



COMUNE DI VILLIMPENTA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 - n. 12

Adozione con delibera C.C. n° 29/2010 Data 07/07/2010
Approvazione con delibera C.C. n° _____ Data _____



Progettista Arch. Luciano Mirandola



Studio Geologico Dott. Geol. Rosario Spagnolo



Sindaco
Traiano Poletti

Segretario comunale
Dott. Renato Magalini

Responsabile Servizio Tecnico - Urbanistico
Alberto Zanetti

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: Gennaio 2011

INDICE

Art. 1. Finalità del Documento di Piano	pag. 3
Art. 2. Struttura e contenuti del documento di piano	pag. 4
Art. 3. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe	pag. 5
Art. 4. Indici e parametri edilizi e urbanistici	pag. 6
Art. 5. Destinazioni d'uso	pag. 10
Art. 6. Validità e procedure di aggiornamento del Documento di Piano	pag. 11
Art. 7. Ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal documento di piano	pag. 12
Art. 8. Schede degli ambiti di trasformazione	pag. 13

Art. 1. FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano, in base all'art.8 comma 2 della L.R. 12/05:
 - individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di efficacia prevalente di livello sovracomunale;
 - determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, individuando graficamente gli ambiti di trasformazione, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità;
 - determina, rispetto agli obiettivi quantitativi, le politiche di intervento per la residenza, nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie, terziarie, e per la mobilità;
 - dimostra la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
 - determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

2. Il Documento di Piano definisce un nuovo approccio di analisi del territorio, dove le tematiche ambientali, paesaggistiche e rurali si integrano con gli altri livelli e tematiche dell'indagine. Per questo motivo il Documento di Piano è sottoposto, durante tutto il suo processo di costruzione, alla Valutazione Ambientale Strategica per far sì che le scelte progettuali siano motivate dall'intento di perseguire una politica del territorio ambientalmente sostenibile.

3. Anche la componente paesistica è un elemento rilevante rispetto alle scelte di Piano.

Come viene espresso nell'allegato A delle "Modalità per la pianificazione comunale", "nulla di ciò che il piano produce è estraneo alla dimensione paesistica. Ciò sancisce la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio".

4. Le scelte di piano non devono essere sostenibili soltanto dal punto di vista sociale ed economico, ma anche dal punto di vista ambientale, nonché compatibili con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Art. 2. STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:
 - DP_1: Inquadramento territoriale;
 - DP_2: Estratti della Variante PTCP 2010 in adeguamento alla LR 12/05;
 - DP_3: Vincoli amministrativi;
 - DP_4: Osservazioni e istanze dei cittadini;
 - DP_5: Sistema delle infrastrutture e della mobilità;
 - DP_6: Processo di crescita insediativo;
 - DP_7: Mappatura di uso del suolo: fonte DUSAF;
 - DP_8: Mosaico dei PRG dei comuni confinanti;
 - DP_9: PRG vigente e stato di attuazione;
 - DP_10: Aree e beni di particolare rilevanza;
 - DP_11: Assetto geologico idrogeologico e sismico. Carta di sintesi;
 - DP_12: Carta del paesaggio;
 - DP_13: Carta della sensibilità paesaggistica;
 - DP_14: Strategie di piano;
 - DP_15: Previsioni di piano.
 - Relazione Illustrativa

2. Il Documento di Piano è un atto strategico del Piano del Governo del Territorio che risponde alle necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali individuando, rispetto alle caratteristiche del territorio e dell'ambiente, obiettivi strategici e relative azioni.

3. La caratteristica principale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica e una operativa. La prima definisce, come la legge regionale 12/2005 afferma, il quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo del territorio comunale. La seconda parte determina, a seguito dei risultati delle analisi fatte durante la prima, le azioni da attivare per il soddisfacimento delle necessità del territorio comunale.

4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale e non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT. Sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali e regionali.
In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
3. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
4. In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza contenute negli elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, anche nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, prevalgono:
 - a) le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, relativamente all'indicazione della destinazione d'uso delle aree, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
 - b) le previsioni del Piano delle Regole riportate negli elaborati a scala di maggior dettaglio, con riferimento all'esatta perimetrazione delle aree.
5. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. In particolare, in base a quanto disposto nell'art. 40 della l.r. 12/2005 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla osta regionale.
6. Le presenti norme recepiscono e si conformano alle indicazioni dei piani di settore e delle valutazioni ambientali le cui prescrizioni si intendono qui integralmente trascritte.
In particolare:
 - le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo le indicazioni della DGR n. 8/1566 del 22/12/2005 e DGR n. 8/7374 del 28/05/2008;

- le prescrizioni e le indicazioni di opere di mitigazione ambientale contenute negli elaborati di VAS redatti in occasione del PGT;
- le indicazioni e prescrizioni del piano di zonizzazione acustica.

Art. 4. INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

St SUPERFICIE TERRITORIALE (mq): Definisce la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf SUPERFICIE FONDIARIA (mq): Definisce la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

It INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE: Definisce il massimo Volume (V) destinato all'edificazione privata sulla St, espresso in mc./mq. ovvero in mc/ha.

If INDICE DI DENSITA' FONDIARIA: Definisce il massimo Volume (V) edificabile sulla Sf, espresso in mc/mq.

Ut INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima destinato all'edificazione privata sulla St espresso in mq./mq. ovvero in mq/ha.

Uf INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima edificabile sulla Sf, espresso in mq/mq.

