



UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA DELL'OLTREPÒ CENTRALE

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

10

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - **APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA DELL'OLTREPÒ CENTRALE

PRESIDENTE
ing. Alessandro Versiglia

SEGRETARIO
avv. Giuseppe De Luca

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

COMUNE DI CORVINO SAN QUIRICO

SINDACO
prof. Giancarlo Gorrini

SEGRETARIO
dott. Umberto Fazio Mercadante

COMUNE DI MORNICO LOSANA

SINDACO
Pierluigi Ferrari

SEGRETARIO
avv. Giuseppe De Luca

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

COMUNE DI OLIVA GESSI

SINDACO
dott. Giuseppe Ascagni

SEGRETARIO
dott. Elena Vercesi

COMUNE DI TORRICELLA VERZATE

SINDACO
Gian Carlo Versiglia

SEGRETARIO
dott. Maria Teresa Leone

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli

RESPONSABILE DEL SERVIZIO TERRITORIO E AMBIENTE DELL'UNIONE
dott. arch. Matteo Arpesella



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA DELL'OLTREPO' CENTRALE
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDICE

PARTE 1. PREMESSA.....	5
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	6
2.1 TIPI DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	9
FASCE DI RISPETTO STRADALE E ACCESSI ALLA VIABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	9
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO	9
PRESENZA DI ALLEVAMENTI DI ANIMALI.....	9
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO.....	10
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	11
EDIFICI PRINCIPALI	11
BOX AUTO ED ACCESSORI	11
ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI.....	11
ASSETTO PLANOVOLUMETRICO DEI PIANI ATTUATIVI	12
SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI.....	13
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	20

ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	20
SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	21
PARTE 4. CORVINO SAN QUIRICO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	22
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR-C: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	23
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	23
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	23
CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-C-PCC)	23
4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-C-PCC	26
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 1	27
4.2.2 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 2	34
4.2.3 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 3	41
4.2.4 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 5	48
4.2.5 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 6	55
4.2.6 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 7	62
PARTE 5. MORNICO LOSANA: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	69
5.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR-M: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	70
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	70
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	70
CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-M-PCC)	70
5.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-M-PCC	73
5.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 1	74
5.2.2 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 2	81
5.2.3 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 3	88
5.2.4 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 4	95
5.2.5 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 5	102
PARTE 6. OLIVA GESSI: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	109
6.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR-O: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	110
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	110
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	110
CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-O-PCC).....	110

6.2	SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-O-PCC.....	112
6.2.1	SCHEDA AMBITO ATR-O-PCC 1	113
PARTE 7.	TORRICELLA VERZATE: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	120
7.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR-T: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	121
	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	121
	DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	121
	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-T-PL).....	121
	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-T-PCC)	124
7.2	SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-T-PL	127
7.2.1	SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 1	128
7.2.2	SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 2	136
7.2.3	SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 3	143
7.3	SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-T-PCC	150
7.3.1	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 1	151
7.3.2	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 2	158
7.3.3	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 3	165
7.3.4	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 4	172
7.3.5	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 5	179
7.3.6	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 6	186
7.3.7	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 7	193
7.3.8	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 8	201
7.3.9	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 9	209
7.3.10	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 10	216
7.3.11	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 11	223
7.3.12	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 13	230
7.3.13	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 14	237
7.3.14	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 15	244
7.3.15	SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 16	251
PARTE 8.	TUTELA PAESAGGISTICA	258
8.1	TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	259
	"CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL PIANO DELLE REGOLE	260
PARTE 9.	AMBITI DI FRANA ATTIVA E DI FRANA QUIESCENTE	262
9.1	AMBITI DI FRANA ATTIVA E DI FRANA QUIESCENTE.....	263

Parte 1. PREMESSA

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche del Documento di Piano, che sono qui espressamente richiamate, e disciplina con maggior dettaglio gli "ambiti di trasformazione" previsti dal Piano di Governo del Territorio dell'Unione dei Comuni Lombarda dell'Oltrepò Centrale (Corvino San Quirico, Mornico Losana, Oliva Gessi, Torricella Verzate).

Esso contiene:

- Le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.
- Le precisazioni relative alle diverse modalità di attuazione di ciascun ambito.
- Le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato, contenute in specifiche "schede per l'attuazione", suddivise per categorie.

Parte 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2.1 Tipi di ambiti di trasformazione

Nel PGT dell'Unione dei Comuni, gli "ambiti di trasformazione" hanno tutti destinazione residenziale (sigla ATR). Gli ambiti di trasformazione ATR sono classificati in modo diverso a seconda della modalità attuativa prevista dal PGT:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (sigla ATR-PL).
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (sigla ATR-PCC).

La numerazione degli ambiti di trasformazione è autonoma per ciascun comune dell'Unione.

Inoltre, la sigla identificativa di ciascun ambito contiene la lettera iniziale del comune di appartenenza (C = Corvino San Quirico, M = Mornico Losana, O = Oliva Gessi, T = Torricella Verzate).

Così, ad esempio, la sigla ATR-T-PL 1 identifica l'ambito di trasformazione residenziale numero 1 a Torricella Verzate, soggetto a piano di lottizzazione.

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle seguenti tavole del Documento di Piano:

- "Carta delle previsioni di piano".
- "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

In entrambe le tavole, gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro nero tratteggiato; il colore dello sfondo indica la destinazione urbanistica (arancione = residenziale); la sigla indica la destinazione urbanistica, il comune di appartenenza, la modalità di attuazione e il numero dell'ambito.

Nella "Carta delle previsioni di piano", all'interno degli ambiti di trasformazione è indicato il tracciato delle strade di progetto, che devono essere realizzate a carico dei lottizzanti, entrando a far parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che il Documento di Piano individua soltanto la rete viabilistica principale, necessaria per il corretto inserimento degli ambiti di trasformazione nel tessuto urbano; l'individuazione delle strade di servizio ai singoli ambiti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

È posta a carico di ogni ambito di trasformazione la realizzazione delle strade che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito stesso.

Nella "Carta degli ambiti di trasformazione" non sono tracciate le strade di progetto, ma sono rappresentate in modo simbolico (cerchi colorati) le cessioni di aree pubbliche (strade, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) previste all'interno di ciascun ambito.

Il PGT dell'Unione dei Comuni prevede i seguenti ambiti di trasformazione.

Nel comune di Corvino San Quirico sono previsti in tutto 7 ambiti di trasformazione:

- 6 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-C-PCC).

Nel comune di Mornico Losana sono previsti in tutto 5 ambiti di trasformazione:

- 5 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-M-PCC).

Nel comune di Oliva Gessi è previsto un solo ambito di trasformazione:

- 1 ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC).

Nel comune di Torricella Verzate sono previsti in tutto 18 ambiti di trasformazione:

- 3 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL).
- 15 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC).

Per ciascuno ambito di trasformazione di ogni comune è stata elaborata una specifica scheda di attuazione degli interventi. Le schede sono illustrate nei capitoli seguenti.

2.2 Prescrizioni particolari

Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradali della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Le fasce di rispetto stradali sono indicate graficamente con una linea nera tratteggiata nelle tavole del Documento di Piano ("Carta delle previsioni di piano") e del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree"), in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT (definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale).

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

Il PGT dell'Unione dei Comuni assegna i "limiti di rispetto stradale" alle strade seguenti:

- Strada Provinciale n. 46 (tipo F).
- Strada Provinciale n. 139 (tipo F).
- Strada Provinciale n. 162 (tipo F).
- Strada Provinciale n. 167 (tipo F).
- Ex Strada Statale n. 10 o via Emilia (tipo C).

Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali opere dovranno essere poste a carico dei lottizzanti. Si precisa che nessuno dei 4 comuni dell'Unione è attualmente dotato di Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).

Naturalmente, le scelte strategiche del PGT sono state definite valutando la sostenibilità dell'impatto acustico prodotto dalle urbanizzazioni esistenti in rapporto alle nuove previsioni.

Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Pavia (ASL), che suggerisce le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale, ed osservare le distanze sopra indicate.

Parte 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

3.1 Tipologie edilizie residenziali

Edifici principali

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a di tre, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

Box auto ed accessori

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a sé stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	box semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

Organizzazione planovolumetrica degli edifici

A	edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 20,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a 10,00 metri. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 m. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box o ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a 2,40 m ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 m), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 m.

Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della LR. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal Consiglio Comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12 della LR n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di Giunta Comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite nel modo seguente:

PIANI FUORI TERRA MAX 1	1A	Seminterrato + 1 piano H=4,90 m
	1B	Seminterrato + 1 piano + sottotetto H=7,36 m
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2A	Seminterrato + 2 piani H=7,14 m
	2B	Seminterrato + 1 piano + sottotetto H=7,50 m
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3A	Seminterrato + 3 piani H=9,50 m
	3B	Seminterrato + 2 piani + sottotetto H=9,86 m

Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli piani attuativi, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.

