree a servizi cui corrisponde l'infrastruttura eseguita dal soggetto attuatore**, al fine di computare tali spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella documentazione richiesta. Si pone quindi la necessità di individuare un idoneo criterio di rapporto delle infrastrutture e servizi di cui al comma quinto in commento con un corrispondente quantitativo di dotazioni di aree a servizi. L'unico parametro oggettivo previsto dalla norma è quello per il quale il valore dell'opera deve essere almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute: conseguentemente, si può ritenere che, pur essendo rimessa al comune la definizione in dettaglio del criterio di equivalenza tra strutture e metri quadrati computabili come standard, tale definizione dovrà comunque motivatamente tenere conto del valore dell'opera, in rapporto alle specifiche caratteristiche delle strutture individuate come possibili standard c.d. qualitativo.

Si può comunque ritenere, sulla base della citata prescrizione normativa, che il criterio tipo per effettuare tale ragguaglio possa essere dal computo del valore dell'opera, suddiviso per il prezzo al mq. delle aree a servizi previsto per la monetizzazione dalle relative deliberazioni comunali. La relativa definizione del criterio di equivalenza tra strutture e metri quadri computabili come aree a servizi, dovrà in ogni caso tenere conto delle specifiche caratteristiche delle strutture individuate come possibile standard c.d. qualitativo; conseguentemente, **il criterio di ragguaglio del valore in mq.** di standards delle infrastrutture realizzate con i Programmi Integrati può, alternativamente, essere costituito:

- dal computo della s.l.p. complessiva dell'opera, per le tipologie che si prestano ad essere valutate sotto tale aspetto (ad esempio: uffici amministrativi, strutture sociali, culturali, sanitarie, parcheggi, viabilità carraia, ciclabile o pedonale ecc.);
- dal computo del valore dell'opera, suddiviso per il prezzo al mq. delle aree a servizi previsto per la monetizzazione dalle relative deliberazioni comunali, per quanto concerne le tipologie di opere insuscettibili di essere valorizzate in termini di s.l.p. (ad esempio: piscine e strutture sportive).

In secondo luogo, si precisa che, ai fini della realizzazione del c.d. standard qualitativo, l'attribuzione diretta dell'obbligo in tal senso a cura ed onere del soggetto privato attuatore dei P.I.I. non richiede l'esperimento di procedure concorsuali. Qualora, infatti, sia previsto che la struttura resti a gestione privata convenzionata, si è evidentemente al di fuori della fattispecie delle opere pubbliche per le quali tali obblighi procedurali sono stabiliti. Qualora invece, il programma preveda la cessione della struttura al comune, la realizzazione da parte del soggetto attuatore si configura come obbligo esecutivo di opera di urbanizzazione, corrispondente agli usuali oneri gravanti sui privati nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, il cui adempimento, secondo la vigente legislazione generale, non richiede l'esperimento di procedure concorsuali.

3.3 CRITERI

Il presente Documento di Piano definisce i seguenti criteri :

- In relazione allo specifico tema dello "standard qualitativo", l'Amministrazione ritiene equo che il valore delle opere che andasse a coprire la valutazione delle aree che dovrebbero essere reperite e cedute, risulti, a computo metrico estimativo validato dall'Ufficio Tecnico, superiore a quanto previsto dagli indici di PS e valutato secondo criteri legati al singolo intervento, tenendo conto degli aspetti di **plusvalore** legati alle trasformazioni residenziali dei terreni. Il criterio andrà quindi valutato in funzione di superfici e volumetrie messe in atto dal singolo PII.
- Gli stessi criteri vanno utilizzati in caso di "monetizzazione" specifica, così come indicata al comma 5 dell'articolo 90 della LR 12/05.
- La validazione del computo metrico estimativo avverrà sulla scorta del valore delle opere secondo quadro economico approvato dall'Amministrazione o, se mancante, secondo bollettino C. C., ridotto della percentuale media di abbattimento applicata agli appalti pubblici del Comune nell'ultimo anno, con esclusione degli oneri accessori (progettazione, IV A, ecc.).
- Qualora il perimetro di PII coinvolga aree soggette a disciplina sovracomunale, dovranno essere previste all'interno dello standard qualitativo, opere da considerarsi standard provinciale da definirsi all'interno di un protocollo di intesa, a complemento della convenzione comunale.

