COMUNE DI GRONTARDO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA

DOCUMENTO DI PIANO

Allegato 1
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Prescrizioni ed indirizzi

Piano di Governo del Territorio PGT
Variante Generale

Responsabile del progetto e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
Paesaggista
GIUSEPPE TAMAGNINI
Via Milano 52 - 26100 Cremona
Tel. 0372 / 491359 - 44119
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

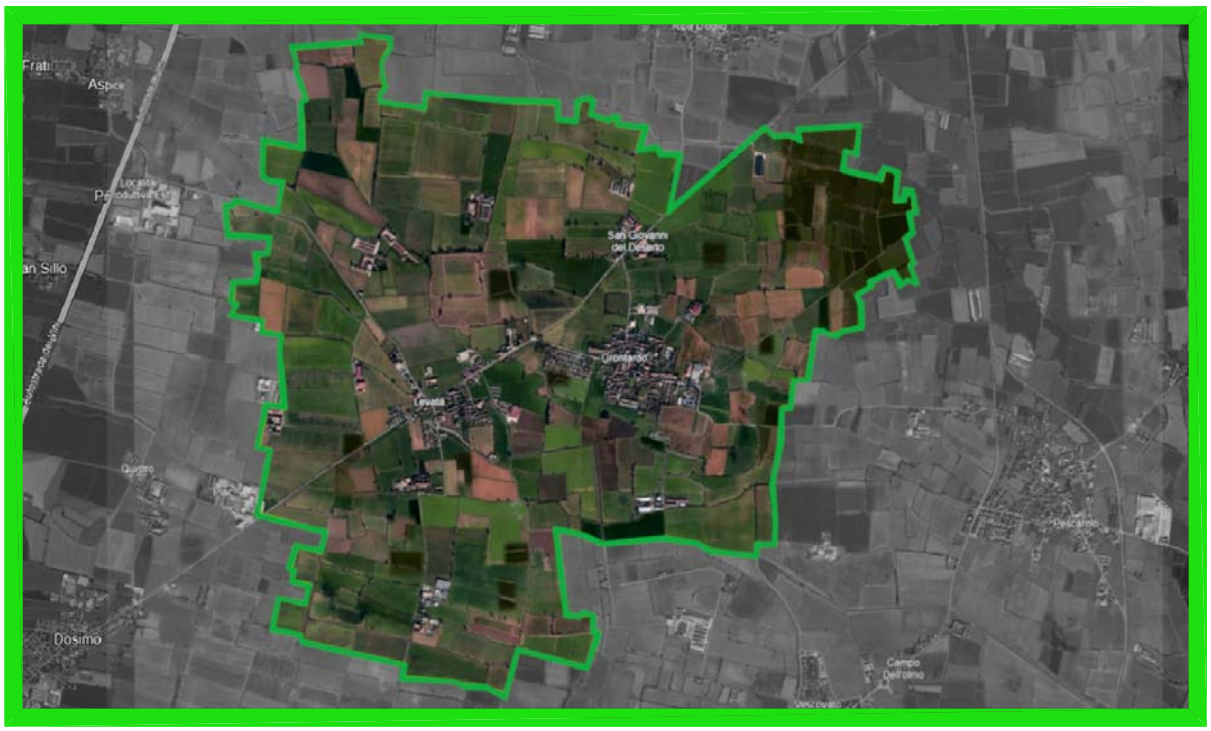
Responsabile operativo

Architetto
ROBERTA MINOIA



Il Sindaco .....
Il Segretario Comunale .....
ADOTTATO IL ..... DELIBERA C.C. N° .....
APPROVATO IL ..... DELIBERA C.C. N°.....
PUBBLICATO IL ..... SUL B.U.R.L. N° .....

GRONTARDO PGT



Gruppo di lavoro:

Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
Paesaggista
GIUSEPPE TAMAGNINI

Responsabile operativo

Architetto
ROBERTA MINOIA

Regione
LOMBARDIA

Provincia di
CREMONA

Comune di
GRONTARDO

INDICE

ATR 1:	**Ambito di trasformazione RESIDENZIALE via Montessori**	pag. 1
ATR 2:	**Ambito di trasformazione RESIDENZIALE via Gramsci**	pag. 9
ATR 3:	**Ambito di trasformazione RESIDENZIALE via Matteotti**	pag. 17
ATR 4:	**Ambito di trasformazione RESIDENZIALE via Cimitero**	pag. 26
ATR 5:	**Ambito di trasformazione RESIDENZIALE Levata est**	pag. 35
ATR 6:	**Ambito di trasformazione RESIDENZIALE Levata ovest**	pag. 44
ATP 1:	**Ambito di trasformazione PRODUTTIVO – ARTIGIANALE – INDUSTRIALE**	pag. 52

ATR 1: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – via Montessori



L'ambito costituisce il completamento dell'urbanizzato a sud del nucleo di Levata e si estende ad est della via Montessori in corrispondenza di un'area attualmente utilizzata a fini agricoli.

L'ambito si inserisce in un contesto residenziale ed in prossimità del campo sportivo comunale.

Il comparto è delimitato a nord ed ovest dal tessuto urbano residenziale, a sud dalla via cimitero e ad est da aree agricole.



Figura 1 - ATR 1 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Conferma di una previsione del PGT 2008 tramite completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani
- ✓ Indirizzare lo sviluppo della frazione verso aree compatibili con la funzione residenziale

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab. Per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale quote ulteriori saranno quantificate dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard,

quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi

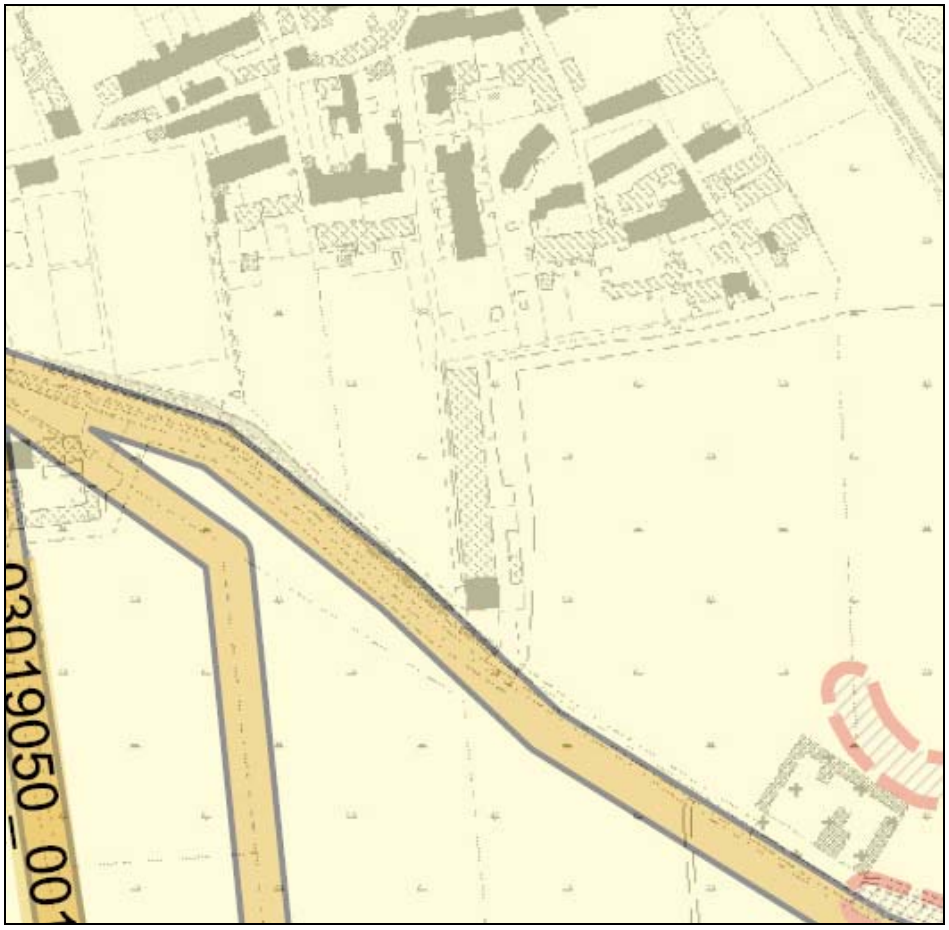
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade per la maggior parte in classe 2a "Fattibilità con modeste controindicazioni". Il lato meridionale è parzialmente compreso in classe 3f "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua".



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 2a fattibilità con modeste controindicazioni

In questa categoria è collocata l'intera superficie a nord della congiungente tra la cascina Barchetti, la cascina Palazzo e il confine comunale presso la Cascina Guzzafame di Pieve Delmona, di circa 9,8 Km2 di estensione pari all'80.5 % dell'intero territorio comunale. In tale classe sono collocate, ai fini della valutazione geologica (processo genetico) e geotecnica, anche le superfici di seguito poste nella classe 3 per aspetti solo di dettaglio, riguardanti nel caso della 3a il rispetto dei pozzi dell'acquedotto e la 3c per la presenza di suoli di bassa capacità protettiva della falda.

La superficie nei primi due metri è composta in prevalenza da depositi sabbiosi e sabbioso limosi talora comprendenti sottili intercalazioni limo-argillose. La falda freatica ha una direzione W-E con gradiente dello 0,8 ‰ al centro del territorio, che nella porzione settentrionale ruota verso NE assumendo un gradiente del 2,5‰. La soggiacenza minima della falda freatica dalla superficie topografica è di 1 metro lungo il confine SW mentre quella massima è di circa 6,5 metri lungo il confine NE. I progetti riguardanti il sottosuolo, comprese eventuali opere di infiltrazione da realizzare ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto di tali misure riferite nella tavola 2/7, diminuendo la soggiacenza di 0,5 m per tenere conto delle incertezze e delle variazioni stagionali e locali.