1 A

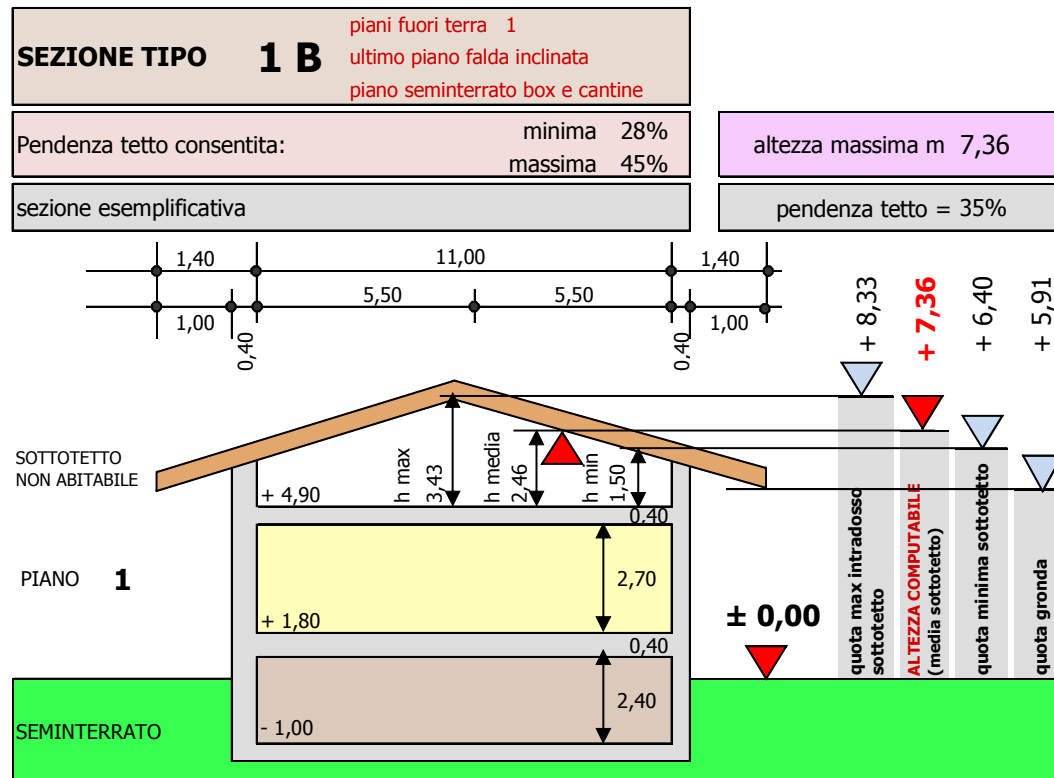
piano seminterrato box e cantine

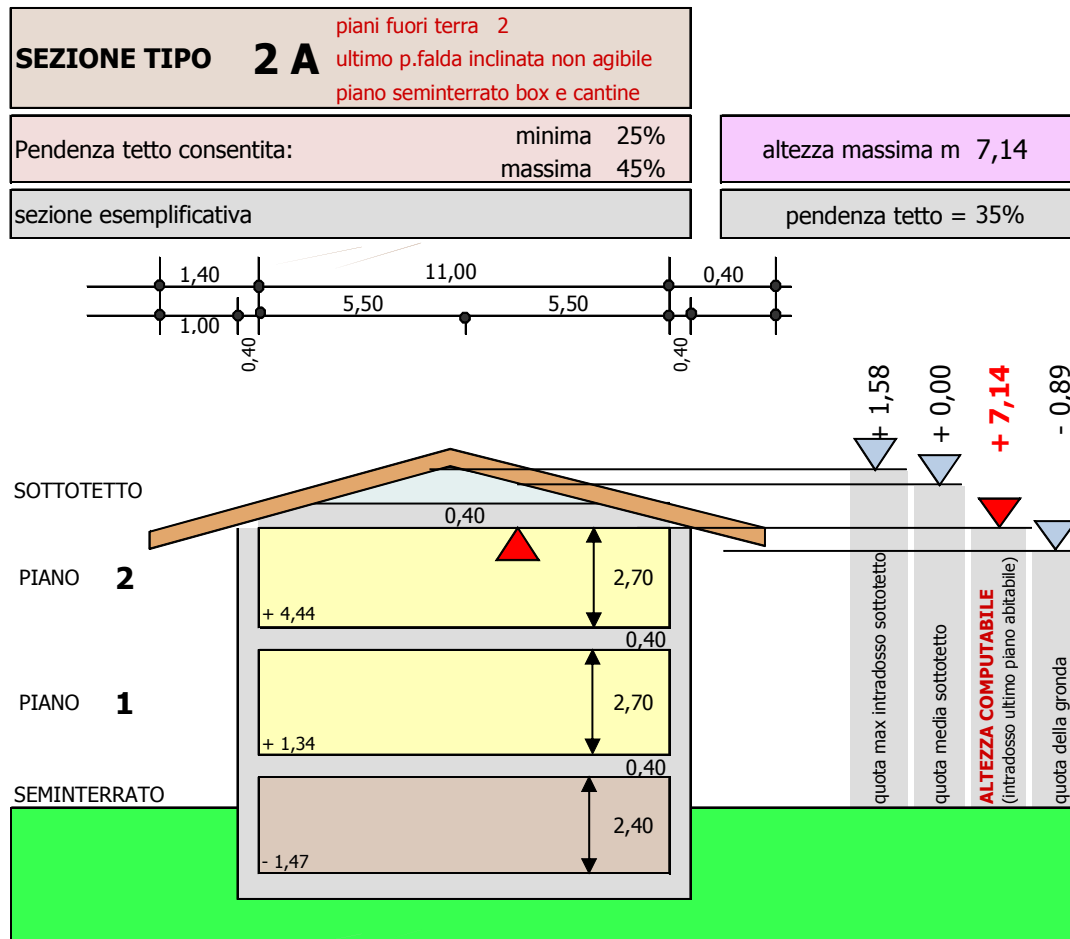
minima	28%
massima	45%

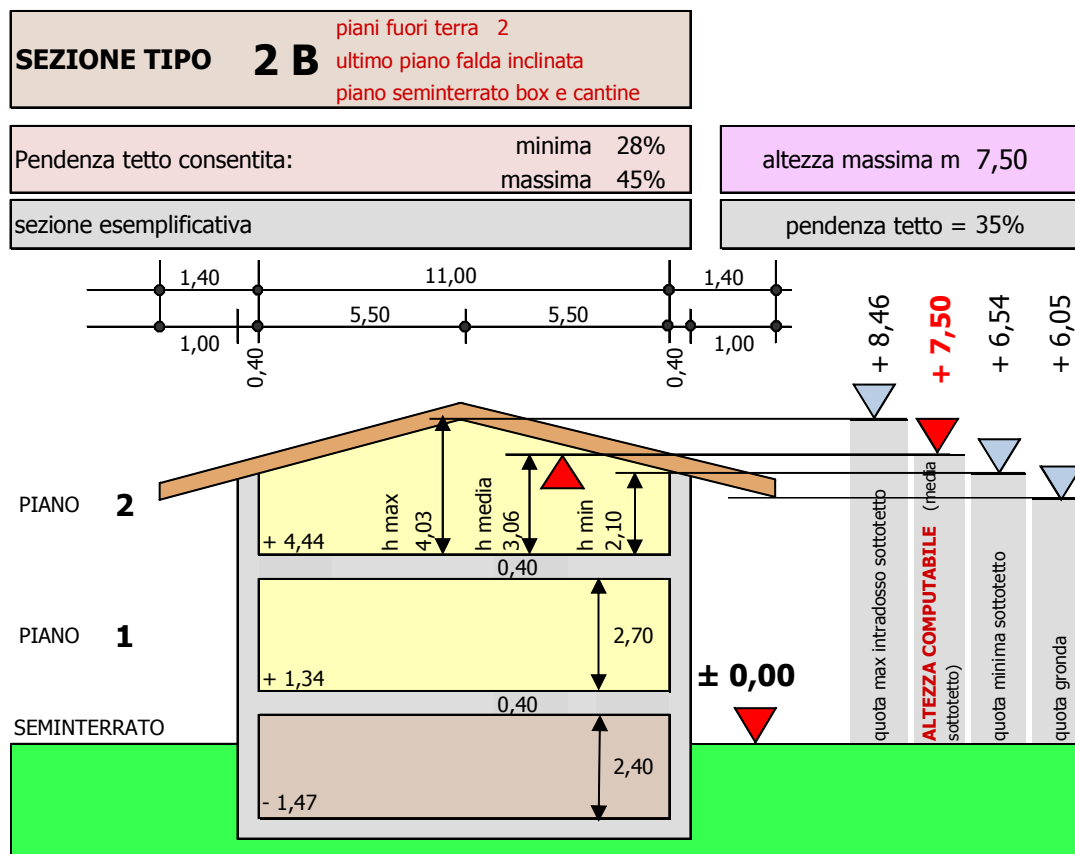
pendenza tetto = 35%

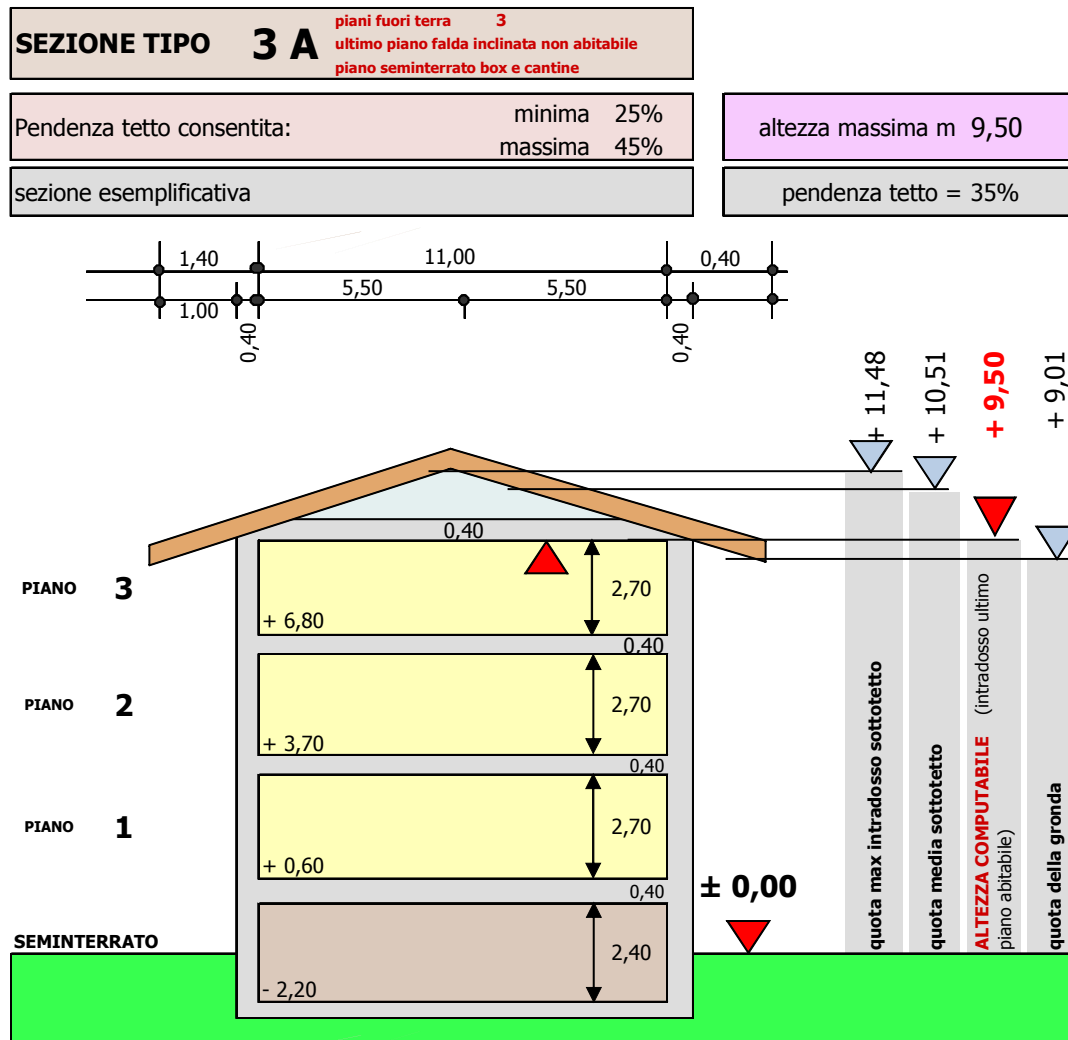
pendenza tetto = 35%

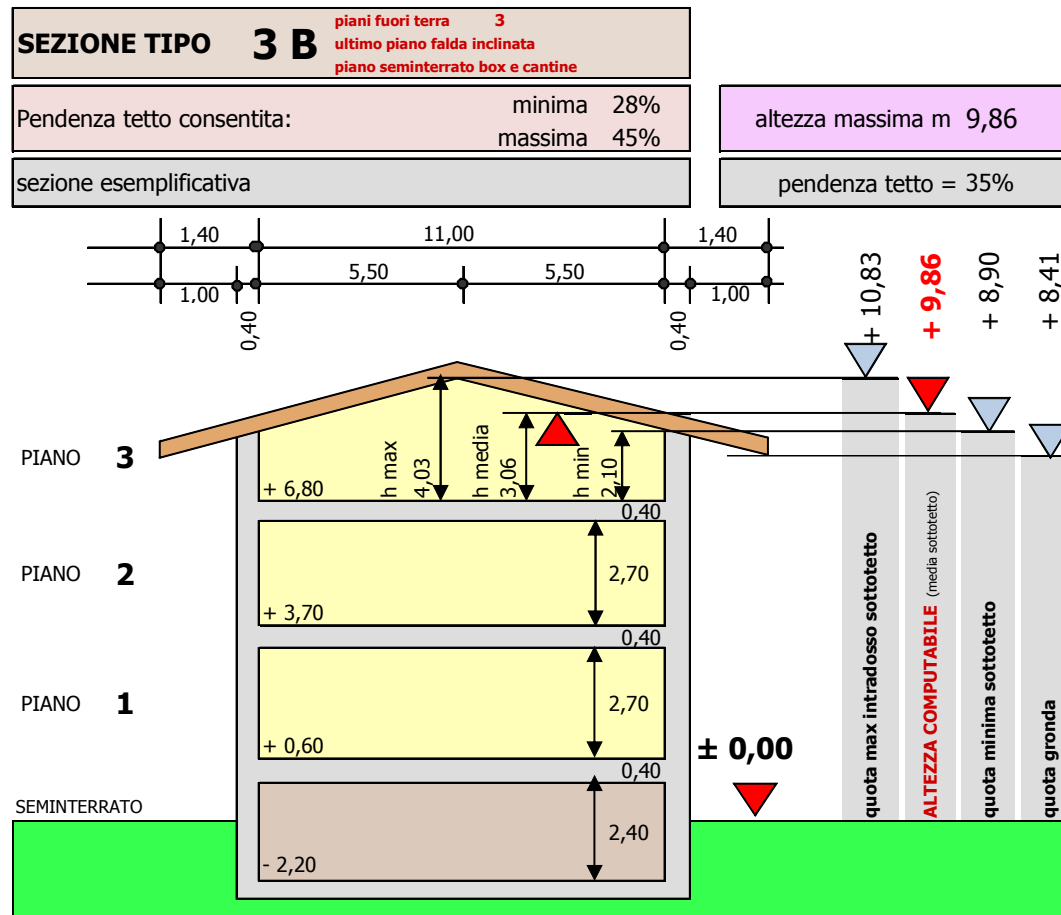












3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

Il PGT dell'Unione dei Comuni non prevede ambiti di trasformazione a destinazione produttiva e commerciale.

Le indicazioni che seguono valgono pertanto per future varianti ai piani di lottizzazione in corso (es. piano di lottizzazione artigianale a Torricella Verzate in via Emilia) e per eventuali nuovi ambiti di trasformazione produttivi o commerciali che potranno essere previsti in futuro, tramite variante al Piano di Governo del Territorio.

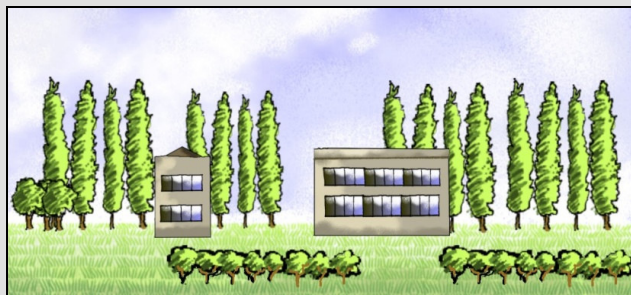
Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite nel modo seguente.

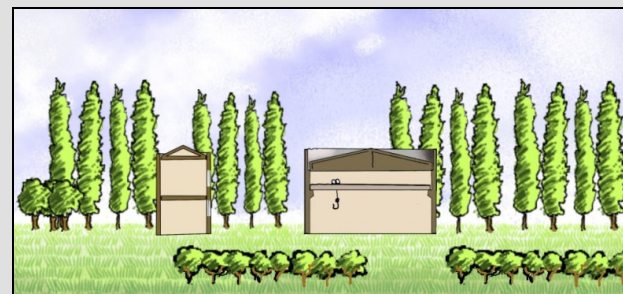
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

Schemi delle tipologie produttive e commerciali

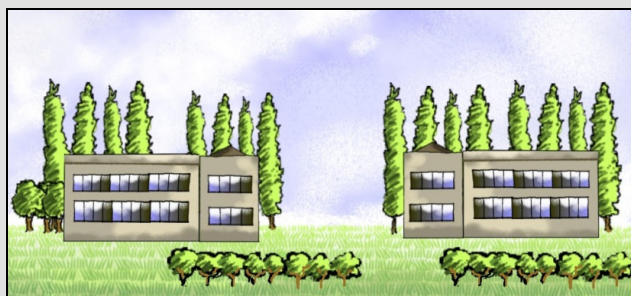
- 1 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



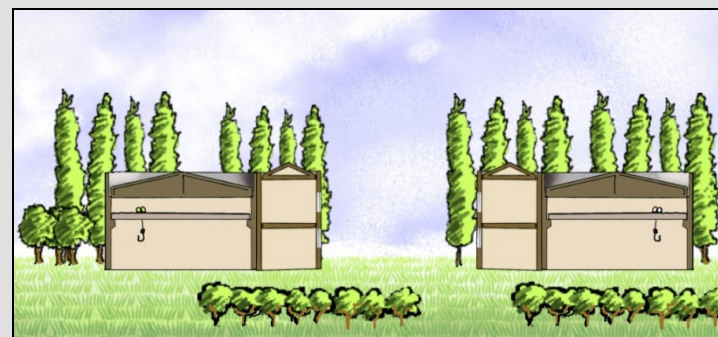
- 2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



- 3 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



- 4 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI



5

Parte 4. CORVINO SAN QUIRICO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR-C: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-C è prevista una sola modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATR-C-PCC).
- A Corvino San Quirico sono previsti 6 ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-C-PCC).

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Non sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale, che sono concessi soltanto agli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione.