Tra le opere sostitutive dello standard che possono essere realizzate in attuazione di un P.I.I. sarà data preferenza a quelle eventualmente citate nel presente Documento o inserite nel Piano Triennale delle opere pubbliche o nel PS anche se non direttamente collegate al Programma; in alternativa potranno essere individuate opere pubbliche, di interesse pubblico generale, determinate sulla base dei reali fabbisogni del territorio.

Qualora l'intervento relativo alle opere pubbliche fosse programmato su aree non ancora acquisite al patrimonio comunale e di cui è prevista l'acquisizione nel quadro economico dell'opera, il Comune potrà chiedere al promotore del Programma Integrato di mettere preventivamente a disposizione le somme che risulteranno necessarie all'esproprio o all'acquisizione bonaria, a titolo di monetizzazione di parte degli oneri accessori.

In alternativa all'esecuzione diretta delle opere relative allo standard qualitativo sarà previsto, nell'ambito della convenzione, anche in relazione alla consistenza degli interventi e della congruenza con i programmi dell'Amministrazione Comunale, il versamento dell'importo corrispondente al valore dello "standard qualitativo" determinato secondo i criteri definiti dal presente documento.

3.4 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

Gli ambiti ritenuti idonei all'attivazione di Programmi Integrati di Intervento sono quelli di seguito elencati, nei limiti dell'art. 89 della L.R.12/2005:

- ambiti di tessuto extraagricolo in zona agricola
- ambiti di tessuto consolidato agricolo in cui è stata dismessa l'attività

Si precisa che gli ambiti di cui al precedente elenco potranno essere soggetti all'attivazione di un Programma Integrato di Intervento a seguito di specifica e successiva variante al P.G.T. e secondo i criteri elencati nei paragrafi precedenti e ai sensi degli articoli 91-92-93 della L.R.12/2005.

4. NORME TECNICHE

4.1 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Le trasformazioni urbanistiche-edilizie sono regolamentate e valutate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti.

1. St = Superficie territoriale, espressa in ettari

Superficie della zona compresa nella superficie complessiva sottoposta a Piano Attuativo comprendente la superficie fondiaria e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, comprese quindi le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, previste dal Piano dei Servizi all'interno del Piano Attuativo ed escluse zone di altro tipo non edificabili eventualmente incluse nella superficie complessiva sottoposta a Piano Attuativo.

Per gli ambiti soggetti a piano esecutivo e per i quali il PdR – ovvero il DdP, per i casi e le fattispecie in cui sia così stabilito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. – indica l'edificabilità in volume assoluto la St corrisponde invece all'intero ambito perimetrato, a prescindere anche dalle destinazioni previste dal PdR.

Il Volume e la slp massimi consentiti si intendono uniformemente distribuiti sull'intero suddetto ambito, ma sono realizzati, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle sole porzioni di terreno in cui è prevista l'edificazione.

2. Sf = Superficie fondiaria, espressa in metri quadrati

Superficie edificabile di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non aedificandi" sulle quali il PdR prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.

La superficie così come definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria, anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile comune si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.

E' consentito includere nell'area di pertinenza dell'immobile anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che, in genere, non siano soggette all'uso pubblico.

3. S_{lp} = Superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. Sono computabili tutti gli interventi ai sensi della L.R. 12/2005 art. 27. Non sono però computate nella S_{lp} le superfici a parcheggio privato - box, autorimesse - a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente - a seconda dell'unità di misura utilizzata per l'indice d'ambito - lo standard di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di S_{lp} ovvero di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume nonché le seguenti superfici:

A - nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale), le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e realizzati con struttura portante tale da rendere impraticabile il sottotetto stesso; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore) nonché - nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari - i vani ascensore ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione; sono altresì escluse le superfici aperte su almeno tre lati e coperte da pensiline o da porticati nonché le superfici dei balconi e dei terrazzi; solamente per gli edifici di nuova costruzione, gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderia, depositi e altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i mt. 2,40 dal pavimento;

B - nei fabbricati a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva): le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della S_{lp}; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato; le superfici a parcheggio privato descritte dal seguente punto C;

C - nei fabbricati con altre destinazioni: le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di S_{lp}; le superfici di terrazze e balconi; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato.

