



COMUNE di MAIRANO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 del 15 GENNAIO 2011

“Documento di Piano”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Angelo Straolzini & Partners Srl (aspetti socio-economici)
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Laura Ziliani (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Professione Ambiente Studio Associato (aspetti agronomici e ambientali)

luglio 2010–gennaio 2011

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del comune di Mairano nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio di Mairano. In particolare il Piano di Governo del Territorio del comune di Mairano ha come principi fondamentali:

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

Art. 2 - Ambito di applicazione

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

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

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

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

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

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

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

ricognitivo per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

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

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

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

Elaborati conoscitivi:

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

Elaborati prescrittivi:

	Relazione
	Norme tecniche di attuazione
Tav. 2	Quadro strategico (Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche)
Tav. 3	Previsioni di Piano (Ambiti di trasformazione)
Tav. 4	Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)
Tav. 5	Classi di sensibilità
Tav. 6	Vincoli e limitazioni
All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica – Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

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

Vedi V.A.S.

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

1) Indicatori di monitoraggio ambientale delle Azioni urbanistiche di piano

Vedi V.A.S.

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

Vedi V.A.S.

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

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

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

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

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle “azioni urbanistiche di piano” secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale così come formulate dal Rapporto Ambientale “Mitigazioni ambientali”;
- vengano perseguiti gli “obiettivi ambientali” previsti dal Rapporto Ambientale “Obiettivi generali-specifici, matrice di correlazione”, con le modalità attuative previste dal Rapporto Ambientale “Azioni ambientali di piano”,
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale “Indicatori e monitoraggi in fase di attuazione del piano”.

E' necessario a P.G.T. approvato definire un progetto di rete ecologica a scala comunale, delineando a scala di dettaglio gli elementi del progetto di rete ecologica provinciale sia in termini di cartografia che di impianto normativo. (raccomandazione Provincia)

E' necessario recepire le indicazioni contenute nel parere A.R.P.A. relative all'osservazione ambientale e al contenuto del Rapporto Ambientale.

Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di piano

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

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

Piano strategico decennale

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 651
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 1.172
Abitanti non residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. ---
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 39.061
Slp residenziale per non residenti aggiuntiva massima totale	mq. ---
Slp per le attività direzionali aggiuntiva massima totale	mq. 2.917
Superficie coperta per le attività produttive-commerciali-terziarie massima totale	mq. 39.222
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 26,5 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. Slp
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 398
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 717
Abitanti non residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. ---
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 23.893
Slp residenziale per non residenti aggiuntiva massima totale	mq. ---
Slp per le attività direzionali aggiuntiva massima totale	mq. 2.917
Superficie coperta per le attività produttive-commerciali-terziarie massima totale	mq. 39.222
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 26,5 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. Slp
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

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

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

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

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale nella misura minima indicata all'art. 8: 26,5 mq/abitante teorico (stanza), intendendo 1 abitante teorico = mq. 33,33 di SIp, = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

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

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

Inoltre il Piano delle regole:

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

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

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di possibile trasformazione soggetti al presente capo, classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 12 - Perequazione e incentivazione urbanistica

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

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono equamente tra tutti i proprietari degli immobili inclusi entro gli ambiti di trasformazione interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri correlati al reperimento della necessaria

dotazione di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un indice territoriale di edificabilità omogeneo, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

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

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

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione urbanistica negli ambiti di possibile trasformazione e riqualificazione, viene attribuito un indice territoriale principalmente in base alla situazione orografica delle aree.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di possibile trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di possibile trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capo nonché alle schede del capo 6
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie territoriale entro gli Ambiti di possibile trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al capo 6 e l'eventuale monetizzazione, ove consentita.

Nei piani attuativi, al fine della salvaguardia paesaggistica dei luoghi, è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, zone boscate,

canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

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

Si precisa che alle disposizioni paesistiche ambientali, individuate negli allegati del Documento di Piano, vengono applicate le disposizioni relative alla tutela contenute nel P.T.C.P. con adeguamento alla realtà territoriale del Comune.

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

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

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 2, Bassa.

Per la salvaguardia idrologica e sismica si fa riferimento all'art. 32 delle NTA del P.d.R.

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

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

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

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

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione

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

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione sono da intendersi come indicative. Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Gli ambiti di possibile trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “A”

Obiettivi della trasformazione

- Ricucitura e completamento zona residenziale a sud dell'abitato già inserita nel PRG previgente.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 21.600
- Indice territoriale Slp: da 0,15 mq/mq. a 0,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9.

- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi e verde
- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione fascia di verde attrezzato lungo la roggia Gattinardo
- Formazione marciapiedi paralleli alla strada vicinale delle Strope e al Gattinardo
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione fascia di verde e piantumazioni lungo la roggia Gattinardo che deve essere salvaguardata e non può essere intubata. Piantumazione parcheggi.
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate, palazzine o a schiera con lunghezza max mt. 28
- *E' necessario ottemperare agli indirizzi di tutela per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico relativo alla componente "Itinerari di valenza paesistica" sul lato est. E' necessario realizzare opportune opere di mitigazione ai fini paesistici ambientali in lato sud verso la tangenziale, tenendo conto di quanto previsto dal Codice della strada. (raccomandazioni Provincia).*
- *E' necessario valutare in sede di realizzazione dell'ambito lo spostamento del corso d'acqua da concordare comunque con l'Ente gestore competente.(osservaz. n. 23)*

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T., *previo studio urbanistico unitario dell'intero ambito. (osservaz. n. 20)*

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “B”

Obiettivi della trasformazione

- Sistemazione viabilità urbana tratto di strada vicinale delle Strope con raccordo alla viabilità esistente.
- Ricucitura e completamento zona residenziale a sud dell'abitato

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 10.600
- Indice territoriale SIp: da 0,15 mq/mq. a 0,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9.

- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non ceduti
- Sistemazione viabilità urbana strada vicinale delle Strope
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione fascia di rispetto e piantumazioni lungo la viabilità di circonvallazione posta ad est, piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate, palazzine o a schiera con lunghezza max mt. 28
- *E' necessario prevedere, come previsto negli elaborati paesistici del P.G.T. idonee fasce di “rispetto” paesistico dei tracciati viari. Tali fasce saranno libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo. E' necessario estendere opportune opere di mitigazione ai fini paesistici-ambientali sul lato est, verso la tangenziale in accordo con quanto dispone il codice della strada. (raccomandazioni Provincia)*

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T., *previo studio urbanistico unitario dell'intero ambito. (osservaz. n. 20)*

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “C”

Stralciato in sede di approvazione del P.G.T.
(osservaz. n. 22 e tema concertato con la Provincia)

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “D”

Obiettivi della trasformazione

- Sistemazione e realizzazione viabilità urbana della zona a nord dell'abitato di Mairano con raccordo alla viabilità esistente
- Ricucitura e completamento zona residenziale a nord dell'abitato di Mairano

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 38.000
- Indice territoriale SIp: da 0,15 mq/mq. a 0,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Area in gran parte di proprietà comunale
- Per la eventuale parte privata cessione gratuita standard minimi comunali e stipula di convenzione urbanistica
- Realizzazione verde attrezzato e formazione pista ciclabile
- Realizzazione viabilità urbana di raccordo con via Zanardelli
- Realizzazione ambito da parte Amministrazione Comunale
- Redazione di schema di bando di asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: realizzazione parco attrezzato a sud e piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate. E' vietato ricavare più di due unità immobiliari residenziali per ogni lotto ed è vietato modificare il numero di lotti previsti dal piano attuativo attraverso frazionamenti o accorpamento degli stessi.
- *E' necessario realizzare opportune opere di mitigazione ai fini paesistici-ambientali verso l'esistente campo sportivo. (raccomandazione Provincia)*

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T., *previo studio urbanistico unitario dell'intero ambito. (osservaz. n. 20)*

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO “E”

Stralciato in sede di approvazione del P.G.T.

(osservaz. n. 22 e tema concertato con la Provincia)

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE DIRETTIVO “F”

Obiettivi della trasformazione

- Sistemazione e potenziamento viabilità urbana della zona e raccordo con viabilità esistente

Vocazioni funzionali

- Direzionale-terziario (uffici e servizi)

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 5.835
- Indice territoriale SIp: da 0,30 mq/mq. a 0,50 mq/mq. di S.T.
- Superficie a standard minimi comunali: 100% della SIp direzionale-terziaria di cui per parcheggi minimo 40% della SIp

- Altezza edifici: tre piani fuori terra con possibilità per max 20% della Sc di raggiungere il quarto piano mansardato

Criteri di negoziazione

- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione nuova viabilità interna all'ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione zone di verde privato e piantumazione parcheggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. - P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T., *previo studio urbanistico unitario dell'intero ambito. (osservaz. n. 20)*

Capo 4 - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 16 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

Vedi art. 3 N.T.A. del P.d.R.

