



COMUNE DI
CASELLE LURANI

PROVINCIA DI LODI

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Documento di Piano**

BOZZA

Aggiornamento: Giugno 2011

ID Elaborato

Elaborato: **Ambiti di Trasformazione - Schede**

DdP_02

Consegna	Proposta di Documento di Piano funzionale alla Presa d'Atto	
Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. del 2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. del 2011
Pubblicazione	B.U.R.L. n. del 2011, Serie	

Sindaco	Prof. Sergio Rancati
Segretario Comunale	Dott. Francesco Iuculano
Responsabile del Procedimento	Arch. Camillo Cugini

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**
Arch. Antonio Scorletti
Pian. Chiara Panigatta

Spazio per timbri

Sede RTP POLIS-PAN

**Via della Selvagrega n. 10 – 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati**

Tel. 0371 421992
Fax 0371 422449
e-mail: studio@polis.lo.it

Parte 1 – Strumenti e modalità di attuazione delle strategie e delle Azioni di Piano.

Parte 2 - Schede d'Ambito

Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU

[Strumento di riferimento: Documento di Piano]

Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART

[Strumento di riferimento: Documento di Piano]

Ambiti di Recupero Urbano - ARU

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

Parte 1 - Strumenti e modalità di attuazione delle strategie e delle Azioni di Piano.

Gli Obiettivi, le Scelte e le Azioni, espresse in forma di Politiche e Progetti nell'ambito del presente Documento, esprimono la volontà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di conseguire, per il Comune di Caselle Lurani, un modello di sviluppo di tipo "equilibrato e sostenibile".

Equilibrato, in quanto le azioni governate dal Piano assumono, come base di legittimazione, il principio di uguaglianza del Cittadino di fronte alla Collettività, ovvero il diritto, per ciascun Cittadino del Comune di Caselle Lurani di poter disporre, in quanto parte di una Comunità, di un livello ottimale di Servizi che la Comunità stessa contribuisce a mantenere e preservare.

Ogni Ambito di Trasformazione, ogni Progetto o Programma, fin'anche al semplice intervento edilizio la cui attuazione produca incremento di "peso insediativo" (e quindi incremento della "domanda sociale"), è chiamato a contribuire all'economia della Città Pubblica, ossia a cooperare per costituire e mantenere un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di Servizi.

L'azione amministrativa si muove in ciò nell'ambito ed in applicazione dei principi di efficacia, efficienza ed economicità definiti dall'Ordinamento degli Enti Locali.

Sostenibile, in quanto le azioni governate dal Piano perseguono la costruzione di uno scenario di medio-lungo periodo, basato su scelte di sviluppo locale assunte con un impegno di "responsabilità verso le generazioni future".

Le previsioni definite dal Documento di Piano, ed in particolare l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione individuati, sebbene siano attivabili entro un termine massimo di 5 anni (termine di vigenza del DdP), sono in grado di produrre effetti per un periodo di tempo che può arrivare sino a 10 anni dopo il loro "convenzionamento".

E' dunque importante che, nella definizione preliminare ed dell'attuazione degli interventi resi possibili dal PGT, venga posta particolare attenzione verso la gestione di quelle che sono le "esternalità" prodotte dalla trasformazione (sia che siano di carattere positivo, che negativo), e quindi che il "governo del territorio e delle trasformazioni" avvenga in piena coerenza con il perseguimento degli Obiettivi Strategici definiti dal Piano e valutati nell'arco del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dello stesso.

Laddove l'attivazione degli interventi previsti dal Documento di Piano – e più in generale dal PGT – determinino una "variante" rispetto alle previsioni contenute dal Piano dei Servizi, ovvero laddove l'Amministrazione Comunale disponga della "realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi", anche qualora non comportante applicazione della procedura di variante al piano stesso, contestualmente alla deliberazione motivata del consiglio comunale di cui all'art.9, comma 15, il Comune dimostra "la sostenibilità sociale dell'intervento" agli effetti del mantenimento dell'Equilibrio del Piano.

Inoltre laddove l'attivazione degli interventi previsti dal Documento di Piano – e più in generale dal PGT – si pongano "in variante" rispetto alla previsione insediativa valutata, gli stessi devono obbligatoriamente essere sottoposti a Verifica di Esclusione, ovvero procedura di Valutazione, agli effetti delle vigenti normative regionali.

Le scelte e le azioni di Piano sono rappresentate all'interno dell'elaborato DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano", ed integrate, per quanto attiene le politiche relative al Paesaggio, dall'elaborato DdP_04 "Carta del Paesaggio".

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; pertanto, l'attuazione del Disegno della Città Pubblica e delle Trasformazioni in esso descritte, avviene, di norma, mediante la predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifici strumenti di "pianificazione attuativa", ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., in coordinato ed in applicazione delle indicazioni normative definite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

In via preliminare si individuano come strumenti attuativi utili al conseguimento degli Obiettivi Strategici di Piano, ai sensi ed agli effetti dell'art.12 della l.r. 12/2005 e s.m.i., sono:

il Piano di Lottizzazione

il Piano di Recupero (edilizio o urbanistico, a seconda dei disposti definiti dal PdR)

il Programma Integrato di Intervento, (*strumenti specificamente finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale*);

Costituisce inoltre strumento di gestione delle trasformazioni, il Permesso di Costruire Convenzionato ovvero, qualora ammissibile in sostituzione del suddetto, la presentazione di Titolo Abilitativo correlato di atto unilaterale d'obbligo.

Ogni intervento che modifichi l'esteriore aspetto dei luoghi è soggetto a verifica ed eventuale presentazione di Esame Paesistico del Progetto (quando non già subordinato a richiesta di autorizzazione paesaggistica agli effetti delle normative vigenti).

Nell'ambito dei sopra richiamati strumenti¹, vengono definiti e applicati i seguenti principi e costrutti funzionali al conseguimento degli Obiettivi Strategici di Piano ed all'attuazione del Disegno della Città Pubblica:

→ Perequazione Urbanistica

→ Compensazione Urbanistica

→ Incentivazione Urbanistica

→ Dotazione Minima Ottimale di Aree per attrezzature e Servizi

→ Quota Verde

→ Maggiorazione del Contributo sugli Oneri di Trasformazione previsto per interventi in ambito agricolo ex-art.43 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

La descrizione dei suddetti costrutti e principi è riportata all'interno dell'elaborato DdP_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano", mentre la definizione e le modalità applicative dei suddetti è dettagliata all'interno degli Indirizzi Normativi del Piano dei Servizi, in coerenza con i disposti definiti dalla normativa regionale vigente.

¹ Ricordando che la determinazione della dotazione di aree per attrezzature e servizi viene condotta nell'ambito del Piano dei Servizi, con il "mandato" di soddisfare, in primo luogo, le esigenze espresse dall'utenza, (valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e anche valutandone i costi di adeguamento); e, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, determinando le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantificandone i costi e prefigurandone le modalità di attuazione. E inoltre che è sempre mediante il Piano dei Servizi che il PGT individua, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei Piani Attuativi, garantendo in ogni caso che all'interno di questi venga corrisposta una dotazione minima di aree non inferiore a 18 mq/abitante, [rif. l.r. 12/2005, art. 9, comma 2].

A livello formale, la correlazione tra obiettivi ed attuazioni di Piano è esplicitata nell'ambito del perfezionamento e delle sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, individuata come strumento di garanzia per la costruzione della Città Pubblica. Una più specifica definizione dei contenuti minimi della Convenzione è dettagliata all'interno del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

In relazione al presente punto si precisa che, laddove la norma di Piano preveda la sottoscrizione di un atto di convenzionamento, ovvero di obbligo unilaterale, da parte del Proponente verso il Comune, lo stesso si configura come documento obbligatorio del procedimento, sia agli effetti dell'asseverazione di regolarità tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico – nei casi in cui sia richiesto dalla legge –, sia agli effetti del conseguimento del titolo abilitativo da parte del Proponente.

Per quanto attiene la definizione del così detto "standard qualitativo", ovvero il perseguimento e la realizzazione delle azioni di Piano volte al miglioramento della qualità dell'abitare *sia in ambito urbano che extra-urbano* (Obiettivi di Qualità), richiamando i contenuti normativi definiti dal Piano dei Servizi, si specifica quanto segue:

- per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], lo *standard qualitativo* è strettamente correlato all'accesso alle formule di incentivazione previste dall'articolo del Piano delle Regole denominato "Incentivazione", che traduce, all'interno del PGT, i disposti definiti dalla l.r. 12/2005 art.11, comma 5;
- per quanto concerne gli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano [ARTU], degli Ambiti di Recupero Urbano [ARU] e gli Ambiti di Ricomposizione Territoriale [ART], lo *standard qualitativo* dipende e deriva dall'attivazione dello strumento Programma Integrato di Intervento (laddove consentito ed esplicitamente previsto dalle rispettive Schede d'Ambito).

In linea generale, il dato su cui deve essere quantificato l'ammontare dello *standard qualitativo*, ovvero del corrispettivo – in termini di opere, oneri o servizi – che deve essere corrisposto al Comune in ragione dell'acquisizione della maggior capacità edificatoria da parte dell'Operatore, deve essere commisurato al beneficio volumetrico acquisito, e tener conto dell'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico.

In linea generale l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere la prestazione e l'applicazione di parametri migliorativi rispetto ai minimi definiti dal presente articolato normativo, nell'interesse della Comunità, motivatamente ed in relazione alla presenza di un progetto preliminare, con particolare riferimento ad interventi di implementazione del disegno del "Sistema del Verde, del paesaggio e della fruizione", oppure ad interventi che tendano al miglioramento dell'ambiente urbano.

Il PGT del Comune di Caselle Lurani, in applicazione dei contenuti partecipativi propri della l.r. 12/2005 e s.m.i. e del **principio di trasparenza dell'azione amministrativa**, opera promuovendo percorsi di progettazione negoziata mediante l'utilizzo di strumenti quali i Tavoli di Confronto e Accordi preliminari correlati alla formulazione di Proposte progettuali legate all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione ed al perseguimento degli Obiettivi di Piano.

Le modalità di conduzione del confronto e i contenuti minimi da definire nell'ambito dell'Accordo preliminare sono codificati all'interno del Piano delle Regole.