Se SEDIME EDIFICABILE (mq): E' l'area effettivamente edificabile sulla quale possono essere realizzati i volumi, le Slp o le Sc previste dalle norme di zona al netto di rispetti di vincoli e distanze da confini .

Slp SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq): è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, queste comprese, ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili. Le murature perimetrali di spessore superiore a cm 30 non verranno computate per la parte che eccedente i cm 30.

Sono escluse dal computo della Slp:

- i vani scala e i vani ascensori a tutti i piani della costruzione, solo in quanto parti comuni di edifici condominiali;
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture, biciclette, carrozzine, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedito, compresi gli spazi di accesso coperti;

-
- le superfici dei sottotetti, qualora abbiano un'altezza media massima inferiore a mt. 2,40;
 - le superfici dei piani interrati e seminterrati, qualora abbiano un'altezza massima inferiore a mt. 2,40;
 - i portici ad uso pubblico;
 - le terrazze, i balconi, le logge, anche quando protetti da chiusure stagionali, purché con oggetto non superiore a 1,50;
 - sporti di gronda limitatamente ad aggetti non eccedenti m. 1.50;
 - cantine al servizio delle singole unità immobiliari, purché non superino il 20% della SIp delle unità di riferimento e limitatamente al piano terra, interrato o seminterrato, con altezza inferiore a m. 2.40;
 - le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra);
 - le superfici relative ai volumi tecnici, intesi come gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati;
 - la superficie netta di soppalco non eccedente un terzo della superficie netta del locale soppalcato, cui corrispondano altezze nette inferiori a m. 2.40.

Si definisce **superficie accessoria (Sa)** di un edificio la sommatoria delle superfici che non concorrono alla determinazione della SIp.

La **Superficie Complessiva** di un edificio è quindi la sommatoria della **Superficie Lorda di Pavimento** e la **Superficie Accessoria**.

Sc SUPERFICIE COPERTA (mq): Riguarda la proiezione orizzontale del perimetro esterno delle parti edificate fuori terra. comprese le murature, i pilastri emergenti, le logge, i balconi eccedenti m. 1,50 di profondità, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, porticati).

Vanno esclusi dal calcolo della Sc parti aggettanti aperte (balconi, logge, gronde e simili) anche protetti da chiusure stagionali, limitatamente ad una sporgenza massima di m. 1.50;

H ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI: può essere espressa in m. o in numero di piani fuori terra.

- a) Se espressa in m. è misurata tra la quota 0,00 del piano stradale o del marciapiede, ove esistente, e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o l'altezza media dell'ultimo solaio abitabile, se inclinato.
- b) Se espressa in numero di piani sarà misurata dalla quota di riferimento

all'intradosso del solaio di copertura è così fissata:

- Un piano m. 4.50
- Due piani m. 7.80
- Tre piani m. 11.10
- Quattro piani m. 14.40

L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata in m. 2.70 e m. 2.40 per i corridoi, disimpegni e altri locali accessori alla residenza; autorimesse, locali rustici e centrali termiche possono avere altezza interna pari a m. 2.20.

La quota di riferimento esterna è assegnata all'Ufficio tecnico su apposita planimetria fornita dagli interessati, e sarà riferita alla quota del ciglio stradale più vicino.

Nel computo del numero dei piani potrà essere escluso il piano terreno avente le seguenti caratteristiche:

- Altezza massima interna m. 2.40;
- Superficie porticata aperta in ragione di almeno il 60% della superficie coperta ed utilizzazione della rimanente superficie per vani accessori o parti comuni.

V VOLUME (mq): Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

In caso di interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

Rc RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq): E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf).

Sp SUPERFICIE FILTRANTE (mq): E' la quantità minima di superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile in grado di garantire un'adeguata permeabilità del terreno.

Ds DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE (m): Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici, sia in caso di ristrutturazione che di nuova costruzione sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

La distanza (D_s) può essere inferiore a quella prevista nelle disposizione degli ambiti, quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale esistente.

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- m. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m. 15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, le distanze minime dal confine stradale sono di m. 10,00 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

Dc DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONFINI (m): Si determina misurando la distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza. La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore di m. 5,00.

E' ammissibile la costruzione a confine in aderenza a parete esistente e per tutta l'estensione della stessa, nel rispetto degli indici urbanistici di zona e fatti salvi i diritti di terzi. In caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata alla conservatoria dei registri immobiliari, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile. Si possono realizzare nuovi edifici a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme, previa convenzione registrata tra i proprietari confinanti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile.

È ammessa la costruzione a confine di locali destinati ad autorimessa privata purché l'occupazione del confine condiviso non sia superiore ad un terzo dell'estensione totale e l'altezza massima a confine, misurata all'estradosso di gronda, non sia superiore a m. 2.50.

Sono ammissibili deroghe alle norme sulle distanze tra fabbricati, per la costruzione di cabine elettriche e di altri volumi fuori terra, finalizzati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Df DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI (m): Si determina misurando il segmento minimo congiungente i fabbricati stessi. La distanza minima tra pareti antistanti non deve essere mai inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; La medesima distanza deve essere rispettata anche nel caso in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata.

