Comune di Castelbelforte

Provincia di Mantova

D.d.P.

Piano di Governo del Territorio

- ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 -

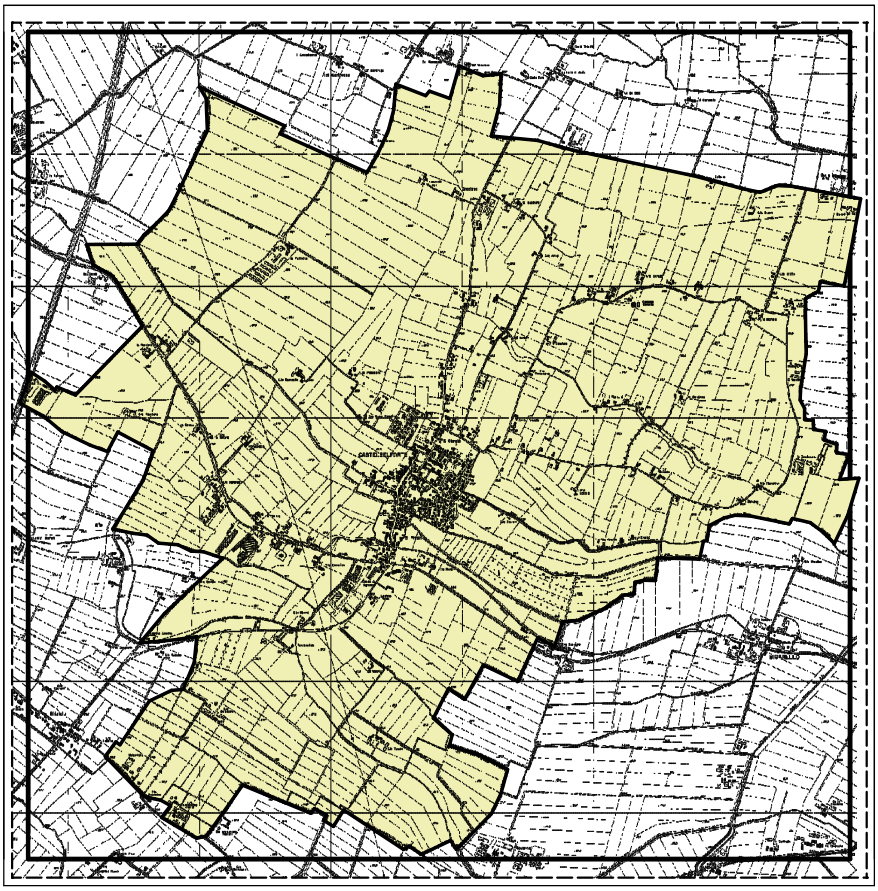
Data
DICEMBRE
2009

DOCUMENTO DI PIANO

Tav. n°
B

NORMATIVA GENERALE E DI DETTAGLIO
PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(MODIFICATO A SEGUITO OSSERVAZIONI)

Scala



Comune di CASTELBELFORTE :

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Geom. Fabio Maestrelli

.....

Progettisti :

STUDIO TECNICO

Dott. Ing Gianluca Ferrari

Via G. Marangoni n° 7 - MANTOVA - tel. 0376/322148 - fax. 0376/320431

.....

STUDIO TECNICO

Geom. Francesco Rosa

Via Montanara Sud n° 14 - CAMPITELLO di MARCARIA MN - tel. 0376/967062

.....

I N D I C E

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO pag. 2
ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI pag. 3
ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO pag. 3
ART. 4 INTERVENT DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO pag. 3
ART. 5 I PIANI ATTUATIVI pag. 3
ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI pag. 3
ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE pag. 4
ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE pag. 4
ART. 9 LE MISURE DI MITIIGAZIONE pag. 4
ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA E DI INTEGRAZIONE PAESISTICA pag. 5

TITOLO II – NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 11 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED EXTRA RESIDENZIALI pag. 6
ART. 12 AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA pag. 22

TITOLO I – NORMATIVA GENERALE

ART. 1 - IL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regine giuridico dei suoli.

2. Il Documento di Piano definisce:
   a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche e le integrazioni che si ravvisino necessarie;
   b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storco-monumentale, le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
   c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante invio di appositi studi.

3. Il Documento di Piano definisce:
   a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
   b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
   c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o Piani di zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
   d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
   e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
   f) determina in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, lettera f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
   g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione, di incentivazione.

4. Il Documento di Piano **non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli** e ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4 comma 2, L.R.

12/2005; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

ART. 2 - ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al Piano delle Regole.

ART. 3 - ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nelle schede di indirizzo contenute nelle presenti norme e ulteriormente dettagliati nel Piano delle Regole.

ART. 4 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene per gli ambiti di espansione e di riqualificazione medianti piani attuativi; per quelli di completamento parte a Piano Attuativo e parte mediante titolo abilitativo corredato da impegnativa unilaterale d'obbligo o patto di convenzione.

ART. 5 - I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo delle trasformazioni in ambiti di completamento indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico generale, di cui all'art. 9, comma 10.
3. Nei Piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento dei servizi si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro 150.
4. Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 6 - I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione riconosciuti in ambiti di completamento o comunque appartenenti al tessuto urbano consolidato avviene mediante titoli abilitativi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati

nelle schede delle presenti norme di attuazione che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ART. 7 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Nei Piani inerenti l'attuazione delle aree di trasformazione i diritti edificatori derivanti dalle volumetrie definite indicate nelle schede di indirizzo contenute nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di Piano Attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza della proprietà.