Considerando le medie caratteristiche geotecniche individuate nell'area e l'assenza di particolarità morfologiche, per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni secondo le modalità definite dal D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche sulle costruzioni" e relativa circolare applicativa C.S.LL.PP. del 21 gennaio 2019, n. 7.

Le profondità delle indagini dovranno essere stabilite e giustificate caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto e al valore dei carichi da trasmettere in fondazione. Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe, devono essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata di almeno 1,0 metri.

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3f: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010 n. 3

Individua una porzione di territorio di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso. I corsi d'acqua che presentano tale vincolo sono sia quelli appartenenti al reticolo del DUNAS sia quelli del Reticolo Minore di competenza del Comune individuati dal DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA comunale datato aprile 2022, almeno fino alla redazione per questi ultimi di appositi studi idraulici e idrogeologici come precisato al punto 5.1 "Fasce di rispetto" dell'Allegato D "Criteri per attività polizia idraulica comunale" dalla Deliberazione Regionale n° XII / 3668 del 16/12/2024.

Si specifica che Il RR citato, all'art 3, precisa che è vietata "a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale". Poiché ad oggi non è presente un regolamento specifico del DUNAS, ovvero una formale classificazione dell'importanza dei canali, si deve ritenere sia vigente per tutti i canali di tale reticolo il vincolo di maggiore ampiezza.

I corsi d'acqua appartenenti al RIM sono evidenziati nella planimetria di Tav. 7/7 dal codice riferito nel Documento di Polizia Idraulica comunale.

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per

ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.

Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;
- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;
- ✓ la realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.



Figura 2 - ATR 1 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	Non sono presenti vincoli di natura antropica, paesaggistica o ambientale
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito non interferisce con elementi della RER
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito non interferisce con elementi della REP
FUNZIONI INSEDIATE	La funzione residenziale dell'ambito è compatibile con quanto già insediato nel contesto
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	L'estremità est dell'ambito ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATR 1:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. In caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento della acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge
- ✓ Prevedere la raccolta l'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Il progetto trasformativo dovrà tenere conto della presenza dell'elemento del reticolo irriguo gestito dal Consorzio DUNAS (Gonzaga Ramo Vescovato) rispettando i contenuti del RR 3/2010 ed il Regolamento di Polizia Idraulica del Consorzio medesimo.

Indicazioni generali riferite all'ATR 1

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Realizzazione di punti di centralità;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

ATR 2: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – via Gramsci



L'ambito costituisce il completamento dell'urbanizzato tra il NAF di Grontardo e le aree di più recente urbanizzazione attorno a via Parri.

Si inserisce in un contesto residenziale ed in prossimità di un'area verde attrezzata.

Il comparto, attualmente interessato da attività agricola è delimitato ad est e ad ovest dal tessuto urbano residenziale, a nord da un'area libera che si estende a sud di via Goi e a sud da aree agricole.

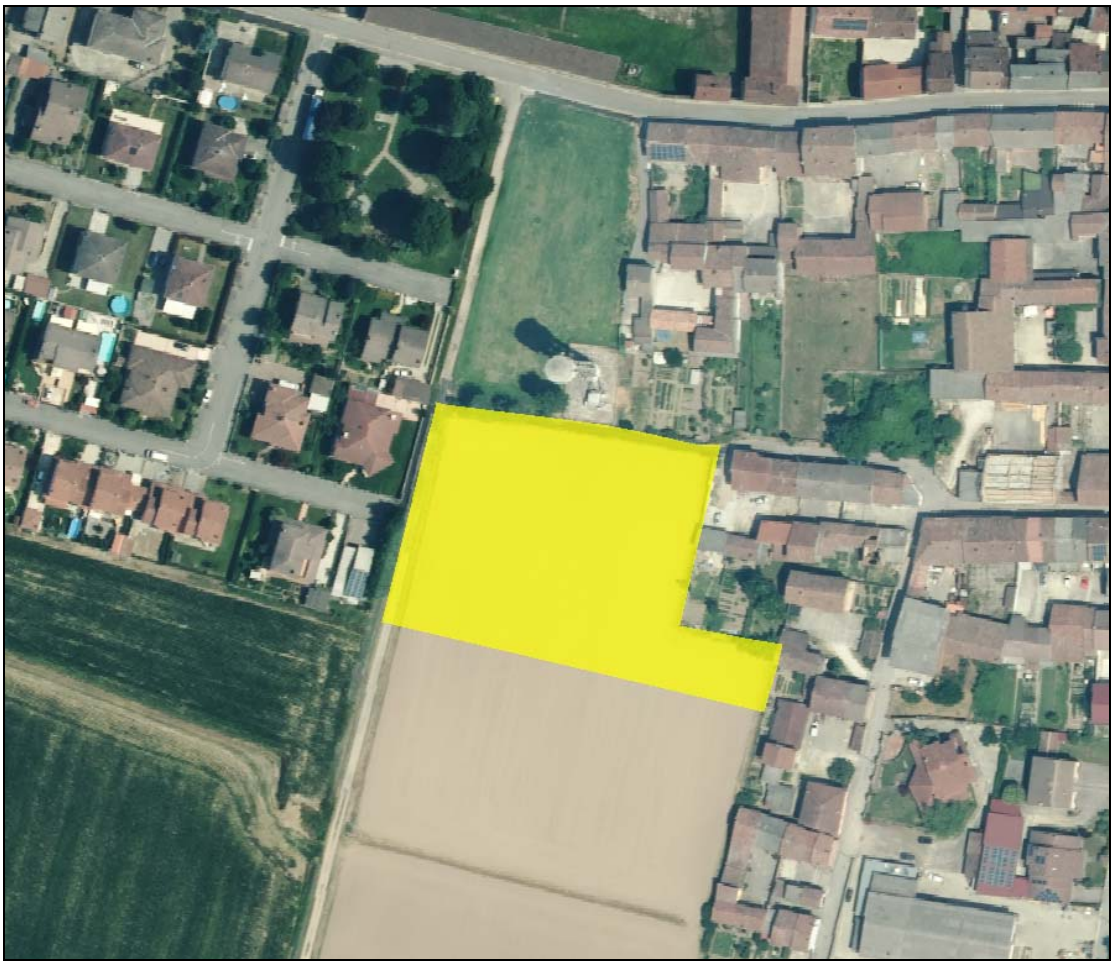


Figura 3 - ATR 2 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Conferma di una previsione del PGT 2008 tramite completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani
- ✓ Realizzazione di una strada carrabile di collegamento tra via Gramsci e via Cimitero utilizzando il tracciato attualmente esistente a livello ciclopedonale.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab. Per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale quote ulteriori saranno quantificate dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard,

quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi

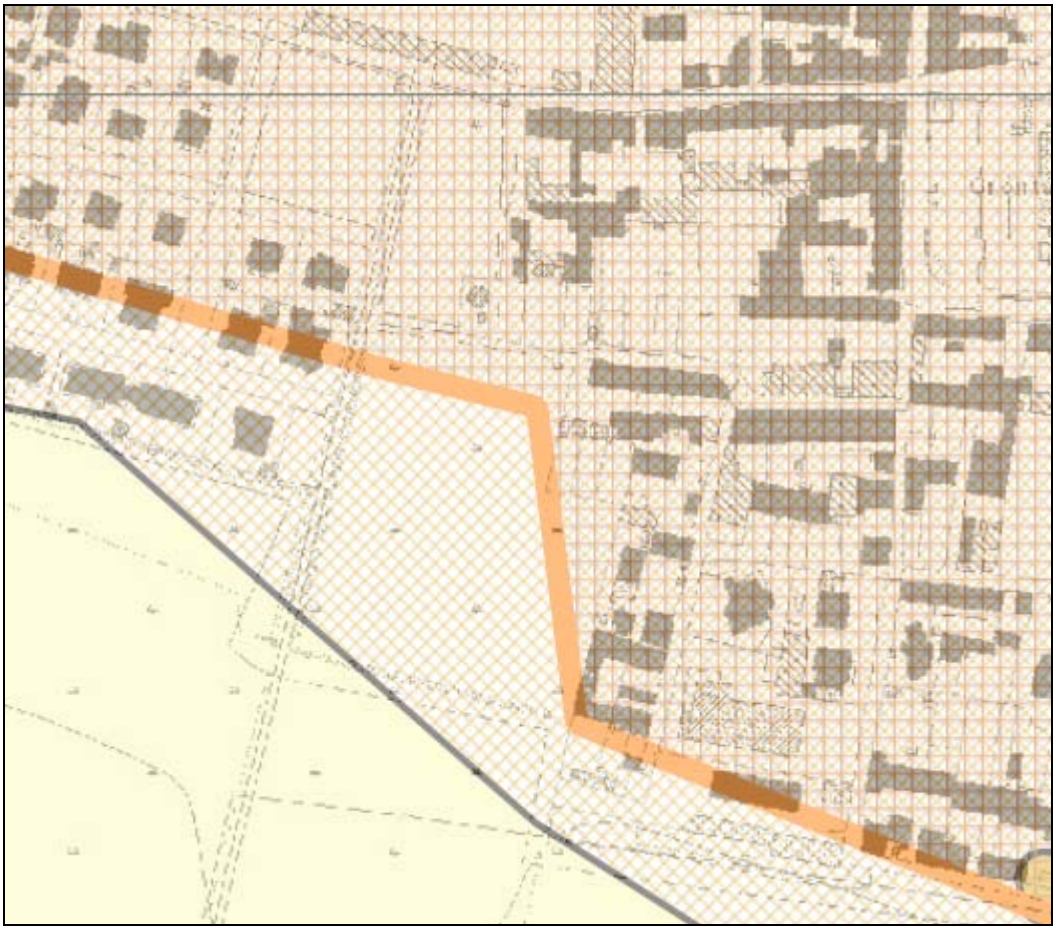
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 3c "Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda". La porzione settentrionale è parzialmente compresa anche in classe 3d "Aree soggette a pericolo di allagamenti ai sensi del PGRA".