Art. 5. DESTINAZIONI D'USO

1. Il PGT definisce per l'intero territorio comunale le destinazioni d'uso che caratterizzano i diversi ambiti del territorio.
2. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali e ammissibili.
Si considera principale la destinazione d'uso che, con la sua presenza, qualifica e connota una zona in quanto prevalente;
Sono definite ammissibili le destinazioni d'uso significativamente presenti nello stato di fatto e compatibile con la destinazione d'uso principale.
3. Per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale vengono individuate le destinazioni d'uso principali e ammissibili.
4. Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:
 - a) **Residenziale** comprensiva di servizi e accessori funzionali all'abitazione.
 - b) **Attività Agricola**: comprensiva di:
 - **Attività agricole** legate alla conduzione e coltivazione del fondo;
 - **Allevamenti**;
 - **Attività agrituristica**;
 - **Attività florovivaistica**.
 - c) **Produttiva**: comprensiva di:
 - **Attività industriali e artigianali** di produzione di beni e servizi, impianti tecnici accessori, attività di deposito, di spedizioni e di logistica, uffici tecnici e amministrativi al servizio delle attività produttive;
 - **Artigianato di servizio alla residenza** di produzione di beni o servizi rivolti a soggetti singoli, per lavorazioni non inquinanti e non rumorose compatibili con la destinazione principale, inseriti in zone o edifici a prevalente destinazione residenziale.
 - **Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli** prevalentemente prodotti in azienda.
 - d) **Attività commerciali-direzionali**: comprensiva di:
 - **Attività commerciali**, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 s.m.i.). sono classificate in relazione alle superfici di vendita in:
 - **Esercizio di Vicinato (EdV)**: avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;

-
- Media Struttura di Vendita (MSV): avente superficie di vendita compresa tra i 151 mq e i 1.500 mq;
 - Grande struttura di Vendita (GSV): avente superficie di vendita superiore ai 1.500 mq;
 - Centro Commerciale (C.C.): una Media o Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un unico complesso con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un Centro Commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
 - **Esercizi Pubblici e di ristorazione**: ristoranti, bar pizzerie;
 - **Attività direzionali**, Uffici in genere, studi professionali, attività bancarie, assicurative e finanziarie.
- e) **Attività di interesse pubblico** municipio e uffici pubblici o di interesse pubblico, asili nido e scuola materna, edifici per l'istruzione primaria e secondaria, edifici di culto, biblioteche e spazi per manifestazioni pubbliche, strutture ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive e del tempo libero.
- f) **Attività ricettiva-alberghiera** strutture ricettive ed alberghiere individuate dalla legislazione vigente inerente la materia.

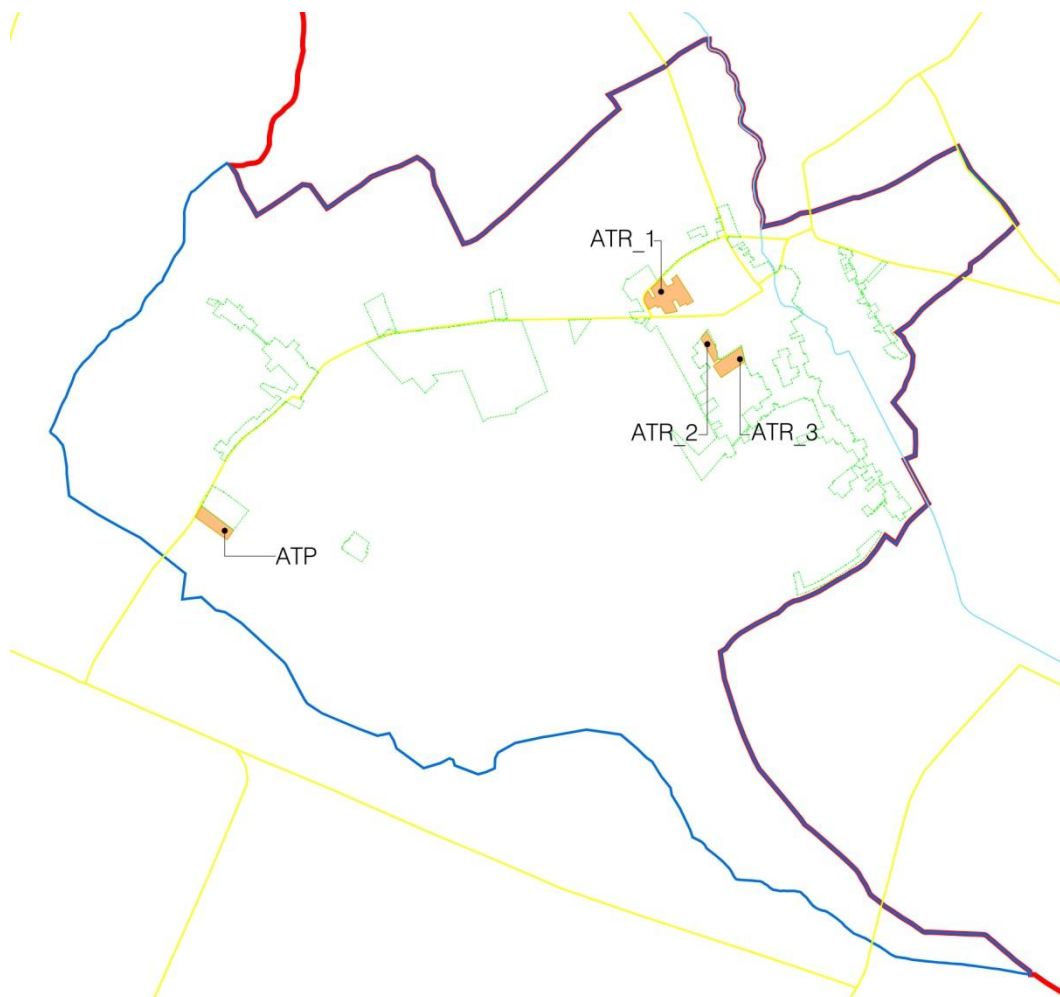
Art. 6. VALIDITA' E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