ART. 8 - DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei Piani Attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana è prevista:
   a) a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 5% della volumetria ammessa;
   b) ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa.
2. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla nuova costruzione in aree di espansione è prevista ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa.
3. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

ART. 9 - LE MISURE DI MITIGAZIONE

Devono essere proposte nell'ambito dei progetti di pianificazione attuativa e meglio definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo art. 10. Sono calibrate in funzione del livello di sensibilità localizzative e connesse a specifiche attività meglio indicate nel capitolo Rapporto ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili dovranno essere predisposte accurate indagini in modo da potere individuare le migliori soluzioni dal punto di vista geologico;
2. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate dal vincolo paesistico, oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni in prossimità del corso idrico;

3. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate da fattori limitativi di tipo ambientale oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla costruzione di edifici in aree ad alta naturalità e considerando soprattutto le possibili interazioni tra le nuove edificazioni e l'innesto, o il peggioramento, di fenomeni erosivi.

ART. 10 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA E DI INTEGRAZIONE PAESISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
   a) **Finalità tecnico funzionali:** si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono al suolo un processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
   b) **Finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
   c) **Finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto visuale, ma anche storico-culturale;
   d) **Finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto.

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

   e) **Interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
   f) **Interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali per combattere la diffusione della polvere ad aerosol;
   g) **Interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

   Per la redazione dei progetti ci si dovrà avvalere del Quaderno opere di ingegneria naturalistica" d cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

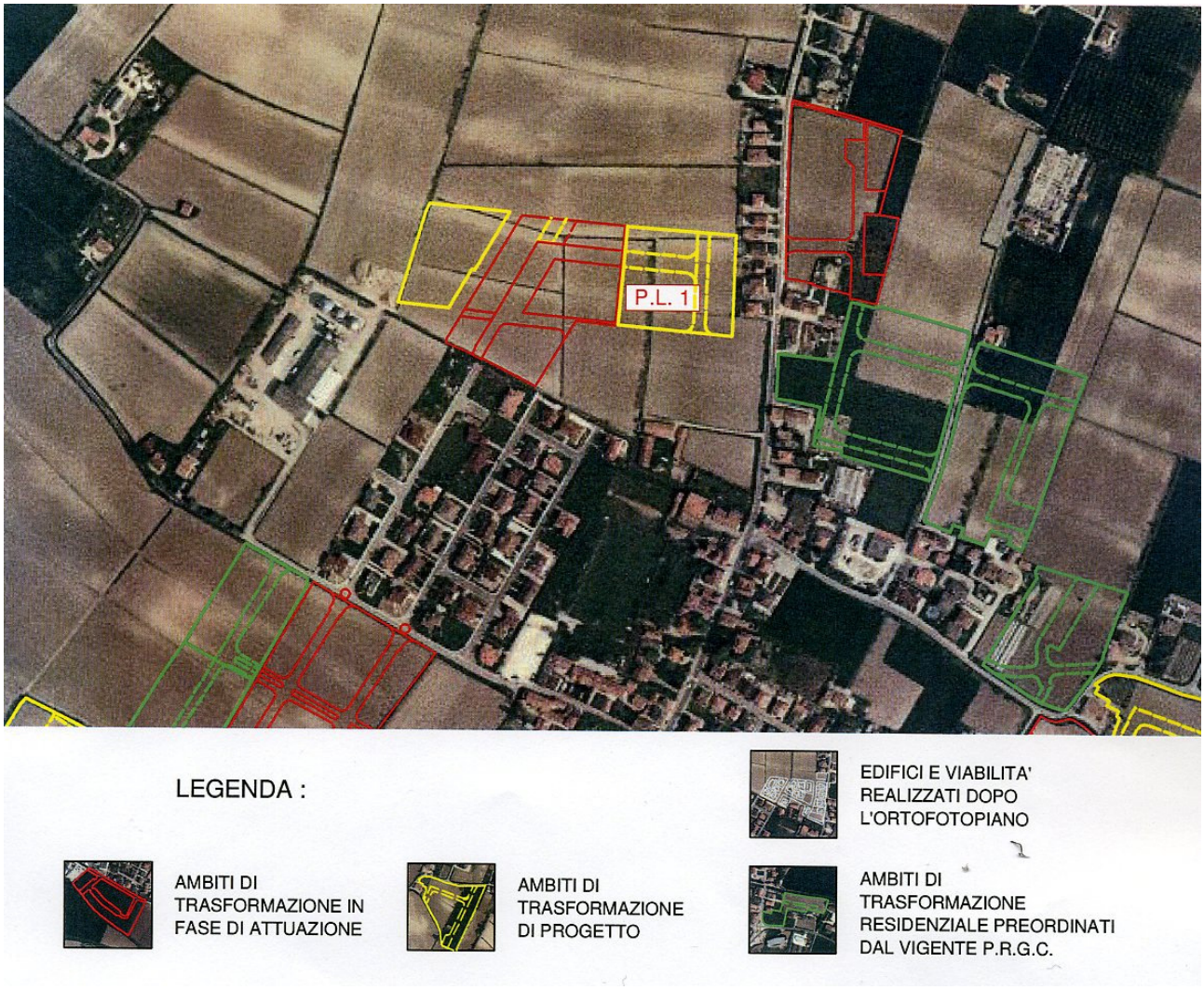
TITOLO II – NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 11 - AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED EXTRA RESIDENZIALI