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-C-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-C-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio. Tale area può essere monetizzata in tutto o in parte, a seconda delle esigenze del Comune.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-C-PCC 1	Fumo	Via Leopardi	1434	0,80	1.147	8
ATR-C-PCC 2	Fumo	Via Rivetta	3808	0,80	3.046	20
ATR-C-PCC 3	Fumo	Via Lavaggini	3030	0,80	2.424	16
ATR-C-PCC 5	Fumo	Via Marconi	888	0,80	710	5
ATR-C-PCC 6	Pola	-	1585	0,80	1.268	8
ATR-C-PCC 7	Novellina	Via Novellina	5299	0,80	4.239	28
TOTALE			16.044		12.835	86

Tabella 1 Ambiti di trasformazione ATR-C-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti	servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
	m^3/abit 150	$m^2/\text{abitante} = 6,00$					
	n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m^2/abit	m^2	m^2/abit	m^2	m^2/abit	m^2
ATR-C-PCC 1	8	-	-	6,00	46	6,00	46
ATR-C-PCC 2	20	-	-	6,00	122	6,00	122
ATR-C-PCC 3	16	-	-	6,00	97	6,00	97
ATR-C-PCC 5	5	-	-	6,00	28	6,00	28
ATR-C-PCC 6	8	-	-	6,00	51	6,00	51
ATR-C-PCC 7	28	-	-	6,00	170	6,00	170
TOTALE	86	-	-	6,00	513	6,00	513

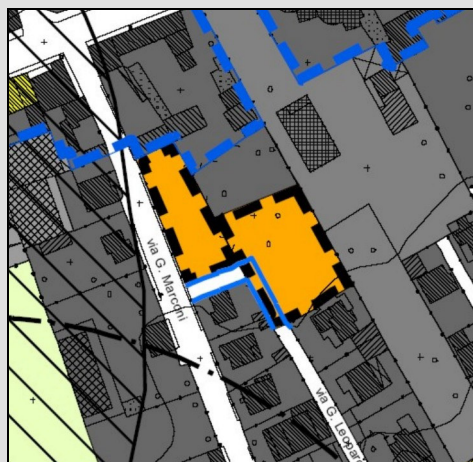
Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATR-C-PCC: cessioni e monetizzazioni

4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-C-PCC

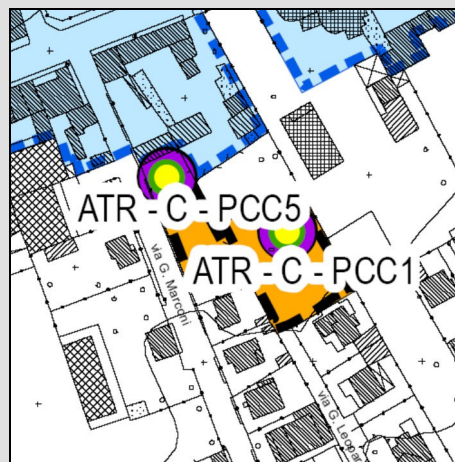
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Fumo, in via Leopardi, e colma una porosità del tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da orti e giardini privati.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Fumo, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.
- Prolungamento di via Leopardi fino a via Marconi.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- prolungamento di via Leopardi fino a via Marconi;
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-C-PCC 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale: nel contesto in cui è inserito non sono presenti fonti di inquinamento acustico.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un giardino privato, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.434
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	6,00	8	46
da cedere	6,00	8	46
parametriche monetizzabili	0,00	8	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	8
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.147
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

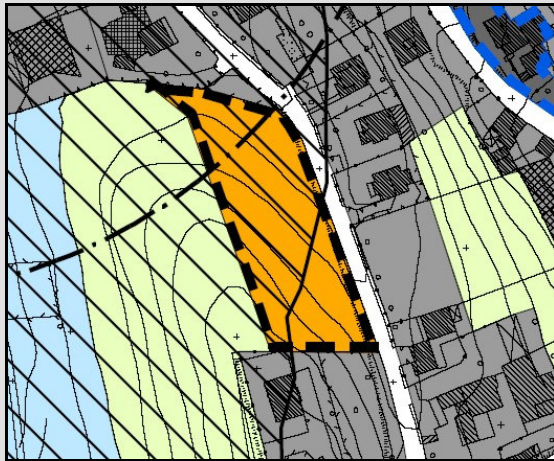
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	0,00	8	-
parcheggio	6,00	8	46
totale	6,00	8	46

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

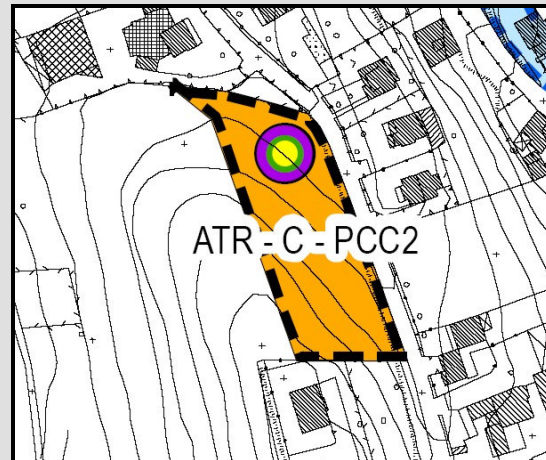
4.2.2 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Fumo in via Rivetta, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale della frazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Bosco Madio Superiore, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale San Zeno, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo non interferisce con la viabilità provinciale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale San Zeno
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-C-PCC 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale San Zeno, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale San Zeno ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale San Zeno (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale San Zeno ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. L'ambito in oggetto confina con un lotto artigianale occupato da un'officina meccanica, per la quale il PGT prevede un piccolo ampliamento.	L'officina meccanica è fonte di inquinamento acustico trascurabile. Tuttavia potrebbe essere opportuno realizzare una fascia verde di mitigazione, per annullare eventuali impatti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: vocazione agricola discreta).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-C-PCC 2

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	3.808
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	6,00	20	122
da cedere	6,00	20	122
parametriche monetizzabili	0,00	20	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	20
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	3.046
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

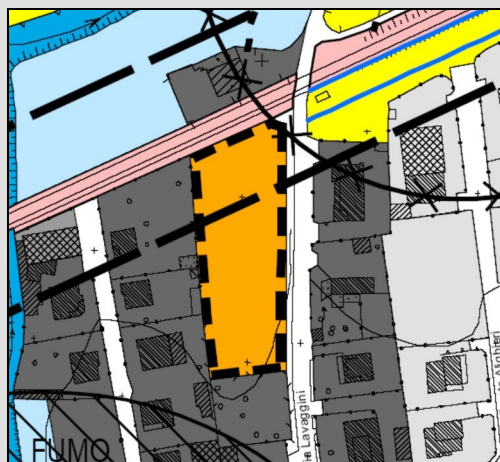
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	0,00	20	-
parcheggio	6,00	20	122
totale	6,00	20	122

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

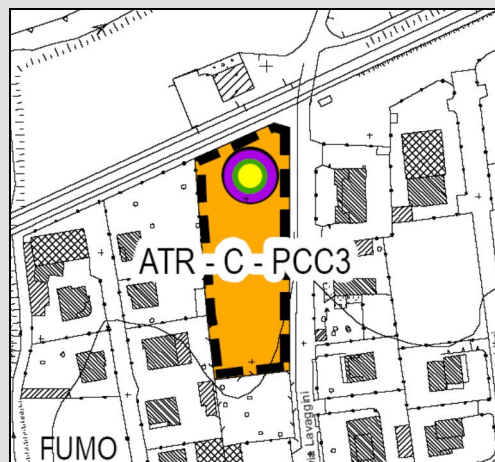
4.2.3 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a Fumo, in via Lavaggini, accanto al piano di lottizzazione residenziale attualmente in fase di ultimazione. L'ambito colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

La fonte più rilevante di impatto acustico è la ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza. Si consiglia pertanto di realizzare una fascia verde di mitigazione sul confine settentrionale dell'ambito, per attutire il rumore provocato dai treni in transito. È consigliabile destinare a servizi tutta l'area compresa entro la fascia di rispetto ferroviario (collocata alla distanza di 30 metri dal limite esterno dei binari). Si ricorda che l'edificazione entro la fascia di rispetto ferroviaria è consentita previo parere favorevole dell'ente gestore della linea (Ferrovie dello Stato FS).

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-C-PCC 3				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. La criticità riscontrata è la presenza della ferrovia Alessandria-Piacenza.	Per ridurre al minimo l'impatto acustico della ferrovia, si consiglia di piantumare con alberi di alto fusto e dalla vasta chioma la striscia di terreno, larga 30 metri, compresa tra l'ambito e la linea ferroviaria ("fascia di rispetto ferroviario").
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-C-PCC 3

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	3.030
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	16	97
da cedere	6,00	16	97
parametriche monetizzabili	0,00	16	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	16
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	2.424
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	16	-
parcheggio	6,00	16	97
totale	6,00	16	97

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

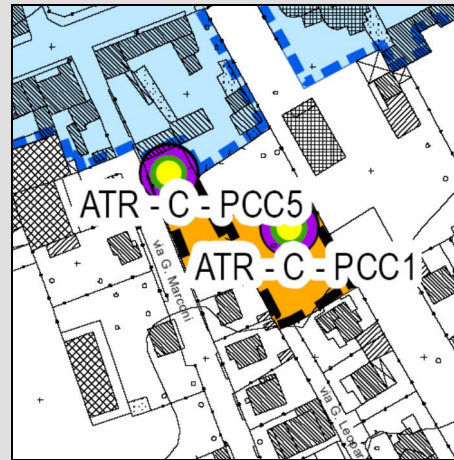
4.2.4 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 5

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a Fumo, in via Marconi, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata ad orti e giardini privati.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-C-PCC 5				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale: nel contesto in cui è inserito non sono presenti fonti di inquinamento acustico.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un giardino privato, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-C-PCC 5

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	888
--------------------------------	----	----------------	-----

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	6,00	5	28
da cedere	6,00	5	28
parametriche monetizzabili	0,00	5	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	5
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	710
----------------	---	----------------	-----

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

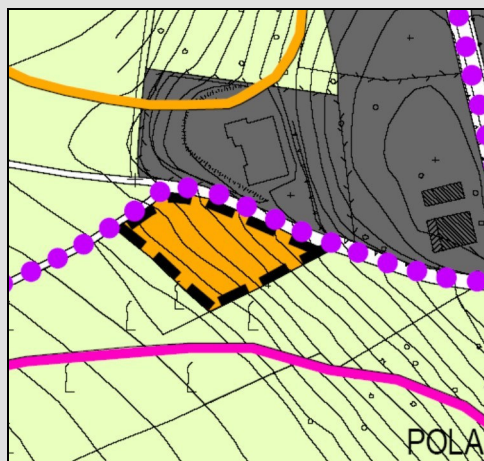
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	0,00	5	-
parcheggio	6,00	5	28
totale	6,00	5	28

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

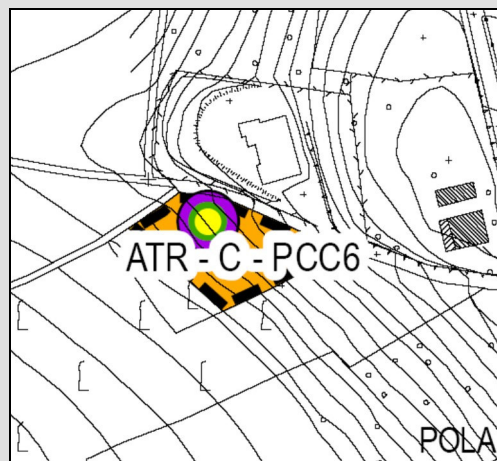
4.2.5 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 6

1 Località ed identificazione:

L'ambito in oggetto si trova a frazione Pola, e configura una piccola espansione del tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata a prato.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-C-PCC 6				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale: nel contesto in cui è inserito non sono presenti fonti di inquinamento acustico.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-C-PCC 6

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.585
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	8
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.268
----------------	---	----------------	-------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	8	51
da cedere	6,00	8	51
parametriche monetizzabili	0,00	8	-

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

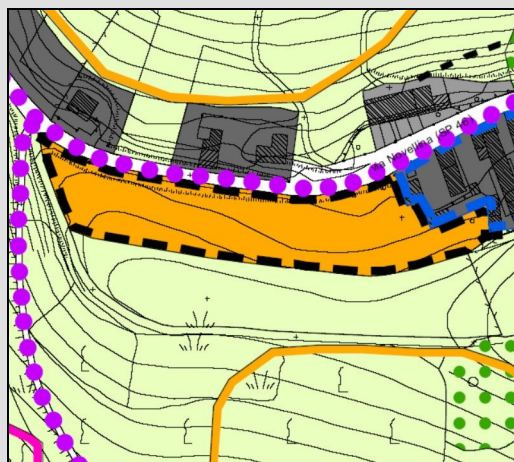
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	8	-
parcheggio	6,00	8	51
totale	6,00	8	51

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

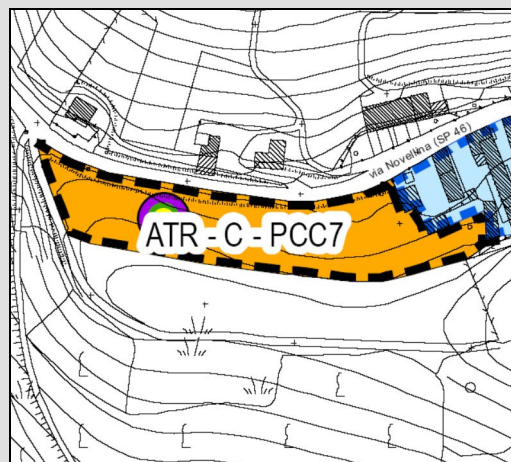
4.2.6 SCHEDA AMBITO ATR-C-PCC 7

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Novellina, in via Novellina (Strada Provinciale n. 46), e colma una porosità presente nel tessuto consolidato.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Piano, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 46, a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F). La fascia di rispetto, in questo caso, è ridotta a zero, perché l'ambito in oggetto si trova all'interno del centro abitato, definito da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 46

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "bellezze di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

9 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-C-PCC 7 è situato in adiacenza alla SP n. 46, definita dal PTCP come "percorso di fruizione panoramica e ambientale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

1 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		2 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

11 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

13 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-C-PCC 7				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'azienda vitivinicola situata sul lato opposto della strada, classificata nella "Carta della disciplina delle aree" come "ambito agricolo del tessuto consolidato", non costituisce una criticità acustica, né ambientale in generale: la lavorazione dell'uva non richiede l'impiego di macchinari rumorosi, e non provoca emissioni di sostanze inquinanti, maleodoranti o nocive per l'uomo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato permanente. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

15 Dati quantitativi

ATR-C-PCC 7**14.1** Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	5.299
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	6,00	28	170
da cedere	6,00	28	170
parametriche monetizzabili	0,00	28	-

14.2 Abitanti teoricim³/abit 150

abitanti	28
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	4.239
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	0,00	28	-
parcheggio	6,00	28	170
totale	6,00	28	170

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

Parte 5. MORNICO LOSANA: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

5.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR-M: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-M è prevista una sola modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATR-M-PCC).
- A Mornico Losana sono previsti 5 ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-M-PCC).

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Non sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale, che sono concessi soltanto agli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione.