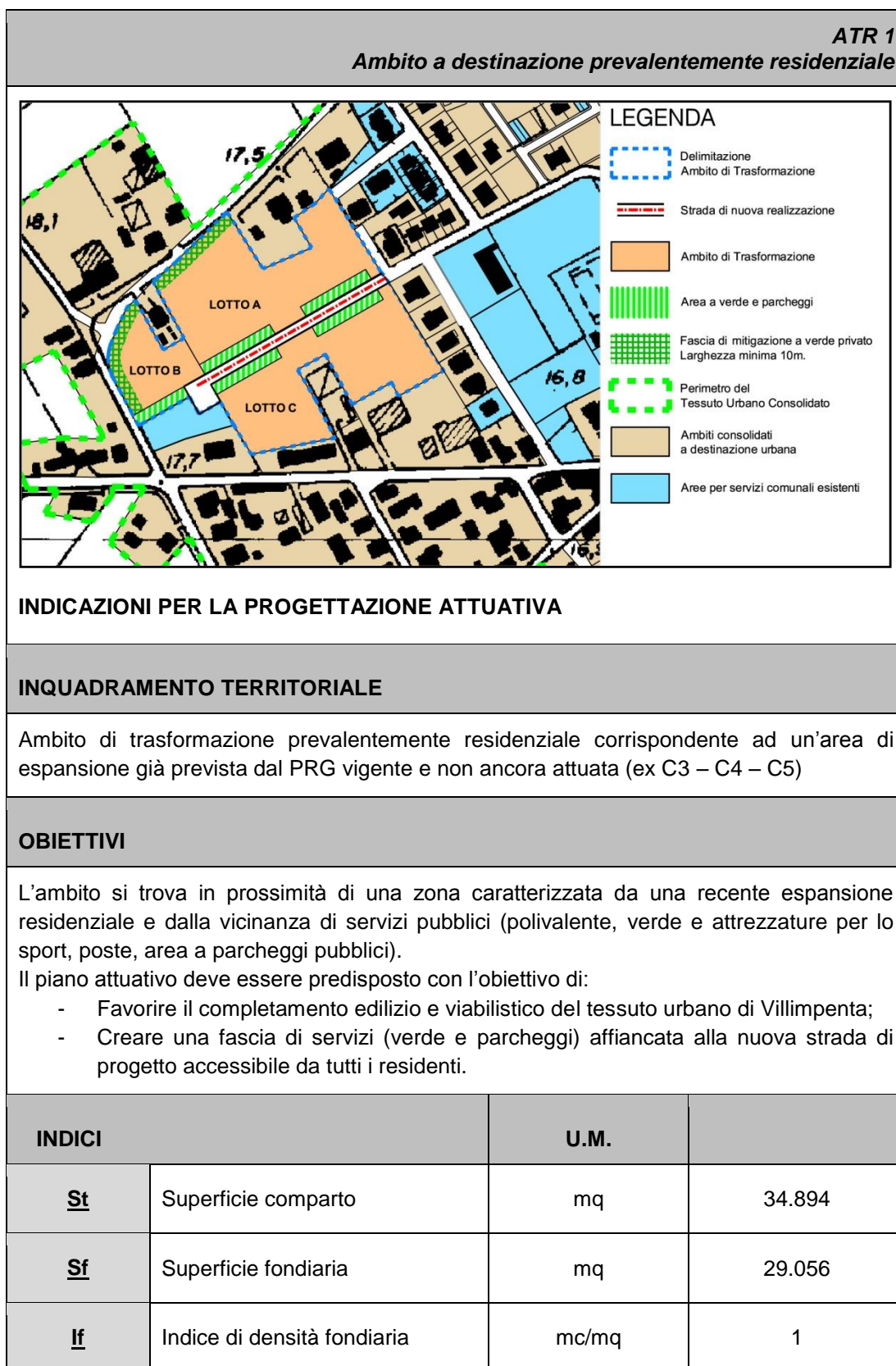
1. Ai sensi della legge 12/2005 art. 8 comma 3, il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia solo se confermate e specificate dagli strumenti attuativi e fatte salve le verifiche ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
2. Il Documento di Piano viene verificato periodicamente ed eventualmente aggiornato con riferimento alle problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale.
3. Allo scadere dei 5 anni di validità del DdP, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute e, a seguito della verifica obbligatoria dello stato di attuazione, vengono riclassificate non necessariamente come edificabili.