In ciò, richiamando i contenuti del TITOLO II - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, definiti dallo strumento, si riportano, quali contenuti dell'Accordo preliminare, le seguenti "finalità":

- a) definire le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PdS a copertura della Dotazione Minima Ottimale – ovvero l'eventuale quota di monetizzazione, come definito dal PdS – da cedere o corrispondere all'atto della sottoscrizione della Convenzione –, secondo le indicazioni delle Schede d'Ambito e del PdS;

- b) definire, laddove consentito ed indicato dalla Scheda d'Ambito e l'eventuale accesso a forme di incentivazione volumetrica, definendo nel contempo gli "obiettivi di qualità" (ovvero la quota di "standard qualitativo") che deve essere corrisposto da parte del soggetto attuatore, in applicazione di quanto definito dal PdS;
- c) prevedere tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria poste in capo all'attuazione dell'intervento, così come previste dal PGT (in accordo con il P.U.G.S.S. ed i Regolamenti e Studi di Approfondimento presenti presso il Comune) e secondo le indicazioni delle Schede d'Ambito e della cartografia del PdS. Le opere di urbanizzazione primaria sono da realizzarsi a spese del soggetto attuatore e secondo le modalità realizzative previste dal codice degli appalti, come previsto dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- d) prevedere tempi e modalità per la realizzazione delle altre opere e servizi pubblici previsti dal PGT, costituenti opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi a spese del soggetto attuatore, a scomputo - totale o parziale - della quota totale di oneri di urbanizzazione secondari da versare rispetto all'intervento, secondo le modalità realizzative previste dal codice degli appalti;
- e) individuare e disciplinare le eventuali obbligazioni a carico dell'Amministrazione Comunale;
- f) prevedere le opere ed i servizi eventualmente da realizzare a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o di altro soggetto pubblico;
- g) definire la misura degli oneri di urbanizzazione, in relazione alle quote vigenti presso il Comune, e l'eventuale quota di "monetizzazione" delle aree per attrezzature e servizi, così come previsto all'interno del PdS, ovvero definendo una somma euro/metro-quadro commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (similari) da parte del Comune.

I contenuti sopra elencati devono essere esplicitati in coerenza con gli Obiettivi di Piano e le indicazioni di massima definite dalle Schede d'Ambito, nonché in conformità alle disposizioni assunte in seno al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

La definizione dell'Accordo preliminare può essere condotta mediante uno o più incontri tra soggetto attuatore (proponente) e amministrazione comunale, volti ad individuare le migliori condizioni di fattibilità per l'intervento, all'interno della cornice del PGT.

Sulla base dei contenuti dell'Accordo preliminare, il soggetto attuatore (proponente) implementa la formulazione della proposta progettuale.

Con riferimento ai meccanismi di perequazione e compensazione, si rimanda ai contenuti normativi declinati all'interno del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

A titolo ricognitivo, si ricorda:

- **che, per quanto attiene il principio di perequazione**, una rappresentazione delle aree assoggettate a principio perequativo – ai sensi dell'art.11, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. è resa all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano (elaborato DdP_03).
- **che per quanto attiene il principio di compensazione**, una rappresentazione delle aree assoggettate a principio compensativo – ai sensi dell'art.11, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. è resa all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano (elaborato DdP_03), mediante individuazione degli Ambiti "ACCP".

Altre previsioni che possono generare quote compensative ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono correlati alla *Costruzione della Città Pubblica*, così come rappresentati dalla Tavola delle Previsioni di Piano.

Parte 2 - Schede d'Ambito

Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Ambiti di Recupero Urbano - ARU

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano - ARTU

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

Il Documento di Piano "*individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva*".

In particolare, attraverso la predisposizione delle seguenti Schede, vengono trattati ed esplicitati i seguenti contenuti:

- Descrizione dell'Ambito
- Vocazioni Funzionali (ammesse e non ammesse)
- Obiettivi minimi e azioni legate all'attuazione dell'Ambito
- Parametri Urbanistici di Massima e Dotazioni
- Limitazioni e particolari prescrizioni
- Modalità, Criteri di Intervento ed Indicazioni progettuali

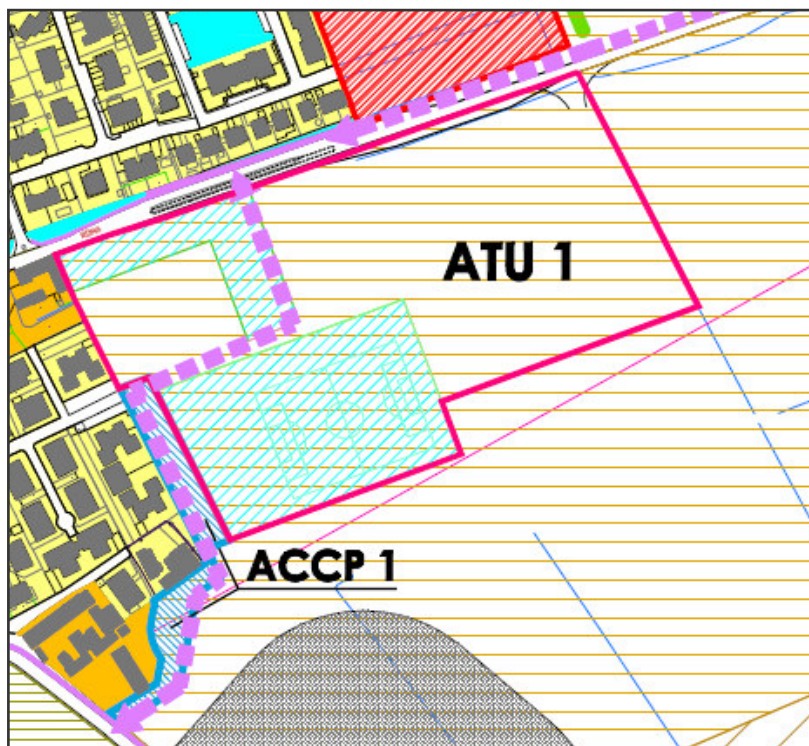
Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Ambito di Trasformazione Urbana – ATU 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATU 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano. L'area, già interessata da localizzazione azionativa del PRG, è attualmente interessata da usi del suolo agricoli, senza presenza di manufatti.



DdP_03

"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ATU 1 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi".

All'interno dell'ATU 1 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica"², che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani.

Dovrà, in particolare, essere realizzata una connessione ciclo-pedonale tra l'attraversamento protetto attualmente presente lungo via Roma e via dei Livelli. Dovrà inoltre essere finalizzata la

² Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

realizzazione di una rotatoria di innesto tra via Roma e il comparto, in corrispondenza dell'ingresso al paese (*innesto viabilità PLX – in corso di attuazione*).

Dette precisazioni si intendono di valenza "primaria" per il comparto.

- Incremento delle aree di fruizione pubblica, nell'ambito di un disegno generale di comparto che tenda ad evitare la frammentazione dei lotti ad opera di percorsi carrabili, a favore di una maggior continuità nel sistema del verde;
- Costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP_04.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ³

Tabella di descrizione quantitativa ATU 1 - bozza

Superficie territoriale	Iut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
69.756,00 MQ	0,3	20.927 MQ SLP	24.661,00 MQ	551	13.767,63	1.927,47	2.478,17

(*) L'incidenza stimata delle Opere di Urbanizzazione primaria è stata quantificata nel 15% rispetto alla Superficie perimetrata [al netto delle parti in perequazione].

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Incentivazioni attivabili: sono attivabili tutte le casistiche di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005 – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Abbinamenti attivabili: al presente Ambito possono essere abbinate le attuazioni afferenti gli Ambiti ACCP 1 e ACCP 2. In questo caso la Capacità edificatoria virtuale degli Ambiti "abbinati" può essere assommata alla Capacità edificatoria virtuale dell'ATU.

In caso, si ricordi che la Capacità edificatoria complessiva definita dalla proposta progettuale non può mai essere superiore alla somma delle capacità edificatorie attribuite virtualmente ai singoli comparti.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva:

nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati "in via definitiva, in coerenza con le

³ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso".

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

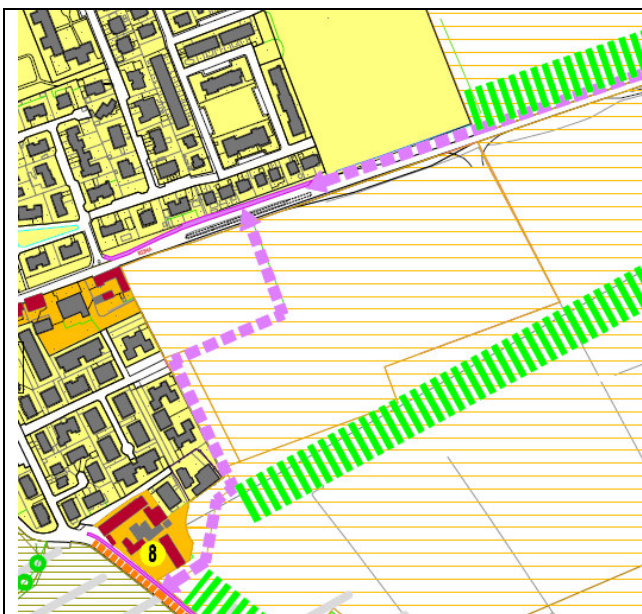
Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

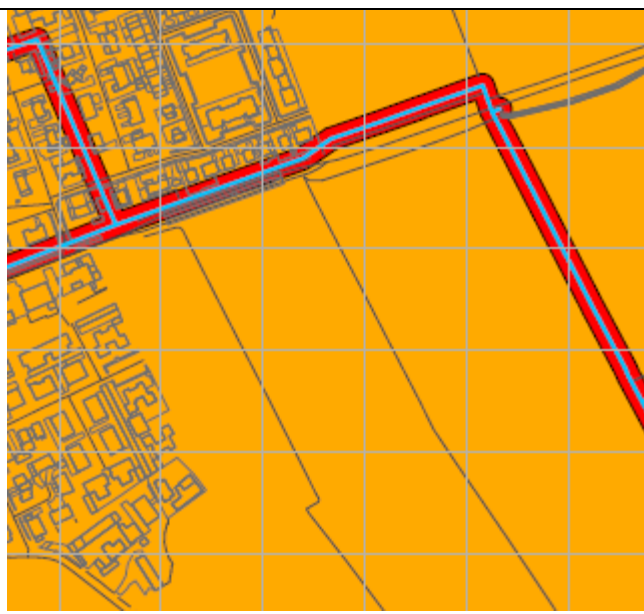
La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole⁴.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000



Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano"
scala di presentazione 1:5.000

Classe di Fattibilità Geologica: 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Vincoli, Tutele e Rispetti: presenza di metanodotto interrato in prossimità del limite meridionale del comparto.

