

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(artt. 31 e 35, L.R. n. 20/2000 – art. 15/III RUE)

PUA
Piano
Urbanistico
Attuativo

LA QUERCIA 

Ambito ANIR02
Comparto 2.1
Primo Stralcio attuativo

Stralcio del PSC, del POC e del RUE

		PUA Piano Urbanistico Attuativo		La Quercia		
Ambito per Nuovi Insediamenti residenziali		ANIR 02	Comparto	2.1	Stralcio	1°
STRALCIO DEL PSC, DEL POC E DEL RUE						
Soggetto Attuatore	Maini Annarita	Energy Trading & Services S.r.l.	Bricchi Agostino		Tavola/ Elaborato n°	
	Merli Massimo	La Pellegrina S.r.l.	Maini Claudia			
Progettista		FIRMA		TIMBRO		
SCALA	DATA REDAZIONE					
	DATA AGGIORNAMENTO					

pssc

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

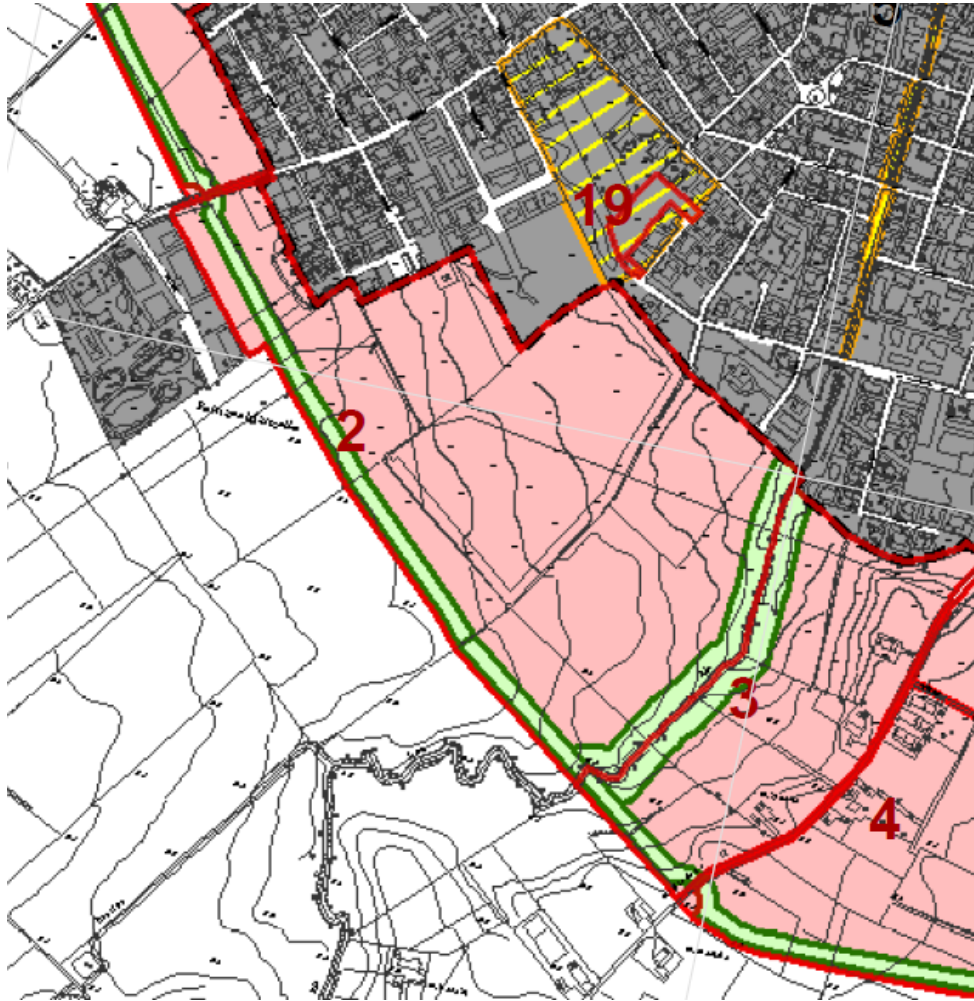
Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Ambiti di nuovo insediamento

1:10.000










LEGENDA

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO



TERRITORIO URBANIZZABILE

-  Ambiti di riqualificazione urbana - art. 14 N.T.S.
-  Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. 15 N.T.S.
-  Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi - art. 16 N.T.S.
-  Ambiti per servizi - art. 20 N.T.S.

TERRITORIO URBANIZZATO

-  Urbanizzato

CARTOGRAFIA DI BASE

-  Urbanizzato extracomunale
-  Confini comunali

psc
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
Comune di Castel San Giovanni (PC)



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
Normativa Tecnica Strutturale



Art. 15 - Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (ANIR)

Riferimento elaborati PSC02a – PSC03 - PSCSRP ANIR

1. Gli Ambiti per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, destinati all'insediamento di nuove funzioni prevalentemente abitative, sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, individuati prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.
2. Le previsioni di nuove espansioni residenziali interpretano l'idea di "ricostruire e completare le aree di frangia", contenendo il consumo di suolo e disegnando la "nuova città" all'interno della struttura viabilistica di scorrimento principale.
3. Con tali Ambiti il PSC prevede di raggiungere due obiettivi strategici:
 - a. il compattamento della forma urbana, con particolare riferimento al Capoluogo;
 - b. la riqualificazione delle aree di frangia attualmente non appartenenti né al tessuto urbanizzato né a quello rurale.
4. La maggior parte delle aree del Capoluogo ricadenti in questi ambiti, denominati Ambiti ANIR, e disciplinati in via generale dalle relative Schede-Norma di Riferimento Progettuale (da ANIR-1 ad ANIR-17 e da ANIR 19 ad ANIR 26), sono fortemente connesse con l'attuazione della nuova rete viaria di circoscrizione sud, rispetto alla quale il PSC prevede forti interventi di compensazione e mitigazione degli impatti visivi e acustici.
5. L'edilizia residenziale da attuare può essere di forma libera o convenzionata e pubblica, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle Schede-Norma di Riferimento Progettuale e dei relativi approfondimenti in sede di POC.
6. Le destinazioni d'uso ammesse, salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede d'ambito sono quelle indicate all'art. 9, punti 1 e 2.

In particolare, per quanto attiene alla funzione commerciale per gli ambiti ANIR, valgono le disposizioni dettate dal successivo articolo 19.
7. I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria mediante PUA, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi e garantire i principi di perequazione.
8. Il PSC perimetra gli ambiti del territorio comunale che possono essere destinati a tali nuovi insediamenti e stabilisce, nelle Schede-Norma di Riferimento Progettuale, la disciplina generale dei nuovi insediamenti ammissibili, relativa alla capacità insediativa massima per le specifiche funzioni ammesse, le dotazioni territoriali

minime, le prestazioni di qualità urbana attese e le dotazioni territoriali richieste, anche al fine del perseguimento tra le diverse proprietà sia della perequazione dei diritti edificatori che degli oneri per impianti, opere e spazi attrezzati.

9. Correlato agli ambiti per nuovi insediamenti è associato l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale inerente l'aumento dell'offerta di edilizia residenziale sociale.
10. Gli ambiti di ampliamento degli abitati per nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenze e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con esse compatibili; essi si riferiscono alle aree di nuova infrastrutturazione. Gli interventi di modifica degli assetti strutturali di questi territori dovranno porre particolare attenzione alla manutenzione ed al potenziamento della rete scolante per assicurare il normale deflusso delle acque meteoriche, oltre alla messa in atto di interventi finalizzati al mantenimento dell'invarianza idraulica del territorio in seguito alle nuove urbanizzazioni. Al fine di non incrementare significativamente gli apporti d'acqua piovana alle reti di smaltimento e per favorirne il riutilizzo, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale; in relazione alla dimensione dell'intervento e della particolare situazione idraulica locale, potranno inoltre prescriversi sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane di adeguata capacità da localizzarsi a monte dell'immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente. L'individuazione grafica degli ambiti contenuta nella cartografia PSC03 ha carattere puramente indicativo; il POC, anche attraverso le procedure di concertazione previste dal comma 10 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, definisce l'esatta delimitazione degli ambiti all'interno delle aree comprese nel territorio urbanizzabile indicato nelle cartografie di PSC. Il POC individua gli ambiti, o parti di essi, da attuarsi nel proprio arco temporale di validità e definisce per ciascuno di essi le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici edilizi, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale; i nuovi complessi insediativi sono, di norma, sottoposti a progettazione unitaria (PUA) estesa agli interi ambiti individuati dal PSC e, nel caso in cui le previsioni del POC attingano a stralci funzionali degli stessi (Comparti), la loro attuazione è subordinata alla compilazione di uno studio di massima sull'infrastrutturazione dell'intero comparto, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. L'attuazione degli ambiti programmati nell'arco temporale di validità del POC è comunque subordinata alla preventiva verifica dell'idoneità dell'impianto di depurazione delle acque e della capacità del ricettore finale a supportare i carichi aggiuntivi derivanti dagli interventi previsti. Il RUE disciplina le attività consentite nelle aree e negli edifici esistenti in questi ambiti fino all'approvazione del POC o dei piani urbanistici attuativi, conformemente alle disposizioni dell'art. 5 della L.R. n. 31/2002.
11. In deroga ai criteri localizzativi generali per le aree di nuovo insediamento, definiti in precedenza, viene individuato un ambito di nuovo impianto in località Polezzera Zanetti (ANIS 01), a destinazione mista: prevalentemente per servizi sportivi e con funzione secondaria a nuova Scuola Materna privata. Il POC determina le modalità attuative di tale ambito ed i relativi parametri urbanistico-edilizi, anche in riferimento agli accordi disciplinati dall'art. 18 della L.R. n. 20/2000. L'ambito assolve alla necessità di far fronte ad una maggiore dotazione di impianti sportivi, anche privati, ma di fruizione pubblica, delocalizzati rispetto al centro sportivo comunale, a fronte del fatto che quest'ultimo non è più suscettibile di ampliamenti e risulta congestionato.