Art. 7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano individua i seguenti ambiti di trasformazione su cui applicare le espansioni insediative, perimetrati graficamente nella Tavola DP_15 Previsioni di Piano :
 - a) ATR_1: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale corrispondente ad un'area di espansione già prevista dal PRG vigente e non ancora attuata.
 - b) ART_2: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in continuità con il nucleo urbano esistente;
 - c) ATR_3: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in continuità con il nucleo urbano esistente;
 - d) ATP: Ambito di trasformazione produttivo di ampliamento di un'area produttiva consolidata lungo la Strada Provinciale n°30 ad ovest della località Pradello. Non è previsto l'insediamento di nuove attività in quanto trattasi di ampliamento degli spazi di un'attività presente.
2. Ogni ambito di trasformazione è stato analizzato in una scheda contenente gli indici e le prescrizioni da attuare durante gli interventi di trasformazione, nonché un'ipotesi planimetrica di attuazione.
3. Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di piani attuativi.
I piani attuativi dovranno:
 - a) Prevedere il rispetto degli obiettivi, indici, linee guida e prescrizioni per la progettazione di cui alle presenti norme e schede di intervento per la disciplina dei singoli ambiti di trasformazione, nonché la compatibilità architettonica ed ambientale con il contesto
 - b) Individuare le aree oggetto di trasformazione con le rispettive destinazioni d'uso, le aree destinate all'accessibilità veicolare ai lotti e alla circolazione interna, la dotazione dei servizi destinati a verde, parcheggi o quant'altro meglio specificato nelle schede di intervento per i singoli ambiti.
 - c) Individuare i servizi e le reti tecnologiche da cedere al Comune nella modalità e misura segnalata nel Piano dei Servizi, ovvero la monetizzazione degli stessi, ove consentita negli ambiti di trasformazione.
4. L'ipotesi planimetrica presente nelle schede è indicativa.
L'Amministrazione comunale potrà valutare soluzioni differenti nel rispetto degli indici e delle prescrizioni indicati per ogni ambito.
Sono ammessi discostamenti ove sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali degli ambiti.

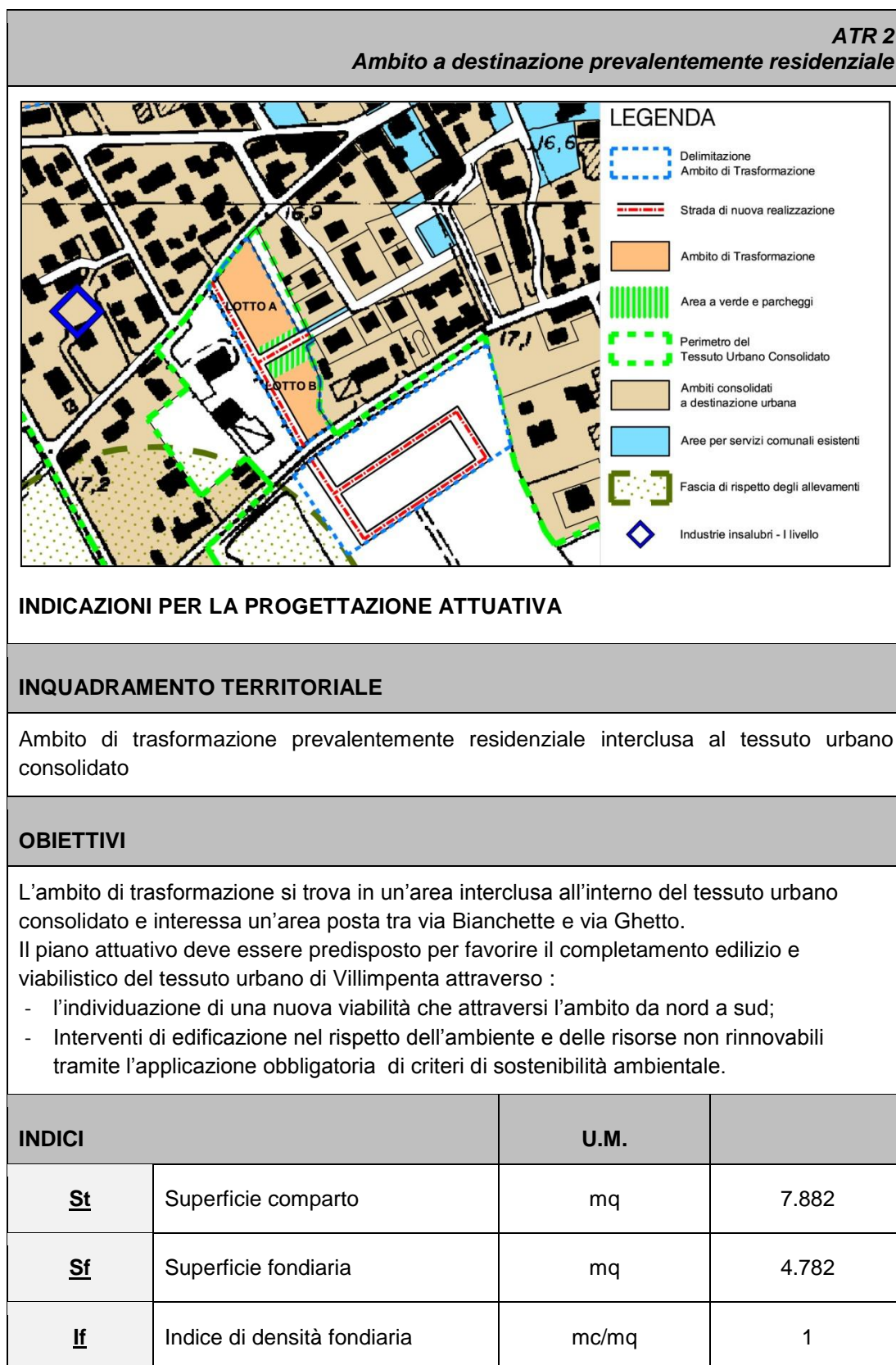
Art. 8. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE





ATR 1			
<u>Rc</u>	Rapporto di copertura	%	30 % <u>Sf</u>
<u>V</u>	Volume massimo	mc	29.056
<u>Sp</u>	Percentuale minima di Superficie filtrante	%	35%
<u>H</u>	Altezza massima dei fabbricati	piani	2 piani
<u>Dc</u>	Distanza minima dai confini	m.	5,00
<u>Df</u>	Distanza tra fabbricati	m.	10,00
<u>Ds</u>	Distanza minima dal ciglio stradale	m.	5,00
DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI			
- Aree a verde	1.800 mq		
- Parcheggi	1.700 mq		
- Aree per la viabilità principale di comparto	2.338 mq		
ATTUAZIONE PER STRALCI			
LOTTO A	Superficie fondiaria lotto A: 13.000 mq		
	Superficie servizi lotto A: 1.566 mq		
LOTTO B	Superficie lotto B: 4288 mq		
	Superficie servizi 516 mq		
LOTTO C	Superficie lotto C: 11.767 mq		
	Superficie servizi 1.417 mq		
DESTINAZIONI D'USO			
Destinazioni ammesse:	Residenziale pari almeno all' 80% della volumetria edificabile;		

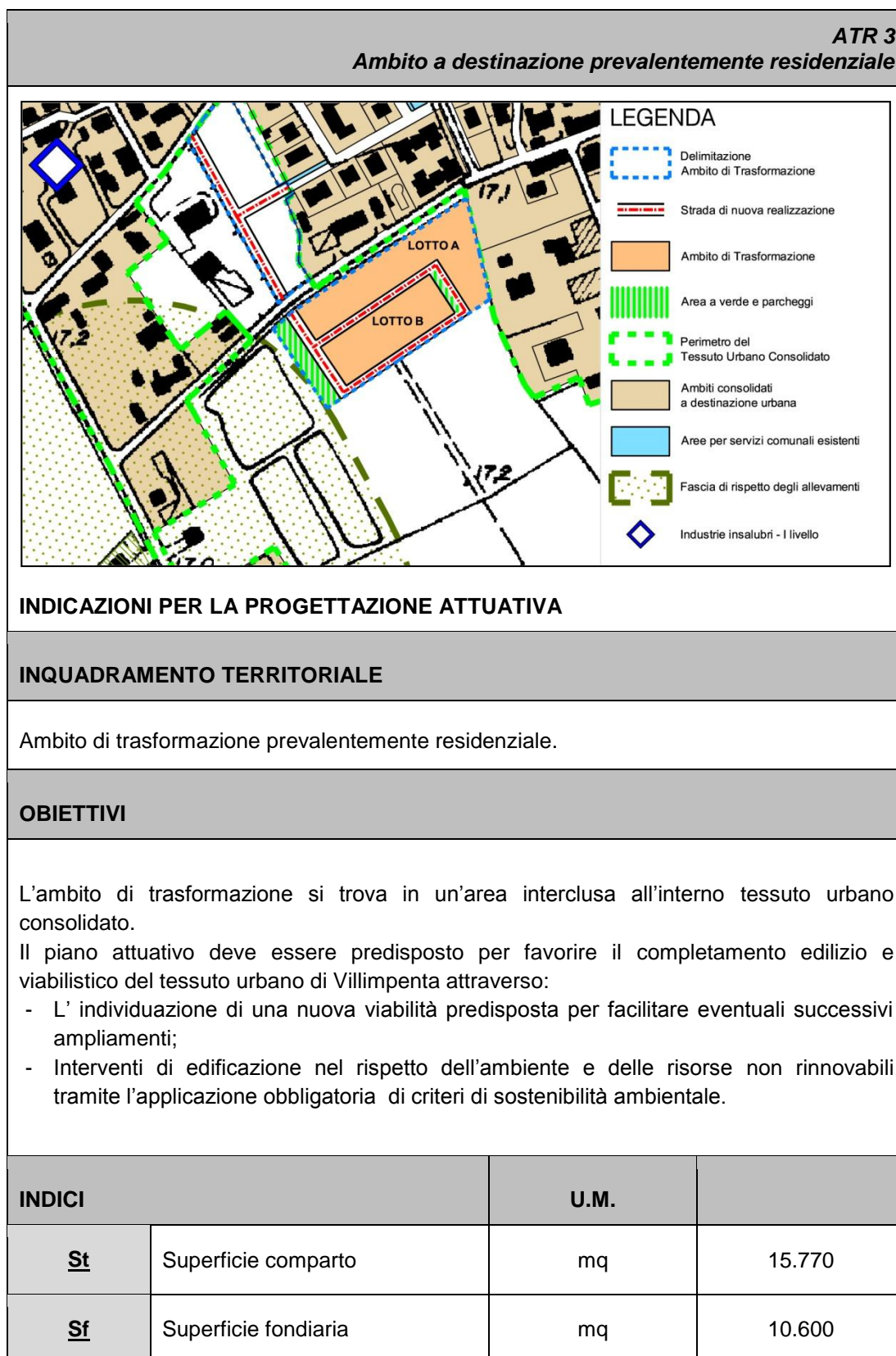
ATR 1	
Destinazioni non ammesse:	Attività commerciali-direzionali; Attività produttive (industriali e artigianali); Attività agricole e di supporto e commercializzazione di prodotti agricoli.
Fattibilità geologica	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di fattibilità geologica: II classe di fattibilità geologica
Classe di sensibilità paesistica	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità paesistica: Classe di sensibilità paesistica Bassa
Inquadramento acustico:	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità acustica : Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
INTERVENTI DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE	
<ul style="list-style-type: none"> a) Lungo il confine con la Strada Circonvallazione deve essere garantita una fascia di mitigazione a verde privato, non edificabile, avente una larghezza minima di 10,00 m misurata dal ciglio della strada. b) All'interno della fascia di mitigazione deve essere realizzata una quinta arborea come difesa dall'inquinamento acustico (siepi/cespugli di essenze autoctone o naturalizzate). c) Le recinzioni e le alberature devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico. d) La definizione delle opere di mitigazione dovrà essere espletata in fase di attuazione. 	
LINEE GUIDA E PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> a) L'attuazione dell'ambito potrà avvenire per stralci relativamente ai singoli lotti individuati dalla scheda e sarà subordinata alla realizzazione completa della viabilità principale di comparto; b) Le aree a verde dovranno essere a prato o sistemate secondo le indicazioni dell'Amministrazione, e inoltre dotate di predisposizione per l'irrigazione automatica; c) L'ambito è attraversato da uno scolo/fosso che dovrà essere opportunamente tombinato; d) E' consentita la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria; e) E' consentita la realizzazione per sub-comparti all'interno dei singoli stralci. 	