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3c: Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda

In questa categoria ricadono i suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda in base ai criteri utilizzati da ERSAF riferiti in particolare nel § 5.3 in Tabella 1 della relazione geologica di PGT.

Per tener conto di tale suscettibilità si prescrive che per opere fognarie o di infiltrazione di acque pluviali ai sensi del RR n. 8 del 19 aprile 2019, sia effettuata una verifica della litostratigrafia fino a 2 metri dalla superficie e sia prevista la posa di depositi di adeguata composizione per ridurre la dispersione di inquinanti. Alcuni riferimenti tecnici sono contenuti nell'allegato 2 al presente documento e nel citato § 5.3.

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3d: aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M) e frequente (P3/H) dove, oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi 3c e 3e dove presenti contestualmente, si applicano le prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza…):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.

13. Il comune di Grontardo inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURNE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009).

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.

Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;
- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;
- ✓ la realizzazione dell'ambito dovrà prevedere la connessione tra via Goi e via Gramsci riqualificando i tracciati poderali esistenti e consentendo l'accesso unicamente da via Goi.

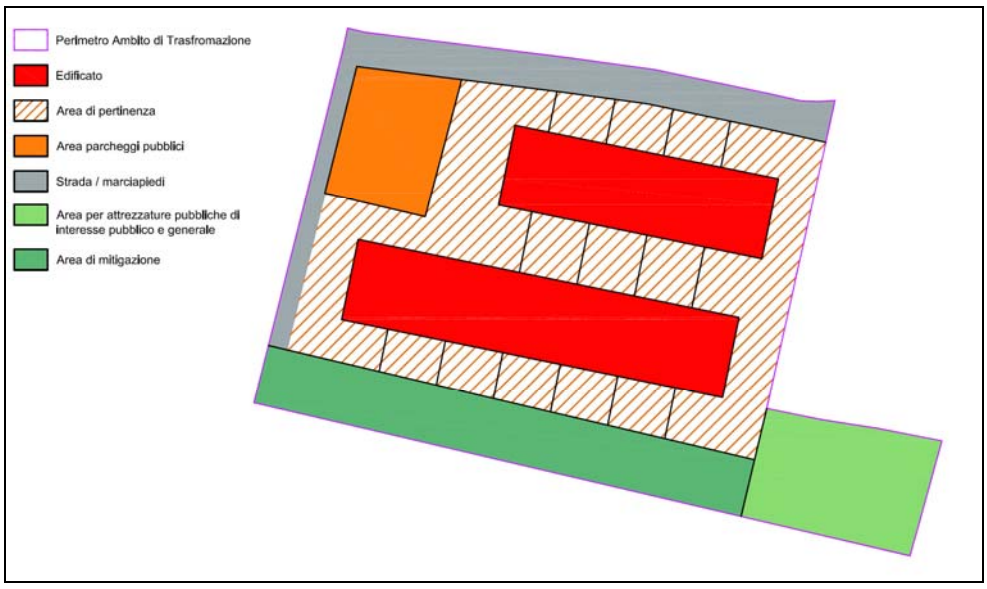


Figura 4 - ATR 2 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	L'estremità sud-ovest dell'ambito è interessata dalla presenza del geosito individuato dal PTCP in corrispondenza del paleoalveo dell'Aspice
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito non interferisce con elementi della RER
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito non interferisce con elementi della REP
FUNZIONI INSEDIATE	La funzione residenziale dell'ambito è compatibile con quanto già insediato nel contesto
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	L'ambito non ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATR 2:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. In caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento della acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge
- ✓ Prevedere la raccolta l'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Indicazioni generali riferite all'ATR 2

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Realizzazione di punti di centralità;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

ATR 3: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – via Matteotti



L'ambito costituisce il completamento dell'urbanizzato prevalentemente residenziale a sud di via Matteotti e si localizza in corrispondenza di un'area agricola in prossimità del colatore Aspice.

Il comparto è delimitato a nord da via Matteotti, ad est da un'area residenziale e a sud e ad ovest da aree agricole.



Figura 5 - ATR 3 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

✓ Conferma di parte di una previsione del PGT 2008 tramite completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab. Per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale quote ulteriori saranno quantificate dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla

cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard, quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi

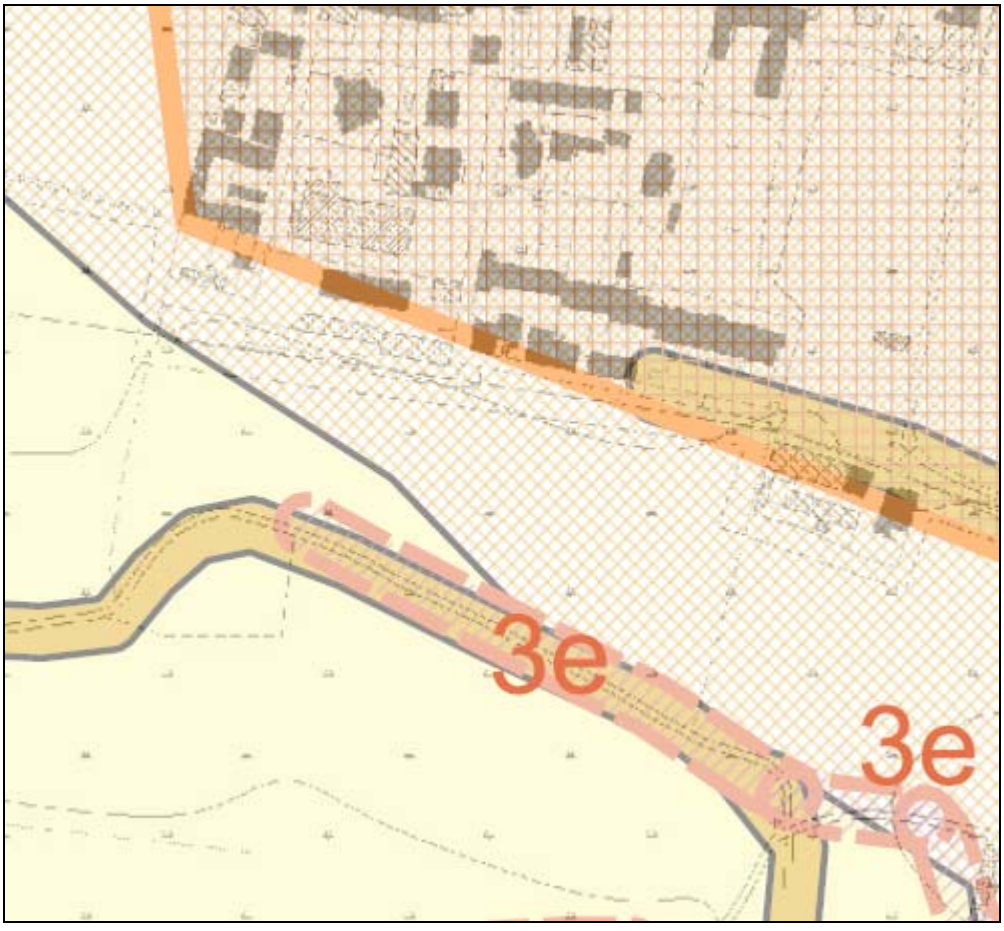
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 3c "Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda". L'angolo nord-est è parzialmente interessato anche dalle classi 3d "Aree soggette a pericolo di allagamenti ai sensi del PGRA" e 3f "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua"



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3c: Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda

In questa categoria ricadono i suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda in base ai criteri utilizzati da ERSAF riferiti in particolare nel § 5.3 in Tabella 1 della relazione geologica di PGT.

Per tener conto di tale suscettibilità si prescrive che per opere fognarie o di infiltrazione di acque pluviali ai sensi del RR n. 8 del 19 aprile 2019, sia effettuata una verifica della litostratigrafia fino a 2 metri dalla superficie e sia prevista la posa di depositi di adeguata composizione per ridurre la dispersione di inquinanti. Alcuni riferimenti tecnici sono contenuti nell'allegato 2 al presente documento e nel citato § 5.3.

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3d: aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M) e frequente (P3/H) dove, oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi 3c e 3e dove presenti contestualmente, si applicano le prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza…):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;

12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.
13. Il comune di Grontardo inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURNE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009).

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3f: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010 n. 3

Individua una porzione di territorio di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso. I corsi d'acqua che presentano tale vincolo sono sia quelli appartenenti al reticolo del DUNAS sia quelli del Reticolo Minore di competenza del Comune individuati dal DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA comunale datato aprile 2022, almeno fino alla redazione per questi ultimi di appositi studi idraulici e idrogeologici come precisato al punto 5.1 "Fasce di rispetto" dell'Allegato D "Criteri per attività polizia idraulica comunale" dalla Deliberazione Regionale n° XII / 3668 del 16/12/2024.