1. Nelle seguenti schede le azioni di piano, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche vengono connesse alle modalità attuative. Esse consentono di determinare i criteri per la successiva fissazione degli indici urbanistico – edilizi necessari alla concreta attuazione delle previsioni mediante Piano Attuativo.
2. Gli Ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:

   - PL 1 "FEROLLI 3"
   - PL 2 "PARADISO 2"
   - PL 3 "DAL CHIELE 2"
   - PL 4 "VIA MARCONI"
   - PL 5 "PARADISIN"

P.L. 1 “FEROLLI 3”



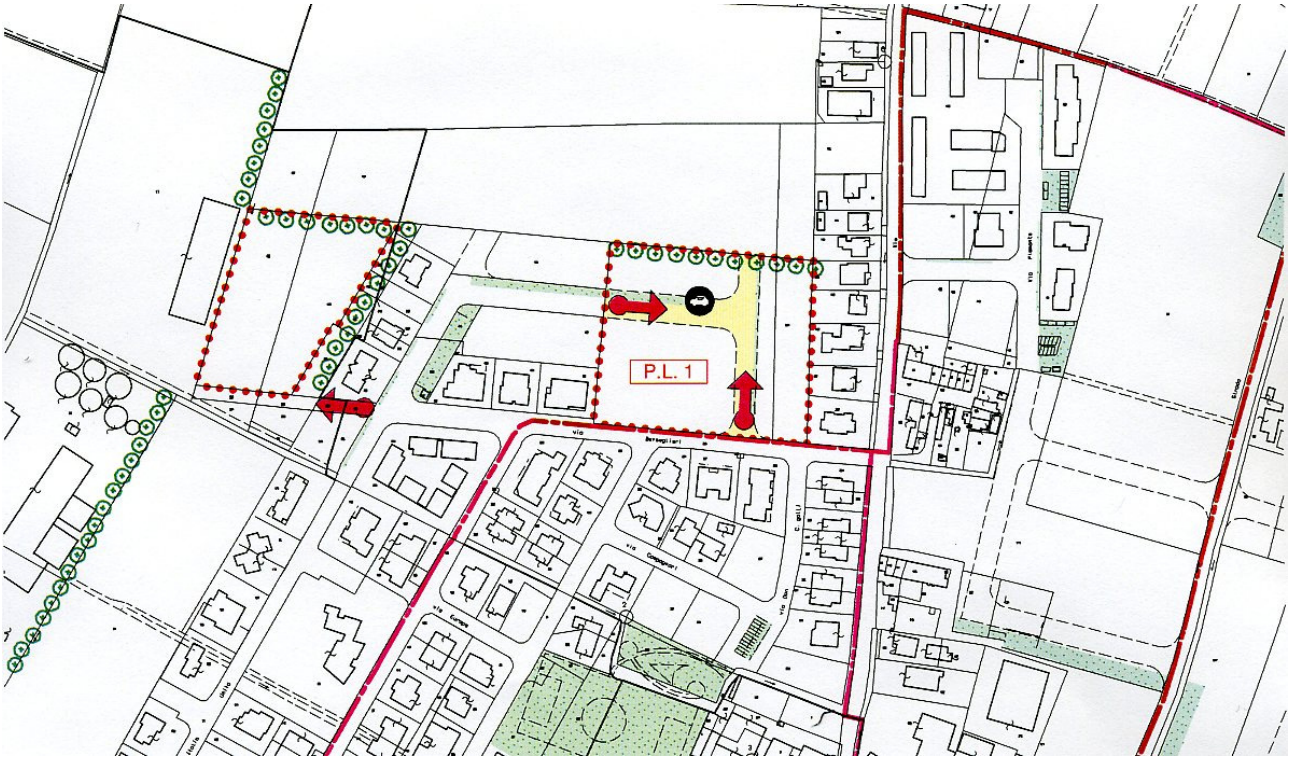
l sito

Sito pianeggiante posto a nord del paese, adiacente un contesto residenziale caratterizzato da un’edificazione di case singole, binate e a schiera sviluppatosi negli anni ’80 – ’90 – ’00. Attualmente destinato a mono-colture comprende un ambito residenziale di mq. 12200 già preordinato dal P.R.G. vigente.

Gli elementi dimensionali – P.L. 1 “FEROLLI 3”

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max	Monetizzazione mq.
12.680 mq.	Residenziale	400 mq.	11.658 mc.	1.137

Consumo effettivo di suolo	Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Superficie drenante
----------	1,20	9.715 mq.	min. 25% della superficie fondiaria



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dev'essere organizzata prioritariamente nei punti dove localizzati.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni plano-volumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo i margini esterni del Comparto (a Nord e a Ovest) deve essere realizzata una fascia di piantumazione con funzioni di mitigazione ed interazione visiva con l'area agricola.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.

<u>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</u> – del PL 1 "Ferolli 3"

L'ambito in esame risulta in parte già preordinato dal P.R.G. vigente e non comporta l'utilizzo di nuova superficie territoriale.
L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.
Oltre alla ovvia disponibilità di futura residenzialità, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di margine urbano, con l'onere interno di raccordare le varie viabilità che si sono attestate come infrastrutture terminali e che dovranno garantire la fluidità della mobilità di accesso e servizio allo sviluppo stesso.
Sui margini esterni, verso Nord e Ovest, si prevede una ulteriore fascia alberata di mitigazione paesistica e di compensazione visiva dal contesto agricolo (dall'esterno verso l'interno dell'ambito), con la sicura attenuazione della percettività paesistica.