Vincoli progettuali: Realizzazione della rotonda d'innesto lungo la S.P. 205, come indicato dal Piano dei Servizi; Realizzazione della connessione ciclo-pedonale tra via Roma e via dei Livelli.

⁴ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti⁵.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento e le relative verifiche di "impatto acustico" dovranno essere condotte secondo le disposizioni e le attenzioni previste per la "CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale".

In relazione alla Classe II, si ricorda che "rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali."

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORNO "VARIANTE")

L'Ambito di Trasformazione Urbana - ATU 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

⁵ Per la verifica delle indicazioni di livello sovracomunale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP

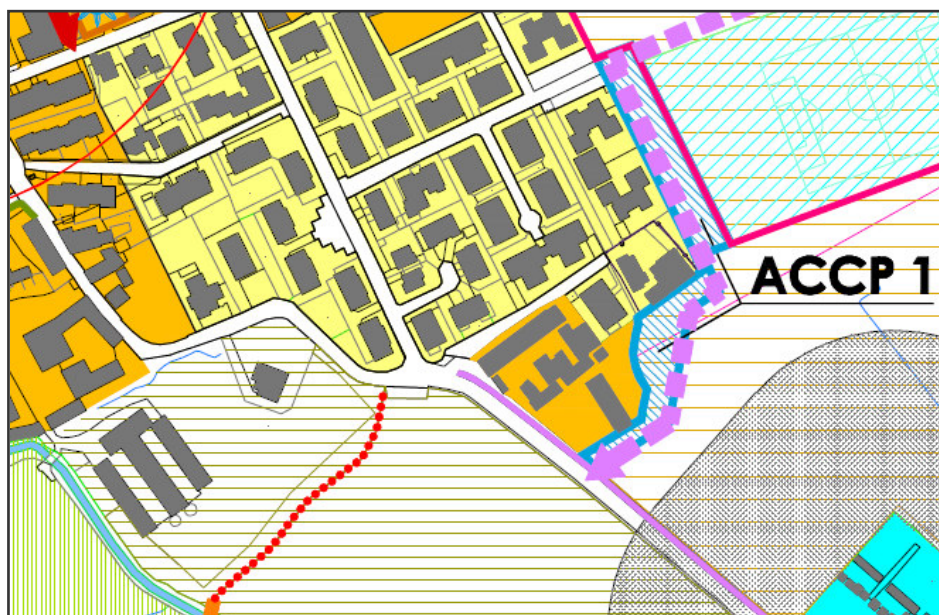
[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Ambito di potenziamento della mobilità urbana – ACCP 1

[sosta e mobilità dolce]

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano, con accesso da via dei Livelli e in connessione con via Donizetti.



DdP_03
"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, *ai fini della certificazione urbanistica*, l'area individuata come ACCP 1 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁶

ACCP 1 – Ambito di potenziamento della mobilità urbana [sosta e mobilità dolce]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 1 - complessivo	DdP	4.600,00	Sf		4.600,00	889	23	584,61	105,23	81,84	art.46
L'Ambito deve essere attuato nella sua interezza. In caso, per motivi funzionali all'Amministrazione, la stessa consenta all'attuazione per parti (motivata da specifica delibera di Consiglio, la capacità edificatoria totale dovrà essere distribuita proporzionalmente tra la parte ceduta e quella non attivata.											
L'Ambito può essere ceduto in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria ad esso assegnato in termini di Compensazione Urbanistica.											
ACCP 1 - via Livelli	DdP	2.416,00	Sf	0,3	2.416,00	725	19	476,84	85,83	66,76	art.46
ACCP 1 - connessione ciclop.	DdP	2.184,00	Sf	0,075	2.184,00	164	4	107,76	19,40	15,09	art.46

⁶ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 2

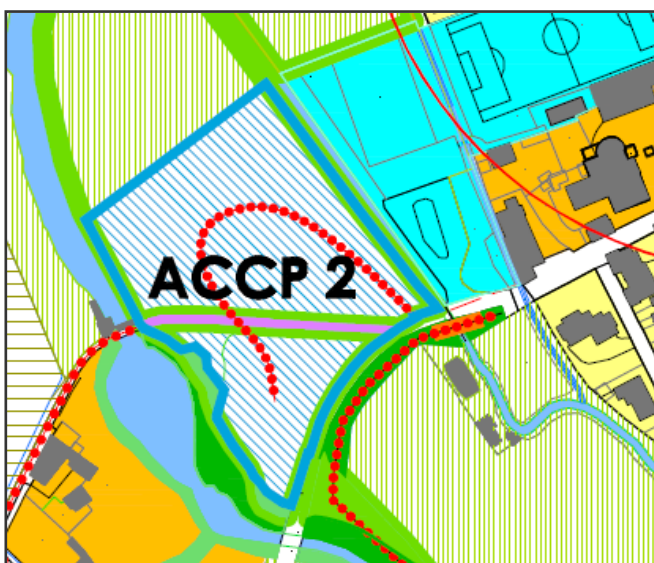
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 2 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione occidentale rispetto al nucleo urbano, con accesso da via Roma, in prossimità del Grugnetto e del Lisone.

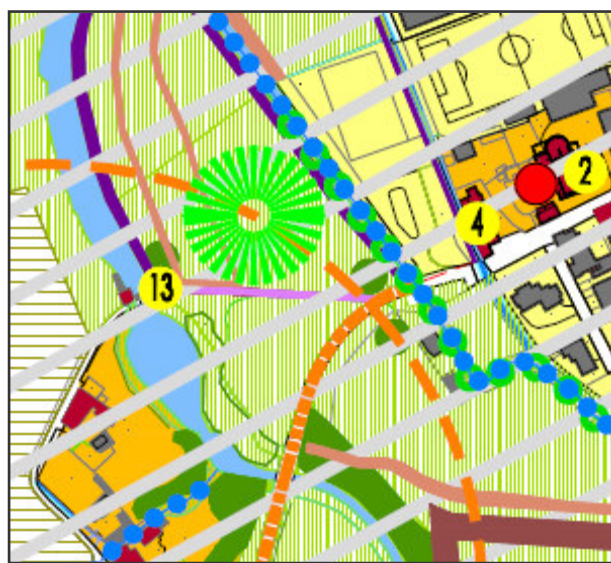
L'area si presenta come parte integrante del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, e definisce un nodo chiave per la strutturazione del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione che, a livello progettuale, vuole sviluppare un carattere fruitivo di tipo "aggregativo".

La prossimità al centro abitato (via Roma) e ad altre aree appartenenti alla Città Pubblica, ne evidenziano il valore aggiunto per la Comunità.

All'interno del Piano dei Servizi viene sviluppata un'apposita scheda che definisce alcune indicazioni di Trasformazione correlate ad usi compatibili con la forte caratterizzazione ambientale.



DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000



DdP_04 "Carta del Paesaggio" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 2 è classificata dal PGT come "Ambito di Valorizzazione Ambientale assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal PdR e dal PdS. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁷

ACCP 2 – Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Praz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do_Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 2 - Grugnetto	DdP	16.420,00	St	0,025	16.420,00	411	11	270,07	48,61	37,81	art.46

L'Ambito può essere attivato per parti ovvero ceduta in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria ad esso assegnata in termini di Compensazione Urbanistica.

⁷ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - Spina Verde – ACCP 3

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

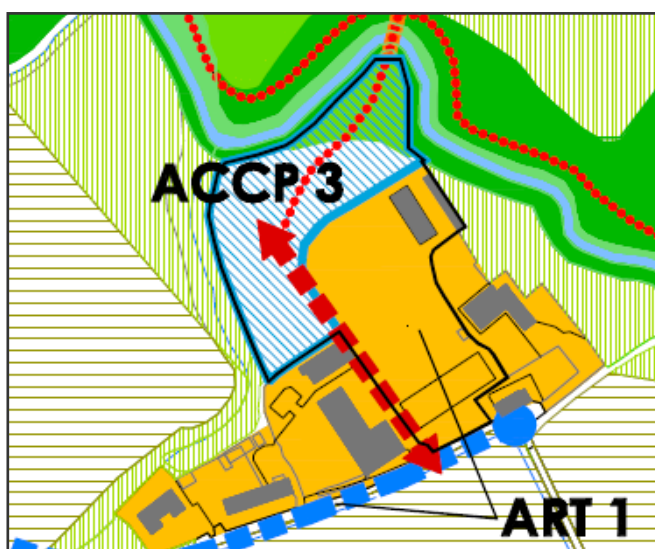
L'area individuata come ACCP 3 è localizzata in località San Geminiano.

L'area si presenta come parte integrante del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, e definisce un nodo del Sistema del Verde, del Paesaggio e della Fruizione.

A livello progettuale, il tema di caratterizzazione dell'Ambito predilige una caratterizzazione fruitiva di tipo "contemplativo e didattico".

All'interno del Piano dei Servizi viene sviluppata un'apposita scheda che definisce alcune indicazioni di Trasformazione correlate ad usi compatibili con la forte caratterizzazione ambientale.

L'ambito prevede la connessione al sistema della mobilità ciclo-pedonale esistente mediante realizzazione del progetto di adeguamento e messa in sicurezza della S.P. 205 correlato al progetto di recupero di San Geminiano.



DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000



DdP_04 "Carta del Paesaggio" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 3 è classificata dal PGT come "Ambito di Valorizzazione Ambientale assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal PdR e dal PdS. La trasformazione del comparto avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁸

ACCP 3 – Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 3 - San Geminiano	DdP	8.394,00	St	0,025	8.394,00	210	6	138,06	24,85	19,33	art.46

Salvo diversa determinazione assunta dall'Amministrazione Comunale, successivamente alla decorrenza del "periodo transitorio" definito per il Convenzionamento degli atti di pianificazione attuativa "in sospenso", l'Ambito ACCP3 potrà essere attivato esclusivamente in correlazione all'attivazione dell'Ambito denominato ART 1.