Si specifica che Il RR citato, all'art 3, precisa che è vietata "a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale". Poiché ad oggi non è presente un regolamento specifico del DUNAS, ovvero una formale classificazione dell'importanza dei canali, si deve ritenere sia vigente per tutti i canali di tale reticolo il vincolo di maggiore ampiezza.
I corsi d'acqua appartenenti al RIM sono evidenziati nella planimetria di Tav. 7/7 dal codice riferito nel Documento di Polizia Idraulica comunale.

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.

Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;
- ✓ l'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione nord dell'ambito in prossimità con via Matteotti
- ✓ in considerazione della prossimità al colatore Aspice dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;
- ✓ la realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato

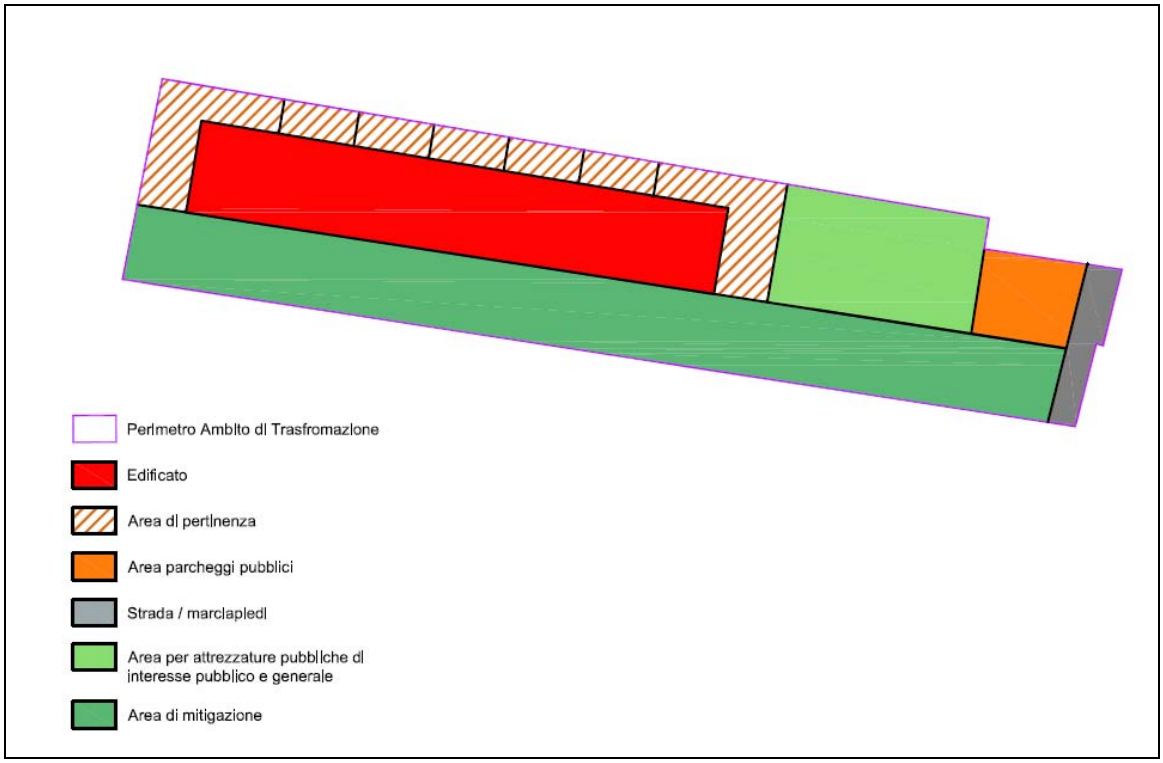


Figura 6 - ATR 3 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	Non sono presenti vincoli di natura antropica, paesaggistica o ambientale
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito non interferisce con elementi della RER
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito non interferisce direttamente con elementi della REP, ma si pone nei pressi dell'elemento di II livello che segue il corso del colatore Aspice
FUNZIONI INSEDIATE	La funzione residenziale dell'ambito è compatibile con quanto già insediato nel contesto
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	La porzione sud-est dell'ambito ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATR 3:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. In caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento della acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge
- ✓ Prevedere la raccolta l'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica

del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Indicazioni generali riferite all'ATR 3

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Realizzazione di punti di centralità;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

ATR 4: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – via Cimitero



L'ambito costituisce il completamento di un'area del TUC ad ovest di via Cimitero interclusa tra il NAF e le aree prevalentemente residenziali di più recente edificazione.

Il comparto si pone in continuità con le aree interessate da un Piano Attuativo in corso di realizzazione che si estendono ad est di via Cimitero.

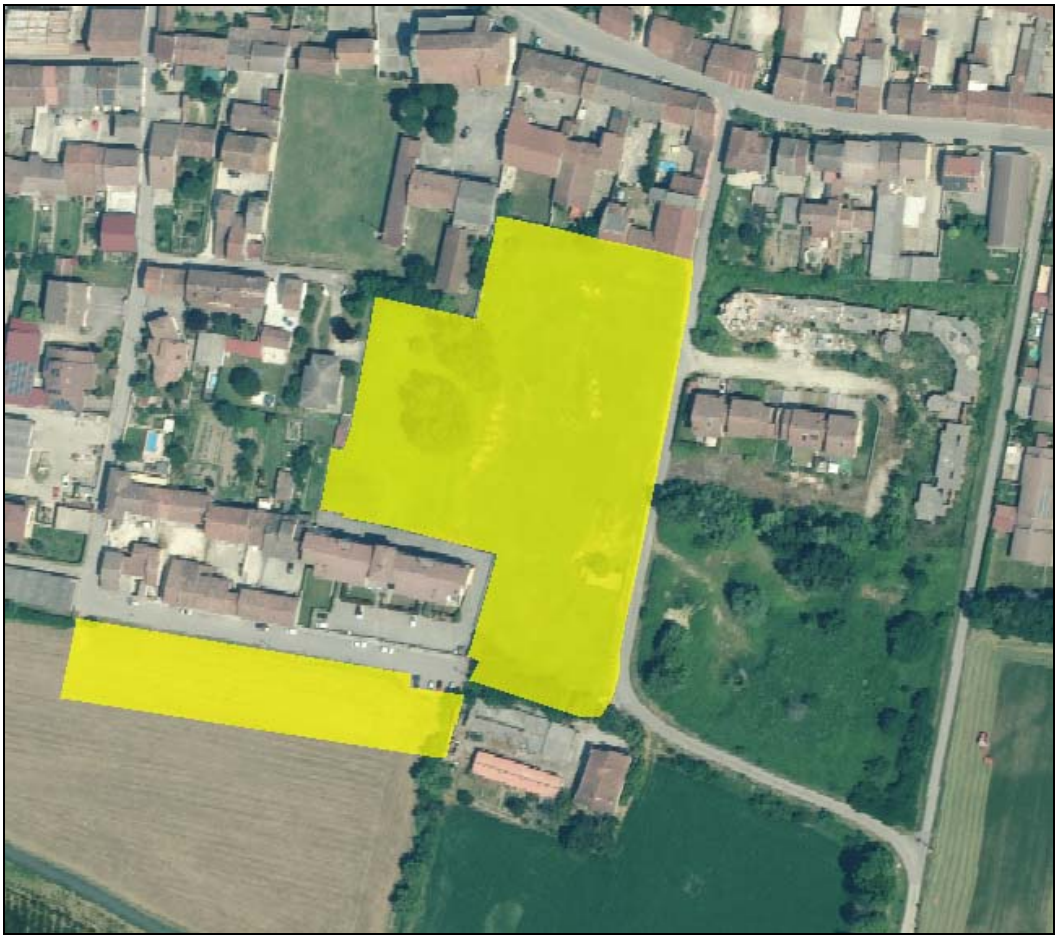


Figura 7 - ATR 4 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Completamento del tessuto urbano consolidato a carattere residenziale tramite un intervento qualificante
- ✓ Indirizzare lo sviluppo del paese verso le aree maggiormente compatibili con la funzione residenziale

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab. Per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale quote ulteriori saranno quantificate dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard,

quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi

Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 3c "Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda" ed in classe 3d "Aree soggette a pericolo di allagamenti ai sensi del PGRA". L'estremità meridionale è interessata anche dalla classe 3f "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua"



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3c: Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda

In questa categoria ricadono i suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda in base ai criteri utilizzati da ERSAF riferiti in particolare nel § 5.3 in Tabella 1 della relazione geologica di PGT.

Per tener conto di tale suscettibilità si prescrive che per opere fognarie o di infiltrazione di acque pluviali ai sensi del RR n. 8 del 19 aprile 2019, sia effettuata una verifica della litostratigrafia fino a 2 metri dalla superficie e sia prevista la posa di depositi di adeguata composizione per ridurre la dispersione di inquinanti. Alcuni riferimenti tecnici sono contenuti nell'allegato 2 al presente documento e nel citato § 5.3.

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3d: aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M) e frequente (P3/H) dove, oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi 3c e 3e dove presenti contestualmente, si applicano le prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza…):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.

13. Il comune di Grontardo inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURNE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009).

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3f: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010 n. 3

Individua una porzione di territorio di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso. I corsi d'acqua che presentano tale vincolo sono sia quelli appartenenti al reticolo del DUNAS sia quelli del Reticolo Minore di competenza del Comune individuati dal DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA comunale datato aprile 2022, almeno fino alla redazione per questi ultimi di appositi studi idraulici e idrogeologici come precisato al punto 5.1 "Fasce di rispetto" dell'Allegato D "Criteri per attività polizia idraulica comunale" dalla Deliberazione Regionale n° XII / 3668 del 16/12/2024.