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

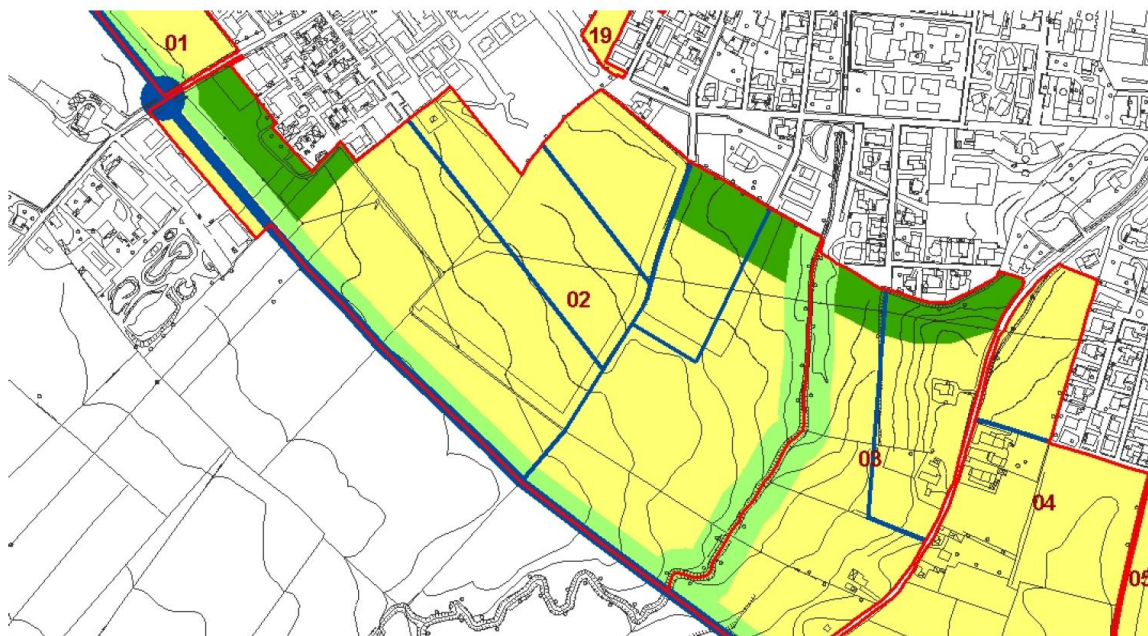
Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
Schede-norma di Riferimento Progettuale

PSC
SRP

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 02



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	243.953
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	39.032
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	117.096
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	976
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	29.280
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	11.710
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	214.673
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	293
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	18.668
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	196.005
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	47.948
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	49,12
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,12
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,60
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	23.015,04
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA n.	3	

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito;

in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, compreso fra le direttrici di via Malvicino e via Paganini.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione viabilistica primari nord-sud e secondari est-ovest, potenziare la viabilità "di margine", prevedere cioè un collegamento verso il centro del Capoluogo, alternativo rispetto a via Malvicino, rappresentano i punti fondamentali e caratterizzanti la progettazione.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

▶ **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carogna e del Rio Lora, delimitante l'ambito ad est, che scorre in blanda depressione valliforme.

▶ **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

▶ **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro-occidentale dell'ambito.

Limitazioni connesse alla presenza del Rio Lora, che delimita ad est l'ambito, con individuazione di una fascia di rispetto idraulico di 25 m. di ampiezza.

Limitazioni connesse alla ridotta soggiacenza della falda nel settore di fondovalle del Rio Lora.

▶ **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di reti elettriche MT aeree ed interrate all'interno dell'ambito.

Presenza di reti di pubblica fognatura che dovranno essere riposizionate in funzione delle modalità di attuazione dell'Ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare le disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del secondo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su quest'ultima, la partecipazione, per una quota pari al 50%, della rotatoria di innesto su Via Malvicino, e l'intera realizzazione della rotatoria sulla circonvallazione di progetto e la direttrice di prosecuzione di via Paganini (o, in alternativa, la realizzazione di una canalizzazione).

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopedonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducanti all'ambito di progetto (Via Colla e via Manzella). La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro tali strade urbane, da collocare parallelamente al tracciato della nuova Circonvallazione Sud di progetto, ed intersecanti la nuova viabilità primaria di progetto, ovvero la direttrice di prosecuzione di via Paganini, che andrà ad innestarsi sulla circonvallazione sud di progetto, tramite rotatoria.

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a ovest, tra la Circonvallazione, via Malvicino e l'edificato esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura ed in continuità con quella, analoga, prevista per l'ambito ANIR1. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La parte dell'Ambito collocata a sud della Circonvallazione, tra questa ed il tessuto produttivo consolidato della ex Fornace Manzella, è destinata all'ampliamento delle strutture artigianali esistenti.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia

Permeabilità dei suoli

In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici

Componente ambientale aria:

Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.

Componente ambientale rumore:

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.

Componente ambientale risorse idriche:

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree

Azioni di mitigazione per componente ambientale

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazze ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);**
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;**
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.**

**PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)**

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	77	Parte
2	26	156	
3	26	157	Parte
4	26	158	Parte
5	26	202	
6	26	204	Parte
7	26	209	
8	26	1203	
9	26	1387	
10	26	1388	
11	26	1407	
12	26	1412	
13	26	1413	
14	26	1420	Parte
15	26	1421	
16	26	1429	
17	26	1430	
18	26	1509	
19	26	1511	
20	26	1512	
21	26	1524	
22	26	1560	
23	26	1561	
24	26	1632	
25	26	1633	
26	26	1690	Parte
27	26	1691	

POC **Piano Operativo Comunale** **2012-2017**



Comune di Castel San Giovanni

Provincia di Piacenza

POC

Piano Operativo Comunale

2012-2017

Norme Tecniche Operative (NTO)

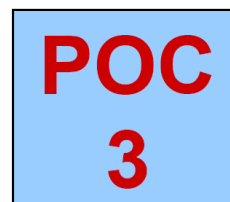
Progettisti:
Benito Dodi
Silvano Gallerati

Consulenti:
Andrea Anselmi
Gabriele Corbelli
Cecilia Losi

Ufficio di Piano:
Davide Mulini
Simona Sacconi

Adozione:
Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23.11 .2012

Approvazione:
Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18.09.2013



Il Sindaco:
Carlo Giovanni Capelli

L'Assessore:
Giovanni Bellinzoni

Il Segretario Generale:
Rita Carotenuto

ART. 2 - CONTENUTI ED EFFETTI DEL POC

1. Ai sensi dell'art. 30, comma 1 bis, della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti, fatte salve le modifiche e gli approfondimenti che il PSC demanda espressamente al POC.
2. L'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni, ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000 ha avviato l'elaborazione del POC attraverso le forme preliminari di consultazione e partecipazione previste¹. Al termine delle procedure concorsuali il Comune, sulla base delle condizioni generali di presentazione delle proposte e dei criteri generali di valutazione delle stesse, oltreché della loro valutazione per mezzo della ValSAT, ha selezionato le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC utili per la predisposizione del POC e provvederà a stipulare con i proprietari degli immobili inclusi negli ambiti selezionati, dopo l'approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che sarà sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale all'interno della procedura di approvazione del PUA a cui attiene l'accordo stesso.
Gli ambiti così selezionati, sui quali si è dimostrata la disponibilità degli interessati ad intervenire, interessati in toto o in parte dagli interventi previsti, sono i seguenti:
 1. ANIR02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 2. ANIR03: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 3.1);
 3. ANIR09: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 9.1);
 4. ANIR19: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 5. ANIS01: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 6. ANIP02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 7. ANIP03: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 8. ANIP04: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 9. ANIP05: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 10. ANIP06: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 11. ANIP07: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
3. Il POC contiene, come previsto dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
 - b) un apposito elaborato denominato "*Documento programmatico per la qualità urbana*" (DPQU) che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
 - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - d) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - e) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dall'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000 per eventuali spostamenti di edificabilità;
 - f) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - g) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall'articolo 6 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC;
 - h) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - i) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.
4. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.
5. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.
6. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

ART. 10 - RAPPORTO TRA VAS-VALSAT DEL POC E PUA

1. In conformità alle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione ambientale redatta per il POC, i PUA che non comportino variante al POC dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione VAS-VALSAT, esclusivamente nel caso in cui essi prevedano interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio che non siano stati oggetto di valutazione da parte della VALSAT di PSC e di POC.²

Nell'ambito degli specifici percorsi di valutazione ambientale ai quali dovranno essere assoggettati gli specifici PUA attuativi del presente POC, dovranno pertanto essere approfonditi gli elementi che non sono stati già oggetto delle necessarie valutazioni nell'ambito del PSC e del presente POC

² Si veda in proposito l'ultimo comma all'art. 16 della Legge 17.08.1942, n. 1150, introdotto dall'art. 5 del D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito nella Legge n. 106 del 12.07.2011.

ART. 13 - SOGGETTI ATTUATORI DEL POC
E CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Hanno diritto a presentare le richieste di attuazione per i comparti contenuti nel presente POC:
 - a) i soggetti pubblici o privati proprietari delle aree o gli aventi titolo secondo le disposizioni vigenti;
 - b) i soggetti pubblici o privati che intendono realizzare opere di interesse pubblico o generale, nel rispetto delle disposizioni indicate nel PSC.
2. Nei Comparti di attuazione, il POC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 20/2000.
3. Ai sensi dell'articolo A-26 della L.R. n. 20/2000 e fatto salvo quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter della medesima L.R., i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale ed in particolare di quelle disciplinate dal presente POC, concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici stessi.

Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di I e II livello, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica;
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 individuate dal piano;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002.

Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di cui all'articolo A-24 alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.

La realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi o in caso di interventi diretti, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002 secondo quanto disposto dal RUE e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il presente POC prevede la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

Le risorse derivanti dalle monetizzazioni interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

ART. 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

1. Gli Ambiti ANIR ed ANIP previsti dal presente POC possono essere attuati mediante l'attivazione di PUA (Piani Urbanistici Attuativi) ovvero mediante intervento edilizio diretto (esclusivamente per l'Ambito ANIR 19), secondo quanto previsto dalle specifiche Schede Norma di Riferimento Progettuale e secondo le procedure previste dal vigente RUE.

Pertanto, sulla base di quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 30 della L.R. n. 20/2000, si attesta che il presente primo POC non assume il valore e gli effetti anche di Piano Urbanistico Attuativo, al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC stesso.