ATR 2			
<u>Rc</u>	Rapporto di copertura	%	35 % <u>Sf</u>
<u>V</u>	Volume massimo	mc	4.782
<u>Sp</u>	Percentuale minima di Superficie filtrante	%	35%
<u>H</u>	Altezza massima dei fabbricati	piani	2 piani
<u>Dc</u>	Distanza minima dai confini	m.	5,00
<u>Df</u>	Distanza tra fabbricati	m.	10,00
<u>Ds</u>	Distanza minima dal ciglio stradale	m.	5,00
Destinazioni ammesse:	Residenziale pari almeno all' 80% della volumetria edificabile;		
Destinazioni non ammesse:	Attività commerciali-direzionali; Attività produttive (industriali e artigianali); Attività agricole e di supporto e commercializzazione di prodotti agricoli.		
Fattibilità geologica	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di fattibilità geologica: Il classe di fattibilità geologica.		
Classe di sensibilità paesistica	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità paesistica: Sensibilità paesistica Bassa.		
Inquadramento acustico:	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità acustica : Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale		
DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI			
- Aree a verde	400 mq		
- Nuova viabilità	2.400 mq		
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico	300 mq		

ATR 2**LINEE GUIDA E PRESCRIZIONI**

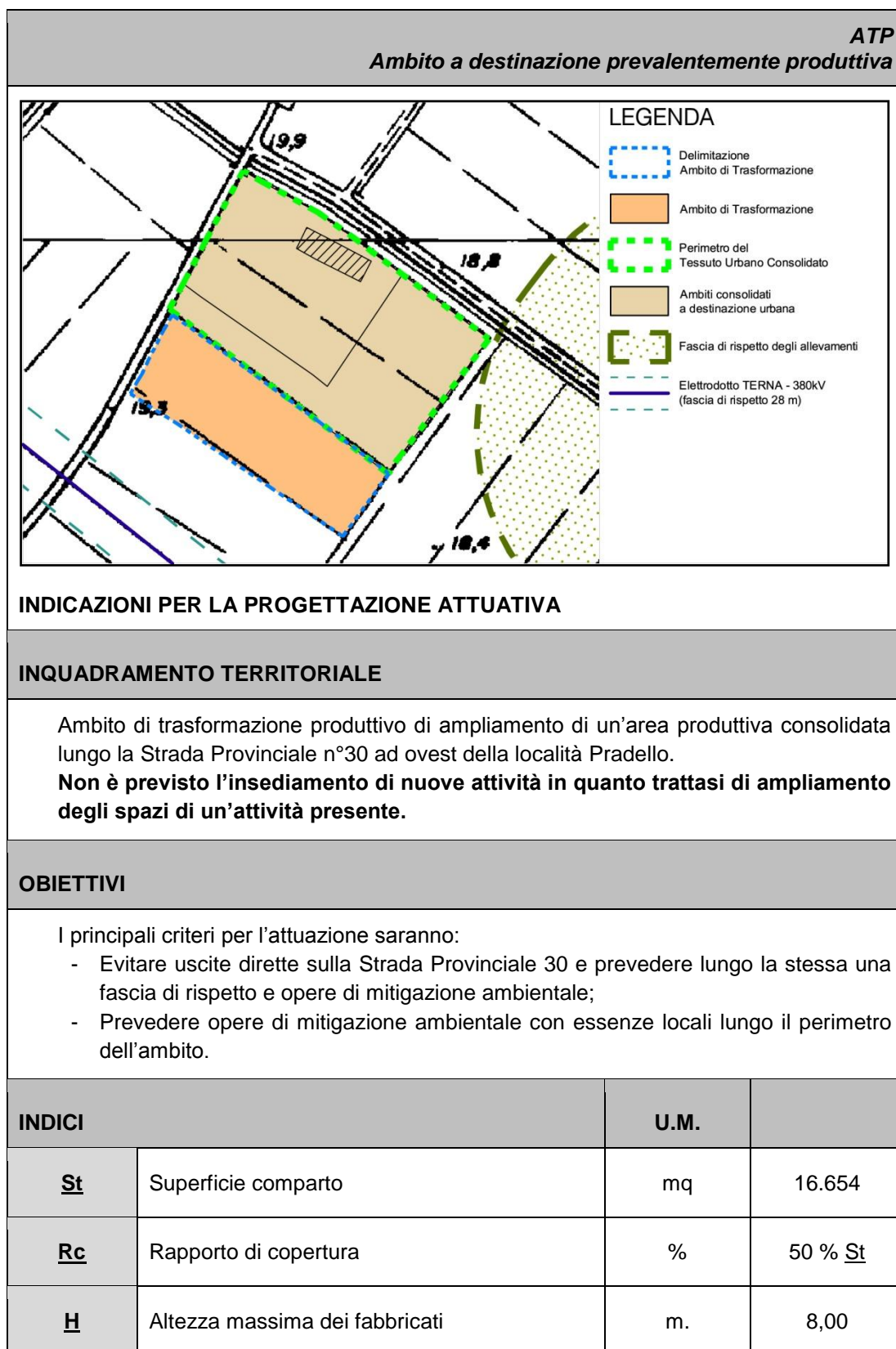
- a) L'attuazione dell'ambito è subordinata ad una analisi preliminare del suolo per verificare l'eventuale presenza di residui inquinanti dovuti a lavorazioni o depositi preesistenti nell'area o nelle immediate vicinanze, e la necessità di un'eventuale bonifica.
- b) L'attuazione dell'ambito è soggetta, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, alla realizzazione delle seguenti opere:
 - 1. Dovranno essere realizzati i marciapiedi su entrambi i lati lungo le strade di lottizzazione;
 - 2. Dovranno essere realizzati i parcheggi indicati e quelli pertinenziali alla residenza previsti di legge;
- c) Per l'approvvigionamento dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzata una nuova rete infrastrutturale;
- d) Le aree a verde dovranno essere a prato o sistemate secondo le indicazioni dell'Amministrazione, e inoltre dotate di predisposizione per l'irrigazione automatica.