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-M-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-M-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio. Tale area è monetizzabile in tutto o in parte, a seconda delle esigenze del Comune.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-M-PCC 1	Roncaioli	-	2044	0,80	1.635	11
ATR-M-PCC 2	Sfogliata	-	1709	0,80	1.367	9
ATR-M-PCC 3	Casa Ferrari	-	1702	0,80	1.362	9
ATR-M-PCC 4	Losana	-	2167	0,80	1.734	12
ATR-M-PCC 5	Losana	-	2471	0,80	1.977	13
TOTALE			10.093		8.074	54

Tabella 3 Ambiti di trasformazione ATR-M-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti	servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
	m ³ /abit 150	m ² /abitante = 6,00					
	n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-M-PCC 1	11	-	-	6,00	65	6,00	65
ATR-M-PCC 2	9	-	-	6,00	55	6,00	55
ATR-M-PCC 3	9	-	-	6,00	54	6,00	54
ATR-M-PCC 4	12	-	-	6,00	69	6,00	69
ATR-M-PCC 5	13	-	-	6,00	79	6,00	79
TOTALE	54	-	-	6,00	323	6,00	323

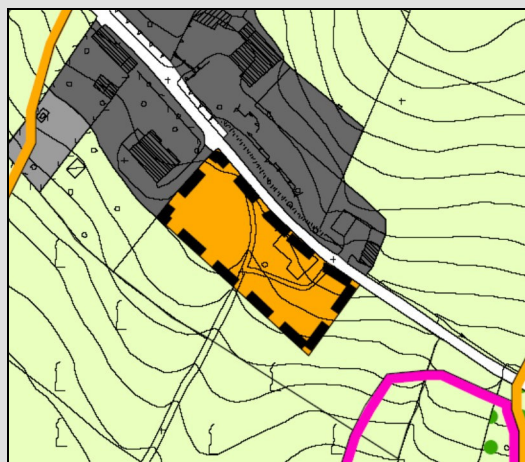
Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATR-M-PCC: cessioni e monetizzazioni

5.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-M-PCC

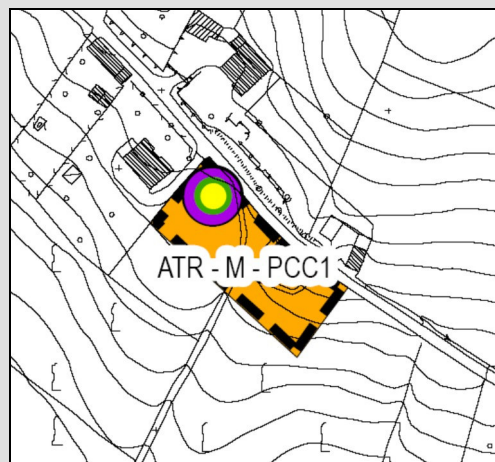
5.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Roncaioli, e colma una porosità del tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata a vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Roncaioli, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-M-PCC 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-M-PCC 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.044
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	11	65
da cedere	6,00	11	65
parametriche monetizzabili	0,00	11	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 11

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.635
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

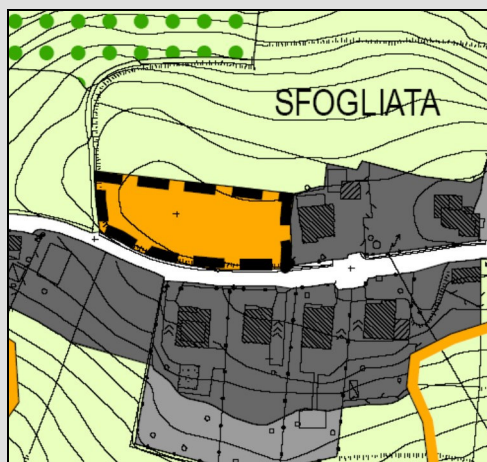
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	11	-
parcheggio	6,00	11	65
totale	6,00	11	65

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

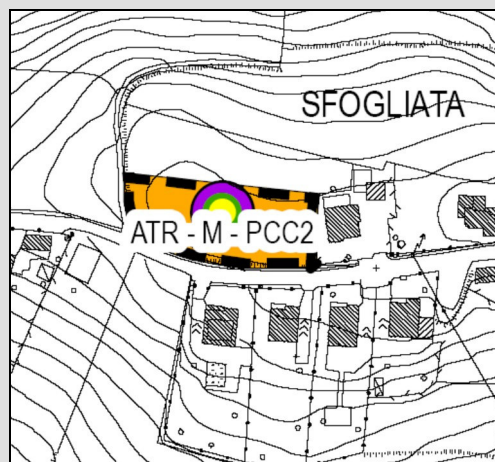
5.2.2 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Sfogliata, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale della frazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata a vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Sfogliata, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

9 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-M-PCC 2 è situato in adiacenza ad un tracciato definito dal PTCP come "percorso di fruizione panoramica e ambientale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

1 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		2 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

11 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

13 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-M-PCC 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3A Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da media ad alta. L'area è quasi interamente pianeggiante, ma interessata dalla presenza di piccole falde sospese. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

15 Dati quantitativi

ATR-M-PCC 2

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.709
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	9	55
da cedere	6,00	9	55
parametriche monetizzabili	0,00	9	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 9

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.367
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

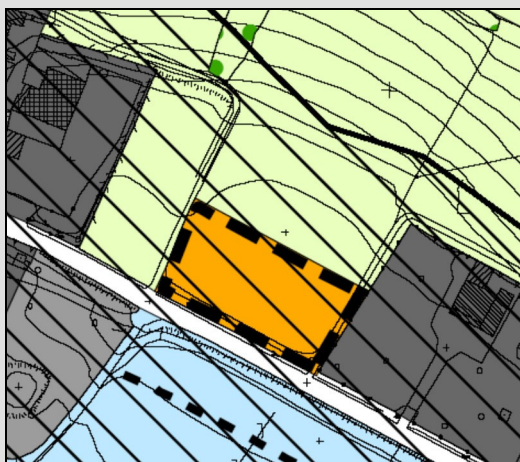
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	9	-
parcheggio	6,00	9	55
totale	6,00	9	55

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

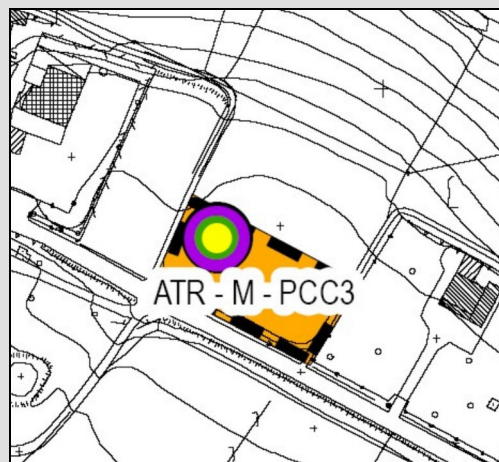
5.2.3 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a frazione Casa Ferrari, sulla Strada Provinciale n. 46, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Casa Ferrari, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 46, a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F), ridotta in questo caso a zero poiché l'ambito si trova all'interno del centro abitato della frazione, il cui perimetro è stato definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 46

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-M-PCC 3				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	

14 Dati quantitativi

ATR-M-PCC 3

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.702
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	6,00	9	54
da cedere	6,00	9	54
parametriche monetizzabili	0,00	9	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	9
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.362
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

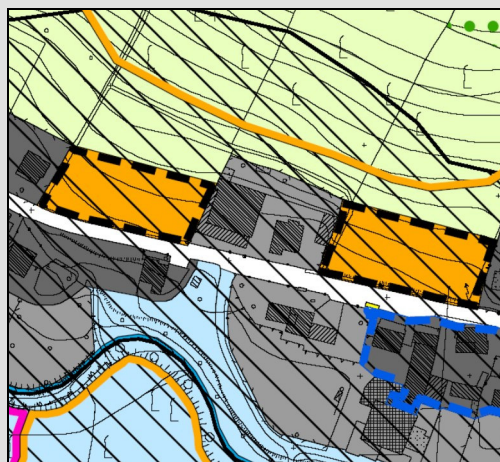
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	0,00	9	-
parking	6,00	9	54
totale	6,00	9	54

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

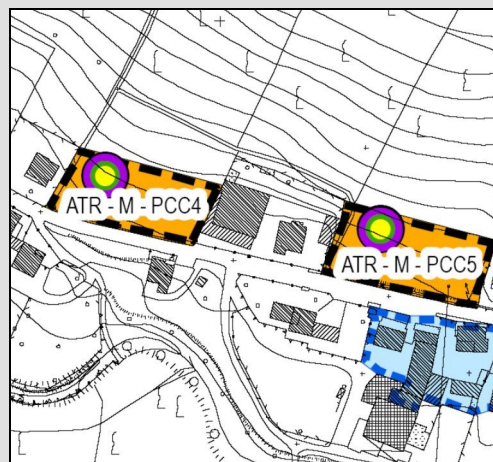
5.2.4 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 4

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a frazione Losana, sulla Strada Provinciale n. 46, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata a vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Losana, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 46, a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F), ridotta in questo caso a zero poiché l'ambito si trova all'interno del centro abitato della frazione, il cui perimetro è stato definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 46

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-M-PCC 4				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3C Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'azienda vitivinicola situata nelle vicinanze, classificata nella "Carta della disciplina delle aree" come "ambito agricolo del tessuto consolidato", non costituisce una criticità acustica, né ambientale in generale: la lavorazione dell'uva non richiede l'impiego di macchinari rumorosi, e non provoca emissioni di sostanze inquinanti, maleodoranti o nocive per l'uomo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	

14 Dati quantitativi

ATR-M-PCC 4

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.167
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	12
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.734
----------------	---	----------------	-------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	12	69
da cedere	6,00	12	69
parametriche monetizzabili	0,00	12	-

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

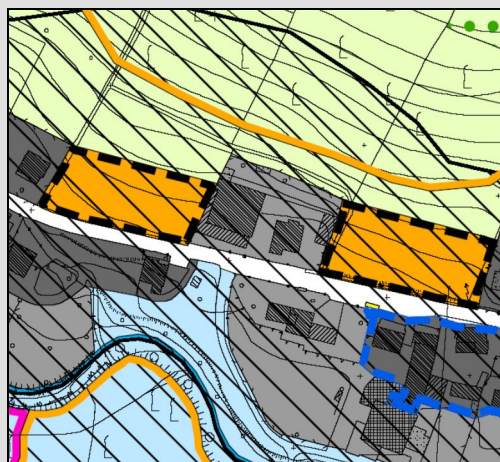
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	12	-
parking	6,00	12	69
totale	6,00	12	69

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

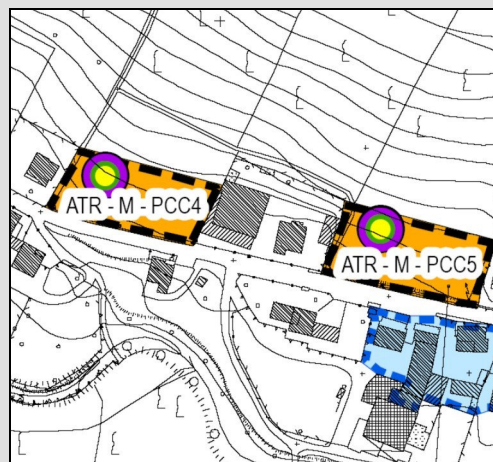
5.2.5 SCHEDA AMBITO ATR-M-PCC 5

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a frazione Losana, sulla Strada Provinciale n. 46, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata a vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Losana, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 46, a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F), ridotta in questo caso a zero poiché l'ambito si trova all'interno del centro abitato della frazione, il cui perimetro è stato definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 46

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-M-PCC 5				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3C Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'azienda vitivinicola situata nelle vicinanze, classificata nella "Carta della disciplina delle aree" come "ambito agricolo del tessuto consolidato", non costituisce una criticità acustica, né ambientale in generale: la lavorazione dell'uva non richiede l'impiego di macchinari rumorosi, e non provoca emissioni di sostanze inquinanti, maleodoranti o nocive per l'uomo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	

14 Dati quantitativi

ATR-M-PCC 5

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.471
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	13	79
da cedere	6,00	13	79
parametriche monetizzabili	0,00	13	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	13
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.977
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	13	-
parking	6,00	13	79
totale	6,00	13	79

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

Parte 6. OLIVA GESSI: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

6.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR-O: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-O è prevista una sola modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC).
- A Oliva Gessi è previsto 1 ambito di trasformazione soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC 1).

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Non sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale, che sono concessi soltanto agli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione.

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio. Tale area è monetizzabile in tutto o in parte, a seconda delle esigenze del Comune.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-O-PCC 1	Casa Ferrari	Via Chiesa	4516	0,80	3.613	24
TOTALE			4.516		3.613	24

Tabella 5 Ambiti di trasformazione ATR-O-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti	servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
	m ³ /abit 150	m ² /abitante = 6,00					
	n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-O-PCC 1	24	-	-	6,00	145	6,00	145
TOTALE	24	-	-	6,00	145	6,00	145

Tabella 6 Ambiti di trasformazione ATR-O-PCC: cessioni e monetizzazioni

6.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-O-PCC

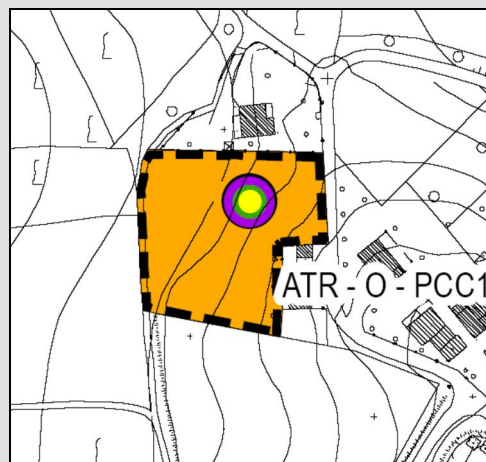
6.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-O-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Casa Ferrari, in via Chiesa (Strada Provinciale n. 46), sul confine con Corvino San Quirico. Colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Casa Ferrari, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 46 (via Chiesa), a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F), ridotta in questo caso a zero perché l'ambito si trova all'interno del centro abitato della frazione, il cui perimetro è stato definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 46

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

9 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-O-PCC 1 è situato in adiacenza ad un tracciato definito dal PTCP come "percorso di fruizione panoramica e ambientale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

1 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		2 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

11 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

13 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-O-PCC 1				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Classe 2 "Aree prevalentemente residenziali"	L'ambito in oggetto ricade in classe acustica 2. Ciò significa che l'area in esame è adatta ad ospitare insediamenti di tipo residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

15 Dati quantitativi

ATR-O-PCC 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	4.516
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	24	145
da cedere	6,00	24	145
parametriche monetizzabili	0,00	24	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 24

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	3.613
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	24	-
parking	6,00	24	145
totale	6,00	24	145

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

Parte 7. TORRICELLA VERZATE: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR-T: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-T sono previste due modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATR-T-PL);
- Permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC).