4. S_c = Superficie coperta, espressa in metri quadrati

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo qualora risultino chiusi completamente.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 2,00; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti 6 mq di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive.

Per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra, sono esclusi i silos e i serbatoi, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

5. S2 = Superficie da destinare a spazi pubblici (aree a servizi) (mq. -%)

La superficie minima destinata a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, da reperire effettivamente all'interno dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi, espressa in metri quadrati per ogni 150 mc. di volume (V) o in percentuale della Sf o della SIp. Tale superficie è normalmente inferiore alla dotazione richiesta dalle norme del PdR e la differenza potrà essere monetizzata.

6. Rc = Rapporto di copertura, espresso in percentuale

Rapporto tra la massima superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con superfici coperte diverse, verrà assunta la superficie coperta maggiore.

7. He = Altezza degli edifici, espressa in metri lineari

Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione.

Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota del colmo stradale.

Sono esclusi da detto computo i volumi tecnici così come definiti dall'art. 10 delle N.T.A. del PdR

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H) raggiungibile nei diversi ambiti territoriali.

8. H = Altezza massima di ambito, espressa in metri lineari

Massima quota altimetrica raggiungibile, nei vari ambiti, con l'altezza degli edifici (He).

9. h = Altezze minime del Vigente Regolamento locale d'Igiene

Altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati.

Negli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali abitabili (aventi permanenza abituale di persone) sarà così regolata.

L'altezza dalla quota del marciapiede o del colmo stradale come precedentemente definiti (vedi altezza degli edifici He), sino all'intradosso del soffitto del primo piano fuori terra, non dovrà essere minore di m 3,00; nel caso di edifici isolati e arretrati rispetto al filo stradale tale altezza potrà essere ridotta fino ad un minimo di m 2,80 purché gli spazi sottostanti degli edifici stessi siano isolati con cantinato e intercapedine perimetrale continua o vespaio areato.

L' altezza netta interna dei locali di abitazione nonché dei locali destinati ad attività commerciali e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70. Per i locali con destinazione speciale quali sale per gli alberghi e ristoranti, locali di riunione e simili, l' altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 3,30.

Per i sottotetti abitabili e/o in caso di soffitto non orizzontale sarà ammessa l' altezza minima di m 2,10 e l' altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,70.

Per tutti i locali accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli, servizi igienici, etc., l' altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 2,40.

Per tali locali accessori, in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non dovrà essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,40.

Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

- l' altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;

- qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m 2,30,

proiezione orizzontale del soppalco potrà raggiungere come massimo il 50% della superficie del locale.

10. Vt = Volume territoriale, espresso in metri cubi

Volume edificabile sulla superficie territoriale (St) non comprendente l'eventuale volume relativo alle opere di urbanizzazione secondaria.

11. Vf = Volume fondiario, espresso in metri cubi

Volume edificabile sulla superficie fondiaria (Sf).

12. V = Volume degli edifici, espresso in metri cubi

Volume dato dalla sommatoria delle singole superfici lorde di ogni piano abitabile moltiplicate per l'altezza di interpiano estradosso soletta, tranne per l'ultimo piano abitabile dove l'altezza di interpiano viene calcolata all'intradosso soletta.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione delle NTA del PdR con altezza di interpiano superiore a mt. 3,00 ma inferiore a mt. 4,00, il volume può essere conteggiato con un'altezza virtuale di mt. 3,00.

13. It = Indice di edificabilità territoriale, espresso in metri cubi per ettaro

Massimo volume edificabile sull' unità di superficie territoriale (St)

14. If = Indice di edificabilità fondiaria, espresso in metri cubi per metro quadrato

Massimo volume edificabile sull' unità di superficie fondiaria (Sf).

Negli ambiti soggetti a piano esecutivo l'edificabilità fondiaria può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione del volume da realizzare. Negli ambiti agricoli l'indice di fabbricabilità esprime in

metri cubi, il volume realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come ambito agricolo e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola; resta salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentono di tener conto anche di aree non contigue.