Si specifica che Il RR citato, all'art 3, precisa che è vietata "a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale". Poiché ad oggi non è presente un regolamento specifico del DUNAS, ovvero una formale classificazione dell'importanza dei canali, si deve ritenere sia vigente per tutti i canali di tale reticolo il vincolo di maggiore ampiezza.

I corsi d'acqua appartenenti al RIM sono evidenziati nella planimetria di Tav. 7/7 dal codice riferito nel Documento di Polizia Idraulica comunale.

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.

Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ data la dimensione e la localizzazione dell'ambito il suo disegno complessivo dovrà curare il rapporto con il NAF, con le aree residenziali circostanti esistenti e di completamento e con la porzione di aree agricole che si estendono a sud-est
- ✓ data la conformazione di via Cimitero dovranno essere valutate adeguate soluzioni per garantire l'accessibilità all'ambito, verificando la possibilità di un collegamento con via Matteotti.
- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;
- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;

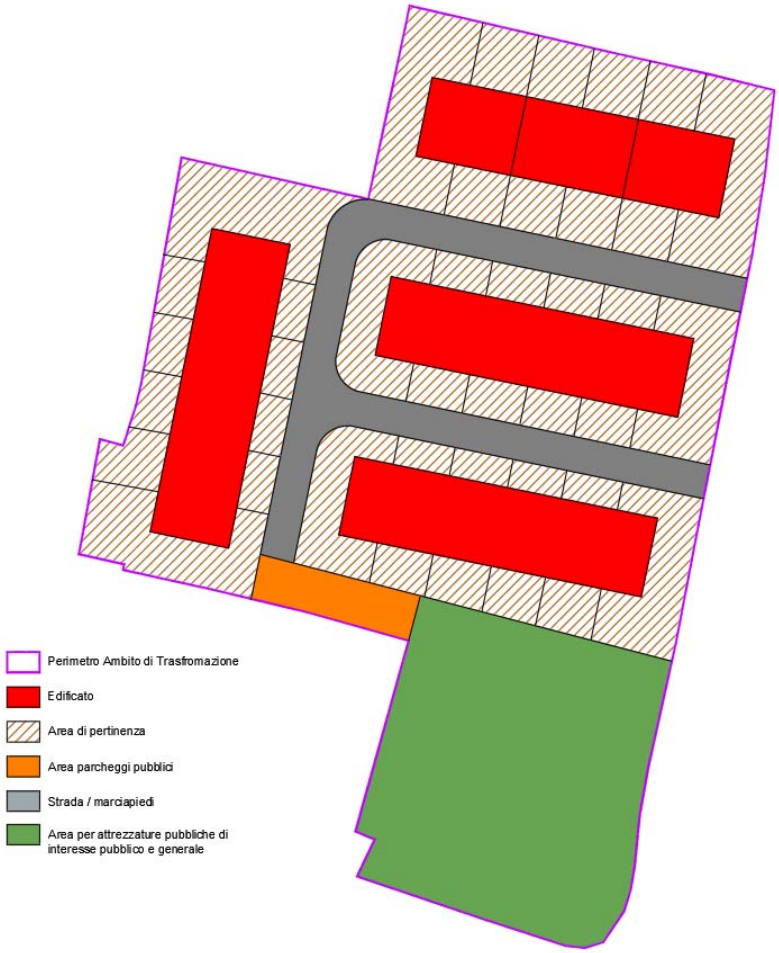


Figura 8 - ATR 4 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	Non sono presenti vincoli di natura antropica, paesaggistica o ambientale
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito non interferisce con elementi della RER
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito non interferisce con elementi della REP
FUNZIONI INSEDIATE	La funzione residenziale dell'ambito è compatibile con quanto già insediato nel contesto
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	L'ambito non ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATR 4:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. In caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento della acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge
- ✓ Prevedere la raccolta l'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che

l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Il progetto trasformativo dovrà tenere conto della presenza dell'elemento del reticolo irriguo gestito dal Consorzio DUNAS (Grontarda) rispettando i contenuti del RR 3/2010 ed il Regolamento di Polizia Idraulica del Consorzio medesimo.

Indicazioni generali riferite all'ATR 4

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Realizzazione di punti di centralità;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

ATR 5: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Levata est



L'ambito si qualifica come il completamento dell'estremità est del nucleo di Levata e ne costituisce la "porta" di ingresso per chi percorre la SP 83 da nord.

Il comparto è interessato attualmente da attività agricola e confina ad ovest con un'area artigianale ed una residenziale, a sud è delimitato dalla SP 83, mentre sui lati nord ed est affaccia su aree agricole. Sul lato nord confina anche con la piazzola ecologica.

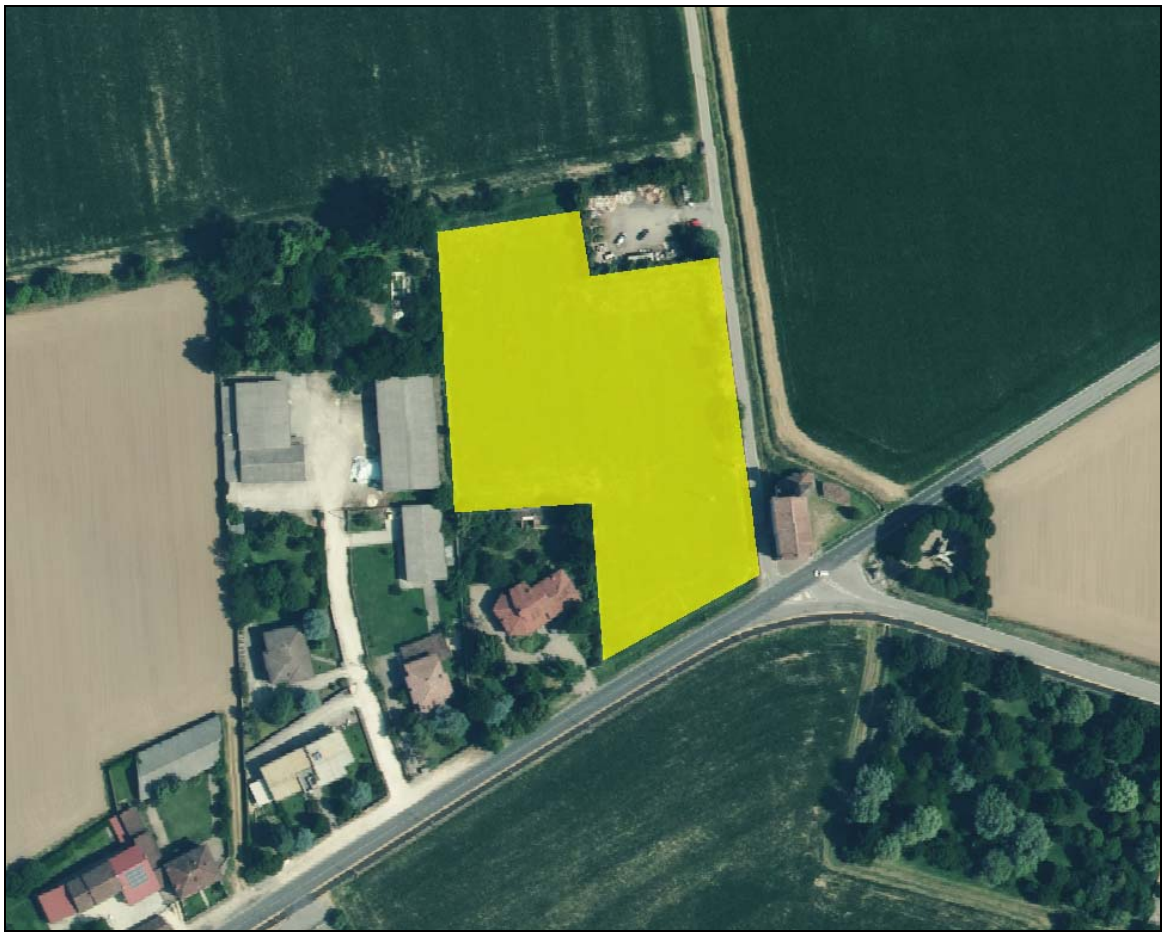


Figura 9 - ATR 5 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

✓ Completamento del tessuto urbano consolidato a carattere residenziale tramite un intervento qualificante che caratterizzi la "porta" di accesso al nucleo di Levata