P.L. 2 “PARADISO 2”

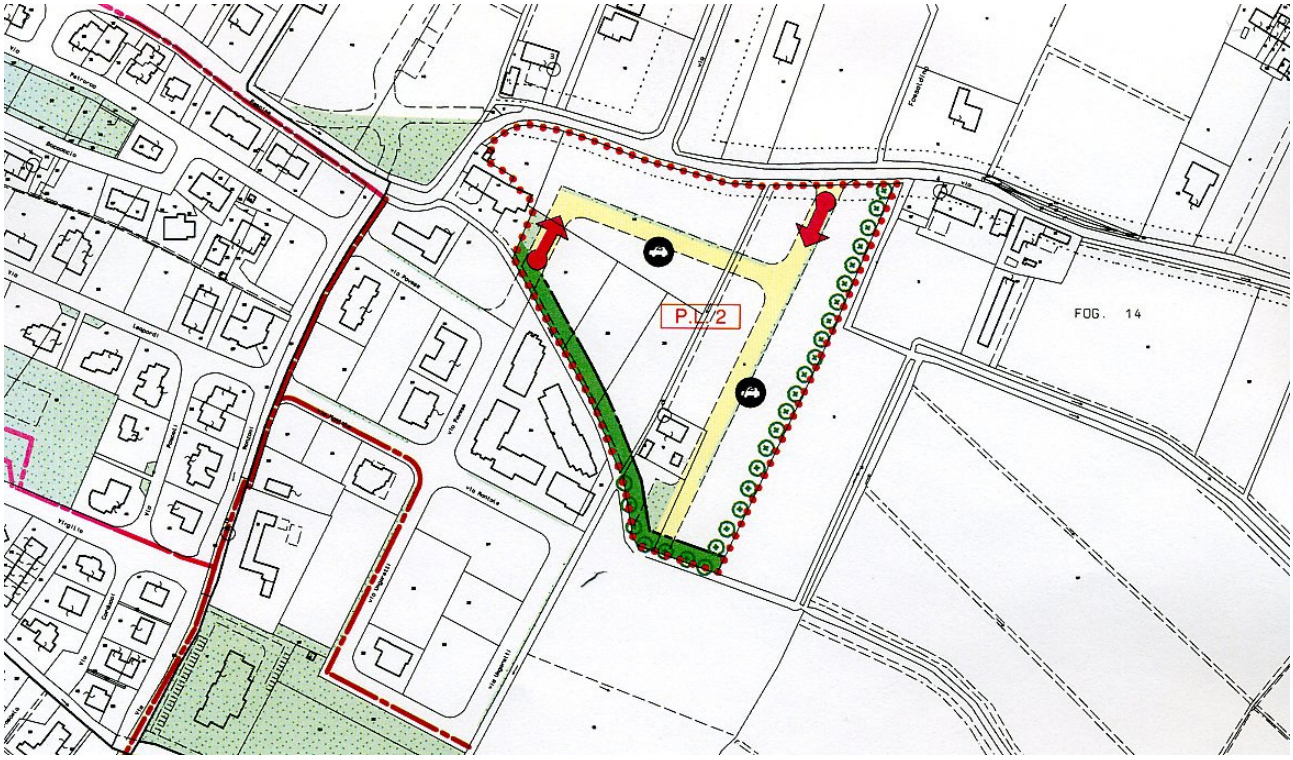
Il sito

Sito pianeggiante posto a est del nucleo urbano di Castelbelforte. Attualmente destinato a mono-colture è l’ambito sul lato Sud dal Canale “Roggia-Fossadoldo”. Ambito residenziale in ampliamento e a completamento del P.L. “PARADISO 1” in fase di ultimazione. La viabilità si attesta all’interno del Comparto.

Gli elementi dimensionali

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Monetizzazione mq.
31.750 mq.	Residenziale	1.500 mq.	2.634,00

Indice Fondiario mc/mq	Superficie Fondiaria mq.	Volume max	Superficie drenante
1,20	25.473 mq.	30.567 mc.	min. 25% della superficie fondiaria



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dei nuovi Ambiti dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni plano-volumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- In fregio al Canale "Roggia-Fossadoldo" deve essere realizzata una fascia a verde piantumata con funzione di mitigazione paesistica. Una parte di tale fascia (pari ad una larghezza di ml. 4,00 minima) dovrà essere priva di piantumazione per permettere sia la tutela del regime idraulico che la pulizia idraulica del canale. Il Consorzio potrà autorizzare soluzioni diverse.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

<u>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</u> – del PL 2 "Paradiso 2"

L'ambito in questione non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e nel disegno del D.d.P. comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 31750 posta al margine del Piano Attuativo in fase di completamento denominato "PARADISO".
Attualmente l'intero Ambito è riconoscibile con una funzione d'uso genericamente agricola, riconducibile ad attività monoculturali e non è interessato da vincoli puntuali di tutela ambientale ed è privo di elementi naturali di pregio o interesse naturalistico.
La lettura territoriale all'intorno ormai oggettivamente e fisicamente strutturata, porta alla considerazione di un "logico" ampliamento dell'esistente.
Questo obiettivo risulta comunque di primaria importanza e fondamentale per il progetto urbanistico ipotizzato poiché concorre a migliorare la qualità di vita degli insediamenti esistenti.
Lungo il margine esterno, tra l'area edificabile e il Canale "Roggia-Fossadoldo", viene prevista una fascia a verde di rinaturalizzazione della riva sinistra del canale che svolge funzione di mitigazione paesistica, con una indiscutibile attenuazione della percettività paesistica e con lo sviluppo di un percorso di fruizione collettiva.