A Torricella Verzate sono previsti 3 ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione e 15 ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, i criteri per la perequazione e gli incentivi edificatori sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Gli incentivi edificatori, previsti in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, sono concessi soltanto agli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL).

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, che è sempre pari al 20% dell'indice minimo, è previsto in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale);
- il volume edificabile minimo e massimo;
- il numero di abitanti (minimo e massimo) previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- la cessione totale prescritta è di 26,50 metri quadrati per abitante, di cui 14,50 monetizzabili;
- le cessioni non monetizzabili, pari ai restanti 12,00 metri quadrati per abitante, sono equamente divise in aree di verde attrezzato (6 mq/ab.) e parcheggio (6 mq/ab.);
- il calcolo delle aree di cessione è riferito al numero massimo di abitanti insediabili.

Piano attuativo	Superficie territoriale St	Indice di edificabilità territoriale It			Volume V			Abitanti	
	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit 150	
	St_terr	It_min	It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
	m²	m³/m²	20% m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR-T-PL 1	23670	0,70	0,14	0,84	16569	3314	19883	110	133
ATR-T-PL 2	10627	0,70	0,14	0,84	7439	1488	8927	50	60
ATR-T-PL 3	4572	0,70	0,14	0,84	3200	640	3840	21	26
Verzate	38869	-	-	-	27208	5442	32650	181	218
TOTALE	38869				27208	5442	32650	181	218

(*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica
edilizia residenziale sociale

Tabella 7 Ambiti di trasformazione ATR-T-PL: superficie, indice, volume, abitanti

Frazione	Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
Verzate	ATR-T-PL 1	133	6,00	795	6,00	795	12,00	1.591	26,50	3.513	14,50	1.922
	ATR-T-PL 2	60	6,00	357	6,00	357	12,00	714	26,50	1.577	14,50	863
	ATR-T-PL 3	26	6,00	154	6,00	154	12,00	307	26,50	678	14,50	371
	Totale	218	6,00	1.306	6,00	1.306	12,00	2.612	26,50	5.768	14,50	3.156
TOTALE		218	6,00	1.306	6,00	1.306	12,00	2.612	26,50	5.768	14,50	3.156

Tabella 8 Ambiti di trasformazione ATR-T-PL: cessioni e monetizzazioni

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio. Tale area è monetizzabile in tutto o in parte, a seconda delle esigenze del Comune.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-T-PCC 1	Verzate	Via Roma	3542	0,80	2.834	19
ATR-T-PCC 2	Bosco Madio Superiore	Via Bosco Madio Sup.	3352	0,80	2.682	18
ATR-T-PCC 3	Verzate	Via Castelletto	1868	0,80	1.494	10
ATR-T-PCC 4	Verzate	Via Castelletto	1656	0,80	1.325	9
ATR-T-PCC 5	Verzate	Via Castelletto	951	0,80	761	5
ATR-T-PCC 6	Verzate	Via Castelletto	1637	0,80	1.310	9
ATR-T-PCC 7	Piano	Via Roma	3060	0,80	2.448	16
ATR-T-PCC 8	Verzate	Via Roma	2259	0,80	1.807	12
ATR-T-PCC 9	Verzate	Via Bosco Madio Sup.	2507	0,80	2.006	13
ATR-T-PCC 10	Verzate	Via Bosco Madio Sup.	2499	0,80	1.999	13
ATR-T-PCC 11	Verzate	Strada Fontana	2410	0,80	1.928	13
ATR-T-PCC 13	Torricella Verzate	Via Valsorda	840	0,80	672	4
ATR-T-PCC 14	Verzate	Strada Fontana	5268	0,80	4.214	28
ATR-T-PCC 15	Verzate	Strada Fontana	2615	0,80	2.092	14
ATR-T-PCC 16	Cascina Gesso	Via XXV Aprile	1484	0,80	1.187	8
TOTALE			35.948		28.758	192

Tabella 9 Ambiti di trasformazione ATR-T-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti	servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
	m ³ /abit 150	m ² /abitante = 6,00					
	n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-T-PCC 1	19	-	-	6,00	113	6,00	113
ATR-T-PCC 2	18	-	-	6,00	107	6,00	107
ATR-T-PCC 3	10	-	-	6,00	60	6,00	60
ATR-T-PCC 4	9	-	-	6,00	53	6,00	53
ATR-T-PCC 5	5	-	-	6,00	30	6,00	30
ATR-T-PCC 6	9	-	-	6,00	52	6,00	52
ATR-T-PCC 7	16	-	-	6,00	98	6,00	98
ATR-T-PCC 8	12	-	-	6,00	72	6,00	72
ATR-T-PCC 9	13	-	-	6,00	80	6,00	80
ATR-T-PCC 10	13	-	-	6,00	80	6,00	80
ATR-T-PCC 11	13	-	-	6,00	77	6,00	77
ATR-T-PCC 13	4	-	-	6,00	27	6,00	27
ATR-T-PCC 14	28	-	-	6,00	169	6,00	169
ATR-T-PCC 15	14	-	-	6,00	84	6,00	84
ATR-T-PCC 16	8	-	-	6,00	47	6,00	47
TOTALE	192	-	-	6,00	1.150	6,00	1.150

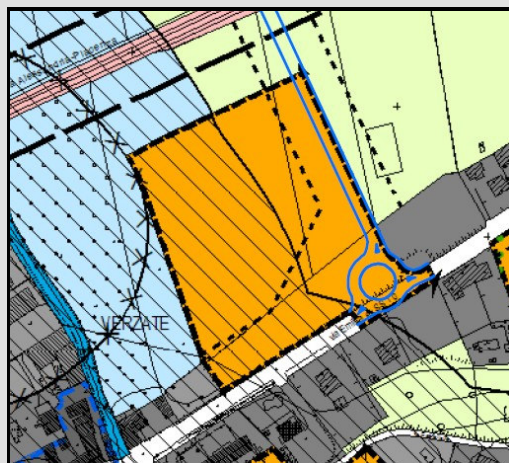
Tabella 10 Ambiti di trasformazione ATR-T-PCC: cessioni e monetizzazioni

7.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-T-PL

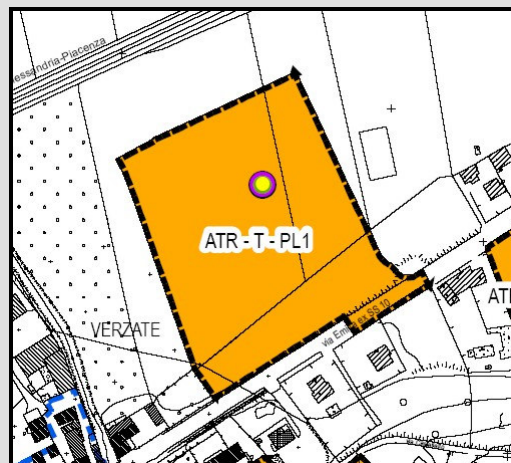
7.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, attestato sulla via Emilia. È proposta la lottizzazione del quadrante compreso tra la via Emilia e la ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza. Uno degli obiettivi più importanti legati alla previsione in oggetto è la realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra la via Emilia e la nuova tangenziale di progetto Casteggio-Broni. Ai lottizzanti è posta a carico la costruzione della rotonda sulla via Emilia e del tracciato stradale interno al perimetro del piano di lottizzazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di parcheggi ed aree a verde attrezzato.
- Realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra la via Emilia e la nuova tangenziale di progetto Casteggio-Broni.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta ai seguenti vincoli:
- vincolo di inedificabilità assoluta entro le fasce di rispetto stradali. Alla via Emilia (strada di tipo C) è associata una fascia di rispetto di 30 metri; alla strada di progetto perpendicolare alla via Emilia, ipotizzata di tipo F, è associata una fascia di rispetto di 20 metri. Tali zone inedificabili saranno preferibilmente destinate a parcheggi e ad aree di verde attrezzato.
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto di piano di lottizzazione dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- rotatoria sulla via Emilia e primo tratto della strada di collegamento tra la via Emilia e la nuova tangenziale di progetto Casteggio-Broni, limitatamente alla parte di essa che ricade all'interno del perimetro del piano di lottizzazione;
- aree di verde attrezzato (minimo 6 mq/abitante) e di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano di lottizzazione dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione.

I problemi di impatto acustico più rilevanti sono dovuti alla presenza della via Emilia a sud e della ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza a nord. Le fasce di rispetto stradali imposte dal PGT obbligano i lottizzanti ad arretrare le nuove costruzioni rispetto alla viabilità strategica esistente e prevista. Si suggerisce di realizzare una fascia verde di mitigazione sul confine settentrionale dell'ambito, per ridurre il più possibile l'impatto acustico della ferrovia.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è attestato sulla via Emilia (ex Strada Statale n. 10), a cui è associata una fascia di rispetto di 30 metri (strada di tipo C, ai sensi del nuovo Codice della Strada).

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
Via Emilia (ex Strada Statale n. 10)	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	Via Emilia		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-T-PL 1 è situato in adiacenza alla via Emilia (ex SS n. 10), definita dal PTCP "viabilità storica principale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra parzialmente nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Sono prescritte tutte le necessarie misure di mitigazione dell'impatto acustico.	La fascia di rispetto della via Emilia (strada di tipo C) impone un arretramento delle nuove costruzioni di 30 metri dalla strada. La soluzione urbanistica più opportuna è destinare a parcheggio l'area antistante la SS 10, creando una configurazione analoga a quella del piano di lottizzazione commerciale attualmente in fase di ultimazione.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	

15 Dati quantitativi

ATR-T-PL 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	23.670
--------------------------------	--------	----------------	--------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,84

14.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	133	3.513
da cedere	12,00	133	1.591
parametriche monetizzabili	14,50	133	1.922

14.2 Abitanti teorici

	m ³ /abit	150
minimo	110	
massimo	133	

14.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	16.569
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	3.314
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m³	19.883

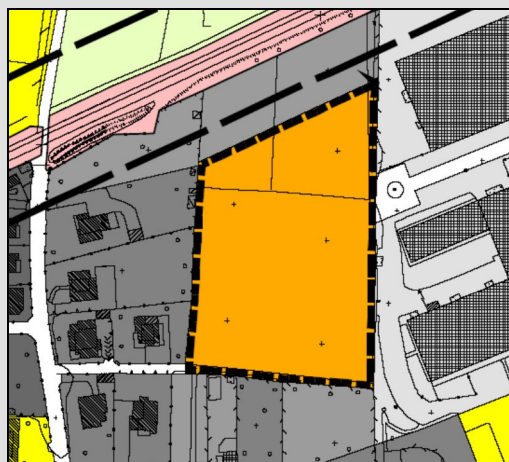
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
verde attrezzato	6,00	133	795
parking	6,00	133	795
totale	12,00	133	1.591

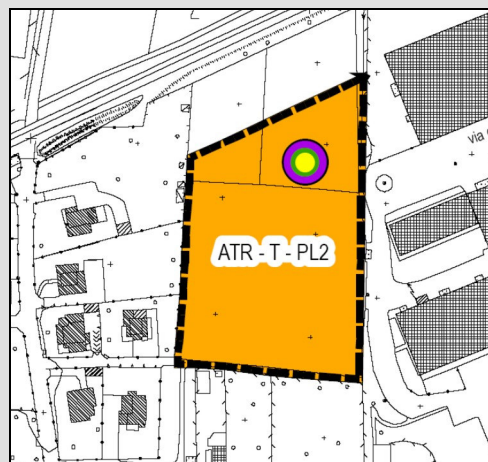
7.2.2 SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, e colma una porosità del tessuto consolidato residenziale compreso tra la via Emilia e la ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza. L'accesso all'ambito avverrà tramite via dei Belcredi, recentemente realizzata all'interno del piano di lottizzazione commerciale attualmente in corso.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata in parte a vigneto e in parte a seminativo.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di parcheggi ed aree a verde attrezzato.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di verde attrezzato (minimo 6 mq/abitante) e di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano di lottizzazione dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione.

Il problema di impatto acustico più rilevante è dovuto alla presenza della ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza a nord. Si suggerisce di realizzare una fascia verde di mitigazione sul confine settentrionale dell'ambito, per ridurre il più possibile l'impatto acustico della ferrovia.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo non interferisce con la viabilità provinciale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PL 2				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Le criticità riscontrate sono: vicinanza del polo commerciale, di un'attività artigianale di riparazione e vendita di macchine agricole, della ferrovia Alessandria-Piacenza.	Gli esercizi commerciali presenti (ristoranti, negozi di abbigliamento, uffici) si inseriscono perfettamente nel contesto residenziale. Le attività non sono rumorose e non comportano scarichi di sostanze nocive o maleodoranti. La viabilità interna (viale Romera e via dei Belcredi) è adeguata a smaltire il traffico veicolare esistente e previsto. Per evitare problemi di impatto acustico con il lotto artigianale vicino, è opportuno che le nuove abitazioni siano edificate ad una distanza di almeno 15-20 metri dal confine. Per ridurre al minimo l'impatto acustico della ferrovia, si consiglia di piantumare con alberi di alto fusto e dalla vasta chioma la striscia di terreno, larga 30 metri, compresa tra l'ambito e la linea ferroviaria.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PL 2

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	10.627
--------------------------------	--------	----------------	--------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,84

14.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	60	1.577
da cedere	12,00	60	714
parametriche monetizzabili	14,50	60	863

14.2 Abitanti teorici

	m ³ /abit	150
minimo	50	
massimo	60	

14.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	7.439
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	1.488
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m³	8.927

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
verde attrezzato	6,00	60	357
parking	6,00	60	357
totale	12,00	60	714