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab. Per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale quote ulteriori saranno quantificate dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard,

quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi

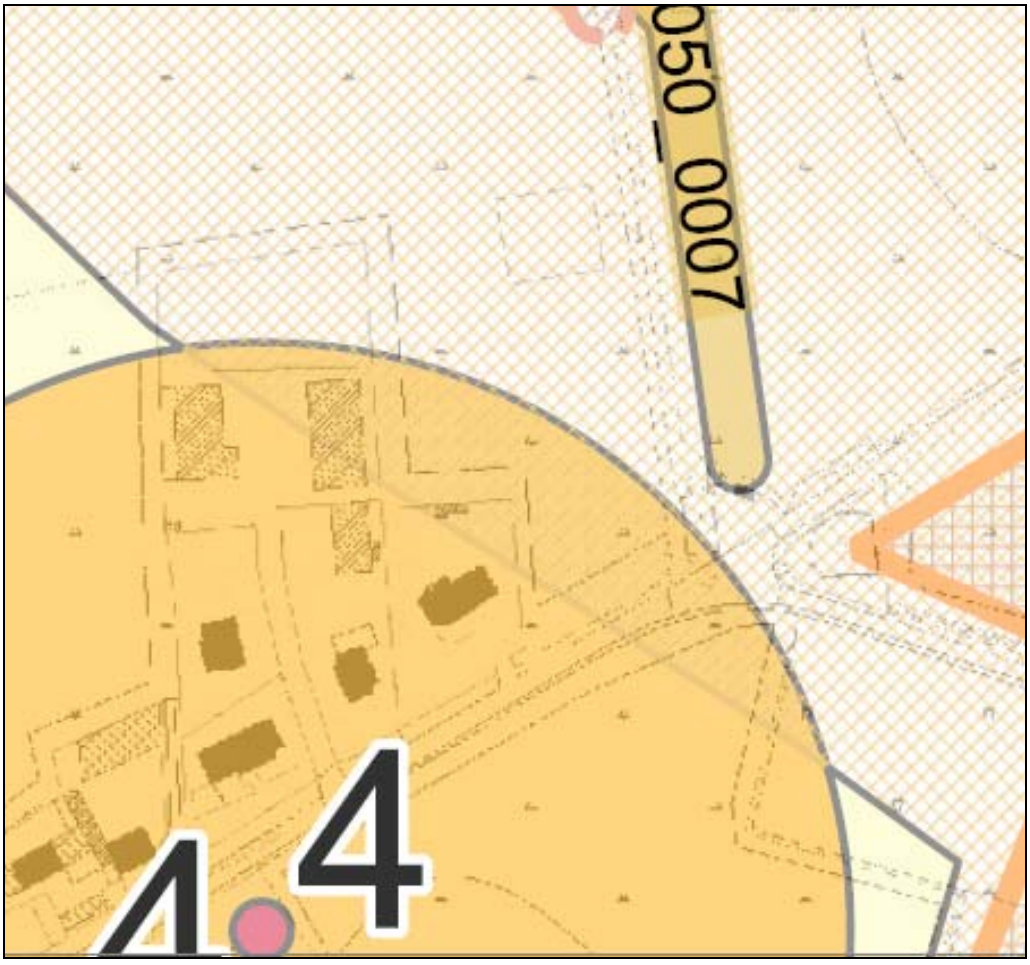
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 3c "Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda". La porzione sud-ovest ricade in classe 3a "Zona di rispetto dei pozzi"



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3a: Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile

Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile "che prelevano acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse". Nel presente caso si attua come previsto dall'art.94 del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, che individua tali superfici come quelle circostanti la zona di tutela assoluta (posta in classe 4) e pari a 200 m di raggio intorno all'opera di captazione. In assenza di attuazione delle modifiche previste dalle norme regionali di seguito citate, all'interno di tale zona la normativa richiede in particolare che :

Comma 4: sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

k) pozzi perdenti;

l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5: Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5, del d.lgs. 152/06, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "*Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6 del d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)*", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n°17 del 22 aprile 2003, che contiene con il comma 2 "modalità di delimitazione delle zone di rispetto" il richiamo all'applicazione dei criteri tecnici necessari per modificare la geometria della zona di rispetto, contenuti nella d.g.r. 15137 del 27 giugno 1996 "*Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano*".

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3c: Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda

In questa categoria ricadono i suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda in base ai criteri utilizzati da ERSAF riferiti in particolare nel § 5.3 in Tabella 1 della relazione geologica di PGT.

Per tener conto di tale suscettibilità si prescrive che per opere fognarie o di infiltrazione di acque pluviali ai sensi del RR n. 8 del 19 aprile 2019, sia effettuata una verifica della litostratigrafia fino a 2 metri dalla superficie e sia prevista la posa di depositi di adeguata composizione per ridurre la dispersione di inquinanti. Alcuni riferimenti tecnici sono contenuti nell'allegato 2 al presente documento e nel citato § 5.3.

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.

Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ la localizzazione dell'ambito suggerisce che la composizione della trasformazione assuma la forma di "porta" di accesso al nucleo di Levata tramite qualificazione del contesto, anche in considerazione della presenza della Chiesa della Madonna del Bosco
- ✓ data la presenza dell'area artigianale ad ovest e della piazzola ecologica a nord dovranno essere predisposte adeguate misure di mitigazione a tutela dei futuri residenti
- ✓ dovrà essere curata l'accessibilità al comparto evitando rischi per la circolazione sulla viabilità principale costituita dalla SP 83 ed utilizzando la strada per la cascina Bosco previa riqualificazione ed adeguamento
- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;
- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;



Figura 10 - ATR 5 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	- Fascia di rispetto stradale della SP 83 sul lato sud dell'ambito - Fascia di tutela di 200 m dal pozzo idropotabile posto lungo via Cavalieri di Vittorio Veneto - Il lato sud-ovest dell'ambito è lambito dal geosito individuato dal PTCP in corrispondenza del paleoalveo dell'Aspice
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito non interferisce con elementi della RER
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito non interferisce con elementi della REP
FUNZIONI INSEDIATE	Presenza di un comparto artigianale lungo il lato nord-ovest e della piazzola ecologica a nord-est
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	L'ambito non ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATR 5:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. In caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento della acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge
- ✓ Prevedere la raccolta l'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che

l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Indicazioni generali riferite all'ATR 5

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Realizzazione di punti di centralità;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

ATR 6: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Levata ovest



L'ambito si qualifica come il completamento dell'isolato a prevalenza residenziale posto all'estremità ovest del nucleo di Levata.

Il comparto è interessato attualmente da attività agricola e confina sui lati sud ed est con un'area residenziale, mentre a nord e ad ovest affaccia su aree agricole.



Figura 11 - ATR 6 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

✓ Completamento del tessuto urbano consolidato a carattere residenziale tramite un intervento che qualifichi il margine urbano di Levata

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab. Per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale quote ulteriori saranno quantificate dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard,

quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

Parametri edilizi

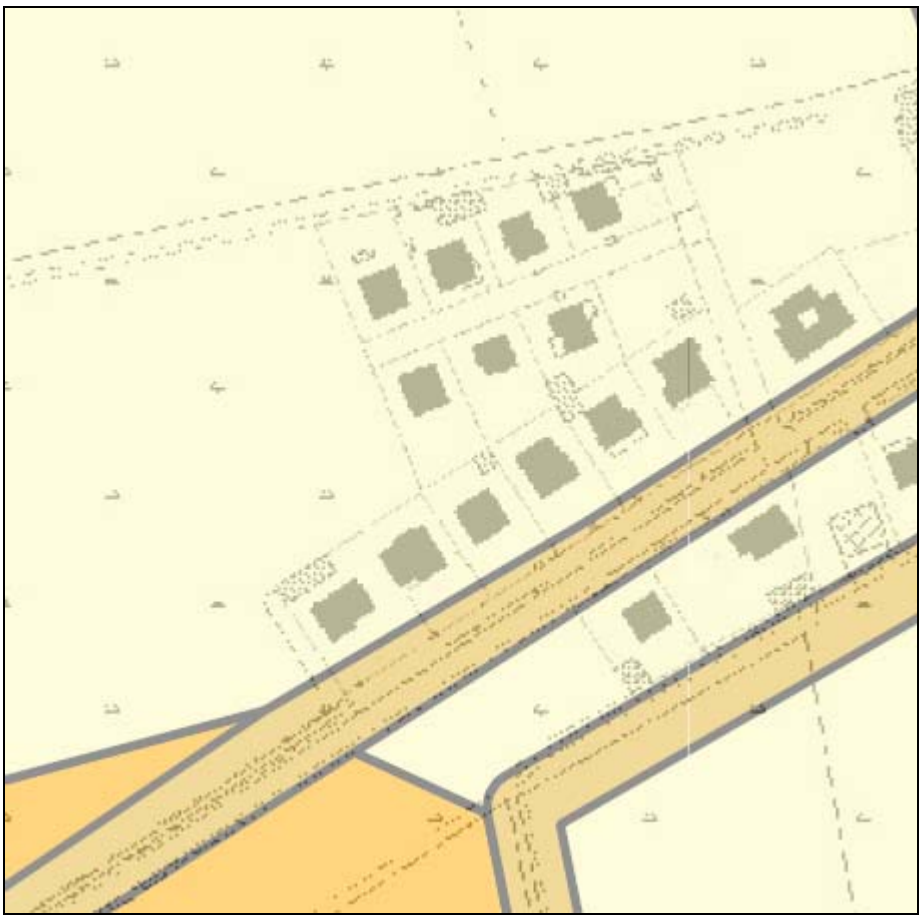
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 2a "Fattibilità con modeste controindicazioni".



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 2a fattibilità con modeste controindicazioni

In questa categoria è collocata l'intera superficie a nord della congiungente tra la cascina Barchetti, la cascina Palazzo e il confine comunale presso la Cascina Guzzafame di Pieve Delmona, di circa 9,8 Km2 di estensione pari all'80.5 % dell'intero territorio comunale. In tale classe sono collocate, ai fini della valutazione geologica (processo genetico) e geotecnica, anche le superfici di seguito poste nella classe 3 per aspetti solo di dettaglio, riguardanti nel caso della 3a il rispetto dei pozzi dell'acquedotto e la 3c per la presenza di suoli di bassa capacità protettiva della falda.

La superficie nei primi due metri è composta in prevalenza da depositi sabbiosi e sabbioso limosi talora comprendenti sottili intercalazioni limo-argillose. La falda freatica ha una direzione W-E con gradiente dello 0,8 ‰ al centro del territorio, che nella porzione settentrionale ruota verso NE assumendo un gradiente del 2,5‰. La soggiacenza minima della falda freatica dalla superficie topografica è di 1 metro lungo il confine SW mentre quella massima è di circa 6,5 metri lungo il confine NE. I progetti riguardanti il sottosuolo, comprese eventuali opere di infiltrazione da realizzare ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto di tali misure riferite nella tavola 2/7, diminuendo la soggiacenza di 0,5 m per tenere conto delle incertezze e delle variazioni stagionali e locali.