ATR 3			
If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	35% <u>Sf</u>
V	Volume massimo	mc	10.600
Sp	Percentuale minima di Superficie filtrante	%	35%
H	Altezza massima dei fabbricati	piani	2 piani
Dc	Distanza minima dai confini	m.	5,00
Df	Distanza tra fabbricati	m.	10,00
Ds	Distanza minima dal ciglio stradale	m.	5,00
Destinazioni ammesse:	Residenziale pari almeno all' 80% della volumetria edificabile;		
Destinazioni non ammesse:	Attività commerciali-direzionali; Attività produttive (industriali e artigianali); Attività agricole e di supporto e commercializzazione di prodotti agricoli.		
Fattibilità geologica	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di fattibilità geologica: Il classe di fattibilità geologica.		
Classe di sensibilità paesistica	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità paesistica: Classe di sensibilità paesistica Bassa.		
Inquadramento acustico:	L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità acustica : Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale		
DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI			
- Aree a verde	650 mq		
- Nuova viabilità	3.870 mq		
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico	650 mq		

ATR 3**LINEE GUIDA E PRESCRIZIONI**

- e) L'attuazione dell'ambito è subordinata ad una analisi preliminare del suolo per verificare l'eventuale presenza di residui inquinanti dovuti a lavorazioni o depositi preesistenti nell'area o nelle immediate vicinanze, e la necessità di un'eventuale bonifica.
- a) L'attuazione dell'ambito è soggetta, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, alla realizzazione delle seguenti opere:
 - 1. Dovranno essere realizzati i marciapiedi su entrambi i lati lungo le strade di lottizzazione;
 - 2. Dovranno essere realizzati i parcheggi indicati e quelli pertinenziali alla residenza previsti di legge;
- b) Per l'approvvigionamento dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzata una nuova rete infrastrutturale;
- c) Le aree a verde dovranno essere a prato o sistemate secondo le indicazioni dell'Amministrazione, e inoltre dotate di predisposizione per l'irrigazione automatica.



ATP			
<u>Dc</u>	Distanza minima dai confini	m.	5,00
<u>Df</u>	Distanza tra fabbricati	m.	10,00
<u>Ds</u>	Distanza minima dal ciglio stradale	Come da C.d.S.	
Destinazioni ammesse:		Produttiva; Commerciale-direzionale connessa all'attività produttiva.	
Destinazioni non ammesse:		Residenziale non connessa con l'attività produttiva, agricola, commerciali direzionali non connessi all'attività produttiva, esercizi pubblici e di ristorazione, attività ricettiva-alberghiera.	
Fattibilità geologica		L'Ambito è interessato dalla seguente classe di fattibilità geologica: II classe di fattibilità geologica.	
Classe di sensibilità paesistica		L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità paesistica: Sensibilità paesistica Bassa	
Inquadramento acustico:		L'Ambito è interessato dalla seguente classe di sensibilità acustica : Classe V – Aree prevalentemente industriali	
INTERVENTI DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE			
<p>a) Gli interventi di mitigazione devono essere realizzati con la finalità di creare un filtro a mascheramento rispetto agli impianti produttivi e contenere le polveri create dalle lavorazioni;</p> <p>b) Sui confini del lotto lungo la SP 30 e le aree a destinazione non produttiva deve essere realizzata idonea opera di mitigazione ambientale costituita da una quinta arborea con un doppio filare di alberature di alto fusto autoctone o naturalizzate.</p>			
LINEE GUIDA E PRESCRIZIONI			
<p>L'attuazione dell'ambito è soggetta, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, alla realizzazione delle seguenti opere:</p> <p>c) L'accesso all'ambito dovrà avvenire tramite collegamento interno con l'area produttiva adiacente. Non è consentita in alcun caso la realizzazione di accessi diretti sulla Strada Provinciale 30;</p> <p>d) Le aree per servizi potranno essere monetizzate;</p>			