15. Ut = Indice di utilizzo territoriale, espresso in metri quadrati per ettaro

Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull' unità di superficie territoriale (St)

16. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in metri quadrati per metro quadrato

Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull' unità di superficie fondiaria (Sf)

17. Ipe= Indice di permeabilità fondiaria(%)

% di Superficie fondiaria da mantenersi permeabile alle acque meteoriche.

18. Ip= Indice di dotazione posti macchina (mq/10 mc.)

E' la quantità minima di superficie adibita a posto macchina al coperto o allo scoperto di uso privato, espressa in metri quadrati per ogni 10 metri cubi di volume della costruzione.

La destinazione d'uso dei locali destinati a posto macchina al coperto non potrà essere modificata se non nel caso in cui la dotazione esistente superi i minimi di legge prescritti. In quest'ultimo caso il mutamento potrà avvenire per la sola parte eccedente.

19. Ds = Distanza dal confine stradale, espressa in metri lineari

Distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale come definito dall' art. 3 del D.L. 300/04/1992 n° 285, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.

20. Dc = Distanza dal confine di proprietà, espressa in metri lineari

Distanza minima dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.

21. De = Distanza tra gli edifici, espressa in metri lineari

Distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite nel punto in cui essa é minima.

22. Vp = Indice di dotazione di verde piantumato - (%)

Il rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie piantumata e la superficie fondiaria libera da edificazioni in sottosuolo e soprasuolo. Si considera piantumata l' area a giardino sulla quale è messo a dimora e mantenuto - ogni 50 mq. - un albero delle essenze individuate dal Consiglio Comunale.

Per i punti 19-20-21 sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli indici d'ambito, nel caso di gruppi di edifici che fanno parte di Piani Attuativi o ambiti di trasformazione con previsioni planivolumetriche.

4.2 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni o alle autorizzazioni edilizie, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Le variazioni delle destinazioni d'uso o di parti di esse costituenti unità funzionali, sono soggette a titolo abilitativo in tutti i casi previsti dalla vigente Legislazione Statale o Regionale.

Esse potranno essere assentite solo nel rispetto del PdR - in coerenza con il DdP - relativo alle funzioni insediabili e, ove prescritto ai rapporti fra le stesse.

G.F. I Abitazioni e servizi accessori (ad esempio: cantina, autorimessa, centrale termica, piscina, campo da tennis) al servizio esclusivo dei residenti sul lotto.

G.F. II Abitazioni di servizio: alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti, nella misura massima di un alloggio con (Su) non eccedente i mq 150 per ciascun insediamento.
Dette abitazioni devono far parte dei fabbricati destinati in prevalenza all'attività appartenente al G.F. consentito nell'ambito e al cui servizio esse si pongono; dovranno essere integrate nel complesso edilizio principale e di massima non costituire fabbricato autonomo.

G.F. III Attività direzionali: attività di intermediazione e di prestazione di servizi quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una S.U. non eccedente i 500 mq relative pertinenze.

G.F. IV Attività direzionali di media e grande dimensione : attività direzionali esercitate in unità funzionali con una S.U. eccedente i 500 mq.

G.F. V Attività commerciale - esercizi di vicinato tipo V, così come definito dall' Art. 66 delle NTA del PdR.
Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.

G.F. VI Attività commerciale - Medie Strutture tipo M1 e M2 così come definito dall' Art. 66 delle NTA del PdR.

Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purchè non comportino depositi di materiali all' aperto.

G.F. VII Attività commerciale - Grandi Strutture tipo GSS e GSAE così come definito dall' Art. 66 delle NTA del PdR.

Sono ammessi depositi di materiali all' aperto, purchè di stretta pertinenza del punto di vendita.

G.F. VIII Attività di somministrazione di alimenti e bevande, compresi depositi e servizi di stretta pertinenza dell' esercizio di somministrazione.

G.F. IX Attività di esposizione di merci, di manufatti e di opere d' arte e dell' ingegno, con eventuale attività di vendita.

G.F. X Attività ricettiva alberghiera (alberghi e motel).

G.F. XI Attività ricettiva minore: attività ricettiva, non esercitata in alberghi e motel, ma in pensioni, residences, locande o da affittacamere.

G.F. XII Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).

G.F. XIII Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).