⁸ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

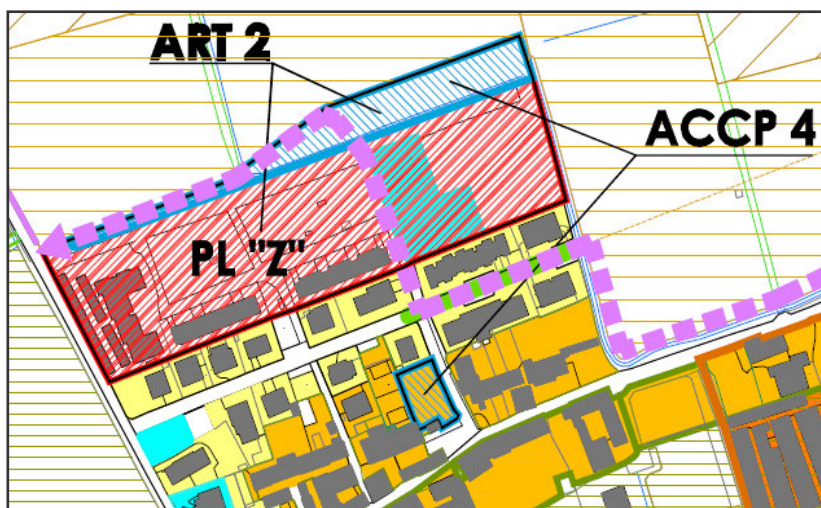
Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

Progetto “Piazzetta di Calvenzano” – ACCP 4

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ACCP 4 è localizzata a Calvenzano, e si compone di due parti, una sita in posizione centrale rispetto al Nucleo di Antica Formazione, l'altra in continuità all'intervento PLZ in corso di attuazione.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” – Estratto, scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ACCP 4 è classificata dal PGT in parte come “Ambito di Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP”, e in parte come “Ambito del Tessuto Urbano Consolidato assoggettato a possibile attivazione di ambito di carattere compensativo individuato dal DdP”.

La trasformazione del comparto, per la parte di valenza pubblica, avviene nell'interesse pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale, ovvero secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti.

Si tratta di un “Ambito misto”: in parte di “decollo volumetrico” e in parte di “atterraggio”; così strutturato al fine di poter conseguire una maggior fattibilità progettuale verso il conseguimento dell'Obiettivo di realizzazione di un nuovo spazio di “socializzazione” per la comunità di Calvenzano e della Cusanina.

L'Ambito è strutturato in modo tale da poter essere parte di un Comparto più ampiamente definito (di seguito individuato come ART 2), oppure essere realizzato in modo autonomo.

Per quanto attiene le modalità di abbinamento ACCP 4 – ART 2, si rimanda alla specifica Scheda descrittiva, mentre per quanto attiene la modalità attuativa riferita al solo Ambito ACCP 4, si specifica quanto segue.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani. Dovrà, in particolare, essere realizzata una connessione ciclo-pedonale tra il tracciato esistente che costeggia la strada comunale che connette Calvenzano al Capoluogo e la viabilità ciclopedonale prevista dal piano attuativo PLZ, tale da favorire l'accessibilità sia all'area della futura piazzetta, che all'area per attrezzature e servizi prevista “in cessione” da parte del PLZ.
- Incremento delle aree di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione dell'area della “piazzetta” seguito dalla realizzazione dell'intervento.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del “Soggetto attuatore” (o Proponente).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo – connaturate all'ACCP.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (ATTUAZIONE DELL'ACCP IN ABBINAMENTO ALL'ART 2)

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁹

ACCP 4 – Progetto "Piazzetta di Calvenzano" [area di socializzazione polifunzionale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	Prk_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 4 - nuova Piazzetta di Calvenzano	DdP	5.155,15	St	0,3629	1.870,65	863	23	567,75	102,19	79,48	art.46
L'Ambito può essere attivato in modo autonomo, o essere collegato all'attuazione della previsione ART2.											
ACCP 4 - Piazzetta	DdP	805,08	St	prg	805,08	537	14	353,11	63,56	49,43	art.46
ACCP 4 - area di atterraggio.	DdP	4.350,07	St	0,075	1.065,57	326	9	214,64	38,64	30,05	art.46

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 2 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole¹⁰.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (*come, ad esempio, le distanze tra edifici*).

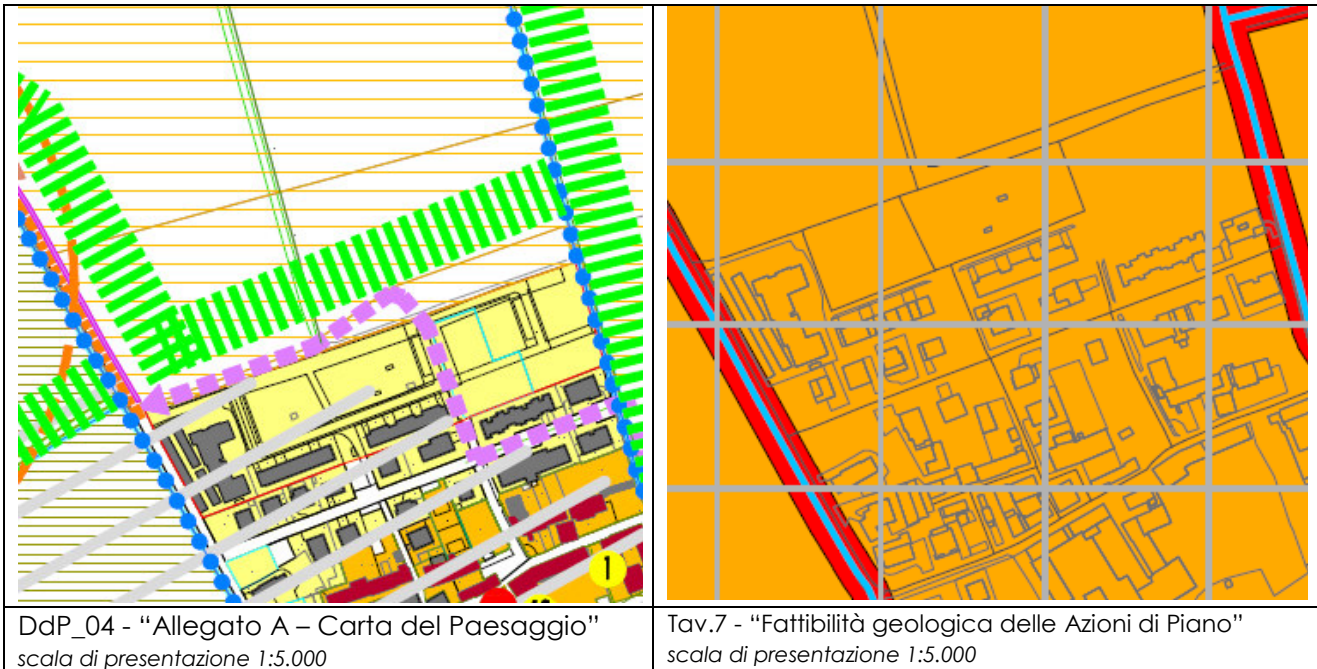
⁹ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

¹⁰ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



Classe di Fattibilità Geologica: 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.

Vincoli progettuali: cessione dell'area interessata dalla "nuova piazzetta di Calvenzano".

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ¹¹.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento e le relative verifiche di "impatto acustico" dovranno essere condotte secondo le disposizioni e le attenzioni previste per la "CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale".

In relazione alla Classe II, si ricorda che "rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali."

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

¹¹ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 - Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

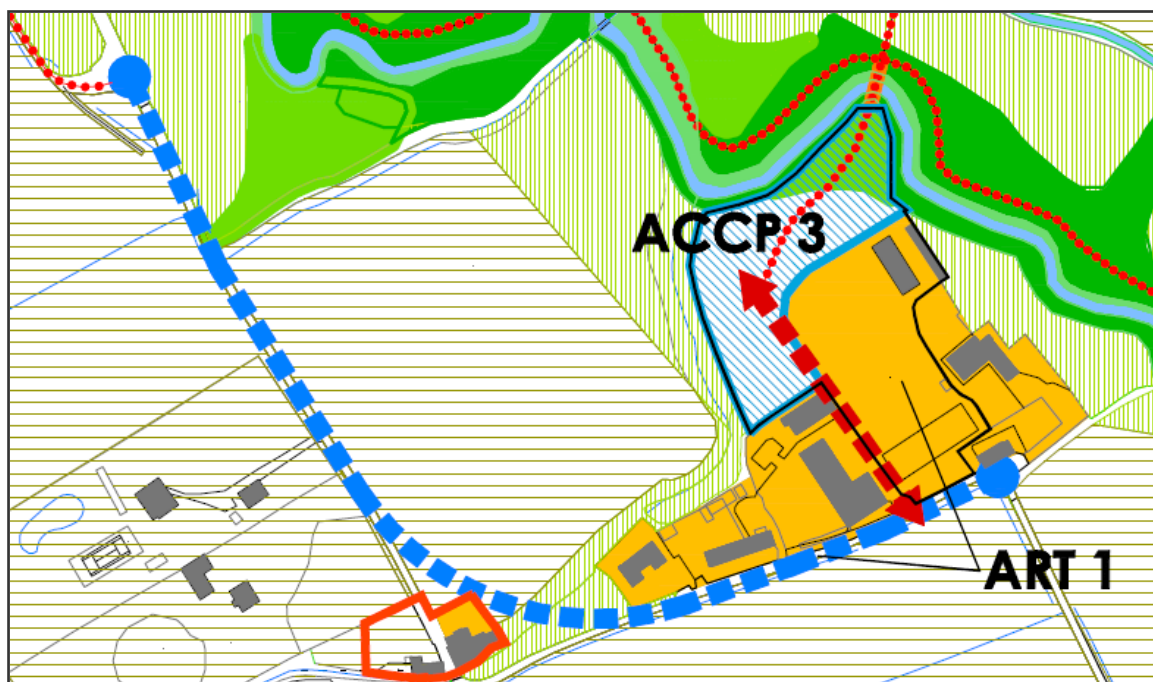
Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART

[Strumento di riferimento: Documento di Piano e Piano dei Servizi]

Riconfigurazione dell'insediamento storico di San Geminiano – ART 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'Ambito individuata come ART 1 è localizzata a San Geminiano.



DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ART 1 è classificata dal PGT come "Ambito di Ricomposizione Territoriale assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ART 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi".

All'interno dell'ART sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" ¹², che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Promozione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani.

All'attivazione dell'Ambito sono correlati la realizzazione dell'intervento di ampliamento e messa in sicurezza del tratto si S.P.205 compreso tra il nucleo di San Geminiano e la località Grugnetto, con annesso percorso ciclo-pedonale.

¹² Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

E' inoltre richiesta la realizzazione di una connessione ciclo-pedonale dal nuovo tracciato ciclabile sino all'ambito ACCP 3 "di valorizzazione ambientale", anch'esso correlato all'attivazione dell'ART.

Dette precisazioni si intendono di valenza "primaria" per il comparto.