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 17 – Destinazioni d'uso: catalogazione

Vedi art. 5 N.T.A. del P.d.R.

Capo 5 - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

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

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

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

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 20 - Definizione

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

- Strade.

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

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,00 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 6,00 con un marciapiede.

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

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,00 per corsia di marcia, e laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

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

- Fognature

- Rete idrica

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

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

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato con impianto di irrigazione.

Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

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

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 22 - Definizione

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

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica

- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Schede degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 23 – Riferimenti

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

Percorsi pubblici

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

Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari

Strade di carattere urbano

Tracciati stradali che consentono collegamenti con la viabilità provinciale

Strade interne di quartiere

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie edificabile

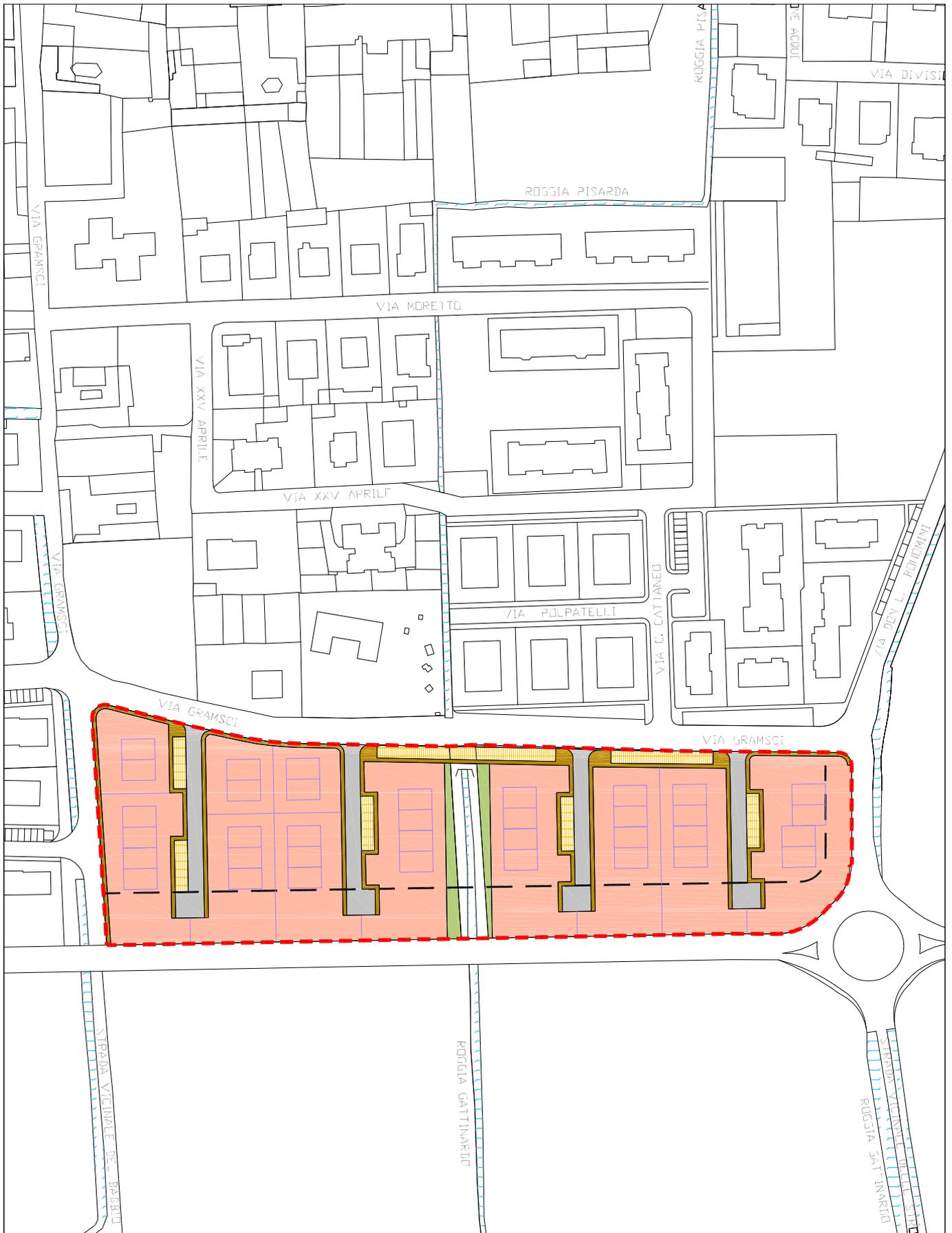
Area interessata dall'edificazione

Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

Limiti di rispetto

Aree interessate da vincoli specifici



Legenda

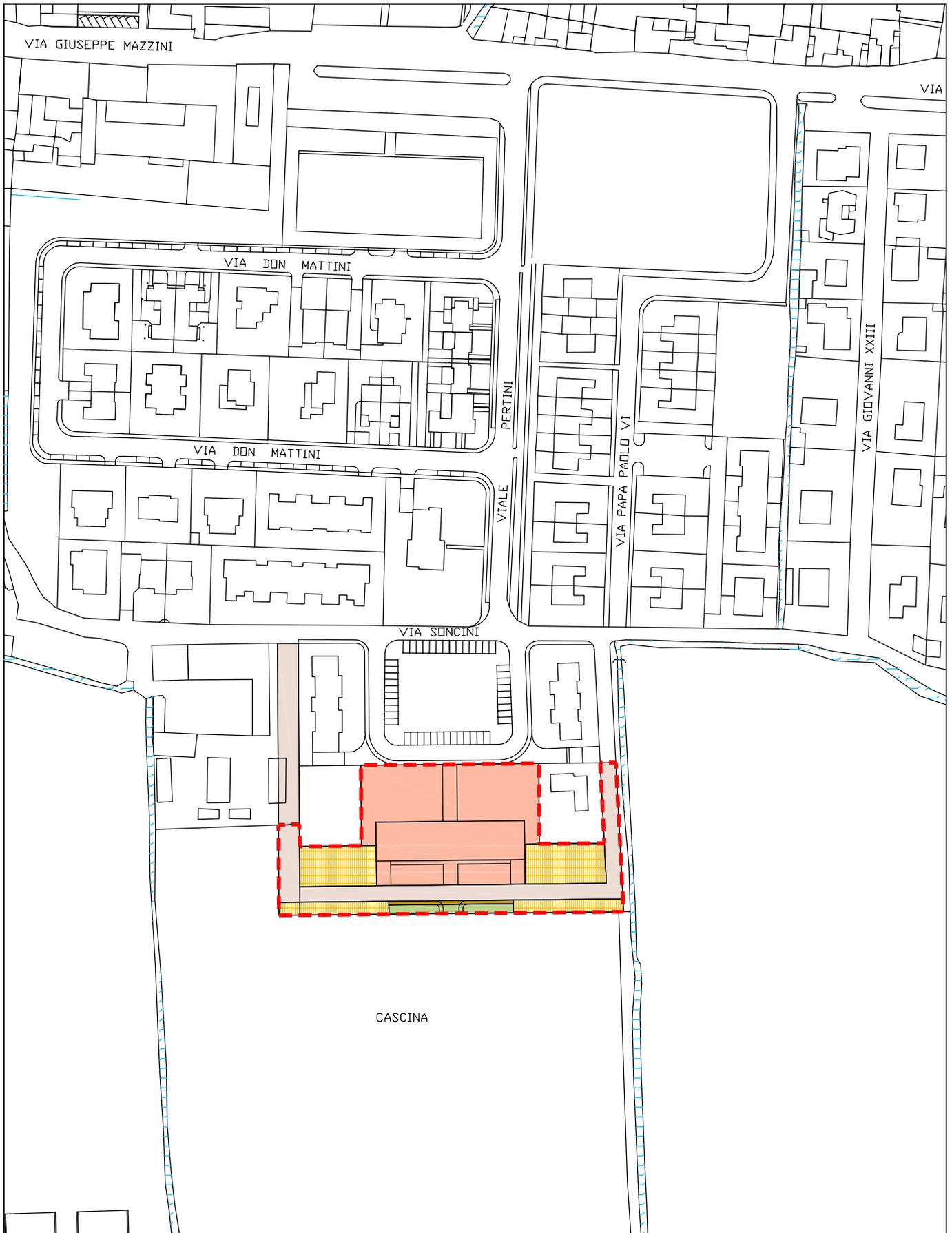
- - - Perimetro Ambito Residenziale
- Viabilità interna di quartiere
- Percorsi pedonali

Tipologia Aree

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Verde attrezzato
- Limite di rispetto stradale

Ambito di possibile Trasformazione

A



Legenda

- Perimetro Ambito Direzionale
- Viabilità interna di quartiere
- Marciapiede

Tipologia Aree

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Verde di arredo

Ambito di possibile Trasformazione

F

INDICE

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