Considerando le medie caratteristiche geotecniche individuate nell'area e l'assenza di particolarità morfologiche, per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni secondo le modalità definite dal D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche sulle costruzioni" e relativa circolare applicativa C.S.LL.PP. del 21 gennaio 2019, n. 7.

Le profondità delle indagini dovranno essere stabilite e giustificate caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto e al valore dei carichi da trasmettere in fondazione. Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe, devono essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata di almeno 1,0 metri.

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.

Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, anche in considerazione della posizione dell'ambito a completamento del fronte urbano ad ovest di Levata
- ✓ l'accessibilità al comparto dovrà avvenire da via Sacco e Vanzetti evitando ogni interessamento della viabilità principale costituita dalla SP 83
- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;

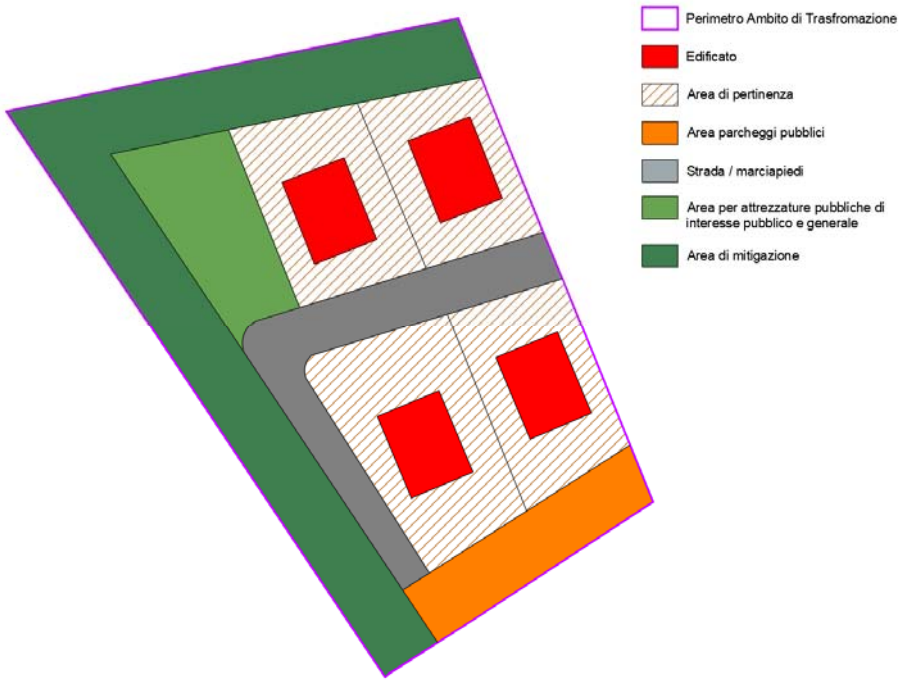


Figura 12 - ATR 6 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	Non sono presenti vincoli di natura antropica, paesaggistica o ambientale
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito non interferisce con elementi della RER
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito non interferisce con elementi della REP
FUNZIONI INSEDIATE	La funzione residenziale dell'ambito è compatibile con quanto già insediato nel contesto
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	L'ambito non ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATR 6:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. In caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento della acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge
- ✓ Prevedere la raccolta l'utilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Indicazioni generali riferite all'ATR 6

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Realizzazione di punti di centralità;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

ATP 1: Ambito di Trasformazione PRODUTTIVO – ARTIGIANALE – INDUSTRIALE



L'ambito costituisce il completamento dell'ambito a carattere produttivo-artigianale che si sviluppa a Levata a nord della SP 83.

Attualmente è interessato da attività agricola ed il suo fronte nord è delimitato dal colatore Aspice.



Figura 13 - ATP 1 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Completamento di un comparto destinato ad attività produttive-artigianali al fine di garantire lo sviluppo di realtà economiche già presenti sul territorio
- ✓ Tutela dei valori paesaggistico-ambientali del comparto

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **ARTIGIANALE – INDUSTRIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, o comunque quelle che l'Amministrazione Comunale riterrà motivatamente necessarie, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività commerciali;
- ✓ logistica;
- ✓ attività industriali o artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per i rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazioni, fatta salva quelle di custodia o del proprietario al servizio dell'attività industriale o artigianale con un massimo di n.1 unità abitativa, avente una SL (superficie lorda) di mq 160,00 ed un'altezza massima di ml 8,50 (la superficie in questione è da ritenersi aggiuntiva a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale);
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ attività ricettive;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali o simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ impianti per la pratica sportiva scoperti e coperti;
- ✓ impianti per spettacoli coperti e scoperti con relative infrastrutture;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;

- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

IT	0,65 mq/mq
ITP	0,75 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi (da reperire all'interno dell'ambito o parte all'esterno dello stesso, esclusi i parcheggi, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno. I servizi determinati in applicazione della perequazione aggiuntiva sono da recepire all'esterno dell'ambito)*	15% della SL

* All'interno dell'ambito le aree destinate a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori al 50% della loro dotazione; l'Amministrazione Comunale in relazione al carico di utenza generato dall'attività che andrà ad insediarsi ne potrà chiedere una dotazione superiore.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parizale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie bancarie o di primaria compagni assicurativa.

Il Piano o Programma Attuativo ed eventuali varianti dovranno essere sottoscritti ai proprietari di tutte le aree ed immobili compresi nel perimetro dell'ambito di trasformazione.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per

attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute o monetizzate, come sopra esposto, alla firma della convenzione;

- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard, quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione, qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,10 mq/mq)

Parametri edilizi

Indice di copertura - IC	60% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	15% della Superficie scoperta
Altezza degli edifici - H	12,00 m

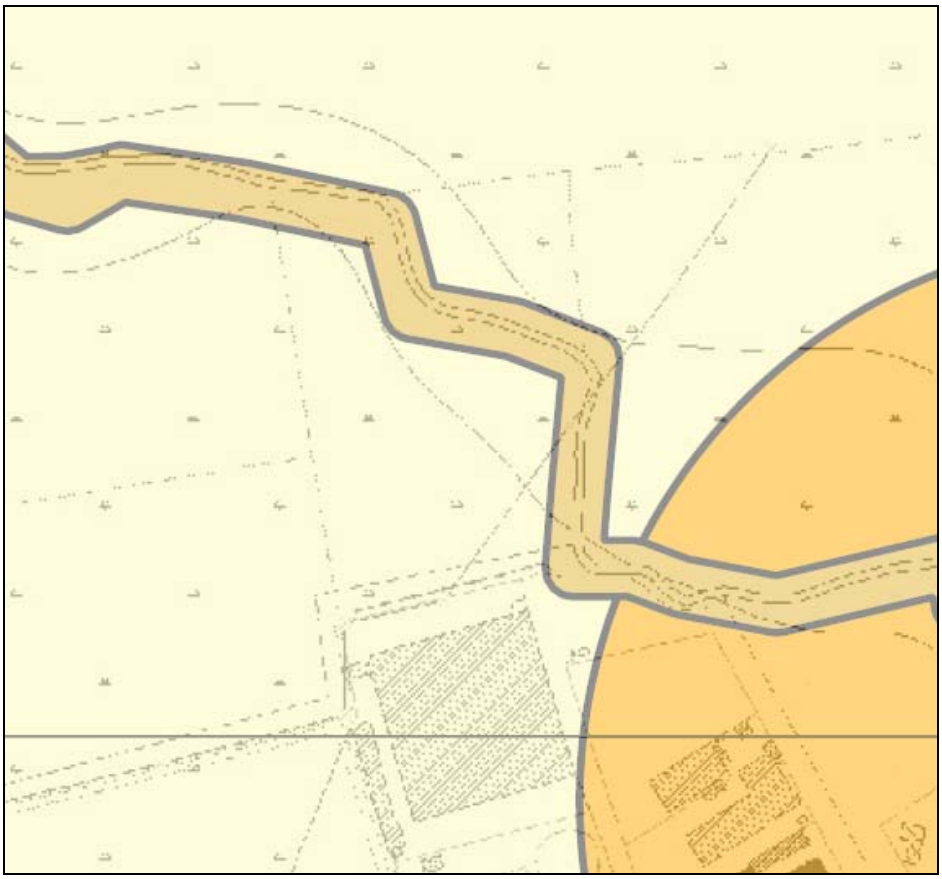
* Qualora per motivate ragioni non fosse possibile soddisfare il suddetto limite massimo del 15% di superficie drenante, a seguito di relazione a firma di ingegnere idraulico, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di assentire soluzioni alternative.

Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade per la maggior parte in classe 2a "Fattibilità con modeste controindicazioni". Il lato nord-est è parzialmente compreso in classe 3f "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua".



Prescrizioni dello studio geologico

Classe 2a fattibilità con modeste controindicazioni

In questa categoria è collocata l'intera superficie a nord della congiungente tra la cascina Barchetti, la cascina Palazzo e il confine comunale presso la Cascina Guzzafame di Pieve Delmona, di circa 9,8 Km2 di estensione pari all'80.5 % dell'intero territorio comunale. In tale classe sono collocate, ai fini della valutazione geologica (processo genetico) e geotecnica, anche le superfici di seguito poste nella classe 3 per aspetti solo di dettaglio, riguardanti nel caso della 3a il rispetto dei pozzi dell'acquedotto e la 3c per la presenza di suoli di bassa capacità protettiva della falda.