- Incremento delle aree di fruizione pubblica mediante acquisizione delle aree interessate dall'individuazione ACCP 3;
- costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP_04.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ¹³

Tabella di descrizione quantitativa ART 1 - bozza

Superficie territoriale (complessiva)	Iut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
20.968,30 MQ	(*)	2.964 MQ SLP	12.48,00 MQ	78	1.949,71	272,96	350,95

(*) Iut_vir ACCP S.P. 205 = 0,05 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito agricolo di interesse paesistico-ambientale), per una superficie stimata di 4.074,30 mq [come definita, in tracciato, dal progetto preliminare correlato al PR San Geminiano – 1 carreggiata con 1 corsia per senso di marcia con pista ciclo-pedonale lungo un lato].

Iut_vir ACCP3 = 0,025 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito di Valorizzazione Ambientale pari a 8.394 mq)

Iut_vir ART1 (nucleo antica formazione) = 0,3 mq/mq → vincolato, nell'utilizzo, al ripristino di tipologie edilizie di matrice e forma "rurale"; per una superficie massima di 8.500 mq.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Incentivazioni attivabili: sono attivabili tutte le casistiche di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005 – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Abbinamenti attivabili: al presente Ambito sono abbinati gli Ambiti ACCP 3 e ACCP 5, individuati come comparti di "decollo volumetrico", mentre l'area appartenente al nucleo di antica formazione si configura come area di "atterraggio".

In questo caso la combinazione è obbligatoria, in quanto il fine dell'individuazione ART è quello di dare coerenza, mediante la definizione di un disegno univoco, ad una serie di previsioni in parte non attuate, in parte di nuova individuazione, e comunque accomunate dalla presenza di criticità di carattere infrastrutturale.

In ogni caso, si ricorda che la Capacità edificatoria complessiva definita dalla proposta progettuale non può mai essere superiore alla somma delle capacità edificatorie attribuite virtualmente ai singoli ambiti costituenti l'ART.

¹³ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva:

nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati "in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso".

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria, comunque vincolato al ripristino di tipologie edilizie di impronta rurale (si veda scheda SIRBeC).

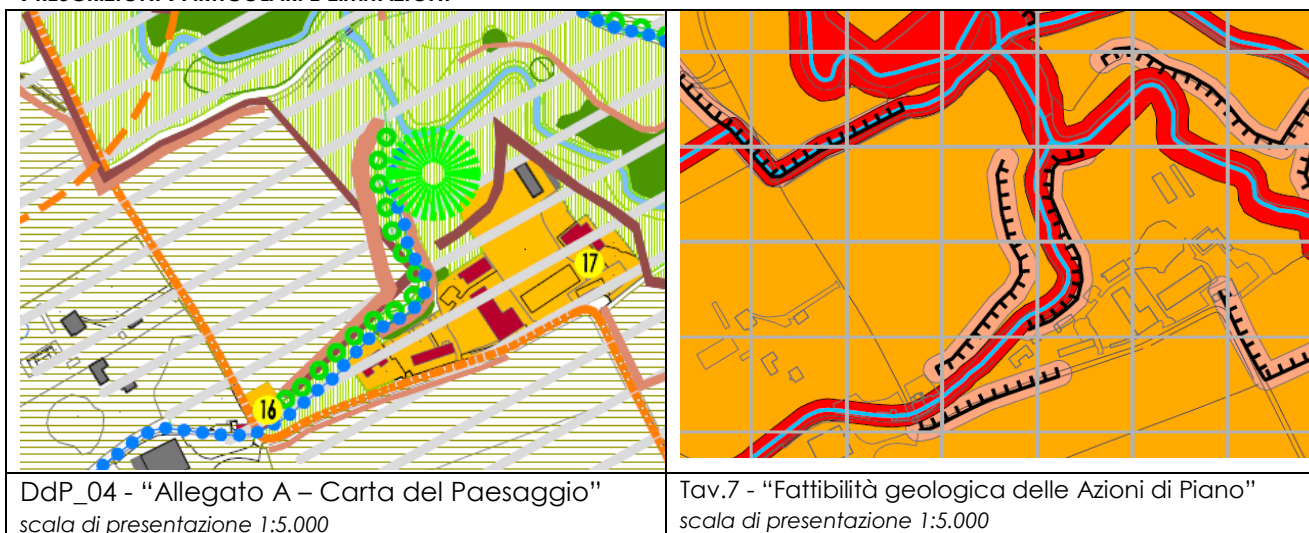
Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole¹⁴.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3C (in corrispondenza di scarpate morfologiche e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto determinata dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M., fascia di rispetto determinata dalla presenza delle scarpate morfologiche. Tutele paesaggistiche definite dal PTCP vigente con riferimento al tracciato della SP205 e della roggia Pestegalla.

¹⁴ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

Vincoli progettuali: Realizzazione dell'intervento di adeguamento e messa in sicurezza della S.P. 205, in coordinamento con la Provincia di Lodi – ente gestore –, come indicato dal Piano dei Servizi; realizzazione della pista ciclo-pedonale a lato del nuovo tracciato della S.P.205; realizzazione di una connessione ciclo-pedonale tra il nuovo tracciato ciclabile e l'area ACCP 3; definizione di un progetto architettonico volto al ripristino della caratterizzazione tipologica "rurale" nel nucleo, recuperando i tratti tipici propri delle architetture cascinali lombarde.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva).

Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ¹⁵.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento e le relative verifiche di "impatto acustico" dovranno essere condotte secondo le disposizioni e le attenzioni previste per la "CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale".

In relazione alla Classe II, si ricorda che "rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali."

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

L'Ambito di Ricomposizione Territoriale - ART 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

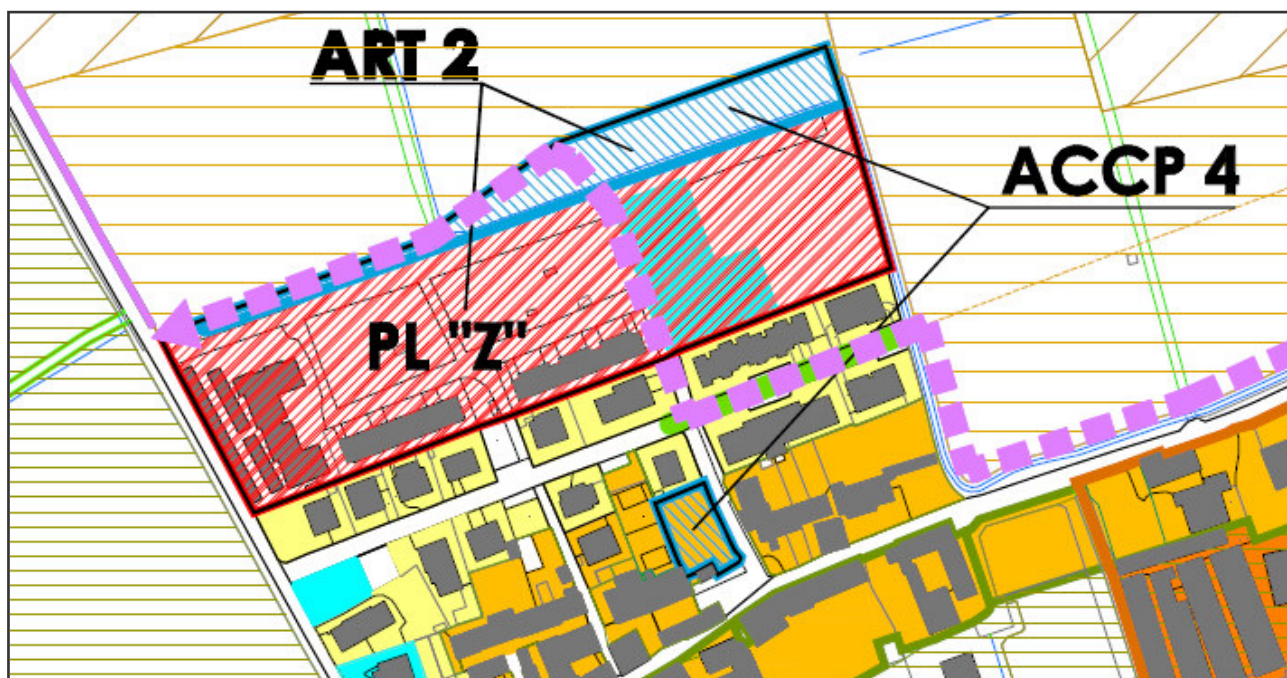
¹⁵ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

Riconfigurazione “Margine PLZ” – ART 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'Ambito individuata come ART 2 è localizzata a Calvenzano.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione: sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ART 2 è classificata dal PGT come “Ambito di Ricomposizione Territoriale assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ART 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ART sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”¹⁶, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Promozione di una dimensione di sviluppo di carattere “locale”;
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale secondo le indicazioni all'uopo espresse in seno alla Tavola delle Previsioni di Piano, nonché di eventuali indicazioni espresse nell'ambito dello Studio sulla mobilità e il disegno degli spazi urbani, come in seno alla Scheda ACCP 4, integrate alla viabilità del PL in attuazione.
Dette precisazioni si intendono di valenza “primaria” per il comparto.
- Incremento delle aree di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione dell'area interessata dalla previsione della Piazzetta di Calvenzano e nell'ambito della ri-definizione di un disegno generale di comparto (PLZ) che tenda ad evitare la frammentazione dei lotti ad opera di percorsi carrabili, e tesa a favore di una maggior continuità nel sistema del verde;

¹⁶ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

- Costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP_04.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ¹⁷

Tabella di descrizione quantitativa ART 2 - bozza

Superficie territoriale (complessiva)	Iut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Compensazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th) (**)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
26.800,15 MQ	(*)	8.077,98 MQ SLP	805 MQ (DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DELLA PIAZZETTA DI CALVENZANO) + 1.066 MQ PER IL COMPLETAMENTO DEL SISTEMA DELLA CONNETTIVITÀ CICLABILE "CALVENZANO-CASELLE"	167 (+ 46 AB. DA ADEGUAMENTO DEL PARAMETRO RIFERITO AL PESO UNITARIO DELL'ABITANTE TEORICO)	5.314,46	744,02	956,60

(*) Iut_vir ACCP 4 = 0,075 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito agricolo periurbano), per una superficie stimata di 4.350,07 mq [come indicata dalla Tavola delle Previsioni di Piano – elaborato DdP_03] + una Capacità edificatoria di 537 mq di SLP (corrispondenti alla superficie ricadente in ambito urbano oggi individuata dal PRG come "zona B" di completamento).

Iut_vir ART2 (PLZ) = Esistente → non sono previsti incrementi volumetrici se non correlati al conseguimento delle forme di incentivazione previste dal PGT.