3 “DAL CHIELE 2”

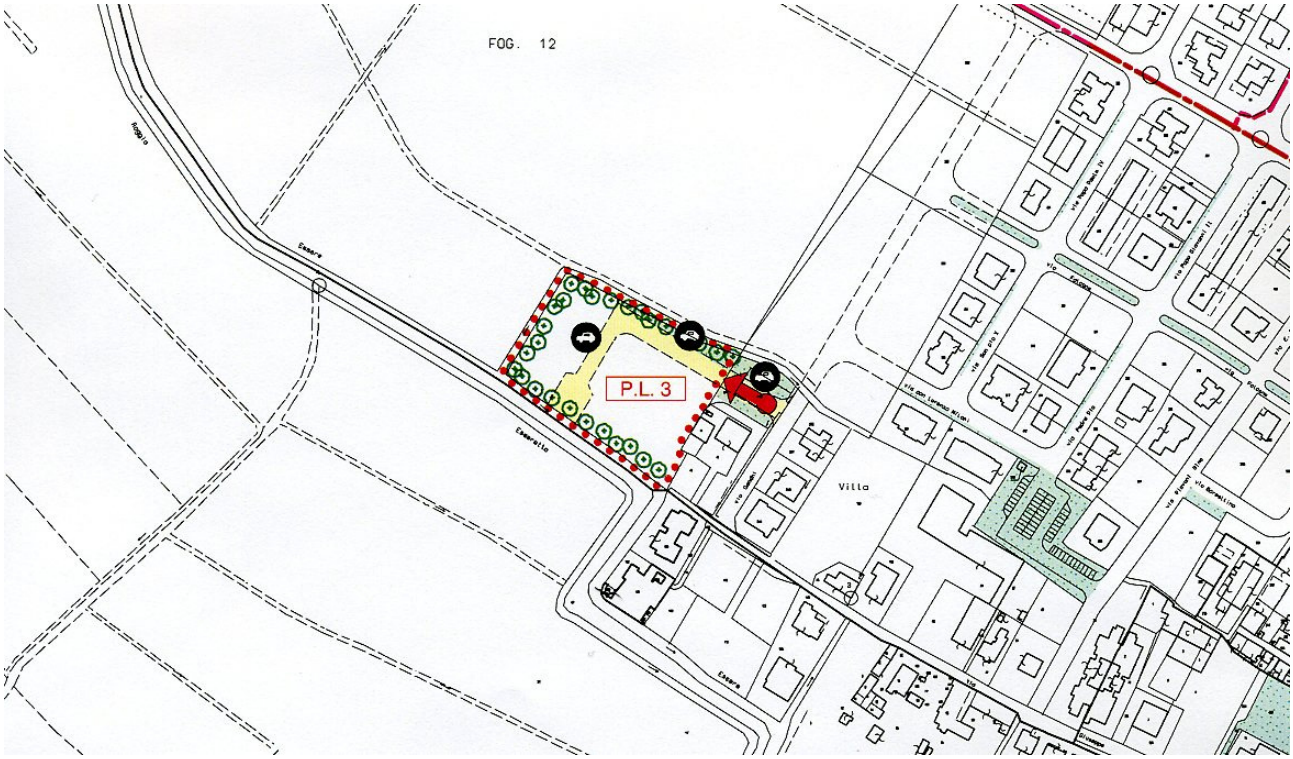
Il sito

Sito pianeggiante posto a ovest del nucleo urbano di Castelbelforte, in ampliamento della Zona residenziale esistente. Attualmente destinato a monocoltura è l’Ambito a sud del Canale “Essere”. La viabilità di tipo locale si attesta ai margini e all’interno del Comparto per la distribuzione dei lotti.

Gli elementi dimensionali

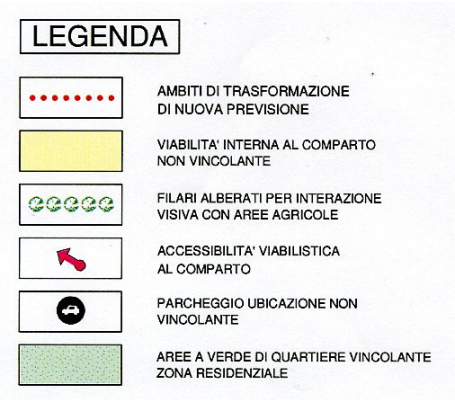
Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Superficie fondiaria
8.050 mq.	Residenziale	500 mq.	5.770 mq.

Monetizzazione	Volume max	Indice Fondiario mc/mq	Superficie drenante
700 mq.	6.924 mc.	1,20	min. 25% della superficie fondiaria



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare del nuovo Ambito dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni plano-volumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- In fregio al Canale "Essere" deve essere realizzata una fascia a verde piantumata con funzione di mitigazione paesistica. Una parte di tale fascia, pari ad una larghezza di ml. 4,00 dovrà garantire sia la tutela del regime idraulico che la pulizia idraulica del canale.
- Lungo i margini esterni del Comparto (Ovest e Nord) deve essere realizzata una fascia a verde di piantumazione con funzioni di mitigazione ed interazione con l'area agricola.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.