La superficie nei primi due metri è composta in prevalenza da depositi sabbiosi e sabbioso limosi talora comprendenti sottili intercalazioni limo-argillose. La falda freatica ha una direzione W-E con gradiente dello 0,8 ‰ al centro del territorio, che nella porzione settentrionale ruota verso NE assumendo un gradiente del 2,5‰. La soggiacenza minima della falda freatica dalla superficie topografica è di 1 metro lungo il confine SW mentre quella massima è di circa 6,5 metri lungo il confine NE. I progetti riguardanti il sottosuolo, comprese eventuali opere di infiltrazione da realizzare ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto di tali misure riferite nella tavola 2/7, diminuendo la soggiacenza di 0,5 m per tenere conto delle incertezze e delle variazioni stagionali e locali.

Considerando le medie caratteristiche geotecniche individuate nell'area e l'assenza di particolarità morfologiche, per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni secondo le modalità definite dal D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche sulle costruzioni" e relativa circolare applicativa C.S.LL.PP. del 21 gennaio 2019, n. 7.

Le profondità delle indagini dovranno essere stabilite e giustificate caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto e al valore dei carichi da trasmettere in fondazione. Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe, devono

essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata di almeno 1,0 metri.

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE 3f: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010 n. 3

Individua una porzione di territorio di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso. I corsi d'acqua che presentano tale vincolo sono sia quelli appartenenti al reticolo del DUNAS sia quelli del Reticolo Minore di competenza del Comune individuati dal DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA comunale datato aprile 2022, almeno fino alla redazione per questi ultimi di appositi studi idraulici e idrogeologici come precisato al punto 5.1 "Fasce di rispetto" dell'Allegato D "Criteri per attività polizia idraulica comunale" dalla Deliberazione Regionale n° XII / 3668 del 16/12/2024.

Si specifica che Il RR citato, all'art 3, precisa che è vietata "a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale". Poiché ad oggi non è presente un regolamento specifico del DUNAS, ovvero una formale classificazione dell'importanza dei canali, si deve ritenere sia vigente per tutti i canali di tale reticolo il vincolo di maggiore ampiezza.

I corsi d'acqua appartenenti al RIM sono evidenziati nella planimetria di Tav. 7/7 dal codice riferito nel Documento di Polizia Idraulica comunale.

Scenario di pericolosità sismica locale

Con la definitiva entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l'analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto.

L'analisi di 2° livello comporta una valutazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione litologica, espressa dal Fattore di Amplificazione "Fa", che riguarda le aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale mediante confronto con valori soglia di riferimento definiti dalla Regione Lombardia per ogni comune, secondo una procedura approntata dal Politecnico di Milano e che è riferita nell'allegato 5 della citata dgr 30 novembre 2011 - n. IX/2616.
Sulla base dei dati rilevati con l'indagine sismica di settembre 2024, l'analisi di secondo livello conferma che la normativa esistente e il relativo spettro sono sufficienti a tenere in considerazione gli effetti di amplificazione litologica specifici del sito in esame e quindi la progettazione può essere effettuata tenendo conto della categoria di suolo individuata.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ Data la presenza del colatore Aspice lungo il margine nord dell'ambito dovrà essere predisposta un'opportuna fascia verde di transizione che mitighi gli effetti della presenza dell'attività produttiva e delle attività collaterali sul sistema ambientale costituito dal corpo idrico e dalle sue sponde
- ✓ Dovranno essere realizzate idonee fasce di mitigazione degli impatti sulle aree agricole poste lungo il lato ovest dell'ambito attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale
- ✓ L'accesso all'ambito dovrà avvenire da via della Repubblica e dovranno essere verificate le condizioni di sicurezza per l'immissione di mezzi pesanti sulla viabilità principale, ponendo eventualmente in essere tutti gli accorgimenti necessari
- ✓ Lo strumento attuativo dovrà essere accompagnato da adeguata valutazione di clima acustico e contestualmente all'approvazione dello strumento attuativo, l'Amministrazione Comunale, dovrà provvedere alla variazione della classificazione acustica

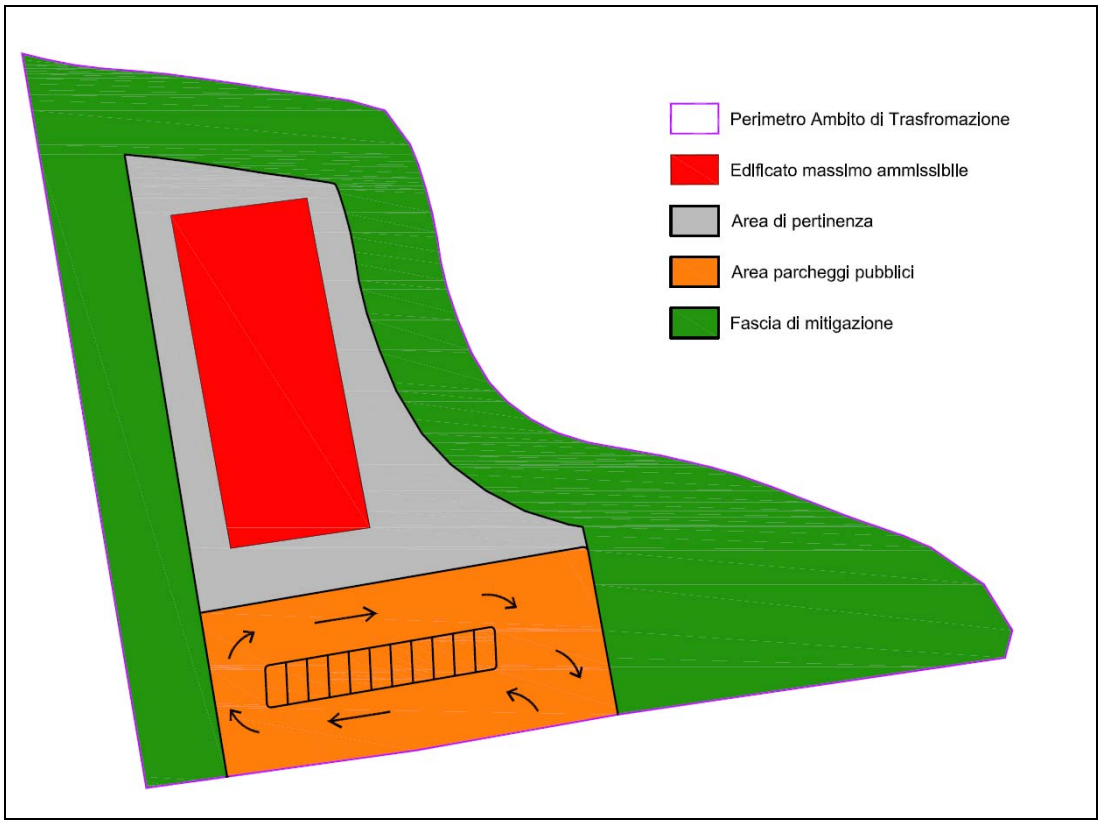


Figura 14 - ATP 1 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Condizionamenti alla trasformazione

VINCOLI	Presenza del colatore Aspice lungo il margine nord dell'ambito. L'ambito ricade per intero all'interno del geosito rappresentato dal paleoalveo del colatore Aspice.
RETE ECOLOGICA REGIONALE	L'ambito interferisce con l'elemento di II livello della RER che segue il corso del colatore Aspice
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'ambito interferisce con il corridoio della REP che segue il corso del colatore Aspice
FUNZIONI INSEDIATE	La funzione produttivo-artigianale dell'ambito è compatibile con quanto già insediato nel contesto
AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PTCP	L'ambito ricade all'interno degli AAS

Prescrizioni generali riferite all'ATP 1:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate, a scopo mitigativo, fasce arboree-arbustive multispecie di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Per le piantumazioni e gli inerbimenti internamente ed esternamente all'ambito saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
  I soggetti posti a dimora saranno sottoposti a manutenzione per un periodo non inferiore a 3 anni e dovranno essere tempestivamente sostituiti in caso di fallanza.
  Qualora si registrasse, successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. Solidago gigantea, Buddleja davidii, Reynoutria japonica ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive
- ✓ Sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono
- ✓ Sarà previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendo, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu" del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008), nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
  Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
  In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ Per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale;
- ✓ La vodagione all'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità esistente;
- ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successivamente sdemanializzazione;
- ✓ In fase di cantiere, dovrà essere rispettata la normativa vigente relativa ai rifiuti, garantendo tutte le procedure atte ad impedire qualsiasi perdita o sversamento di liquidi e/o materiali nel terreno e/o corpi idrici adiacenti che potrebbero inquinare e/o alterare gli ecosistemi presenti. I materiali di risulta derivanti da attività edilizia dovranno essere smaltiti seguendo le normative attuali normate da disposizione; la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici non asfaltate (soprattutto nei mesi estivi). Nelle aree di stoccaggio del materiale, dovranno essere previste delle vasche di decantazione, raccolta, trattamento, smaltimento delle sostanze potenzialmente inquinanti.

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della sua attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) nei termini indicati al Capitolo 7.1.13, Parte III, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

Il progetto trasformativo dovrà tenere conto della presenza dell'elemento del reticolo irriguo gestito dal Consorzio DUNAS (Colatore Aspice) rispettando i contenuti del RR 3/2010 ed il Regolamento di Polizia Idraulica del Consorzio medesimo.

Indicazioni generali riferite all'ATP 1

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare, con riferimento al cap. 21 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – "Determinazione di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.