(**) La previsione insediativa afferente il presente comparto rientra, in parte, in quella complessivamente definita di 909 abitanti "attesi" generati da "pregressi attuativi attivati".

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Incentivazioni attivabili: sono attivabili tutte le casistiche di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005 – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Abbinamenti attivabili: al presente Ambito è abbinato l'Ambiti ACCP 4, individuato in parte come comparto di "decollo volumetrico", in parte come area di atterraggio, insieme all'area interessata da intervento attuativo PLZ.

In questo caso la combinazione è obbligatoria, in quanto il fine dell'individuazione ART è quello di dare coerenza, mediante la definizione di un disegno univoco, ad una serie di previsioni in parte non attuate, in parte di nuova individuazione, e comunque accomunate dalla presenza di criticità di carattere infrastrutturale.

¹⁷ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

In ogni caso, si ricorda che la Capacità edificatoria complessiva definita dalla proposta progettuale non può mai essere superiore alla somma delle capacità edificatorie attribuite virtualmente ai singoli ambiti costituenti l'ART.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva:

nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati "in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso".

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

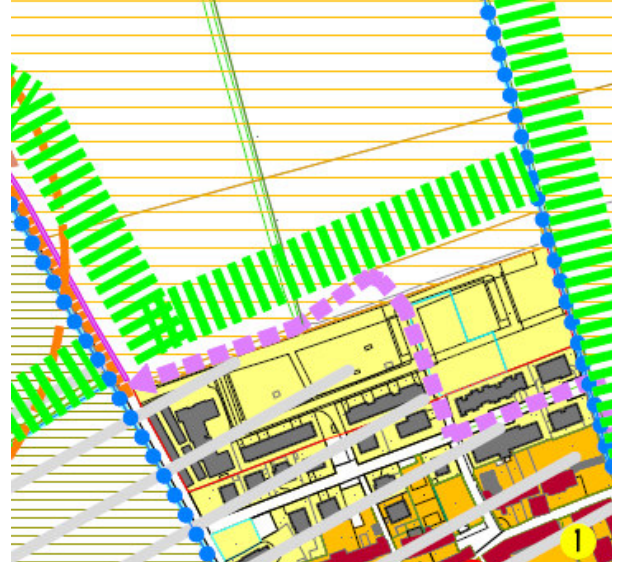
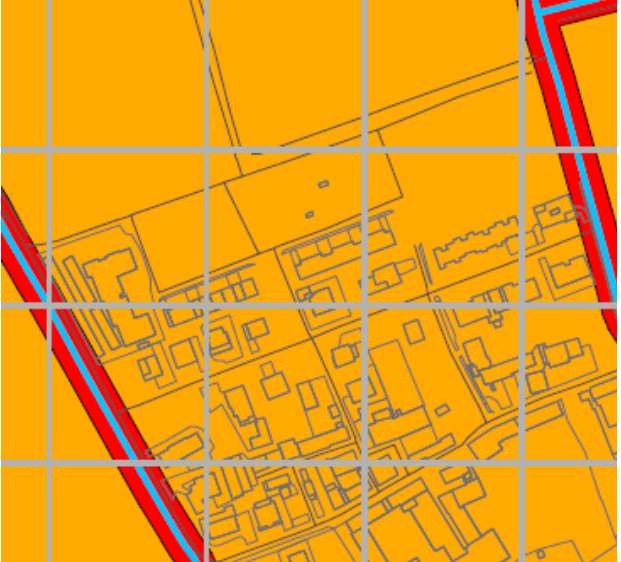
Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole¹⁸.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
<p>DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" scala di presentazione 1:5.000</p>	<p>Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000</p>

Classe di Fattibilità Geologica: 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua)

¹⁸ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.

Vincoli progettuali: riconfigurazione dell'assetto planivolumetrico delle aree oggi interessate da previsione e attuazione PLZ, non ancora oggetto di effettiva trasformazione, volto anche al conseguimento di un miglior livello di vivibilità urbana.
Mantenimento dell'ambito di cessione verde espresso dal PLZ, con ricompattamento dell'aerea in cessione interna al comparto.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ¹⁹.

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento e le relative verifiche di "impatto acustico" dovranno essere condotte secondo le disposizioni e le attenzioni previste per la "CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale".

In relazione alla Classe II, si ricorda che "rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali."

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

L'Ambito di Ricomposizione Territoriale - ART 2 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

¹⁹ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

Ambiti di Recupero Urbano - ARU

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

Le rappresentazioni contenute nella presente Sezione si riferiscono a previsioni insediative interessanti parti urbane appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato – talvolta Nucleo di Antica Formazione – e che dunque, agli effetti del PGT, trovano coerenza nell'ambito normativo del Piano delle Regole – Norme del Piano delle Regole, Titolo III "TITOLO II - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA", Capo II "Ambiti di Recupero Urbano – ARU" e del Piano dei Servizi.

In ciò, posto che il Documento di Piano non produce una conformazione del regime giuridico dei suoli, mentre il Piano delle Regole determina la suddetta caratteristica già a partire dall'atto di adozione dello strumento.

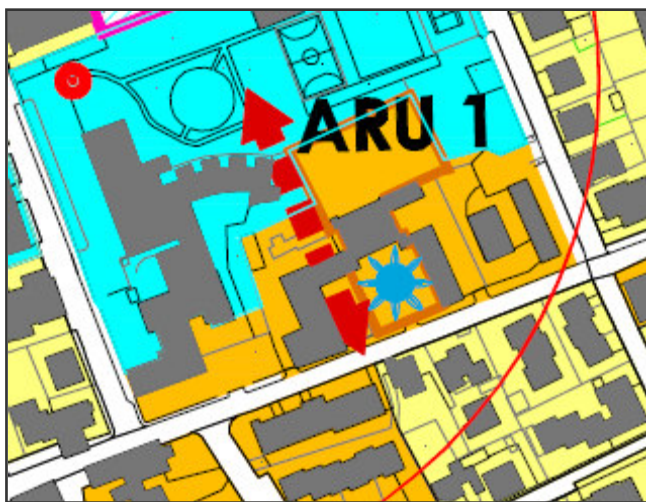
Posto che sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi sono ancora in fase di implementazione, la scelta operata in rapporto alla redazione delle Schede di seguito composte è dunque stata quella di rappresentare una sintesi di carattere riepilogativo rispetto alle informazioni utili ed ai dati afferenti la trasformabilità dei comparti di recupero urbano, con l'obiettivo di dare modo al lettore di prefigurare quella che sarà la situazione complessiva delle Aree soggette a Pianificazione Attuativa definite dalle Previsioni di Piano. Tale apporto è funzionale al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dello strumento Documento di Piano.

Non si ritiene pertanto opportuno rappresentare, in fase ancora così preliminare rispetto all'adozione, elementi di carattere regolativo e quantitativo (*riff. norme, indici e parametri che, sebbene non influiscano sul dimensionamento complessivo del piano, possono regolare le modalità di progettazione degli interventi di trasformazione, ovvero incidere sui costi della trasformazione*), col rischio di sollecitare interessi particolari o generare aspettative non necessariamente corrispondenti al prodotto finale.

Recupero Funzionale “Palazzo Lurani e pertinenze dirette” e ri-localizzazione degli spazi per le attività culturali – ARU 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARU 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione centrale rispetto al nucleo urbano, e all'interno del Nucleo di Antica Formazione. L'area, già interessata da localizzazione azzonativa “di recupero” del PRG, è attualmente dismessa e in grave stato di abbandono.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:
sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARU 1 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARU 1”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ARU 1 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”²⁰, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

Obiettivo prioritario, e condizione di attivabilità dell'Ambito, è l'acquisizione, da parte del Comune, del piano terra dell'immobile Castello, individuato come elemento strategico per la costruzione della Città Pubblica in quanto in grado di offrire la possibilità di “investire sulla comunità locale” sia in senso formale che “culturale”.
Detta acquisizione è regolata da applicazione del principio compensativo.

Obiettivo qualitativo è la creazione di una connessione diretta tra via Roma e il Centro Sportivo comunale, situato alle spalle dell'immobile storico.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del “Soggetto attuatore” (o Proponente).

²⁰ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ²¹

Tabella di descrizione quantitativa ARU 1 - bozza

Superficie Fondiaria comparto	Indice = Spl ESISTENTE	Capacità Edificatoria ammessa	Condizionata a una Superficie massima in Compensazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq) (*)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
2.809,45 MQ	350 mq per piano	= SLP ESISTENTE	SLP PIANO TERRA	MAX 42	DO.MIN.O. X n° Ab_Th	3,5MQ/AB X n° Ab_Th	4,5 MQ/AB X n° Ab_Th

(*) L'immobile del Castello (o Palazzo Lurani) risulta ad oggi essere abbandonato e non abitabile a meno di consistenti lavori di recupero conservativo. Ogni intervento di recupero pertanto andrà a comportare un incremento del peso insediativo rispetto allo stato di fatto.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Altre indicazioni parametriche:

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

La declinazione delle definizioni parametriche viene espressa all'interno del Piano delle Regole.

L'intervento di recupero deve avvenire mediante la realizzazione di un intervento complessivo di restauro e risanamento conservativo del fabbricato del Castello, per cui si richiede l'espressione del parere da parte della Soprintendenza.

Non è pertanto ammesso il ricorso alla demolizione.

Le indicazioni operative afferenti interventi ammessi o non ammessi rispetto alla tipologia edilizia ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici inseriti nell'ARU è definita all'interno dell'allegato a) al PdR: Linee Guida per l'esame della componente paesistica.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

²¹ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

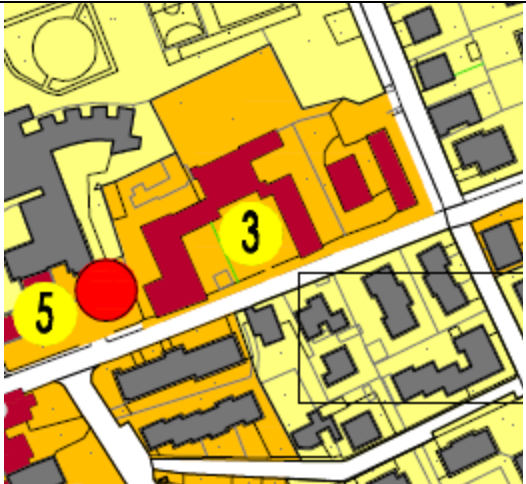

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON FINALITÀ DI RECUPERO EDILIZIO**

L'Ambito di Recupero Urbano - ARU 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" scala di presentazione 1:5.000	Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000

Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3B (fascia di rispetto del pozzo acquedottistico) e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M., fascia di rispetto del pozzo acquedottistico; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: ai fini del computo della capacità edificatoria recuperabile sono da considerarsi unicamente i fabbricati di origine storica (rif. SIRBeC e mappe catastali storiche) ed edificati a seguito di rilascio di titolo abilitativo.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ²².