<u>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</u> – del PL 3 "Dal Chiele 2"

L'Ambito in questione non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e nel disegno del D.d.P. comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 8050 posta al margine del Piano Attuativo in fase di completamento, denominato "DAL CHIELE".
Attualmente l'intero Ambito è riconoscibile con una funzione d'uso genericamente agricola, riconducibile ad attività monoculturali e non è interessato da vincoli puntuali di tutela ambientale ed è privo di elementi naturali di pregio o interesse naturalistico.
La lettura territoriale all'intorno ormai oggettivamente e fisicamente strutturata, porta alla considerazione di un "sostenibile" ampliamento dell'esistente con un limitato intervento viabilistico.
Lungo i margini esterni viene prevista una fascia a verde che svolge funzione di mitigazione paesistica, con una indiscutibile attenuazione della percettività paesistica.

P.L. 4 “VIA MARCONI”

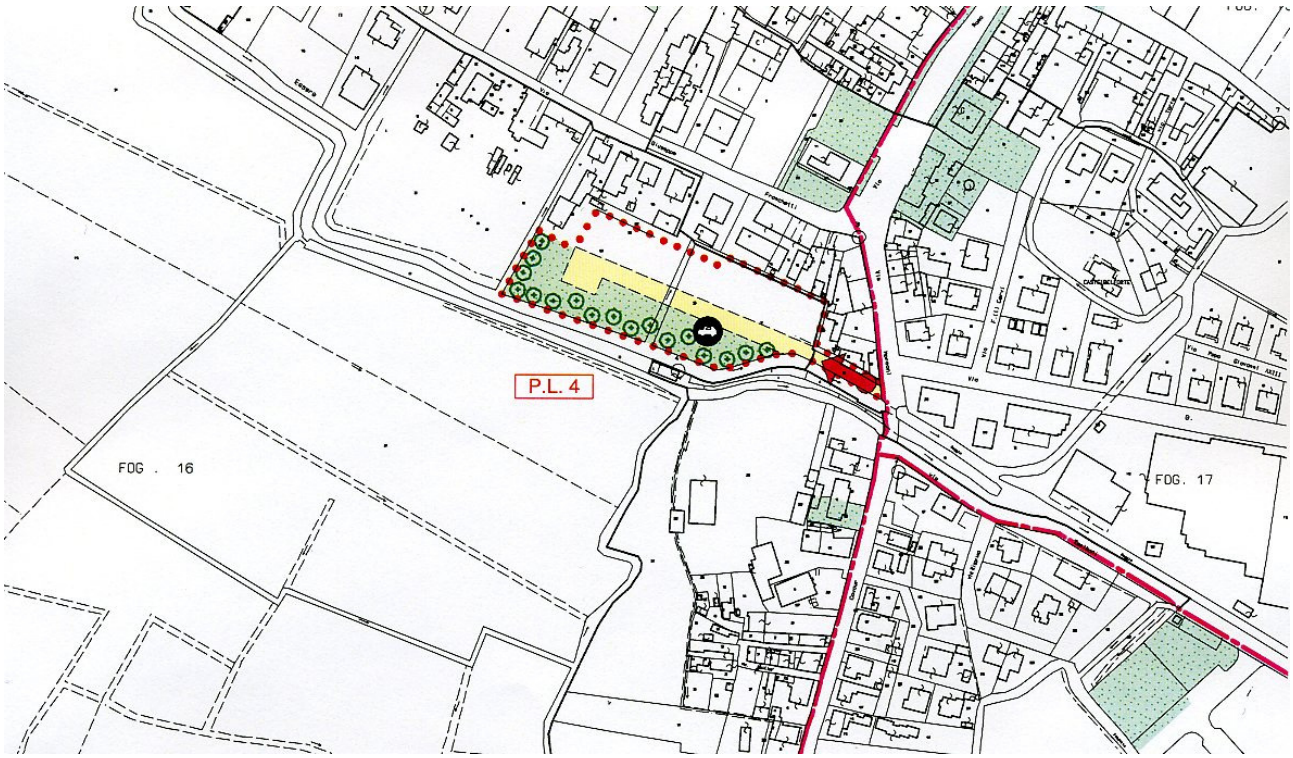
Il sito

Sito pianeggiante posto a sud-ovest del nucleo urbano di Castelbelforte, in ampliamento della Zona residenziale esistente. Attualmente destinato a monocoltura è l’Ambito a sud del Canale “Essere”. La viabilità di tipo locale si attesta all’interno del Comparto per la distribuzione dei lotti con vodagione da Via Marconi.

Gli elementi dimensionali

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Superficie fondiaria
8.700 mq.	Residenziale	1.300 mq.	3.132 mq.

Monetizzazione	Volume max	Indice Fondiario mc/mq	Superficie drenante
-------	3.758,40 mc.	1,20	min. 25% della superficie fondiaria