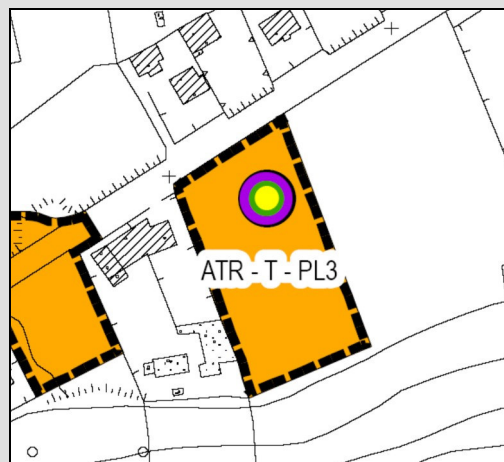
7.2.3 SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, e colma una porosità nel tessuto consolidato residenziale della frazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da un bosco (definizione ai sensi della LR 27/2004 e successive modificazioni e integrazioni).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di parcheggi ed aree a verde attrezzato.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta ai seguenti vincoli:
- vincolo di inedificabilità assoluta entro le fasce di rispetto stradali. Alla via Emilia (strada di tipo C) è associata una fascia di rispetto di 30 metri, ridotta in questo caso particolare a 10 metri perché l'ambito si trova all'interno del centro abitato.
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del bosco, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale. Ai lottizzanti sarà posto l'obbligo di ricostituire il bosco in altra zona del territorio comunale.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di verde attrezzato (minimo 6 mq/abitante) e di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano di lottizzazione dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione. Il problema di impatto acustico più rilevante è dovuto alla presenza della via Emilia. Si suggerisce di destinare a parcheggio e verde l'area antistante la strada.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla via Emilia (ex Strada Statale n. 10), alla quale è associata una fascia di rispetto di 30 metri, ridotta in questo caso particolare a 10 metri poiché l'ambito si trova all'interno del centro abitato, il cui perimetro è stato definito con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
Via Emilia (ex Strada Statale n. 10)	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi bosco
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PL 3				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala la presenza di un bosco, che occupa parzialmente l'area in oggetto.	I rilievi sul posto confermano l'indicazione del PTCP. Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale. L'eliminazione del bosco comporta per i lottizzanti l'obbligo di compensazione, mediante interventi di rinaturalizzazione e incremento della biodiversità in altre zone del territorio comunale di Torricella Verzate o degli altri comuni costituenti l'Unione.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Bosco (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera g)	I rilievi sul posto confermano l'indicazione del SIBA. Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale. L'eliminazione del bosco comporta per i lottizzanti l'obbligo di compensazione, mediante interventi di rinaturalizzazione e incremento della biodiversità in altre zone del territorio comunale di Torricella Verzate o degli altri comuni costituenti l'Unione.
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. La criticità maggiore è legata alla previsione del piano di lottizzazione produttivo ATP-PL 1, collocato sull'altro lato della via Emilia a poche decine di metri dall'ambito in oggetto.	Nell'ambito ATP-PL 1 è previsto l'insediamento di attività artigianali e industriali compatibili con il contesto residenziale circostante: dovranno quindi essere ridotte al minimo tutte le fonti di inquinamento ambientale (olfattivo, acustico, ecc.). E' tassativamente vietato l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un bosco, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.

14 Dati quantitativi

ATR-T-PL 3

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	4.572
--------------------------------	--------	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,84

14.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	26	678
da cedere	12,00	26	307
parametriche monetizzabili	14,50	26	371

14.2 Abitanti teorici

		m ³ /abit	150
minimo	21	massimo	26

14.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	3.200
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	640
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m³	3.840

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

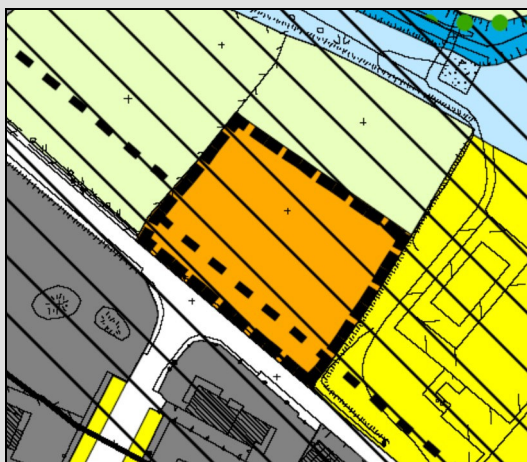
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
verde attrezzato	6,00	26	154
parking	6,00	26	154
totale	12,00	26	307

7.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-T-PCC

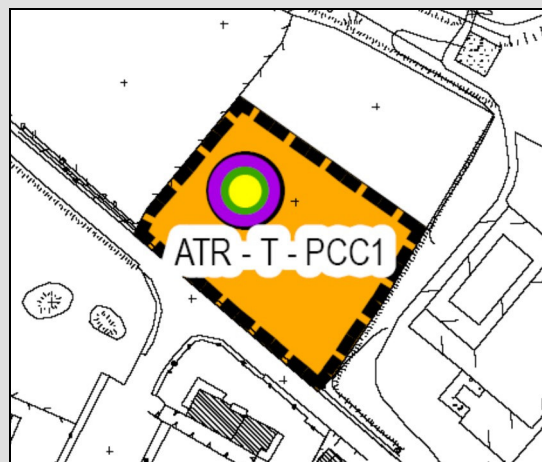
7.3.1 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, in via Roma (Strada Provinciale n. 46), accanto al centro sportivo comunale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta ai seguenti vincoli:
- vincolo di inedificabilità assoluta entro le fasce di rispetto stradali. Alla via Roma (Strada Provinciale n. 46: strada di tipo F) è associata una fascia di rispetto di 20 metri, ridotta in questo caso particolare a 10 metri (per scelta di PGT), onde evitare di recare un danno eccessivo ai lottizzanti.
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è attestato su via Roma (Strada Provinciale n. 46), alla quale è associata una fascia di rispetto di 20 metri, ridotta dal PGT a 10 metri per non recare un eccessivo danno ai lottizzanti.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Via Roma (Strada Provinciale n. 46)

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito, ad eccezione della presenza del centro sportivo comunale.	Non è necessaria alcuna misura di tutela. La fruizione del centro sportivo, per altro saltuaria, è il sintomo positivo della vitalità del centro abitato, e non può certo essere considerata un elemento di disturbo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	3.542
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	19
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	2.834
----------------	---	----------------	-------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	19	113
da cedere	6,00	19	113
parametriche monetizzabili	0,00	19	-

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

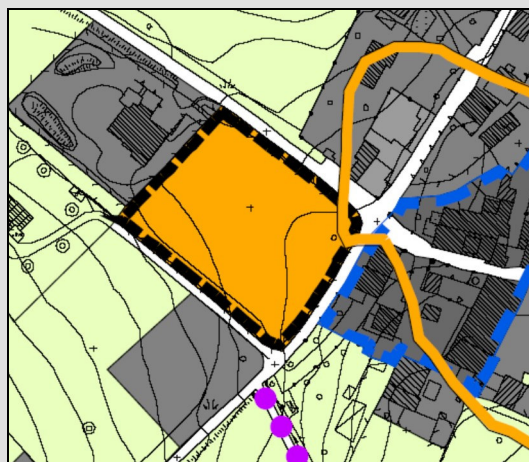
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	19	-
parcheggio	6,00	19	113
totale	6,00	19	113

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

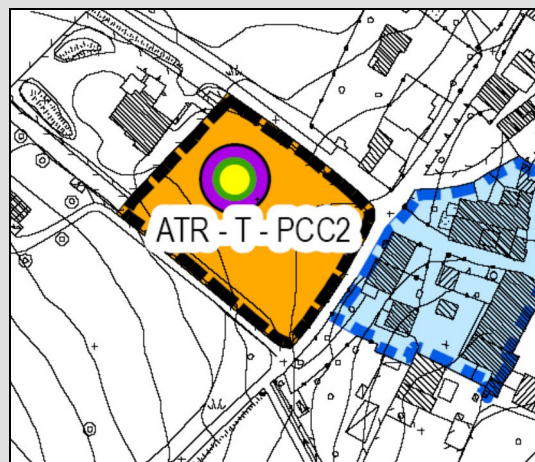
7.3.2 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Bosco Madio Superiore, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale della frazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Bosco Madio Superiore, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo non interferisce con la viabilità provinciale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3B-3C Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti a Bosco Madio Superiore hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 2

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	3.352
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	18	107
da cedere	6,00	18	107
parametriche monetizzabili	0,00	18	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	18
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	2.682
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	18	-
parking	6,00	18	107
totale	6,00	18	107

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

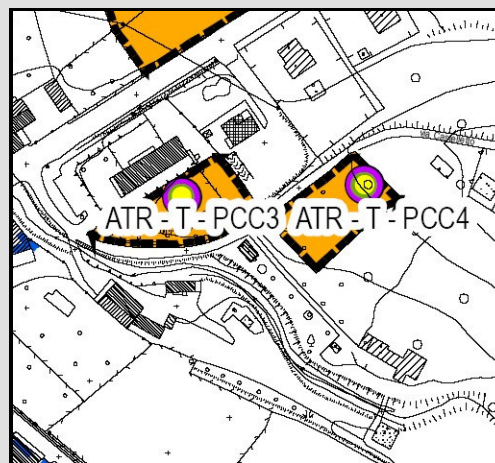
7.3.3 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a Verzate, in via Castelletto, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata a orti e giardini privati.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 3				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un giardino privato, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 3

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.868
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	10	60
da cedere	6,00	10	60
parametriche monetizzabili	0,00	10	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	10
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.494
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

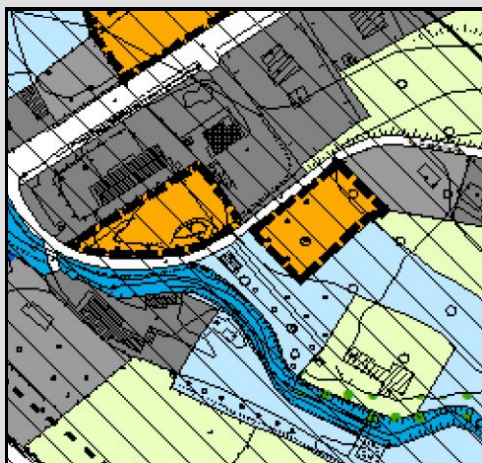
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	10	-
parcheggio	6,00	10	60
totale	6,00	10	60

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

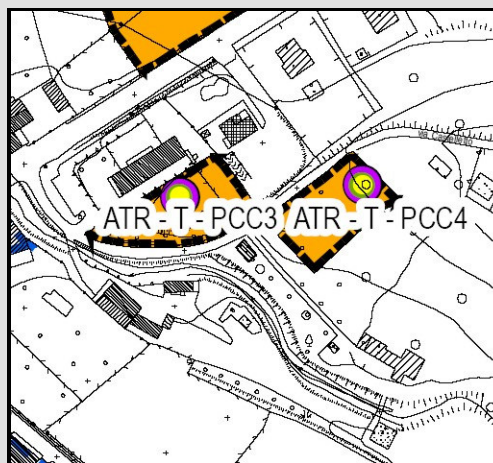
7.3.4 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 4

1 Località ed identificazione

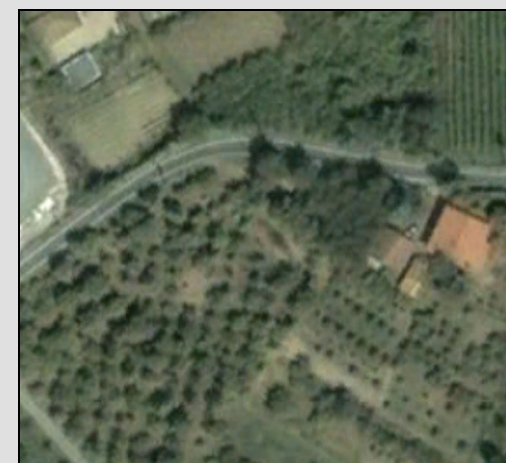
L'ambito in oggetto si trova a Verzate, in via Castelletto, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata a frutteto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 4				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Frutteto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 4

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.656
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	9	53
da cedere	6,00	9	53
parametriche monetizzabili	0,00	9	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	9
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.325
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

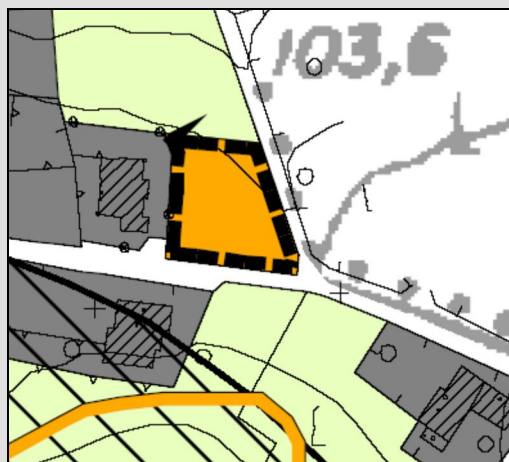
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	9	-
parking	6,00	9	53
totale	6,00	9	53

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

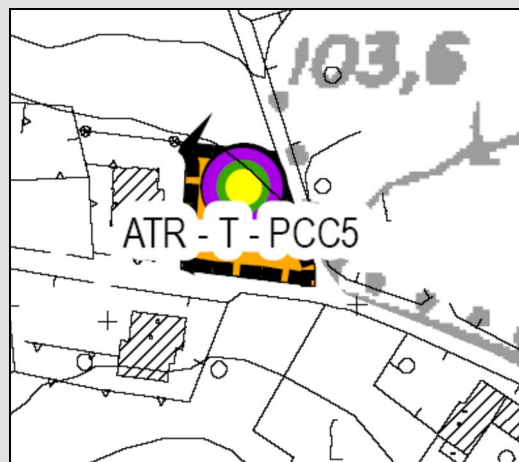
7.3.5 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 5

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova a Verzate, in via Castelletto, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da un vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 5				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 5

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	951
--------------------------------	----	----------------	-----

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	5	30
da cedere	6,00	5	30
parametriche monetizzabili	0,00	5	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	5
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	761
----------------	---	----------------	-----

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

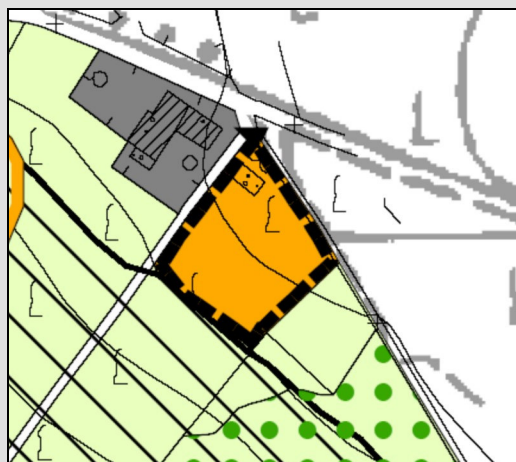
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	5	-
parking	6,00	5	30
totale	6,00	5	30