G.F. XIV Depositi di materiali: attività di deposito e di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi, inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse.

G.F. XV Depositi di materiali a cielo libero (con esclusione di rottami e carcasse): inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse, o depositi in genere;

G.F. XVI Artigianato di servizio: attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi svolta al servizio diretto dell' utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l' attività ha sede.

Si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, corniciaio.

Dette attività non devono pertanto essere svolte su scala industriale e non devono comportare una tipologia edilizia di tipo industriale.

- G.F. XVII** Artigianato produttivo compatibile con la residenza: attività artigianali volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla produzione di servizi, limitatamente a quelle che non risultino nocive sotto il profilo sanitario e che non rechino molestia ai residenti insediati sul lotto o in lotti limitrofi, anche appartenenti a differente ambito.
- La valutazione del grado di nocività e molestia è rimessa all'Autorità Comunale che la effettua con qualsiasi mezzo.
- Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.
- G.F. XVIII** Attività produttive non agricole: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi: comprende tanto l'artigianato quanto l'industria.
- Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.
- G.F. XIX** Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di proprietà e gestione pubblica o di proprietà privata ma di interesse pubblico.
- G.F. XX** Opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, quali ad esempio, municipio, cimiteri, uffici pubblici, non quantificabili come opere di urbanizzazione.
- G.F. XXI** Sedi stradali: aree destinate alla viabilità esistente e di progetto.
- G.F. XXII** Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili (depuratori, centrali telefoniche, cabine elettriche e per la distribuzione del metano, impianti acquedotto, centrali elettriche, ecc.).
- Servizi speciali quali sedi VV.FF.
- G.F. XXIII** Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto su strada (rimesse, stazioni, stazioni di servizio ecc.).
- G.F. XXIV** Attività agricola, esclusa l'attività zootecnica intensiva.
- G.F. XXV** Attività zootecnica intensiva.
- G.F. XXVI** Attività agricola inerente la produzione (serre, coperture per difesa meteorologica, ecc).
- G.F. XXVII** Laboratori a carattere agro-artigiano - magazzini per la lavorazione, conservazione, trasformazione, vendita di merci prodotte dall'azienda agricola.

4.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4.3.1 ATR - AMBITI RESIDENZIALI

Gli ambiti del tessuto residenziale, così come delimitate negli elaborati del DdP, sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni strettamente connesse con tale uso.

Sono tassativamente escluse le attività insalubri di 1° e 2° classe come definite dal punto 4.4. Possono essere localizzate nelle zone residenziali le attività artigianali o commerciali non inquinanti le quali non necessitano di tipologie edilizie diverse da quelle residenziali, ferma restando la verifica degli spazi destinati a parcheggio, secondo le quantità previste dalla legge vigente.

Sono tassativamente esclusi:

- gli insediamenti industriali;
- i magazzini, i depositi e i laboratori in edifici a se stanti con S.I.p. superiore a 200 mq, nonché tutte le attività, anche con S.I.p. inferiore a 200 mq, richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- i macelli, le scuderie, le stalle e i depositi rurali;
- i depositi e le esposizioni di materiali all'aperto ed in tettoie aperte;
- la logistica
- in genere tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4.3.2 ATP - AMBITI PRODUTTIVI

Gli ambiti produttivi, così come delimitati negli elaborati di DdP, sono destinati ad insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale.

In tali ambiti non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti.

In tali ambiti sono vietati i seguenti insediamenti di nuove attività definite insalubri dal D.M. 5.09.1994:

INDUSTRIE INSALUBRI DI 1° CLASSE :

- A) Sostanze Chimiche : Fasi interessate dall'attività industriale, rif. nn. 19,34,49,65,82,95.
- B) Prodotti e Materiali, rif. nn. 2,8,9,11,12,13,14,27,35,40,41,46,49,50,52,68,70,79,88,89,91,92,96, 98,100,101,102,106.
- C) Attività Industriali, rif. nn. 1,2,7,8,9,12,13,14,15,17,19.

INDUSTRIE INSALUBRI DI 2° CLASSE:

- B) Materiali e Prodotti , rif. nn. 24, 40. C) Attività Industriali, rif. nn. 8 .