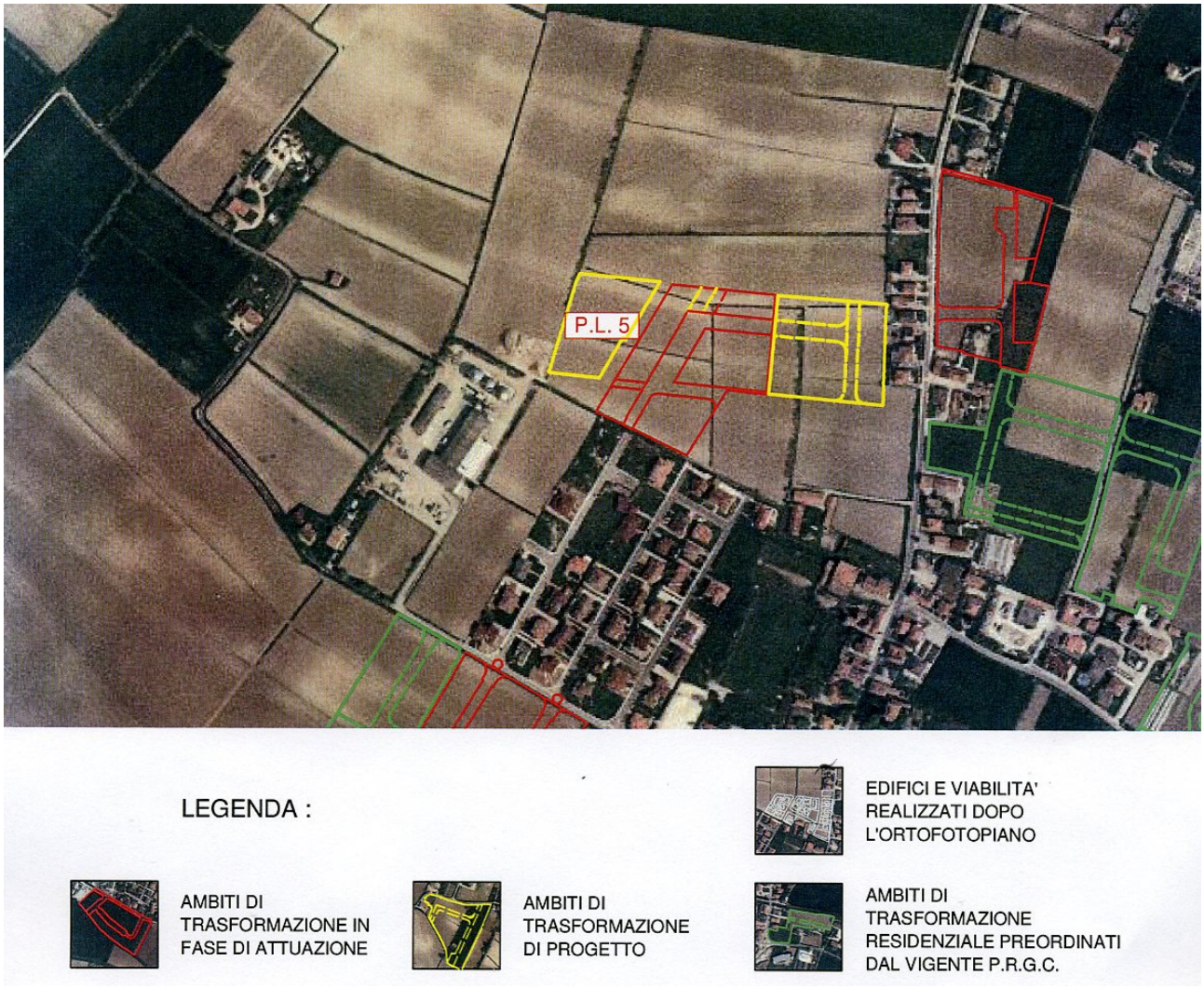
LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare del nuovo Ambito dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni plano-volumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- In fregio al Canale "Essere" deve essere realizzata una fascia a verde piantumata con funzione di mitigazione paesistica. Una parte di tale fascia, pari ad una larghezza di ml. 4,00 dovrà garantire sia la tutela del regime idraulico che la pulizia idraulica del canale.
- Lungo i margini esterni del Comparto (Ovest e Sud) deve essere realizzata una fascia a verde di piantumazione con funzioni di mitigazione ed interazione con l'area agricola.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

<u>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</u> – del PL 4 "Via Marconi"

L'ambito in questione non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e nel disegno del D.d.P. comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 8700 posta al margine delle edificazioni residenziali che risalgono agli anni '60 – '70.
Attualmente l'intero Ambito è riconoscibile con una funzione d'uso a verde privato, e non è interessato da vincoli puntuali di tutela ambientale ed è privo di elementi naturali di pregio o interesse naturalistico e risulta adiacente ad una Zona "B" priva di valori specifici.
La lettura territoriale all'intorno ormai oggettivamente e fisicamente strutturata, porta alla considerazione di un "logico" ampliamento dell'esistente con l'occupazione di suoli marginali in contatto con il Canale "Essere".
Lungo i margini esterni viene prevista una fascia a verde che svolge funzione di mitigazione paesistica, con una indiscutibile attenuazione della percettività paesistica.

P.L. 5 “PARADISIN”



Il sito

Sito pianeggiante posto a nord-ovest del nucleo urbano di Castelbelforte. Comparto in ampliamento della Zona produttiva esistente su cui insiste un’attività a servizio dell’agricoltura. Poiché tale area è adiacente una Zona residenziale, gli insediamenti che si possono realizzare, sono vincolati solo ad attività compatibili con la residenza: uffici ed abitazioni dei titolari. Trattandosi di un Comparto in ampliamento ad un’attività esistente non è prevista la realizzazione di viabilità e di attrezzature pubbliche.

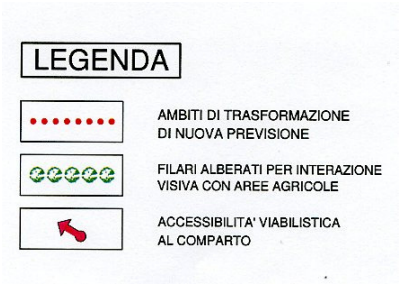
Gli elementi dimensionali – P.L. 5 “PARADISIN”

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Superficie fondiaria
7.711 mq.	Uffici ed abitazioni dei titolari	-------	7.711 mq.