2. Per l'attuazione dei comparti per i quali il presente POC preveda l'attuazione tramite PUA, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) i soggetti attuatori devono predisporre un PUA unitario, esteso all'intero comparto individuato dal POC, corredato da tutte le indicazioni planivolumetriche necessarie alla valutazione complessiva della trasformazione, nel rispetto:
 - delle disposizioni generali e specifiche contenute nel PSC;
 - delle disposizioni generali e specifiche contenute nelle presenti NTO e nelle specifiche Schede Norma di Riferimento Progettuale del POC;
 - delle disposizioni generali e specifiche contenute nel RUE;

laddove previsto dalle specifiche Schede Norma di Riferimento Progettuale, potranno essere presentati, fermo restando l'obbligo di un unico PUA unitario per i Comparti 3.1 e 9.1, in luogo di un unico PUA esteso all'intero Ambito, più PUA estesi solo ad un comparto attuativo (sub Ambito).

In tali casi, il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'Ambito; dovrà essere pertanto presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito (comparto attuativo), le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella specifica Scheda Norma di Riferimento Progettuale, questo sarà

possibile solo se il comparto attuativo (sub Ambito) riguardi una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella relativa Scheda Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

- b) l'attuazione degli Ambiti o dei Comparti previsti dal presente POC deve adempiere a quanto contenuto negli specifici accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, che dovranno essere sottoscritti preliminarmente alla presentazione dei PUA. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ovvero il relativo PUA, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione di presa d'atto da parte della Giunta Comunale. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella determinazione dirigenziale che attesta il deposito e la pubblicazione del PUA cui accede e della conferma delle sue previsioni nel PUA approvato;
 - c) nei comparti previsti dal presente POC, dovrà essere prevista, in sede di PUA, una quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS), secondo le quantità stabilite dalle relative Schede Norma di Riferimento Progettuale.
- i. Il PUA potrà stabilire che la sua attuazione possa avvenire attraverso la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 9, comma 1 della L.R. 31/2002, qualora il PUA stesso definisca i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi in modo sufficiente per l'attuazione diretta: la delibera di approvazione del singolo Piano Attuativo attesta la verifica di queste condizioni.
 - i. Entro il periodo di deposito dei PUA i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al comma 5 dell'articolo 14/III del RUE.
 - i. La procedura di approvazione dei PUA è dettata nello specifico dal combinato disposto dell'articolo 14/III ed Allegato 6 del RUE.
 - i. La sottoscrizione degli accordi con i privati, di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000, è obbligatoria, preliminarmente alla presentazione del PUA al quale accedono, in ragione delle rilevanti componenti della città pubblica o comunque per le previsioni della città privata di fruizione collettiva previste dal PSC e dal POC, per i seguenti Ambiti:
 - a) Ambito ANIR02;
 - b) Ambito ANIR03 (Comparto 3.1);
 - c) Ambito ANIR19;
 - d) Ambito ANIS01.
 - f. Ai sensi dell'art. 84, comma 4 del PTCP, l'attuazione di nuove previsioni di ambiti specializzati per attività produttive motivate da esigenze di sviluppo, riorganizzazione o trasferimento di specifiche aziende già insediate, è subordinata alla preventiva sottoscrizione di appositi accordi preventivi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, contenenti i reciproci impegni, previsti nell'ambito del POC.
 - i. Alla scadenza prevista per i PUA predisposti in conformità al presente POC, per tutti gli Ambiti e i Comparti che hanno trovato attuazione nell'arco di validità del medesimo POC, si applicano le norme dei PUA e le prescrizioni specifiche contenute nelle convenzioni.

ART. 18 - RETE ECOLOGICA – PARCO URBANO DEL RIO LORA E PARCO DI CINTURA SUD

1. Il POC assume l'obiettivo del PSC della conservazione e dell'incremento della bio-diversità e di preservare le risorse naturalistiche ed ambientali del territorio; a tal fine concorre alla tutela, promozione ed implementazione della rete ecologica come individuata dal PSC all'Art. 48 delle Norme Strutturali.
2. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'individuazione delle direttrici di rafforzamento e di miglioramento della rete ecologica locale e per l'elaborazione ed integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento degli elementi della rete ecologica.
3. Gli elementi caratterizzanti la rete ecologica comunale del POC sono rappresentati dal Parco Urbano del Rio Lora e dal Parco di Cintura Sud, che dovranno essere realizzati secondo le indicazioni progettuali di massima contenute nell'articolo 23 delle presenti Norme Tecniche Operative e le finalità fruttive e gestionali contenute al punto 6 della Relazione di POC.
4. Ai sensi dell'articolo 6 della Legge 14.01.2013, n. 10, il PSC ha promosso l'incremento degli spazi verdi urbani, di «*cinture verdi*» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani. Il Comune potrà adottare misure per la formazione del personale e l'elaborazione di capitolati finalizzati alla migliore utilizzazione e manutenzione delle aree, ed adottare misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, il Parco Urbano del Rio Lora ed il Parco di Cintura sono finalizzati all'assorbimento delle polveri sottili ed a ridurre l'effetto «*isola di calore estiva*».

ART. 20 - GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ANIR INSERITI NEL PRIMO POC

1. Gli Ambiti per i nuovi insediamenti urbani individuati dal PSC nella Tavola PSC03 sono costituiti dalle parti del territorio che potrebbero essere interessati potenzialmente da previsioni di trasformazione intensiva in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano e l'incremento delle relative dotazioni territoriali.

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata presenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

2. Il presente POC individua ed elenca di seguito gli Ambiti per Nuovi Insediamenti Residenziali ANIR nei quali attivare, entro il termine quinquennale di validità, gli interventi di trasformazione disposti dal PSC:
 1. ANIR02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 2. ANIR03: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 3.1);
 3. ANIR09: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 9.1).

All'interno di tali ambiti il POC persegue i seguenti obiettivi:

- il completamento degli insediamenti urbani in continuità con la trama e con i tracciati insediativi esistenti, con la grana edilizia esistente, attraverso la comprensione della morfologia e della tipologia urbana, ed in sintonia con i tracciati, gli elementi ed i sistemi costitutivi del paesaggio rurale circostante;
 - realizzare nuovi tessuti edilizi dotati di adeguate urbanizzazioni e servizi e di alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei vicini tessuti urbani consolidati ove questi necessitino di integrazioni in tal senso;
 - uno sviluppo degli insediamenti urbani realizzato contestualmente all'estensione del sistema delle dotazioni territoriali, della rete degli spazi e delle attrezzature collettive, dei percorsi e delle reti infrastrutturali di urbanizzazione generale;
 - un'equilibrata integrazione tra la prevalente funzione abitativa e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
 - il consolidamento ed il potenziamento delle connessioni territoriali, anche attraverso la progressiva realizzazione di un parco territoriale ed urbano (Parco del Rio Lora), con funzioni di salvaguardia ambientale, ricreative e di osservazione e formazione naturalistica oltre che del Parco di Cintura Sud.
3. Il presente POC definisce ed elenca per ciascun ANIR, all'interno dei suoi elaborati, ed in particolare nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del presente articolo, i seguenti parametri e dati da utilizzare nella redazione dei PUA:
 - quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti di cui al precedente comma 2 sono da attuarsi nel periodo della sua validità (ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione) che possono anche comprendere e/o legare assieme porzioni di ambiti diversi e distinti territorialmente, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;
 - per ciascun comparto individuato, la potenzialità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso per la città privata e per la città pubblica, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori dalla città pubblica a quella privata e quella riservata per edilizia pubblica o convenzionata, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o per altre funzioni; salvo eccezioni motivate, l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), nella somma fra i diritti attribuiti a vario titolo al comparto, non dovrà essere superiore ai limiti stabiliti dall'art. 18/I del RUE;
 - le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
 - le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate in tutto a carico dei soggetti attuatori, ovvero le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;

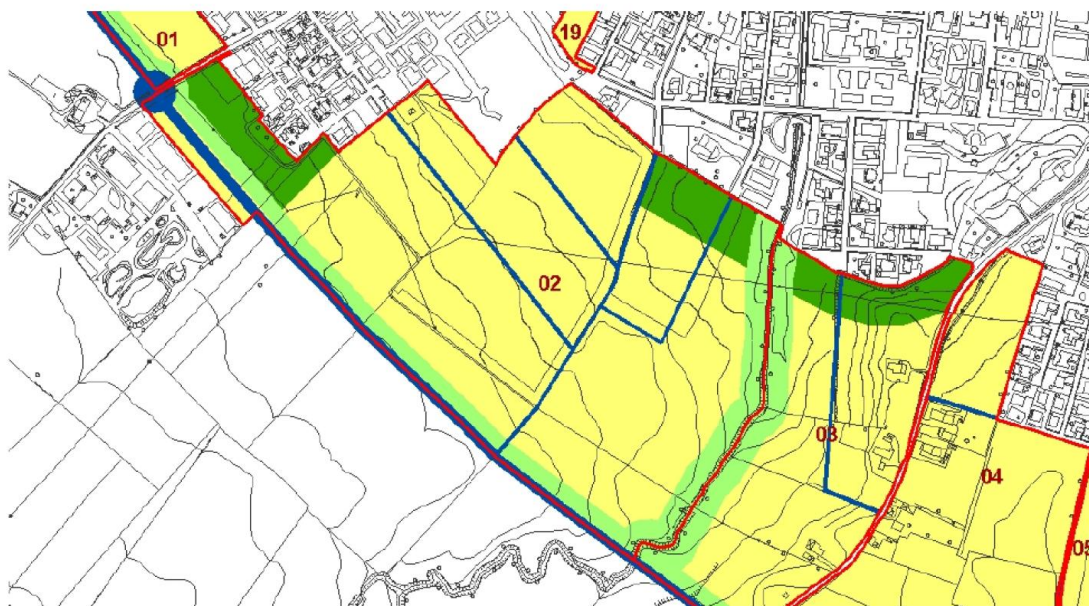
- la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso;
 - la quota di superficie da destinare alle diverse funzioni insediabili, riservando alla funzione residenziale almeno il 70% della (Su) complessiva;
 - la misura delle dotazioni territoriali da realizzare;
 - le disposizioni di cui all'art. 6 della NTS del PSC riguardanti la cessione delle aree destinate a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
 - gli eventuali allineamenti da rispettare nella realizzazione dell'edificato;
 - gli indicatori di sostenibilità individuati dalla ValSat, vincolanti per il conseguimento della qualità urbana.
4. Il mix funzionale da prevedere nei PUA, fra gli usi definiti nel RUE, è definito nel modo seguente:
- Funzione abitativa (art. 40/I del RUE, punto 1.1) \geq 70% del totale dei Diritti Edificatori (De);
 - Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (art. 40/I del RUE, punti 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5) \leq 30% del totale dei Diritti Edificatori (De);
 - Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto nella misura definita dal PUA;
 - Funzioni speciali e specifiche nella misura definita dal PUA.
5. I tipi edilizi consentiti sono:
- Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata, edifici di tipo specialistico qualora espressamente previsti.
 - Dovrà essere particolarmente curata sotto l'aspetto della distribuzione di dette tipologie, la fase di transizione tra il territorio rurale e quello di nuova urbanizzazione, secondo lo schema seguente:




6. La capacità insediativa massima riconosciuta alla proprietà delle aree negli ANIR di cui al precedente comma 2 è definita dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) che definisce anche la misura dei diritti edificatori e che è fissato dal presente POC in:
1. ANIRO2: 0,16 mq/mq
 2. ANIRO3: 0,16 mq/mq
 3. ANIRO9: 0,14 mq/mq
- nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del presente articolo sono dettagliatamente indicate le capacità insediativa massime realizzabili in ciascun ANIR.
7. Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua e prevede:
- a) le superfici fondiari nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
 - b) le superfici fondiari destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione Comunale;
 - c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui al Capo IV della NTS del PSC in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista,

- e) i sistemi di accumulo delle acque meteoriche ai fini del riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per operazioni di pulizia e lavaggi e altri usi non potabili;
 - f) la stima previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto, esistenti o di progetto. Sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione necessarie per rispettare la normativa; tali opere sono da prevedersi nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria;
 - g) in materia di ottimizzazione energetica, in sede di progettazione del PUA si deve tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va verificato il rispetto delle condizioni di cui all'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156/2008 e successive modifiche, quale pre-requisito per una corretta applicazione dei requisiti volontari degli insediamenti, come disposto dal RUE.
Il PUA dovrà dimostrare il rispetto dei requisiti relativi allo spazio edificato di cui agli articoli da 23/II a 25/II del RUE.
 - h) gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere realizzati con apparecchi illuminanti che facciano uso di LED;
 - i) le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione, facendo prioritariamente riferimento a quanto disposto dall'articolo 4/II del RUE;
 - j) per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (PU) per ognuna delle funzioni ammesse devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'Art. 44/I del RUE;
 - k) devono essere realizzati posti auto privati (PE) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'articolo 44/I del RUE.
 - l) la convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di dotazione territoriale e delle opere di urbanizzazione, oltre che gli impegni e garanzie necessari, secondo lo schema di cui all'Allegato 6 al RUE;
 - m) all'interno del Rapporto Ambientale, i potenziali effetti indotti dall'attuazione delle specifiche previsioni di PUA, quale esito di un percorso logico di valutazione ambientale e territoriale, avente l'obiettivo di eliminare/minimizzare i relativi effetti sulle varie componenti dei sistemi ambientale e territoriale.
8. Per quanto attiene ad ulteriori Indirizzi, Direttive e Prescrizioni per ciascun ambito, si rimanda al Documento Programmatico per la Qualità Urbana del presente POC ed alle Schede Norma di Riferimento Progettuale riportate di seguito, per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche e degli obiettivi di ciascun ambito, e alle schede di ValSAT per quanto riguarda le condizioni, i limiti e le prescrizioni specifiche a cui i PUA devono attenersi.

ART. 23 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIR02



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

Schema planivolumetrico di riferimento



Dimensionamento dell'Ambito			
Superficie Territoriale:	ST	mq	243.953,00
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	39.032,48
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	117.097,44
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	976
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	29.280
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	11.710
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	214.673
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	293
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	35.894
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	178.779
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	65.174
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	66,78
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,12
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,60
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	31.283,52
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

Funzioni insediabili:

1. Insediamenti residenziali ($\geq 70\%$):
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie ($\leq 30\%$):
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio di vicinato al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; è ammessa la realizzazione di una struttura di vendita alimentare medio-piccola (nuova o per trasferimento di una struttura già esistente) e di una struttura di vendita extralimentare medio-piccola (nuova o per trasferimento di una struttura già esistente);
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

Modalità attuative:

Da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione

della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SNRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguardi una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, compreso fra le direttrici di via Malvicino e via Paganini.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud (per la parte di competenza) ed il Parco del Rio Lora (in sponda sinistra del rio, Parco Civico).

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione viabilistica primari nord-sud e secondari est-ovest, potenziare la viabilità "di margine", prevedere cioè un collegamento verso il centro del Capoluogo, alternativo rispetto a via Malvicino, rappresentano i punti fondamentali e caratterizzanti la progettazione.

Caratteri fisici e condizionamenti:

▶ **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carogna e del Rio Lora, delimitante l'ambito ad est, che scorre in blanda depressione valliforme.

▶ **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

- Vulnerabilità degli acquiferi media.
- Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.
- L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

▶ **Fattibilità geologica:**

- Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro-occidentale dell'ambito.
- Limitazioni connesse alla presenza del Rio Lora, che delimita ad est l'ambito, con individuazione di una fascia di rispetto idraulico di 25 m di ampiezza.
- Limitazioni connesse alla ridotta soggiacenza della falda nel settore di fondovalle del Rio Lora.

▶ **Problematicità riscontrate:**

- Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.
- Presenza di reti elettriche MT aeree ed interrato all'interno dell'ambito.
- Presenza di reti di pubblica fognatura che dovranno essere riposizionate in funzione delle modalità di attuazione dell'Ambito.
- L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare le disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.
- L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.
- L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore del Capoluogo "PC123S", adeguato a ricevere ulteriori reflui e di cui è in corso la ristrutturazione che porterà la sua capacità depurativa a 18.000 A.E.

▶ **Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:**

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

▶ **Acque superficiali:**

Lungo i lati nord, ovest ed all'interno dell'Ambito è presente il canale consortile "Cavo Pellegrini", sul margine sud-est è presente la tubazione irrigua "Pievetta". Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud, valutando la possibilità di destinare parte della fascia di rispetto della prevista Circonvallazione Sud alla realizzazione di un colatore diversivo per la regimazione delle acque di scolo di monte.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Per contemperare le finalità legate al Parco, alla fruizione pubblica e alla laminazione delle acque meteoriche, in alternativa alla realizzazione delle vasche di recupero, dovrà essere valutata la possibilità di allargare la sezione di deflusso del Rio Lora nella fascia del Parco, con creazione di una golena allagabile applicando le tecniche di ingegneria naturalistica previste dal manuale tecnico "Linee guida per la riqualificazione ambientale dei canali di bonifica in Emilia – Romagna" (DGR n. 246 del 5/03/2012), riprese anche dalla "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" (D.C.P n. 10 del 25/03/2013) e dall'art. 48 comma 6 della NTS del PSC, oltre che in riferimento all'Allegato n. 10 del RUE "Metodologie di ingegneria naturalistica".

▶ **Viabilità storica:**

L'Ambito si trova in adiacenza a tratti di viabilità definiti dal PTCP e dal PSC, come viabilità storica - percorso consolidato. Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo 27 delle NTA del PTCP e dall'articolo 54 delle NTS del PSC.

▶ **Vincolo paesaggistico:**

Parte dell'Ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente al tratto del Rio Lora (n. 330 del D.R. 13.05.1937, n. 8285). Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dalla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Principi progettuali:

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del secondo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su quest'ultima, la partecipazione, per una quota pari al 50%, della rotatoria di innesto su Via Malvicino, e l'intera realizzazione della rotatoria sulla circonvallazione di progetto e la direttrice di prosecuzione di via Paganini (o, in alternativa, la realizzazione di una canalizzazione).

E' a carico dell'Ambito inoltre la realizzazione del Parco Urbano di frangia al Rio Lora, in sponda sinistra (parco civico) con la sua attrezzatura per la fruizione collettiva, secondo uno specifico progetto di riqualificazione i cui elementi essenziali progettuali sono contenuti nella Relazione del POC.

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopedonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducanti all'ambito di progetto (Via Colla e via Manzella). La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro tali strade urbane, da collocare parallelamente al tracciato della nuova Circonvallazione Sud di progetto, ed intersecanti la nuova viabilità primaria di progetto, ovvero la direttrice di prosecuzione di via Paganini, che andrà ad innestarsi sulla circonvallazione sud di progetto, tramite rotatoria.

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a ovest, tra la Circonvallazione, via Malvicino e l'edificio esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura ed in continuità con quella, analoga, prevista per l'ambito ANIR1. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La parte dell'Ambito collocata a sud della Circonvallazione, tra questa ed il tessuto produttivo consolidato della ex Fornace Manzella, è destinata all'ampliamento delle strutture artigianali esistenti.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

<i>Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali</i>	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni Territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Cintura sud e Parco Urbano del Rio Lora)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità secondaria:	VINCOLANTE il divieto di strade pubbliche a fondo cieco

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

- la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- gli allineamenti stradali ed edilizi;
- la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento residenziale potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove residenze. A questi si devono aggiungere le emissioni connesse alla viabilità, connesse ad un modesto aumento del flusso veicolare lungo le strade di lottizzazione.
Rumore	Non si verificano impatti indotti dalla realizzazione di Ambiti di espansione a prevalente destinazione residenziale se non di carattere temporaneo e limitato in fase di cantiere. Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 2, idonea alla funzione prevista (residenziale). L'area risulta delimitata a sud dal tracciato della circonvallazione sud prevista dal PSC, per cui è prefigurabile che le future costruzioni prospicienti alla futura infrastruttura stradale possano essere esposte ad impatto acustico connesso al traffico veicolare.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	La realizzazione di edifici a destinazione residenziale determina la necessità di connessioni agli elettrodotti esistenti.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando potenziali problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove aree residenziali determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento residenziale comporterà un consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno.
Paesaggio ed ecosistemi	L'area si colloca in continuità con le aree già edificate, limitandone l'impatto visivo dato dall'interruzione della continuità del paesaggio, a causa dell'inserimento di elementi antropici. L'area è caratterizzata dall'incisione del Rio Lora che scorre lungo il limite orientale dell'ambito, contrassegnato da una stretta fascia di vegetazione ripariale, costituente corridoio della rete ecologica. Lungo il lato nord dell'ambito è presente un filare di gelsi che dovrà essere conservato. Sono presenti anche alcuni esemplari arborei isolati significativi, la cui valenza ambientale e paesaggistica potrebbe essere pregiudicata dalle nuove urbanizzazioni.
Sistema agricolo	L'attuazione dell'ambito comporterà una considerevole superficie di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con l'urbanizzato esistente della periferia meridionale del capoluogo, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Creazione di effetti positivi in termini di ridisegno urbano delle aree sfrangiate (completamento di insediamenti urbani consolidati). Creazione di effetti positivi in termini di riqualificazione urbana diffusa, attraverso la realizzazione di politiche di riequilibrio delle dotazioni e delle attrezzature urbane, nonché di rivitalizzazione dei tessuti consolidati
Attività produttive	-
Mobilità	La realizzazione di una nuova area residenziale implica una, seppur modesta, maggiore presenza di flusso viabilistico, che può incidere negativamente su quella dell'intera area.
Rifiuti	L'aumento di residenti determinerà un aumento della produzione di rifiuti.
Energia	La realizzazione di una nuova area residenziale implica un maggior consumo d'energia elettrica da ricondurre ai dispositivi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti, e al sistema d'illuminazione.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopodali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
Rumore	In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole