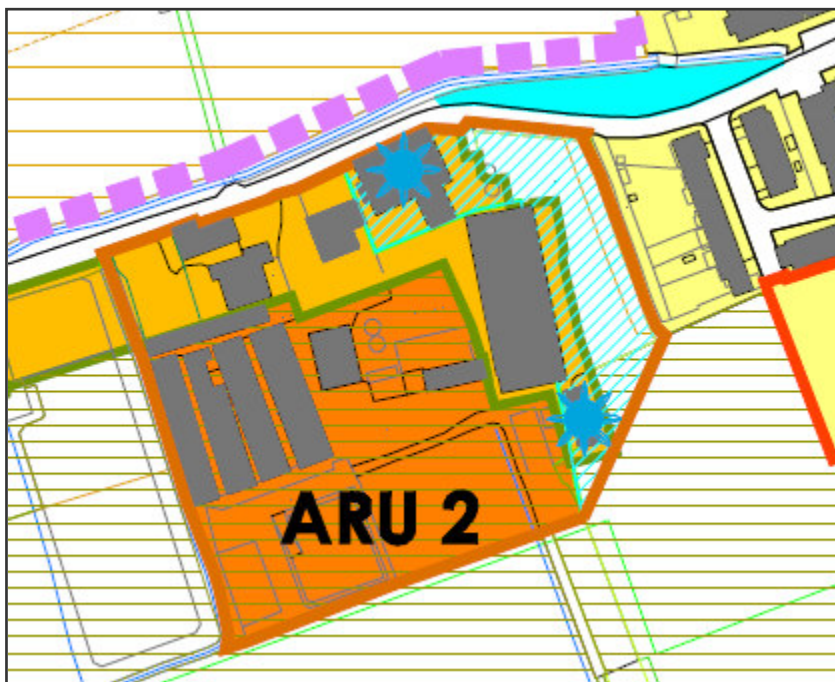
²² Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

Recupero Funzionale “C.na San Gregorio” e creazione di spazi di aggregazione – ARU 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARU 2 è localizzata a Calvenzano, in posizione baricentrica rispetto ai nuclei di Calvenzano e della Cusanina.

L'ambito ricade in parte all'interno del Nucleo di Antica Formazione di caratterizzazione rurale e in parte su aree attualmente occupate da un nucleo agricolo produttivo di tipo zootecnica. L'area risulta attualmente sotto-utilizzata.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano”
- Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:
sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARU 2 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARU 2”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARU 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ARU 2 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”²³, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'individuazione risponde alla volontà di dare organicità al disegno urbano di Calvenzano.

Obiettivo prioritario è dunque la definizione di un intervento di recupero urbanistico complessivo dell'Ambito, formulato ponendo attenzione alla definizione di interventi che sviluppino un recupero edilizio di pregio dei fabbricati di valore storico-culturale, integrata alla possibilità di inserire nuove costruzioni su spazi attualmente interessati dalla presenza di strutture produttive agricole e zootecniche prefabbricate o fatiscenti, purchè tali inserimenti siano realizzati ponendo attenzione al contesto paesistico di inserimento.

²³ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purchè non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

Mediante la trasformazione dell'Ambito, l'Amministrazione intende addivenire alla realizzazione di uno spazio polifunzionale a servizio dei cittadini di Calvenzano e della Cusanina, posto in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei ed integrato nell'ambito di un generale intervento di recupero urbanistico ed edilizio che coinvolga anche le aree urbane già di proprietà pubblica ma ancora non qualificate.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

L'attivabilità dell'ambito è subordinata alla cessione, da parte della Proprietà, degli immobili (edifici) indicati dalla Tavola delle Previsioni di Piano come "Edifici di interesse per la città pubblica". Con riferimento ai suddetti fabbricati, a compensazione per la cessione richiesta viene definita, per il Soggetto Attuatore, la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria equivalente alla Slp dei due fabbricati nell'ambito della Superficie Fondiaria in trasformazione.

Il comparto è anche interessato dalla presenza di superfici individuate come "aree assoggettate a perequazione urbanistica", anch'esse di interesse pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ²⁴

Tabella di descrizione quantitativa ARU 2 - bozza

Superficie Territoriale comparto	Indice: Spl ESISTENTE + COMPENSAZIONI E PEREQUAZIONI	Capacità Edificatoria (complessivamente ammessa)	Condizionata a una Superficie minima di Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
27.427,55 MQ	SLP Cessioni + 0,05 SU AREA IN PEREQUAZIONE	8.095,00 MQ [COMPRENDETE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI]	6.504,00 MQ	213	5325,57 MQ	745,58 MQ	958,60 MQ

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Altre indicazioni parametriche (interventi di recupero edilizio):

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

La declinazione delle definizioni parametriche viene espressa all'interno del Piano delle Regole.

L'intervento di recupero degli edifici e dei fabbricati di interesse storico-culturale deve avvenire mediante la realizzazione di un intervento complessivo di ristrutturazione edilizia con vincolo di forma, tipologia e linguaggio architettonico. Per i suddetti immobili non sono ammessi interventi di demolizione. Le indicazioni operative afferenti interventi ammessi o non ammessi rispetto alla

²⁴ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

tipologia edilizia ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici inseriti nell'ARU è definita all'interno dell'allegato a) al PdR: *Linee Guida per l'esame della componente paesistica*.

Altre indicazioni parametriche (interventi di nuova costruzione):

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole²⁵.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo e perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON FINALITÀ DI RECUPERO EDILIZIO

L'Ambito di Recupero Urbano - ARU 2 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

La proposta progettuale è soggetta a Esame Paesistico sia con riferimento all'assetto planivolumetrico (in sede di definizione del Programma Integrato), sia in rapporto alla presentazione dei singoli titoli abilitativi se questi sviluppino soluzioni diverse da quelle assentite in sede di formazione del PII.

²⁵ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



DdP_04 - "Allegato A - Carta del Paesaggio"
scala di presentazione 1:5.000



Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano"
scala di presentazione 1:5.000

Classe di Fattibilità Geologica: 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: ai fini del computo della capacità edificatoria recuperabile sono da considerarsi unicamente i fabbricati di origine storica (rif. SIRBeC e mappe catastali storiche) ed edificati a seguito di rilascio di titolo abilitativo. Si ponga inoltre attenzione alle attenzioni progettuali previste dagli atti di pianificazione provinciale in materia di paesaggio e di aree agricole.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ²⁶.

²⁶ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 - Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU

[Strumento di riferimento: Piano delle Regole e Piano dei Servizi]

Le rappresentazioni contenute nella presente Sezione si riferiscono a previsioni insediative interessanti parti urbane appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato – talvolta Nucleo di Antica Formazione – e che dunque, agli effetti del PGT, trovano coerenza nell'ambito normativo del Piano delle Regole – Norme del Piano delle Regole, Titolo III “TITOLO II - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA”, Capo III “Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU” e del Piano dei Servizi.

In ciò, posto che il Documento di Piano non produce una conformazione del regime giuridico dei suoli, mentre il Piano delle Regole determina la suddetta caratteristica già a partire dall'atto di adozione dello strumento.

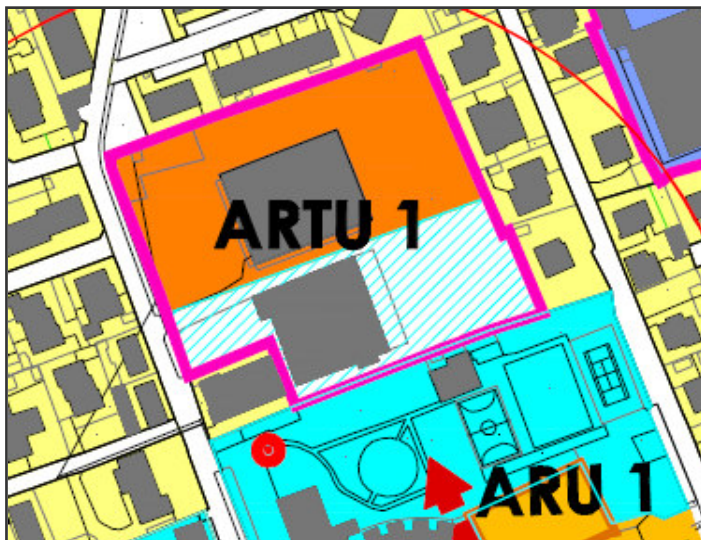
Posto che sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi sono ancora in fase di implementazione, la scelta operata in rapporto alla redazione delle Schede di seguito composte è dunque stata quella di rappresentare una sintesi di carattere riepilogativo rispetto alle informazioni utili ed ai dati afferenti la trasformabilità dei comparti di recupero urbano, con l'obiettivo di dare modo al lettore di prefigurare quella che sarà la situazione complessiva delle Aree soggette a Pianificazione Attuativa definite dalle Previsioni di Piano. Tale apporto è funzionale al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dello strumento Documento di Piano.

Non si ritiene pertanto opportuno rappresentare, in fase ancora così preliminare rispetto all'adozione, elementi di carattere regolativo e quantitativo (*riff. norme, indici e parametri che, sebbene non influiscano sul dimensionamento complessivo del piano, possono regolare le modalità di progettazione degli interventi di trasformazione, ovvero incidere sui costi della trasformazione*), col rischio di sollecitare interessi particolari o generare aspettative non necessariamente corrispondenti al prodotto finale.

Riqualificazione del Tessuto insediativo “area Micron”– ARTU 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARTU 1 è localizzata a Caselle Lurani, centrale rispetto al nucleo abitato, in adiacenza al Centro Sportivo comunale. L'area, attualmente interessata dalla presenza di funzioni di tipo produttivo, risulta attualmente essere sotto-utilizzata.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estrattoscala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARTU 1 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARTU 1”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARTU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ARTU 1 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”²⁷, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'attivazione dell'Ambito è funzionale alla rigenerazione del tessuto urbano oggi sotto-utilizzato.