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

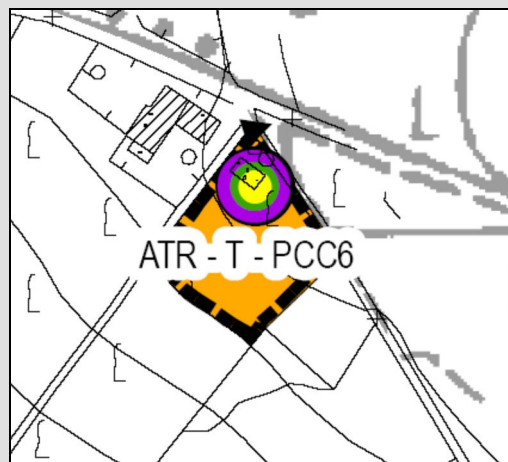
7.3.6 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 6

1 Località ed identificazione:

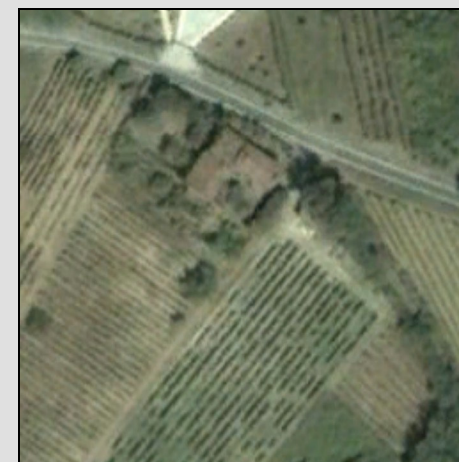
L'ambito in oggetto si trova a Verzate, in via Castelletto, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da un vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 6				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 6

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.637
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	9	52
da cedere	6,00	9	52
parametriche monetizzabili	0,00	9	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	9
----------	---

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.310
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

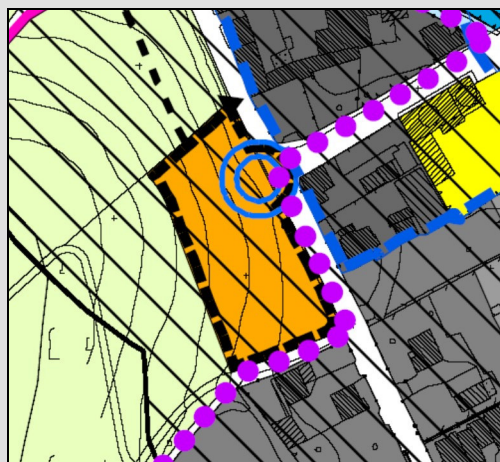
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	9	-
parking	6,00	9	52
totale	6,00	9	52

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

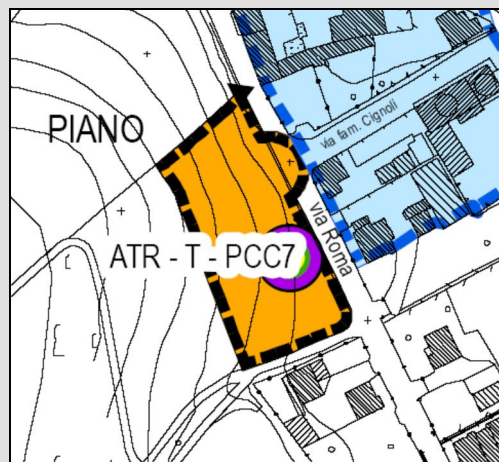
7.3.7 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 7

1 Località ed identificazione

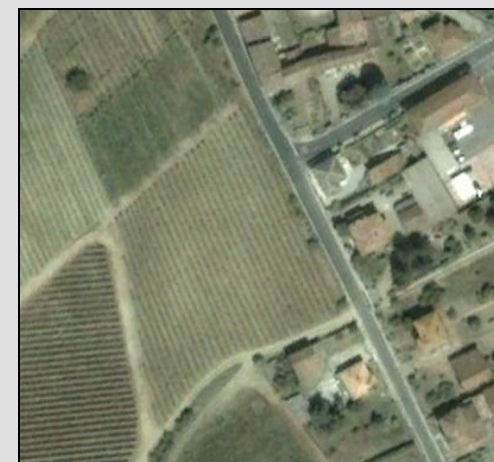
L'ambito si trova a frazione Piano, all'incrocio tra via Roma (Strada Provinciale n. 46) e via Famiglia Cignoli.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da un vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Piano, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Roma (Strada Provinciale n. 46) e via Famiglia Cignoli.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:

- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- rotatoria all'incrocio tra via Roma (Strada Provinciale n. 46) e via Famiglia Cignoli.
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato su via Roma (Strada Provinciale n. 46), a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F). La fascia di rispetto, in questo caso, è ridotta a zero, perché l'ambito in oggetto si trova all'interno del centro abitato, definito da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Via Roma (Strada Provinciale n. 46)

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-T-PCC 7 è situato in adiacenza ad un tracciato definito dal PTCP come "percorso di fruizione panoramica e ambientale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

14 Prescrizioni per la tutela delle visuali sensibili

I manufatti realizzati dovranno garantire la vista delle colline retrostanti. L'area in oggetto è classificata come "visuale sensibile" nelle Tavole del PTCP. Dovranno essere rispettati i coni visivi: qualora l'altezza massima imposta di 7,50 metri precluda la vista del panorama, si prescrive la progettazione di edifici con altezze inferiori, anche ad un solo piano fuori terra.

15 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 7				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito rientra in un'area classificata dal PTCP come "visuale sensibile".	L'indicazione del PTCP è stata rispettata. Nella proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari, si chiedeva l'edificabilità anche sui terreni posti di fronte all'incrocio. E' stata rifiutata: la presenza di edifici in tale posizione preclude la vista del paesaggio collinare a chi proviene da via famiglia Cignoli. Il tema della percezione visiva del paesaggio è richiamato più volte, oltre che dal PTCP, anche dal nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	

16 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 7**14.1** Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	3.060
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	16	98
da cedere	6,00	16	98
parametriche monetizzabili	0,00	16	-

14.2 Abitanti teoricim³/abit 150

abitanti 16

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	2.448
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

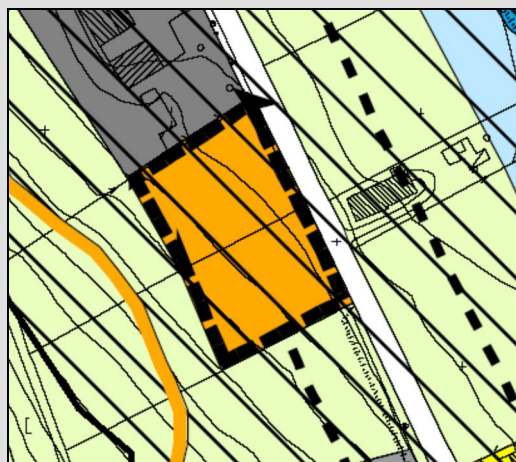
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	16	-
parking	6,00	16	98
totale	6,00	16	98

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

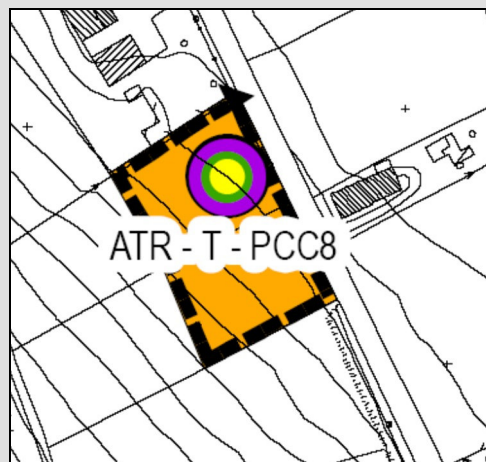
7.3.8 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 8

1 Località ed identificazione

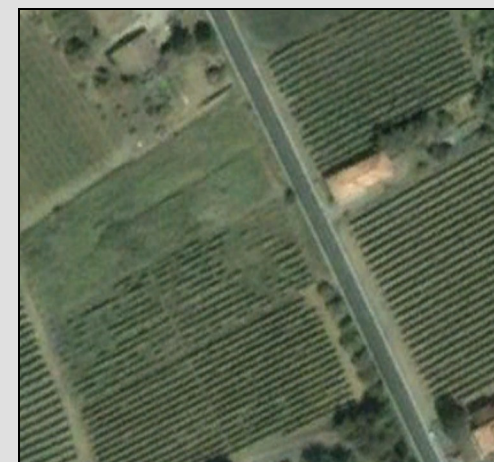
L'ambito si trova a Verzate, in via Roma (Strada Provinciale n. 46).



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata in parte a vigneto e in parte a seminativo.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:

- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato su via Roma (Strada Provinciale n. 46), a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F). La fascia di rispetto, in questo caso, è ridotta a zero, perché l'ambito in oggetto si trova all'interno del centro abitato, definito da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Via Roma (Strada Provinciale n. 46)

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Prescrizioni per la tutela delle visuali sensibili

I manufatti realizzati dovranno garantire la vista delle colline retrostanti. L'area in oggetto è classificata come "visuale sensibile" nelle Tavole del PTCP. Dovranno essere rispettati i coni visivi: qualora l'altezza massima imposta di 7,50 metri precluda la vista del panorama, si prescrive la progettazione di edifici con altezze inferiori, anche ad un solo piano fuori terra.

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 8				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	

15 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 8

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.259
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	12
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.807
----------------	---	----------------	-------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	12	72
da cedere	6,00	12	72
parametriche monetizzabili	0,00	12	-

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

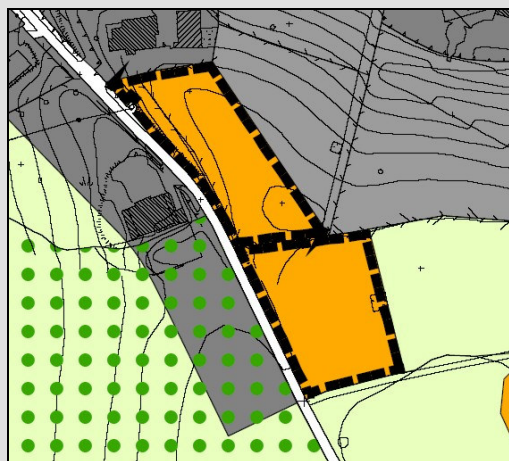
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	12	-
parking	6,00	12	72
totale	6,00	12	72

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

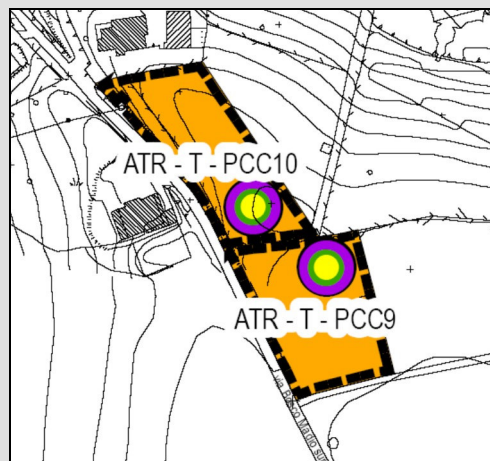
7.3.9 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 9

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, in via Bosco Madio Superiore, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 9				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 9

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.507
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	13
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	2.006
----------------	---	----------------	-------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	13	80
da cedere	6,00	13	80
parametriche monetizzabili	0,00	13	-

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

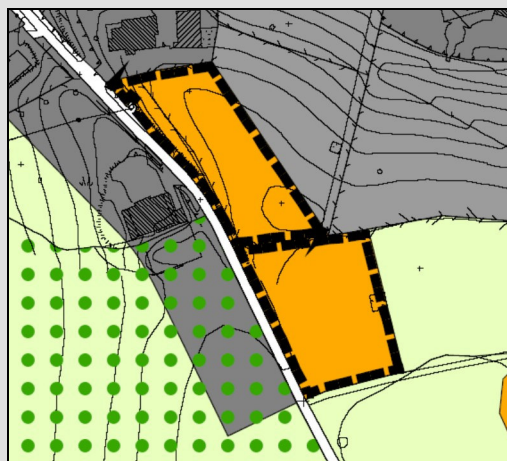
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	13	-
parking	6,00	13	80
totale	6,00	13	80

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

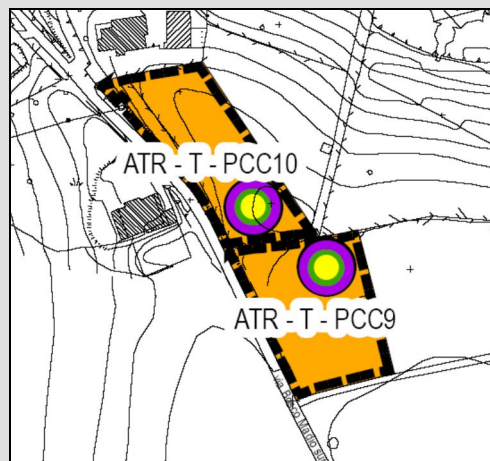
7.3.10 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 10

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, in via Bosco Madio Superiore, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata a vigneto.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 10				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 10

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.499
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	13	80
da cedere	6,00	13	80
parametriche monetizzabili	0,00	13	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 13

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.999
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

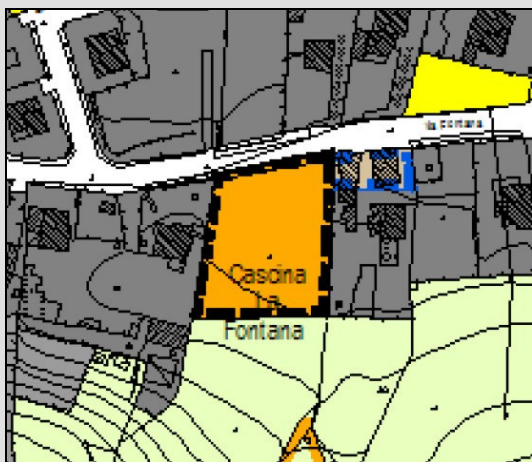
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	13	-
parking	6,00	13	80
totale	6,00	13	80

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

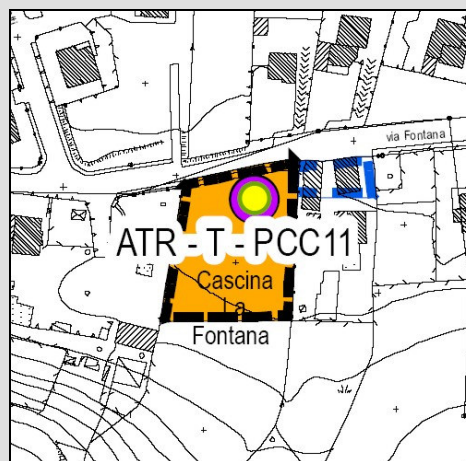
7.3.11 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 11

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, in Strada Fontana accanto all'omonima cascina (da tempo ristrutturata con destinazione residenziale), e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata a prato.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 11				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 11

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.410
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	13	77
da cedere	6,00	13	77
parametriche monetizzabili	0,00	13	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	13
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.928
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

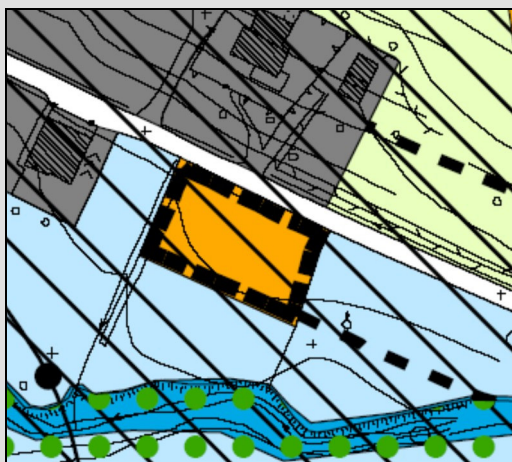
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	13	-
parking	6,00	13	77
totale	6,00	13	77

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

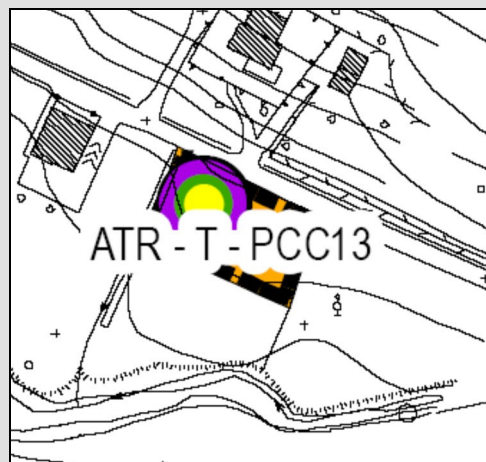
7.3.12 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 13

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Torricella Verzate, in via Valsorda (Strada Provinciale n. 139), e configura una piccola espansione del tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata a prato.