Altezza max	Superficie coperta	Area da monetizzare	Superficie drenante
9,00 mq.	max 40% della superficie territoriale	771 mq.	min. 25% della superficie fondiaria

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare al Comparto dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni plano-volumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Ai margini del Comparto devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi per interazione visiva con l'area agricola circostante.



<u>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</u> – del PL 5 "Paradisin"

L'ambito in esame non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 9000 posta al margine di edificazioni residenziali in fase di completamento.
L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del Comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.
Oltre alla ovvia disponibilità di futura area produttiva per l'ampliamento delle attività esistente, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di connessione tra ambiti di trasformazione esistenti.
Sui margini esterni si prevede una fascia alberata di mitigazione paesistica e di compensazione visiva dal contesto agricolo, con la sicura attenuazione della percettività paesistica.

ART. 12 – AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

12.1. Indirizzi generali per la redazione dei Programmi Integrati

Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è discrezione del soggetto attuatore):

- presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento al Piano delle Regole);
- sottoscrizione tra l'amministrazione comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa;
- presentazione di una proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede A e B allegate a tergo).

Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli analizzati nel successivo paragrafo in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.

I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da un'elevata celerità attuativa:

- la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore a cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
- la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazioni delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico;
- la richiesta per il titolo abilitativi per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- le richieste di titolo abilitativi delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

12.2. Ambiti di intervento

Ne sono previsti tre: uno di essi riconducibile al vecchio tessuto agricolo inglobato nel centro abitato gli altri frutto di mancata programmazione comunale. La loro attuazione può avvenire in tempi separati.

12.3. Criteri per la valutazione delle proposte

In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.
Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della l.R. 12/2005.

I programmi integrati di intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:

- *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:

- *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
- *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;*
- *il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

12.4. Gli obiettivi del PGT attraverso la Programmazione Integrata

Le finalità del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:

- si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
- si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
- si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
- circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta dei servizi pubblici.

Il riferimento legislativo è quello dell'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:

- garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale. In caso di accertata insufficienza od inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi ed assumendone il relativo fabbisogno;
- nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi;
- la monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia più funzionale per l'interesse pubblico.

Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

In tale caso nella convenzione del Programma Integrato dev'essere contenuto l'impegno del Comune ad indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.
Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabili per la promozione di un programma integrato.
Infatti essendo questo uno strumento particolarmente duttile ed adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia**.

12.5. I documenti costituenti la proposta della Programmazione Integrata

Scheda A – documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione
Scheda B – documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione

SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PIANO ATTUATIVO

1. Inquadramento a scala urbana o territoriale (scala 1:5000)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità;
- Studi e risultati del Coordinamento Preliminare assegnato dal Comune ai privati.

2. Stato di fatto (scala 1:500)
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)
- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano o territoriale;
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro P.A (da riportare su tutte le tavole);
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;
  - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. Documentazione fotografica
- Stato di fatto delle aree di intervento;
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obbiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;

- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto) o richiesto dalla Amministrazione Comunale.

6. Quadro economico di massima
- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO ATTUATIVO

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)
- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano);
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. Inquadramento urbanistico (scala 1:2000)
- Stralcio dell'azzonamento del PGT vigente con la relativa legenda;
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PGT se richieste;

3. Stato di fatto (scala 1:500)
- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. Progetto planivolumetrico (scala 1:500 – 1:200)
- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro P.A (da riportare su tutte le tavole);
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;

Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. Opere di urbanizzazione (scala 1:200)

- Progetto definitivo:
  - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
  - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi;
  - di adeguamento dei servizi tecnologici;
  - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti);
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. Standard qualitativo (se proposto) o richiesto dalla Amministrazione Comunale

- Progetto di massima;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione;
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto);
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto);

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obbiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obbiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti, suddivisi tra le funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge;
- Valutazione di impatto paesistico;
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del Piano Attuativo;

9. Studio di fattibilità geologico

- Da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabiliti dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R. 8/3/2002 n. 7/8313).

12. Salubrità del suolo

- Indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinati dalle attività pregresse;
- se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. Quadro economico di fattibilità

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)

15. Schema di convenzione urbanistica

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. Schema di convenzione sociale

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. **Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)**
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

2. **Stato di fatto scala (scala 1:500)**
- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. **Progetto planivolumetrico (scala 1:500)**
- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;
  - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. **Documentazione fotografica**
- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. **Relazione illustrativa**
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obbiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

6. **Quadro economico di massima**
- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. **Inquadramento territoriale (scala 1:5000)**
- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. **Inquadramento urbanistico scala 1:2000**
- Stralcio dell'azzonamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PRG per stralcio.

3. **Stato di fatto scala 1:500**
- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. **Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)**
- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. **Opere di urbanizzazione scala 1:200**
- Progetto di definitivo:
  - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
  - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
  - di adeguamento dei servizi tecnologici.
  - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. **Standard qualitativo (se proposto)**
- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

7. **Documentazione fotografica**
- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. **Relazione illustrativa tecnica ed ambientale**
- Obbiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obbiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

9. **Studio di fattibilità geologico**
- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

10. **Studio di impatto su mobilità**
- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. **Impatto/Clima acustico**
- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R: 8/3/2002 n. 7/8313)

12. **Salubrità del suolo**
- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
  - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. **Quadro economico di fattibilità**
- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
  - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. **Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)**

15. **Schema di convenzione urbanistica**
- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. **Schema di convenzione sociale**
- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. **Dichiarazione irrevocabile di assenso**
- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)