	<p>opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.</p> <p>Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.</p> <p>In particolare, per il settore meridionale, parallelo al tracciato della futura circonvallazione sud dovrà essere effettuata una valutazione preventiva in sede di PUA della necessità di realizzare specifici interventi di riduzione dell'impatto acustico (dune in terra).</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>La linea aerea MT esistente e le nuove linee elettriche dovranno essere interrare. I progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 µT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 µT.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).</p> <p>L'ipotesi di realizzazione vasche di laminazione nella fascia periferiale del Rio Lora, come indicato nella proposta progettuale avanzata, pur richiedendo gli opportuni pareri di competenza (Servizio Tecnico Bacini degli Affluenti del Fiume Po, Consorzio di Bonifica) per la verifica del corretto dimensionamento delle vasche stesse, appare condivisibile dal punto di vista ambientale e naturalistico.</p> <p>Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>La fascia più ribassata in quota contermina al Rio Lora, esposta ad un moderato rischio di esondazione, dovrà essere preclusa all'edificazione.</p> <p>Il settore nord-est dell'ambito, posto a quota più ribassata, potrà essere attuato prevedendo alla corretta regimazione delle acque meteoriche, da un lato mediante la verifica della capacità di smaltimento dei fossi/canalizzazioni interessanti l'ambito nella loro configurazione finale e dall'altro attraverso la realizzazione delle superfici abitabili e delle aree di pertinenza ad una quota sopraelevata di almeno 1 m. rispetto alla quota dell'area più ribassata posta in fregio al Rio Lora.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p> <p>Nel settore orientale dell'ambito, con possibile interferenza con acque di falda entro quote di 2 m. dal p.c., è sconsigliata la realizzazione di piani interrati a quote inferiori a -1 m. di profondità dal p.c. attuale.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze</p>

	<p>autoctone.</p> <p>Il filare di gelsi posto al limite nord dell'ambito dovrà essere preservato, inserendolo nel disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale.</p> <p>Il corridoio ecologico del Rio Lora dovrà essere preservato e valorizzato attraverso la realizzazione del Parco Urbano del Rio Lora.</p> <p>Gli esemplari arborei di alto fusto di Quercus s.p. dovranno essere preservati inserendoli nel disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale.</p> <p>L'ambito dovrà concorrere, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, alla realizzazione del Parco Urbano di Cintura in fregio ed a nord della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m., per una migliore ambientazione del nuovo tracciato viabilistico.</p> <p>Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a ovest, tra la Circonvallazione in progetto, via Malvicino e l'edificio esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura ed in continuità con quella, analoga, prevista per l'ambito ANIR1. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.</p>
Sistema agricolo	Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.
Mobilità	<p>La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del secondo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini; il nuovo collegamento viabilistico sud dovrà prevedere la realizzazione di una pista ciclopedonale in fianco nord della Circonvallazione, al fine di potenziare la rete mobilità sostenibile, in collegamento con la pista ciclopedonale per Borgonovo.</p> <p>Il disegno urbanistico dell'area deve comprendere anche la riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducanti all'ambito (Via Colla e via Manzella), connessi con i nuovi tracciati in progetto.</p>
Rifiuti	In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio. Dovrà essere esteso all'area di nuovo insediamento il sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti, che prevede la raccolta porta a porta di carta, organico e rifiuti indifferenziati e la raccolta stradale della plastica, del vetro e dei metalli.
Energia	<p>Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo..</p> <p>Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.</p> <p>I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Tipologia suggerita per l'Edilizia Residenziale Sociale		
Edificio ipotetico di 12 alloggi sociali		
Tipologia degli alloggi: <i>relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.</i>		
Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi: <i>Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:</i>		
Tipologia A	Tipologia B	Tipologia C
<i>alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva)</i>	<i>alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno</i>	<i>alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno</i>

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	77	Parte
2	26	156	
3	26	157	Parte
4	26	158	Parte
5	26	202	
6	26	204	Parte
7	26	209	
8	26	1203	
9	26	1387	
10	26	1388	
11	26	1407	
12	26	1412	
13	26	1413	
14	26	1420	Parte
15	26	1421	
16	26	1429	
17	26	1430	
18	26	1509	
19	26	1511	
20	26	1512	
21	26	1524	
22	26	1560	
23	26	1561	
24	26	1632	
25	26	1633	
26	26	1690	Parte
27	26	1691	

RUE

REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO

**Disciplina
normativa**

ART. 14/III INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO (PUA) ED A PROGETTO

PLANIVOLUMETRICO PREVENTIVO (PPL)

1. PUA e disciplina degli Ambiti.

Sono soggetti a PUA gli interventi di modifica sostanziale, di tutela, recupero e valorizzazione del territorio disposti e disciplinati dal POC, sulla base delle prescrizioni, direttive e indirizzi del PSC.

In particolare sono soggetti a PUA gli interventi programmati dal POC nei seguenti Ambiti:

- a) Ambiti per nuovi insediamenti residenziali (ANIR);
- b) Ambiti per nuovi insediamenti produttivi (ANIP);
- c) Ambiti di riqualificazione urbana (ARU).

2. POC con valore ed effetti di PUA.

Il POC può assumere, ai sensi dell'articolo 30, comma 4 della L.R. n. 20/2000, il valore e gli effetti del PUA al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC.

3. PUA inattuati.

Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del PUA, non abbia trovato applicazione la disposizione dettata dal comma 2 dell'articolo 17 della Legge n. 1150 del 17.8.1942, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del PUA decaduto, accoglie le proposte di formazione ed attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento urbanistico attuativo decaduto. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal Consiglio Comunale senza l'applicazione delle procedure approvative ordinarie.

Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di

provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

4. Procedura di approvazione dei PUA.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e sulla stampa locale.

Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

Contestualmente al deposito, il P.U.A. viene inviato dal Comune ai seguenti Enti:

- Amministrazione provinciale per il parere in merito agli aspetti geologici e sismici, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del D.Lgs. n. 4/2008;
- Azienda USL e ARPA, per il parere in merito al profilo sanitario e igienico - ambientale, ai sensi dell'Articolo 19 della Legge Regionale 4/5/1982 n. 19 e succ. modificazioni e Legge Regionale n. 44/95 e succ. integrazioni, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del D.Lgs. n. 4/2008;
- Organi diversi dal Comune (Autorità di bacino, Soprintendenza beni architettonici e archeologici, Consorzio di Bonifica, ..), per altri nulla-osta ed autorizzazioni qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

I P.U.A. che comportino varianti al P.O.C. sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'Articolo 35 della L.R. 20/2000. In regime transitorio prima dell'approvazione del P.O.C., i P.U.A. che comportano modifiche di perimetro o di SUL rispetto alle previsioni di POC devono essere preceduti da Adozione di variante parziale al POC di modifica del P.U.A. medesimo. L'invio all'Amministrazione provinciale del P.U.A. depositato può essere contestuale alla trasmissione degli elaborati della Variante specifica al POC, per il parere di competenza ai sensi della L.R. n. 20/2000.

Decorso il termine di cui al secondo capoverso del presente comma, e fatti salvi i termini di cui all'Articolo 35 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, per i casi di cui al capoverso precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

Secondo quanto disposto dall'articolo 5, comma 13, del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, a decorrere dall'11 settembre 2011 e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale.

Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati, altresì, i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecuzione della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo P.U.A. conforme alle norme a quel momento vigenti.

Per i P.U.A. di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

Per i P.U.A. di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui sopra. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

La procedura di approvazione dei PUA è illustrata in dettaglio nell'Allegato 6.

5. Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata.

Condizione preliminare per l'approvazione di un P.U.A., qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano confermati dal P.S.C. e da attuare entro il termine di validità del P.O.C.; compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel P.O.C. vigente. Nel caso in cui la Pubblica Amministrazione intenda procedere secondo le modalità di cui all'articolo 30, comma 4 della L.R. 20/2000, essa può valutare uno schema di massima, redatto in scala 1: 500 o 1 : 1.000, che renda conto dell'organizzazione della viabilità e delle aree a diversa destinazione, sul quale esprime il proprio assenso, stipulando con il soggetto proponente una convenzione preliminare che stabilisca gli accordi per particolari contenuti, nonché tempi e modalità di attuazione. In tal caso tale schema implementa gli elaborati di P.O.C. secondo le indicazioni di legge.

Verificate le condizioni di cui sopra, l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Articolo 5.13- Soggetti aventi titolo), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;

- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al R.U.E. e al P.O.C. vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del P.S.C.;
- d) che siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'Articolo 5.10 - Valutazione preventiva.

Gli Uffici comunali valutano, inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività rappresentati dall'Amministrazione Comunale.

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere nel limite delle proprie competenze.

Il responsabile del procedimento:

- a) svolge personalmente le verifiche di cui secondo capoverso;
- b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al capoverso 3.

Entro il termine di giorni 60 dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al capoverso precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui sopra, provvede:

- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge e dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- b) oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui sopra viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

Entro il periodo di deposito i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al presente comma.

Trascorsi i termini previsti il Responsabile del Procedimento acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere degli Enti competenti, anche in merito alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi del Dlgs 4/2008, invitando i richiedenti a recepire le eventuali prescrizioni.

Qualora l'autorità competente non preveda l'assoggettabilità a VAS, l'ufficio tecnico predisponde l'atto deliberativo di approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale.