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Torricella Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta al seguente vincolo:
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del rio Zuso, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato su via Roma (Strada Provinciale n. 46), a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F). La fascia di rispetto, in questo caso, è ridotta a zero, perché l'ambito in oggetto si trova all'interno del centro abitato, definito da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Via Valsorda (Strada Provinciale n. 139)

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Rio Zuso
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 13				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul rio Zuso (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova vicina al rio Zuso, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 13

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	840
--------------------------------	----	----------------	-----

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	4	27
da cedere	6,00	4	27
parametriche monetizzabili	0,00	4	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 4

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	672
----------------	---	----------------	-----

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

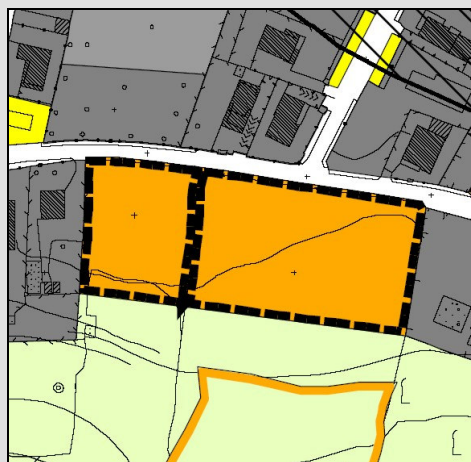
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	4	-
parking	6,00	4	27
totale	6,00	4	27

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

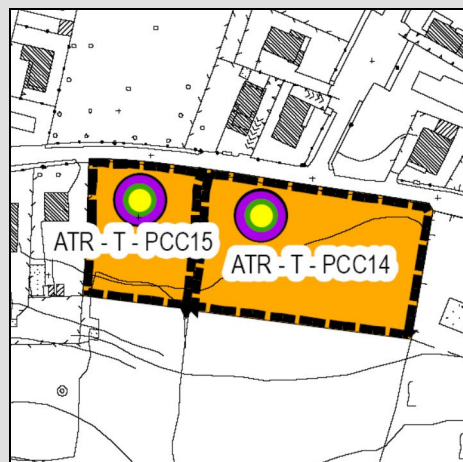
7.3.13 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 14

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, in Strada Fontana, e colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 14				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: scarsa vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 14

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	5.268
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	28
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	4.214
----------------	---	----------------	-------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	28	169
da cedere	6,00	28	169
parametriche monetizzabili	0,00	28	-

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

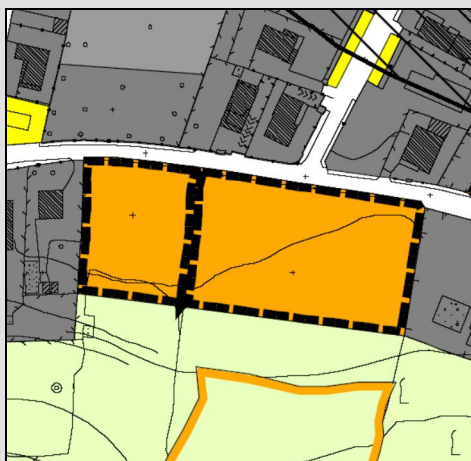
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	28	-
parking	6,00	28	169
totale	6,00	28	169

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

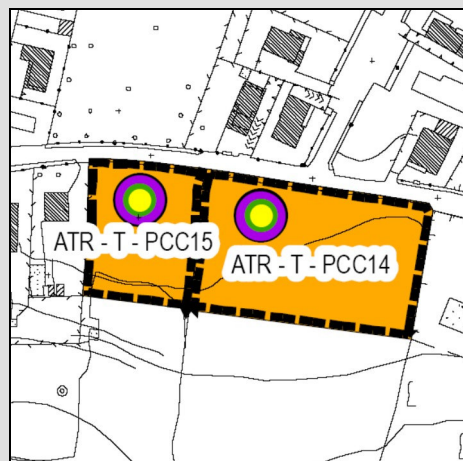
7.3.14 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 15

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, in Strada Fontana, e colma una porosità del tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 15				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: scarsa vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 15

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	2.615
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	14	84
da cedere	6,00	14	84
parametriche monetizzabili	0,00	14	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti	14
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	2.092
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

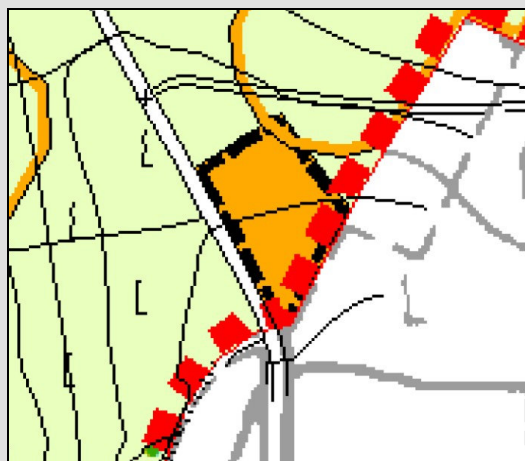
destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	14	-
parking	6,00	14	84
totale	6,00	14	84

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

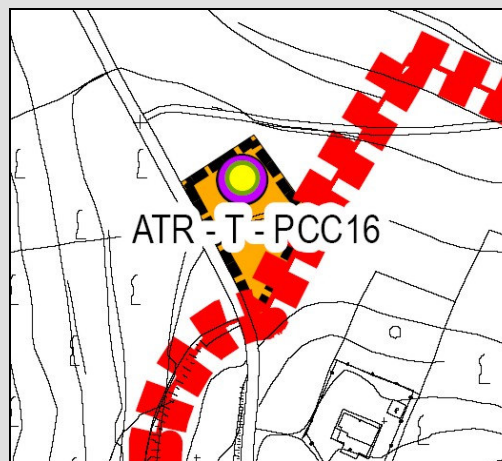
7.3.15 SCHEDA AMBITO ATR-T-PCC 16

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a in via XXV Aprile, oltre Cascina Gesso, sul confine con il comune di Mornico Losana.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Montepuzzuto (Mornico Losana), con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

12 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PCC 16				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito rientra in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR 8515/2008 e DGR 10962/2009.	Sono posti a carico dei lottizzanti interventi di compensazione naturalistica, che consistono nella piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro del lotto di intervento (vedi NTA del PdR: "ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 2° livello E2").
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA		
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 4: vocazione agricola discreta).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MEDIO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MEDIO.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR-T-PCC 16

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.484
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	8	47
da cedere	6,00	8	47
parametriche monetizzabili	0,00	8	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 8

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.187
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	8	-
parking	6,00	8	47
totale	6,00	8	47

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.

Parte 8. TUTELA PAESAGGISTICA

8.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (piani di lottizzazione e permessi si costruire convenzionato) devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

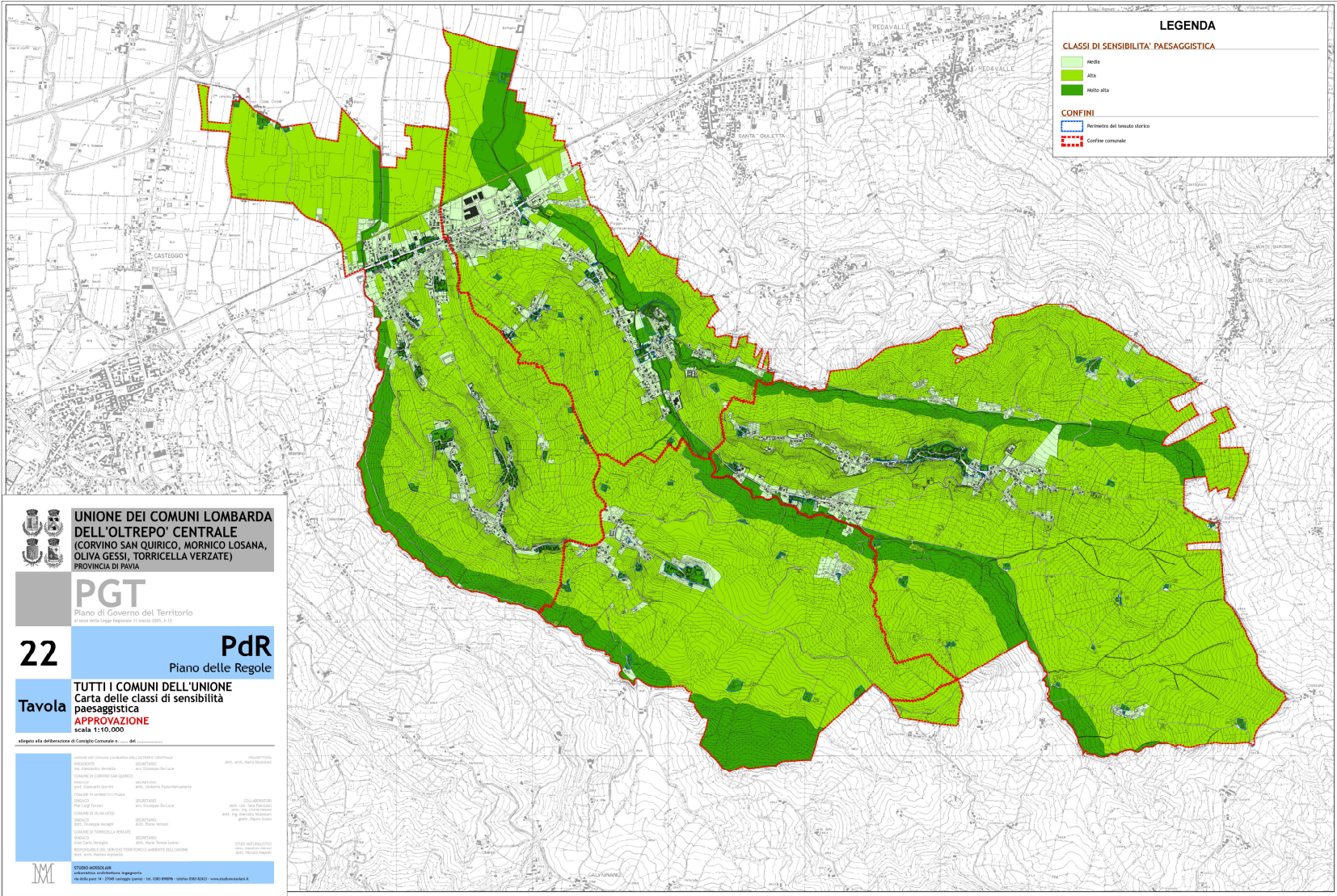
"Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ha predeterminato la classe di sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale dell'Unione, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo "Il paesaggio" del Documento di Piano) e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica".

Si precisa che le aree di compromissione e degrado paesaggistico, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, sono state considerate a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".

Si riporta una rappresentazione in scala ridotta della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica".





Parte 9. AMBITI DI FRANA ATTIVA E DI FRANA QUIESCENTE

9.1 Ambiti di frana attiva e di frana quiescente

Il territorio collinare dei quattro comuni dell'Unione può essere interessato da movimenti franosi.

Nelle tavole dello Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla nuova normativa antisismica, sono state individuate le zone soggette a "frana attiva" e a "frana quiescente", sulla base delle definizioni e prescrizioni contenute nella DGR 7374 del 28 maggio 2008: "Aggiornamenti dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio".

Nella "Carta delle classi di fattibilità geologica", le aree di "frana attiva" e di "frana quiescente" sono state inserite in classe 4 ("fattibilità con gravi limitazioni"), come prescritto dalla sopra citata DGR 7374/2008 (punto 3.2, Tabella 1 "Classi di ingresso").

Nelle zone ricadenti in classe 4, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Il perimetro esterno delle zone di frana attiva e di frana quiescente, così come riportato nelle tavole dello Studio Geologico, è stato inserito anche nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT dell'Unione.

È doveroso sottolineare che i "limiti di rispetto di frana attiva e di frana quiescente", estrapolati dagli shape file messi a disposizione della Regione Lombardia, potrebbero in qualche caso essere poco precisi (diversa scala di rappresentazione) o non del tutto aggiornati.

Per questo motivo, nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT dell'Unione, in qualche caso, sono state inserite piccole aree edificabili all'interno delle zone di frana attiva e quiescente. Si precisa che l'edificazione in tali aree è possibile solo se, attraverso studi e indagini approfondite, viene dimostrata la completa sicurezza geologica dei siti.

Tali considerazioni e prescrizioni saranno precisate nelle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole".

Nessuno degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT dell'Unione ricade in "ambiti di frana attiva" e "ambiti di frana quiescente".