Industrie di 1a e 2a classe esistenti

Gli interventi inerenti opere edilizie e/o impianti tecnologici collegati ed attività nocive di 1a e 2a classe esistenti nel territorio comunale all'adozione del presente P.D.R., sono soggetti alle prescrizioni dettate dalle presenti norme di attuazione.

Le industrie insalubri di 1a e 2a classe possono permanere all'interno delle zone urbane ai sensi dell'art. 216 R.D. produttive in grado di evitare danni alla salute del vicinato.

Compete alla Giunta Municipale o nei casi d'urgenza al Sindaco, disporre la chiusura o l'allontanamento di dette attività ai sensi dell'art. 153 del T.U. della legge comunale o provinciale e degli art. 84, 85, 86 R.D. n. 45 del 03.02.1901, sentito il parere in merito espresso dall'Ufficiale Sanitario.

Industrie nocive di 1a e 2a classe di nuovo impianto

Nuove industrie possono essere localizzate soltanto all'interno delle zone individuate dal P.D.R..

Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo può, quando lo ritenga necessario all'interesse della salute pubblica, vietare l'uso richiesto o subordinato a particolari cautele.

La stessa procedura di cui al comma precedente va seguita in caso di:

1 – richiesta del titolo abilitativo per la modifica di destinazioni d'uso in edifici preesistenti conseguentemente l'attivazione di impianti produttivi o commerciali insalubri di 1a e 2a classe.

2 – richiesta di titolo abilitativo per la modifica od integrazione di impianti tecnologici esistenti che trasformino la produzione esistente da salubre a nociva, o da attività di 2a classe ad attività di 1a classe.

Sono vietate altresì attività richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi che non siano autorizzati dalle autorità competenti.

Tutti gli insediamenti produttivi dovranno comunque garantire l'adozione di idonei impianti tecnologici onde assicurare l'innocuità di tutti i tipi di scarichi, per i quali devono essere rispettati i limiti di cui alle vigenti leggi.

La mancata dimostrazione di quanto richiesto dal comma precedente comporta la sospensione dell'esame degli ulteriori requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'insediamento in questione.

Negli Ambiti del Tessuto consolidato produttivo è consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di:

- edifici ed attrezzature per la lavorazione, la produzione e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale;
- laboratori, magazzini, depositi di stoccaggio, autorimesse;
- uffici, esposizioni per merci sia prodotte che commercializzate, strettamente connessi alle attività produttive insediate;
- uffici professionali e commerciali;
- attività, esposizioni e magazzini di vendita commerciali;
- servizi per l'ospitalità (ristoranti, trattorie, bar e simili);
- attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti delle unità produttive.

Per ogni intervento dovrà essere presentata una impegnativa nella quale sia specificato:

- le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;

- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

4.3.3 ATA – AMBITI AGRICOLI

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione (solo in quanto attività strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco), secondo i criteri e le modalità previste all'art. 3 della citata Legge Regionale 12/05, nei limiti di cui ai commi successivi. I nuovi edifici rurali non potranno in ogni caso distare, fatta eccezione per il G.F. II, meno di ml 200 dal perimetro delle zone aventi, secondo l'azzoneamento del P.D.R., destinazione residenziale, produttiva, industriale e artigianale, e per i servizi.

E' consentito l'ampliamento in continuità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.D.R., purché destinati ad attività agricola, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Per gli allevamenti zootecnici, è prescritta, fra gli edifici o le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame e il perimetro delle zone aventi, secondo l'azzoneamento del P.D.R., destinazione residenziale e per servizi, una distanza minima di ml 200 per impianti bovini e 400 per suini o avicoli. Per tutti gli edifici ad uso agricolo, escluso solo il G.F. II, è prescritta la distanza minima dal perimetro della zona agricola di interesse ambientale e naturalistico, di ml 200.

Eventuali insediamenti zootecnici esistenti alla data di adozione del P.D.R. ed in contrasto con le norme del presente articolo, non potranno essere ampliati o tantomeno riattivati in relazione ad attività suinicola.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'osservanza di quanto disposto dalla LR 12/05 e LR 10/07 per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

Sono ammesse recinzioni di altezza superiore a mt 2,00, di tipo aperto con eventuale zoccolatura piena, non più alta di mt 0,60.