6. Progetto planivolumetrico preventivo (PPL).

Alcuni Ambiti di RUE sono soggetti, preventivamente all'intervento edilizio diretto, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico, che dovrà interessare, di norma, l'intero Ambito perimetrato.

Il PPP è richiesto per gli interventi di particolare dimensione, per verifiche dell'inserimento ambientale, per il completamento delle opere di urbanizzazione, che comunque non hanno una rilevanza territoriale ed urbanistica tale da richiedere la preventiva approvazione di un PUA.

Il Progetto dovrà contenere:

- gli elementi fondamentali degli interventi previsti, secondo le disposizioni stabilite dalle specifiche destinazioni di zona;
- le dotazioni territoriali, nelle quantità indicate dalle relative Schede Norma di Riferimento Progettuale, nonché l'impegno alla esecuzione delle stesse da realizzarsi contestualmente alle opere oggetto di successivo permesso di costruire, da formalizzarsi a mezzo di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;
- planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle costruzioni;

- le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche.

Il Progetto Planivolumetrico è quindi lo strumento di progettazione da utilizzare quando:

per i caratteri ambientali;

- per la complessità e la dimensione dell'intervento;
- per la mancanza o l'insufficienza di opere di urbanizzazione;
- per l'esigenza di omogeneità architettonica;
- per la necessità di attuare le opere per unità minime d'intervento organiche, rendendo possibile un corretto assetto planivolumetrico, una migliore edificazione o la ristrutturazione urbanistica della zona;

si richieda una preventiva definizione planivolumetrica dell'intervento, pur non essendo necessario un piano attuativo.

Gli interventi edilizi successivi potranno essere realizzati anche con Denuncia di Inizio Attività nel caso in cui il Progetto Planivolumetrico abbia contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi in modo sufficiente per l'attuazione diretta: il provvedimento di approvazione del singolo Progetto Planivolumetrico, ad opera del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, attesta la verifica di queste condizioni.

Tali progetti sono approvati dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia unitamente allo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, il quale dovrà essere redatto comunque conformemente al modello contenuto nell'Allegato 6 al RUE.

Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'area perimetrata, il Progetto Planivolumetrico dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente del comparto; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente del comparto; l'approvazione di questa tavola da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, in sede di approvazione del progetto planivolumetrico relativo al rispettivo sub Ambito (comparto), le conferisce il valore di indicazione progettuale per la realizzazione dei successivi comparti.

La documentazione a corredo dei PPP è la stessa richiesta per i Piani Urbanistici Attuativi e definita all'articolo 15/III.

I proprietari delle aree comprese nel perimetro del progetto partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

ART. 15/III PUA: DOCUMENTI RICHIESTI

1. Elementi costitutivi. I Piani urbanistici attuativi devono contenere, oltre alla qualificazione del titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) relazione generale di progetto;
- b) quadro conoscitivo, di descrizione dello stato di fatto e di diritto delle aree;
- c) progetti definitivi (o preliminari, quando la complessità delle opere, o la necessità di acquisire pareri o nulla osta da parte di altri enti, lo renda necessario) delle dotazioni territoriali di primo e secondo livello;
- d) norme di attuazione, urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- e) schema di convenzione;
- f) studio della sostenibilità ambientale e territoriale;
- g) elaborati necessari per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e della normativa regionale vigente, se non ricorrono i casi di esenzione, di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 5 della L.R. n. 20/2000;
- h) relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005, qualora il PUA interessi aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del Codice per i beni culturali e il paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004).

2. Schema di convenzione. La realizzazione delle dotazioni territoriali previste nei PUA è disciplinata dalla convenzione attuativa del piano, redatta in conformità allo schema di convenzione tipo riportato in Allegato 6 al presente Regolamento..

3. Modulistica e istruzioni. Le Disposizioni tecnico-organizzative di cui all'articolo 7/III indicano, a specificazione del comma 4 del presente articolo, la documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria e dell'avvio del procedimento urbanistico. Il POC può in ogni caso richiedere elaborazioni ulteriori in relazione alle tipologie di intervento e al loro impatto sul territorio.

4. Documentazione progettuale. La documentazione progettuale costitutiva dei PUA è generalmente la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

1. estratto del PSC ed estratto del POC, riferiti alla parte interessata dall'intervento ed alle zone limitrofe, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
2. estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con indicazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
3. estratto del rilievo aerofotogrammetrico comunale con l'individuazione dell'area di intervento, in scala 1:2.000/1:5.000;
4. planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;

- e) altri eventuali vincoli;
5. piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate; possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
 6. sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 7. documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa, montata su cartoncino;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

1. planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), le eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili, con riferimento anche all'eliminazione delle barriere architettoniche;

2. sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
3. progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.), con la relativa previsione di spesa;
 - per quanto riguarda l'impianto di illuminazione pubblica, dovrà essere allegato il calcolo illuminotecnico redatto secondo le indicazioni dell'articolo 12/II del presente Regolamento, con l'ubicazione delle necessarie cabine e la relativa previsione di spesa; l'impianto dovrà essere progettato perseguendo l'esigenza della riduzione dell'inquinamento luminoso, ai sensi della L.R. n. 19 del 29.9.2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico";
 - per quanto riguarda la rete di acquedotto, questa dovrà essere progettata ed eseguita secondo le "Norme tecniche per l'installazione degli impianti di acquedotto finalizzate alla tutela delle qualità delle acque destinate al consumo umano" (elaborate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel novembre 1994);
4. tabella colori per le tinteggiature esterne degli edifici previsti dal piano;
5. norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- superficie d'intervento;
- superficie catastale;
- superficie territoriale St;
- qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- superficie fondiaria Sf;
- superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- superficie destinata alle dotazioni territoriali di primo e secondo livello, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico, superficie per impianti tecnici, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal POC;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
- distanze tra i fabbricati e tra questi ed i confini;
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire o presentazione delle singole Denunce o Segnalazioni di inizio attività;
- norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai,

- piazzole per la raccolta R.S.U., manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, numero e caratteristiche degli accessi carrai.
- 6. progetti dettagliati relativi agli spazi pubblici e alle dotazioni territoriali a prevalente fruizione pedonale, che, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 503/96, dovranno prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Si applicano, per quanto riguarda le caratteristiche del suddetto percorso, le norme contenute ai punti 4.2.1., 4.2.2. e 8.2.1., 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236, e, per quanto riguarda le caratteristiche degli eventuali impianti di sollevamento, le norme contenute ai punti 4.1.12., 4.1.13. e 8.1.12., 8.1.13. dello stesso decreto, con le successive prescrizioni elaborate dall'ISPESL e dall'U.N.I. in conformità alla normativa comunitaria. Per i percorsi pedonali in adiacenza a spazi carrabili le indicazioni normative di cui ai punti 4.2.2. e 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236, valgono limitatamente alle caratteristiche delle pavimentazioni ed ai raccordi tra marciapiedi e spazi carrabili. Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm. La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote;
- 7. Valutazione di impatto/clima acustico, da redigere come stabilito dalla Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC), allegata al PSC;
- 8. Valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico, tale elaborato è da produrre qualora l'area oggetto di intervento sia attraversata o lambita da elettrodotti e relative fasce di rispetto;
- 9. Documentazione atta alla procedura di verifica (screening) ai sensi della L.R. 9/99 nel caso di comparti con superficie di intervento superiore a 40 Ha se esterne alle aree urbane e superiori a 10 Ha se interne alle aree urbane;

C) RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA:

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

Resta inteso che ogni singolo intervento edilizio previsto dal piano attuativo dovrà essere corredato dalla relazione geotecnica specifica relativa allo specifico intervento, che potrà essere anche di carattere integrativo rispetto alla relazione geologico-geotecnica allegata al piano attuativo stesso.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti,
- l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- dimostrazione che le aree destinate a servizi pubblici sono state scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE:

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano. In particolare, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree per dotazioni territoriali;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria e di tutte le dotazioni territoriali;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- tempi e modalità di collaudo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da registrarsi e trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere conforme comunque allo schema di Convenzione-Tipo riportato in Allegato 6 al presente Regolamento e dovrà essere sottoscritta dal richiedente il piano attuativo e dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale; le operazioni propedeutiche alla stipula della convenzione e le relative spese sono a carico del richiedente; la stipula dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del piano, a pena della decadenza del piano stesso, fatti salvi eventi eccezionali, non dipendenti dalla volontà del richiedente, che dovranno comunque essere preventivamente riconosciuti, ai fini di una dilazione dei termini di stipula della convenzione, dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
Tale parere è richiesto in conformità all'articolo 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
2. Domanda di autorizzazione paesaggistica nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio;
3. Nulla osta preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici, ai fini della valutazione di potenziali elementi di rischio. Tale richiesta, da effettuarsi a cura del soggetto attuatore, dovrà essere corredata da una relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico, redatta a cura di un archeologo/geologo, ed elaborata sulla base delle seguenti indagini preliminari:
 - a) consultazione dei materiali bibliografici ed archivistici;
 - b) interpretazione archeologica delle fotografie aeree;
 - c) ricognizione sul terreno con riconoscimento delle caratteristiche di antropizzazione individuabili sulla superficie e primo esame dei materiali archeologici eventualmente rinvenuti;
4. Autorizzazione della Provincia o dell'ANAS., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.
5. Autorizzazione del Comando Militare Esercito dell'Emilia Romagna alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.
6. Approvazione dei progetti di massima delle reti infrastrutturali da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..
In particolare, per le reti di acquedotto e fognatura si richiamano le disposizioni dell'Agenzia d'Ambito dei Servizi Pubblici di Piacenza del 24.10.2006: "Indirizzi relativi ai rapporti fra Enti Locali, Agenzia d'Ambito, privati lottizzanti e gestore del servizio idrico integrato, in merito alle estensioni delle reti di acquedotto e fognatura a seguito di piani urbanistici e titoli edilizi abilitativi per nuovi edifici in zone già urbanizzate".
7. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici. In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.
8. Parere integrato dell'Azienda USL (Servizio Igiene Pubblica) e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, al fine di accertare la compatibilità dell'intervento con la tutela dell'ambiente, ai sensi della lettera h), dell'articolo 19 della L.R. n. 19/82². In alternativa occorre produrre la documentazione necessaria per la sua richiesta da parte dello Sportello Unico.