Il reperimento dell'area individuata in chiave pubblica (Obiettivo Strategico) è funzionale all'acquisizione di uno spazio sufficientemente a realizzare - nel caso se ne riscontri la necessità in sede di applicazione del PGT - un nuovo plesso scolastico per la scuola secondaria di primo grado. In ogni caso lo spazio acquisito andrà ad implementare gli spazi del Centro sportivo comunale (anche centro di aggregazione) e potrà essere funzionale alla sistematizzazione dei Servizi insediati tra via Roma e via A. Moro.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del “Soggetto attuatore” (o Proponente).

L'attivabilità dell'ambito è subordinata all'attivazione di meccanismo perequativo.

L'eventuale “superficie minima in cessione” viene definita in sede di Piano dei Servizi, ferma restando l'applicazione del principio perequativo.

²⁷ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ²⁸

Tabella di descrizione quantitativa ARTU 1 - bozza

Superficie territoriale	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
16.217,47 MQ	0,3	4.865 MQ SLP	6.620 MQ	128	3.200,82	448,11	576,15

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'ambito ARTU 1 può inoltre essere oggetto di atterraggio di ulteriori diritti edificatori derivati dall'attivazione di meccanismi compensativi, purchè definiti ed assentiti in sede di Accordo preliminare sulla base di una proposta di progetto redatta in coerenza con gli Obiettivi espressi dal Documento di Piano ed in conformità alle indicazioni definite dallo stesso.

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole²⁹ .

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto

²⁸ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

²⁹ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

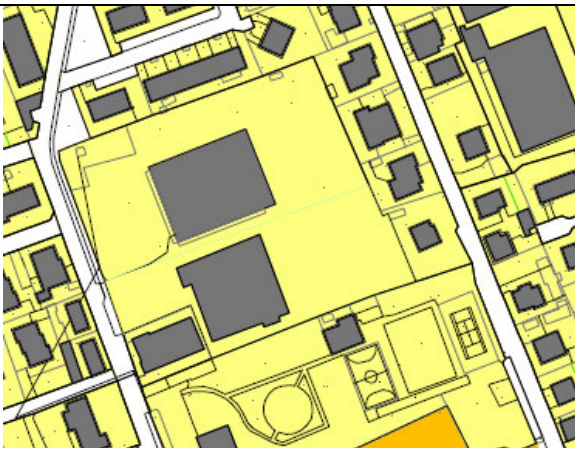

assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

L'Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" scala di presentazione 1:5.000	Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000

Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3B(fascia di rispetto del pozzo acquedottistico) e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: particolare attenzione progettuale dovrà essere prestata alla prossimità dell'area del Centro Sportivo e, più in generale, del "cuore" della Città Pubblica (Scuole, Municipio, ecc.) Lo studio della distribuzione volumetrica di comparto dovrà tendere alla massima integrazione tra città esistente e nuove realizzazioni. Dovrà inoltre essere previsto un accesso unico alla viabilità pubblica per tutto il comparto residenziale.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ³⁰.

³⁰ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

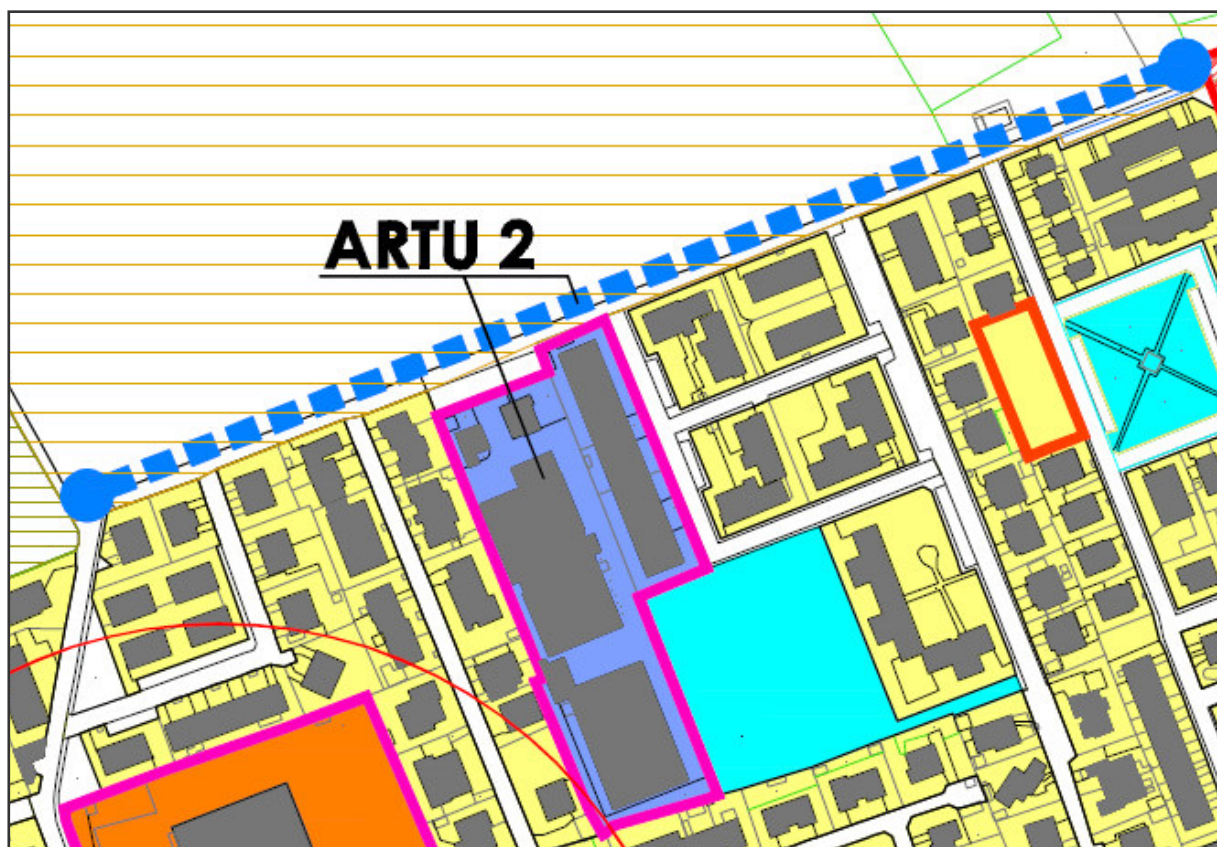
Riqualificazione del Tessuto insediativo

“area Produttiva Caselle Lurani” – ARTU 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARTU 2 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione nord rispetto al centro abitato, in attestazione lungo via Cabrini.

L'area vede la compresenza di una realtà industriale ben avviata, accanto ad un comparto di carattere “produttivo - artigianale” che risulta attualmente sotto-utilizzata.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARTU 2 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARTU 2”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARTU 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo produttivo.

Sono ammesse destinazioni di tipo produttivo funzionali al miglioramento dei cicli produttivi e all'integrazione all'interno dell'ambiente urbano delle attività esistenti.

Ogni intervento di potenziamento (aumento o integrazione) dei cicli produttivi – ovvero di interventi che generino aumento della movimentazione da e verso le attività insediate – è subordinato alla realizzazione di un intervento di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente [via Santa Francesca Cabrini].

Sino all'attivazione del comparto, ovvero alla realizzazione del suddetto intervento, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'individuazione dell'Ambito è stato definito tenendo conto delle criticità viabilistiche espresse dal sistema locale rispetto alla compresenza, nell'ambito del tessuto residenziale, di funzioni produttive che, seppur ben radicate, producono una discreta movimentazione di traffico pesante, incrementando la percezione di "non adeguatezza" già espressa dalla rete viabilistica esistente. Pertanto, obiettivo correlato all'attivazione dell'Ambito è quello di provvedere all'adeguamento di via Cabrini (Ambito ACCP Cabrini).

L'attivazione dell'Ambito è funzionale alla coerenza del "sistema della mobilità locale" con le funzioni insediate (sia di natura residenziale, che produttiva, che a servizi).

La realizzazione dell'opera inoltre rappresenta un requisito primario per la possibilità di ampliare i cicli produttivi attualmente insediati sul comparto.

L'intervento, definito in applicazione del meccanismo compensativo, prevede la realizzazione dell'ampliamento della carreggiata (con contestuale differenziazione degli spazi di transito per le diverse tipologie di utenti, e la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale (o filtro) posta tra aree urbanizzate e ambito agricolo.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ³¹

Tabella di descrizione quantitativa ARTU 2 - bozza

Superficie fondiaria	luf_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Interventi Compensativi indicati:	Peso Insediativo (Slp)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
13.035 MQ	ESISTENTE + 0,075 MQ/MQ SU AREA PERIURBANA SEDIME STRADALE	SLP ESISTENTE + COMPENSATIVA	→ ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA VIA CABRINI → QUALIFICAZIONE AREA VERDE DON OTTOLO	SPL DETERMINATA DA COMPENSAZIONI	DA QUANTIFICARE IN RAPPORTO AL PROGETTO [PARAMETRO IN DEFINIZIONE IN PIANO DEI SERVIZI]	DA QUANTIFICARE IN RAPPORTO AL PROGETTO [PARAMETRO IN DEFINIZIONE IN PIANO DEI SERVIZI]	MINIMO 1 POSTO AUTO PER OGNI ADDETTO IMPIEGATO

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'attuazione dell'ambito non può prescindere dalla presentazione di un adeguato strumento attuativo o da Permesso di Costruire Convenzionato atto a determinare e garantire l'acquisizione delle aree per attrezzature e servizi determinate dall'incremento del peso insediativo.

³¹ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi, attualmente in corso di predisposizione. Allo stato attuale, funzionalmente alla predisposizione del presente documento, si è definito un delta di determinazione del suddetto parametro compreso tra 25,00 e 30,00 mq/ab.

Per la rappresentazione della Tabella di descrizione quantitativa, funzionalmente alla presente fase procedimentale, è stato deciso di utilizzare la soglia inferiore, in modo da avere uno scenario minimo di riferimento.

Prima dell'adozione il parametro qui rappresentato sarà dunque oggetto di coerenza con le risultanze del Piano dei Servizi e quindi, se necessario, modificato.

Altre indicazioni parametriche:

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole³².

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo e perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:



→ **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO** [CASISTICA IN VIA DI DEFINIZIONE]

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

L'Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU 2 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

³² Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" scala di presentazione 1:5.000	Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000

Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3B(fascia di rispetto del pozzo acquedottistico) e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: data la contiguità dell'area produttiva con ambiti residenziali e aree appartenenti alla Città Pubblica è prescritta, in rapporto ad interventi che implicino ampliamento dei cicli produttivi, ovvero laddove comunque prescritto agli effetti del Piano di Zonizzazione Acustica, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale, paesaggistica ed acustica.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ³³.

³³ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.