Al progetto dovrà inoltre essere allegata espressa dichiarazione di conformità, in copia unica, firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'articolo 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali del progetto di piano. In tale dichiarazione inoltre, il progettista deve dichiarare che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria competenza professionale, di tale circostanza il progettista, o i progettisti, si assumono piena responsabilità.

Della avvenuta allegazione della documentazione sopra indicata dovrà essere data dimostrazione attraverso la compilazione e sua allegazione, di apposita distinta, debitamente datata e sottoscritta dal richiedente e dal progettista.

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, il loro confronto, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati dalle norme UNI e in particolare:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento rispetto ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

² Spetta all'Autorità Sanitaria l'esame integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale dei piani operativi comunali, dei piani urbanistici attuativi e dei regolamenti urbanistici ed edilizi nonché, in via transitoria, dei piani regolatori generali, degli strumenti urbanistici attuativi e dei regolamenti edilizi. Il relativo parere è richiesto e rilasciato prima della delibera di approvazione degli strumenti urbanistici. A tale scopo le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA esprimono un parere integrato entro il termine di trenta giorni. Il termine è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa. Trascorso tale termine il responsabile del procedimento convoca, nei dieci giorni successivi, una Conferenza dei Servizi.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere nel cartiglio l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Nel cartiglio si deve prevedere, inoltre uno spazio libero per l'apposizione dei timbri di protocollo ed approvazione da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.

5. Indicazioni di massima per la progettazione del PUA. Le indicazioni di carattere generale che sono da ritenersi prioritarie per la presentazione dei progetti di PUA sono le seguenti:

1. motivazioni delle proposte progettuali per una migliore comprensione della proposta;
2. completezza e chiarezza della rappresentazione per una comprensione completa delle intenzioni del progettista.

A titolo indicativo:

- precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi più significativi;
- rappresentazione chiara dei prospetti;
- rappresentazione, in pianta e in alzato, della sagoma degli edifici posti nelle proprietà confinanti, per i fabbricati esistenti per i quali è prevista l'aderenza con gli edifici di progetto;
- indicazione e mantenimento dell'orientamento omogeneo in tutte le planimetrie e in tutte le scale di rappresentazione;
- disposizione ordinata delle diverse rappresentazioni negli elaborati di stato di fatto e di progetto al fine di facilitarne il confronto;
- la planimetria generale di inquadramento del progetto, sempre nella scala 1:2.000 dovrà estendersi per un perimetro congruo all'intorno dell'area di progetto;
- nelle piante dovranno essere indicati i materiali delle finiture esterne, per le pavimentazioni dei percorsi di ingresso, delle aree di parcheggio e delle aree verdi;
- nei disegni delle facciate saranno descritti i materiali di finitura delle stesse e degli infissi con l'indicazione dei colori se la superficie esterna sarà ad intonaco o di altro materiale di rivestimento, di cui sarà anche indicato il materiale colorante. In casi particolarmente delicati potrà essere richiesta la campionatura delle finiture da visionare eventualmente attraverso sopralluogo;
- le recinzioni dovranno sempre essere rappresentate con un disegno che ne precisi la forma e i materiali nella scala almeno 1:50.
- nel caso di progetti riguardanti edifici di particolare rilevanza o complessità architettonica potranno essere acquisiti nuovi elementi di rappresentazione e documentazione;
- per gli edifici vincolati ex D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è richiesta una precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi più significativi: cornici, camini, zoccolature, serramenti, con specificazione dei materiali e dei colori.

6. Informazione ai cittadini. Gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione dei PUA, nonché delle loro varianti, sono pubblicati sul sito web dell'Amministrazione Comunale.

7. Approvazione dei PUA. i PUA conformi al POC vigente sono approvati dalla Giunta Comunale.

8. Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione avvenga a scomputo, totale o parziale, del contributo di costruzione dovuto relativo al progetto per la parte afferente esclusivamente agli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di dette opere dovrà essere obbligatoriamente seguita la procedura di evidenza pubblica stabilita dal D.lgs. n. 163 del 12.4.2006, come modificato dal D.Lgs. n. 152/2008.

A tale scopo il Soggetto Attuatore potrà, alternativamente, optare per una delle seguenti modalità:

1. procedura a cura del Soggetto Attuatore:
 - il Soggetto Attuatore applica direttamente, per la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6, del D.Lgs. n. 163/2006, fermi restando i poteri di vigilanza e controllo che spettano all'Amministrazione Comunale tramite il Settore LL.PP., Patrimonio e Manutenzione. Il Soggetto Attuatore predispone direttamente il progetto preliminare delle opere da mettere in appalto, individuando almeno cinque operatori economici, adeguatamente qualificati, da invitare simultaneamente a presentare offerta. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno presentare, oltre all'offerta economica, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, e l'offerta dovrà indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva e quella esecutiva, per l'esecuzione dei lavori, nonché per gli oneri di sicurezza. Alla conclusione della procedura negoziata, il Soggetto Attuatore dovrà, entro i 15 giorni successivi, trasmettere la seguente documentazione:
 - copia del contratto da stipularsi con l'aggiudicatario della gara che dovrà avere per oggetto la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e l'esecuzione dei corrispondenti lavori;
 - dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal Soggetto Attuatore, nelle forme previste dal DPR 445/2000 con i seguenti allegati:
 - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
 - elenco dei soggetti invitati;
 - importo a ribasso;
 - nominativo del soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006.
2. procedura a cura dell'Amministrazione Comunale:

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite da impresa selezionata dall'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni, tramite il Settore LL.PP., Patrimonio e Manutenzione comunale, mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del nuovo Codice dei Contratti.

Le imprese che concorreranno alle procedure di scelta del contraente dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.

La procedura negoziata verrà avviata dal Settore LL.PP., Patrimonio e Manutenzione comunale, entro e non oltre 15 giorni dalla specifica richiesta in tale senso formulata dal Soggetto Attuatore e riguarderà l'appalto integrato progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere. A tale scopo, unitamente alla richiesta di cui sopra, il Soggetto Attuatore dovrà far pervenire al Settore LL.PP., Patrimonio e Manutenzione comunale, copia completa del progetto preliminare e dello schema del contratto di appalto delle opere da sottoporre a procedura di evidenza pubblica ed indicare il termine massimo per l'esecuzione dei lavori.

Il Settore LL.PP., Patrimonio e Manutenzione procede ad indire una gara, mediante la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6, del D.Lgs. n. 163/2006, individuando almeno cinque operatori economici, adeguatamente qualificati, da invitare simultaneamente a presentare offerta. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno presentare, oltre all'offerta economica, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, e l'offerta dovrà indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva e quella esecutiva, per l'esecuzione dei lavori, nonché per gli oneri di sicurezza.

Entro 15 giorni dalla data di conclusione della procedura negoziata il Settore LL.PP., Patrimonio e Manutenzione comunale dovrà comunicare al Soggetto Attuatore il nominativo del soggetto aggiudicatario con il quale il Soggetto Attuatore dovrà stipulare il contratto di appalto.

ART. 16/III VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VAS)³

1. Verifica di assoggettabilità a VAS dei PUA non in variante al POC vigente. In ottemperanza al principio di non duplicazione di cui all'articolo 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma 4 e 13, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006, nei quali si stabilisce che *"la VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni"*, si dovrà tener conto delle valutazioni sugli effetti ambientali dei PUA già operate nei piani sovraordinati, nello specifico il POC e il PSC. A tal fine lo Studio della sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'articolo 15/III, comma 1, lettera g) del presente Regolamento, deve contenere la necessaria analisi di coerenza del PUA rispetto al POC, definendo il rispetto dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal POC stesso.

Qualora nell'ambito della valutazione si verifichi la coerenza del PUA proposto rispetto al POC vigente, ed il POC definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi, ed i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale e delle trasformazioni da esso previste, la valutazione ambientale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 si intende assolta con la procedura del POC stesso a meno degli approfondimenti derivanti dall'impianto planivolumetrico (comprensivo delle aree di compensazione e di dotazione ambientale), viabilistico e di verifica dell'invarianza idraulica e che verrà proposto dal PUA.

Qualora nell'ambito della valutazione si verifichi la non coerenza del PUA proposto rispetto al POC vigente, sempre che si rientri nei casi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3 bis del D.Lgs. n. 152/2006, la proposta di PUA è sottoposta a Verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del decreto stesso, limitando l'analisi ai soli effetti significativi sull'ambiente non precedentemente considerati negli strumenti sovraordinati. Il Comune, in qualità di autorità procedente, trasmette il Rapporto preliminare alla Provincia, in qualità di autorità competente, per l'effettuazione della procedura di Verifica di assoggettabilità.

2. Verifica di assoggettabilità a VAS dei PUA in variante al POC vigente. Sempre che rientrino nei casi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3 bis del D.Lgs. n. 152/2006, i PUA in variante al POC vigente sono di norma assoggettati a Verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del decreto stesso. A tal fine lo Studio della sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'articolo 15/III, comma 1, lettera g) del presente Regolamento assume i contenuti del rapporto preliminare di cui all'articolo 12, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune, in qualità di autorità procedente, trasmette il Rapporto preliminare alla Provincia, in qualità di autorità competente, e ai soggetti competenti in materia ambientale, prima della pubblicazione e del deposito per le osservazioni, per l'effettuazione della procedura di Verifica di assoggettabilità, il cui ambito istruttorio si avvale di una specifica Conferenza dei servizi. Qualora si verifichi che il PUA di iniziativa pubblica adottato o la proposta di PUA di iniziativa privata non debba essere assoggettato a VAS, acquisito il verbale della specifica Conferenza dei servizi, il Comune provvede alla pubblicazione e al deposito dello strumento. Per i disposti dell'articolo 1, comma 5 della L.R. n. 9/2008, l'esito della Verifica di assoggettabilità, eventualmente comprensivo delle necessarie prescrizioni, viene assunto dalla Provincia nell'ambito del provvedimento di cui all'articolo 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000, dandone specifica evidenza. Detto provvedimento dovrà inoltre contenere il parere sullo Studio di incidenza, nei casi previsti ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n. 7/2004 e della Delibera della Giunta regionale n. 1191/2007. Qualora si verifichi che il PUA di iniziativa pubblica adottato o la proposta di PUA di iniziativa privata debba essere assoggettato a VAS, tramite l'acquisizione del verbale della specifica Conferenza dei servizi, il procedimento di approvazione del PUA dovrà essere integrato

³

Si richiamano le disposizioni dettate dalla Circolare Regionale prot. PG/2010/23900 del 01.02.2010.

con quello di valutazione ambientale che prevede, fra l'altro, l'elaborazione di un Rapporto ambientale e della sua Sintesi non tecnica.

Nei casi in cui comunque il PUA comporti variante al POC, la Valutazione Ambientale Strategica e la verifica di assoggettabilità sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sul POC. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del PUA o di sue varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma.

3. Valutazione d'incidenza. Nell'area SIC-ZPS i proponenti di PUA predispongono uno studio per individuare e valutare gli effetti che il Piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. La normativa di riferimento è la seguente:

- a) normativa comunitaria: Direttiva 92/43/CEE; Direttiva 79/409/CEE; definizione di Aree protette contenuta nelle: Direttiva 92/42/CEE e Direttiva 79/409/CEE;
- b) normativa nazionale: D.P.R. n. 357/1997 (coordinato al D.P.R. n. 120/2003); D.M. 3 Aprile 2000;
- c) normativa regionale: L.R. n. 7/2004, L.R. n. 6/2005, Delibera di Giunta regionale 30 luglio 2007 n. 11/91.

ART. 18/III EDIFICABILITA' COMPLESSIVA DEL COMPARTO

1. Componenti dell'edificabilità complessiva. Il POC stabilisce i diritti edificatori complessivi dati dalla somma dell'indice perequativo e premialità volumetrica (di cui all'articolo 4, comma 5 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC), dell'indice fondiario privato e di eventuali quote di edificazione di carattere premiale.

L'edificabilità complessiva di pertinenza di un comparto è pertanto determinata dalla somma di:

- a) edificabilità derivante dall'indice di fabbricabilità fondiaria (IF): spettante ai proprietari delle aree da trasformare, determinato, per ogni Ambito di trasformazione, dalle singole Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC, destinato al libero mercato e, in parte, all'edilizia sociale di iniziativa privata (ERS). L'indice perequativo fondiario tutte le aree, sia quelle da acquisire da parte del Comune sia quelle riservate alla realizzazione degli interventi edilizi privati;
- b) edificabilità derivante dall'indice di fabbricabilità premiale (IFp) determinato, per ogni Ambito di trasformazione, dalle singole Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC: spettante all'Amministrazione e destinato alla promozione di interventi di edilizia residenziale sociale pubblica ed alle Dotazioni Territoriali di I e II livello. L'Amministrazione comunale valuta, in sede di POC, la sua distribuzione tra i vari comparti e la sua destinazione, anche l'eventuale trasformazione in indice privato allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento;
- c) edificabilità premiale: ovvero l'indice di fabbricabilità fondiaria perequativo (IFP) spettante agli attuatori dell'intervento e dipendente da contropartite pubbliche aggiuntive a carico degli attuatori stessi, e costituito dalla somma del 100% di IF più una percentuale variabile, determinata dal POC, di IFp. Il POC stabilisce gli obiettivi dell'edificabilità premiale e li esplicita in relazione al bilancio tra capacità edificatoria massima dell'Ambito in cui il comparto ricade e attuazione delle dotazioni territoriali richieste e degli altri obiettivi pubblici fissati dalle Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC, tenendo conto che, in linea di massima, nell'ipotesi di sola perequazione fondiaria, la percentuale di IFp massima sarà pari al 30%, mentre nel caso di perequazione integrata, la percentuale non potrà essere inferiore al 75%

I diritti edificatori derivanti dagli indici perequativi comprendono le eventuali superfici edificate esistenti che non siano destinate a demolizione o a dotazione territoriale.

2. Capacità edificatoria e POC. L'edificabilità complessiva di tutte le aree di un medesimo Ambito inserite nel POC non può superare la capacità edificatoria teorica definita dal PSC per quel medesimo Ambito.

3. L'edificabilità complessiva è oggetto di approfondimento in sede di POC sulla base dei seguenti aspetti:

- sostenibilità ambientale e territoriale dei comparti, anche con riferimento alla possibile distribuzione della capacità edificatoria nell'intero Ambito;
- proposte derivate dal concorso pubblico per la formazione del POC;
- presenza eventuale di vincoli di inedificabilità che possono comportare limitazioni significative all'utilizzo della Superficie territoriale dell'Ambito;
- obiettivi e priorità indicati nel PSC, per gli Ambiti interessati e per il territorio comunale nel suo insieme;
- stato di attuazione del PSC sia per la capacità edificatoria realizzata e in corso di realizzazione sia per la dotazione di aree e attrezzature pubbliche (residuo di dotazioni da acquisire).

4. Edilizia residenziale sociale. Ai fini dell'attuazione della perequazione sociale, di cui al comma 3 dell'articolo 6 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC, per edilizia residenziale sociale (ERS) si intendono le forme di edilizia (pubblica e privata) necessarie a garantire un buon livello di integrazione sociale e una accessibilità economica all'alloggio che si posizioni su valori significativamente più bassi di quelli di mercato. Sono da privilegiare, in particolare, le forme di edilizia in locazione permanente e a lungo termine (oltre 25 anni) e quelle rivolte a specifiche categorie di persone (giovani coppie, anziani, studenti...) con controllo da parte del Comune dei canoni di locazione. Il POC potrà prevedere incrementi di volumetria premiale, che comunque non potranno superare il valore del 5% in termini di volumetria Utile edificabile.



Comune di Castel San Giovanni

Provincia di Piacenza

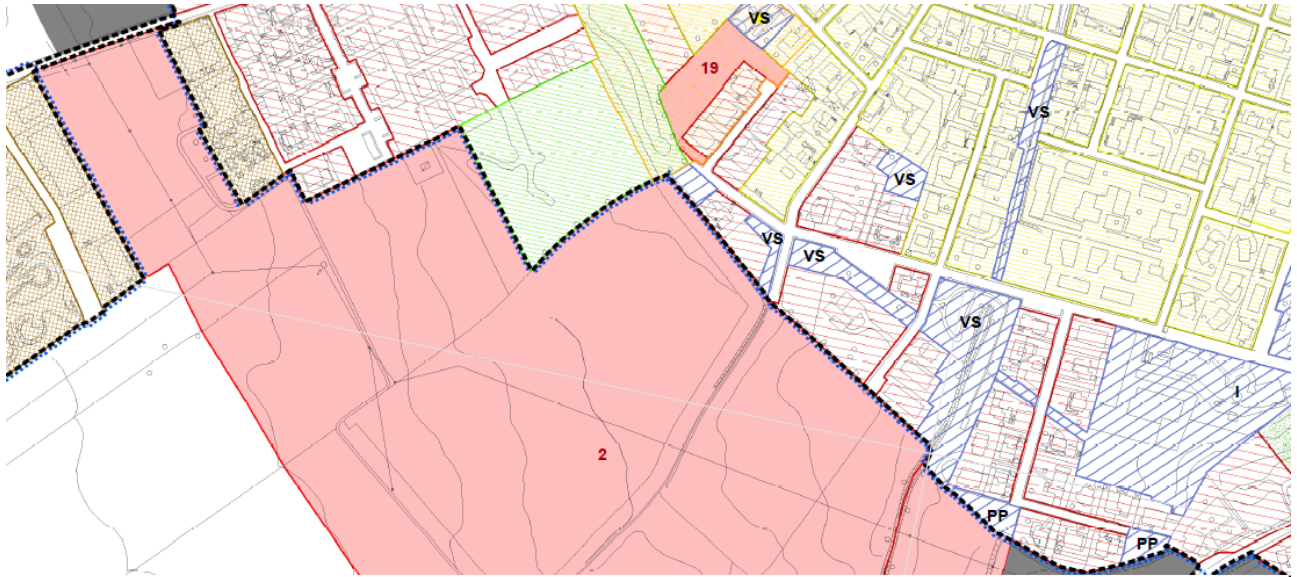
RUE

REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO



**DISCIPLINA DEGLI AMBITI
URBANI CONSOLIDATI
CAPOLUOGO 1 *scala 1:2.000***

**RUE
1**



LEGENDA

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Perimetro del centro abitato Perimetro del territorio urbanizzato Insediamenti storici. Disciplina particolareggiata Centro storico: territorio disciplinato 1:1000 Edifici, insediamenti e nuclei di interesse storico-architettonico - art. 22/IV Ambiti residenziali saturi di frangia urbana - art. 28/IV Ambiti residenziali di saturazione estensiva - art. 29/IV Ambiti residenziali di saturazione intensiva - art. 30/IV Ambiti residenziali di saturazione intensiva sottoposti a ristrutturazione urbanistica (PLRU) - art. 30/IV comma 3 Ambiti di verde urbano privato - art. 31/IV Zone residenziali di saturazione sottoposte a progetto planivolumetrico o PUA in corso di attuazione - art. 32/IV Zone residenziali di saturazione sottoposte a progetto planivolumetrico di nuova previsione - art. 33/IV Area per parcheggi privati - art. 34/IV Ambiti terziari di saturazione o in corso di attuazione - art. 35/IV Ambiti produttivi-artigianali di saturazione - art. 36/IV Ambiti di riqualificazione urbana - art. 37/IV Dotazioni territoriali - Parte IV - Capo V Ambiti per servizi sportivi privati - art. 54/IV Impianti di distribuzione carburante - art. 42/I | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti ANIR soggetti a RUE Ambiti ANIR soggetti a POC Ambiti ANIP soggetti a RUE Ambiti ANIP soggetti a POC Ambiti ANIS soggetti a POC Ambiti ANIR non ancora assoggettati a POC Beni architettonici di proprietà di enti pubblici e/o religiosi vincolati ope legis - art. 53 N.T.S. Beni architettonici soggetti a dichiarazione di tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte Seconda - art. 53 N.T.S. <p>PL1: in corso di attuazione - PL2: di nuova previsione</p> |
|---|---|

DOTAZIONI TERRITORIALI

- | | |
|-----|--|
| I | AMBITI PER L'ISTRUZIONE |
| C | AMBITI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE |
| VS | AMBITI PER SPAZI A VERDE PUBBLICO, PER IL GIOCO E PER LO SPORT |
| PP | AMBITI PER PARCHEGGI PUBBLICI |
| R | AMBITI PER ATTREZZATURE RELIGIOSE |
| SSP | AMBITI PER SERVIZI SPORTIVI PRIVATI |
| AIT | AMBITI PER IMPIANTI TECNOLOGICI |