

## Documento di Piano

---

# DP 3.2

## Norme di attuazione del DdP Schede degli Ambiti di Trasformazione





**INDICE****Ambito di Trasformazione “TR A” (via Padre Kolbe via F.lli di Dio) per servizi socio-assistenziali..5**

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente .....	5
Disciplina dell’Ambito di Trasformazione.....	6
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati .....	7
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	7

**Ambito di Trasformazione TR 2 Produttivo via Genova – via Biella .....9**

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente .....	9
Disciplina dell’Ambito di Trasformazione.....	10
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati .....	11
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	11

**Ambito di trasformazione TR 3 Residenziale via Circonvallazione – via B. Luini..... 13**

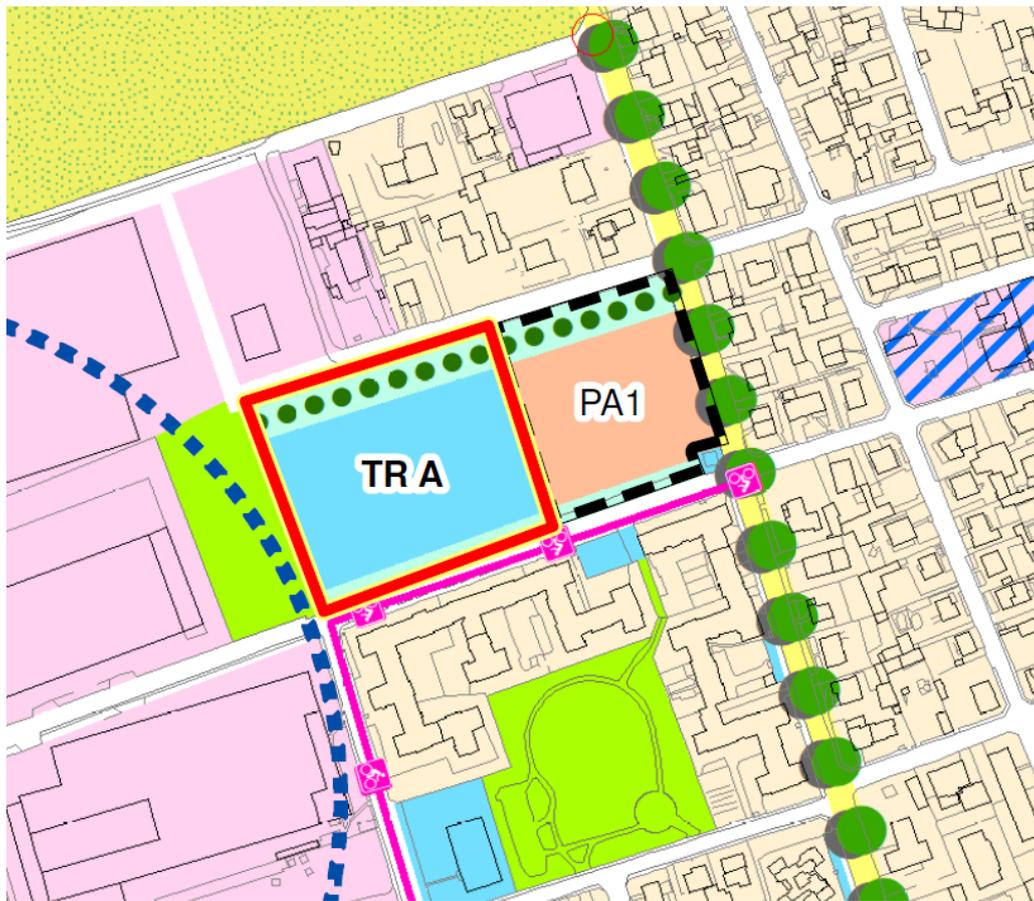
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente .....	13
Disciplina dell’Ambito di Trasformazione.....	14
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati .....	16
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	16

**Ambito di trasformazione TR 4 Produttivo di via Circonvallazione – via San Fermo..... 18**

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente .....	18
Disciplina dell’Ambito di Trasformazione.....	19
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati .....	19
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	20



## DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

Per l'ambito TR A gli obiettivi della pianificazione attuativa restano immutati rispetto a quelli del PGT vigente, cioè la costruzione di una Residenza Sanitaria per Anziani (RSA) da 120 posti letto circa. L'obiettivo specifico resta ovviamente declinabile anche per altre modalità simili di assistenza socio-sanitaria, con la possibilità di realizzare anche strutture simili volte all'assistenza sanitaria o sociale degli Anziani o di altre categorie deboli.

L'attuazione è posta in capo ai privati e dovrà essere convenzionata con il Comune.

Restano salve altre modalità di intervento che lascino impregiudicato l'interesse pubblico, come l'intervento in PPP o altre forme simili previste per legge o, infine, la possibilità di intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 13.000 mq
- IT = 1mq/mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 20%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio

- distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s = 5,00$  ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalle Tavole C.1.n del PDR,  $D_s = 3,00$  ml. a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).

Lo schema di progetto rappresentato nella tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, evidenzia alcuni elementi di impostazione necessari al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare:

- l'intervento dovrà farsi carico di progettare e realizzare l'intervento di mitigazione a verde ( con l'utilizzo di essenze endogene) sull'area comunale interposta tra l'area di intervento e la zona produttiva esistente verso ovest;
- lungo la via Kolbe (a sud) e la via F.lli di Dio (a nord) sono individuate due fasce per la mitigazione visiva verso l'esterno, integrata con i parcheggi di ausilio alla struttura. Pertanto laddove saranno realizzati i parcheggi essi dovranno essere integrati con filari arborei e arbustivi complementari alle altre sistemazioni a verde di mitigazione visuale. Tali fasce avranno un larghezza minima di:
  - 20 ml verso via F.lli di Dio (nord) (anche realizzabile all'interno dell'area di proprietà);
  - 10 ml verso la via Kolbe (sud).

L'attuazione può avvenire anche tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

---

#### PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

---

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di fasce alberata verso i confini nord e sud e la realizzazione dell'area a verde di mitigazione posta ad ovest dell'area di intervento (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene).
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico;
- le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici, siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;

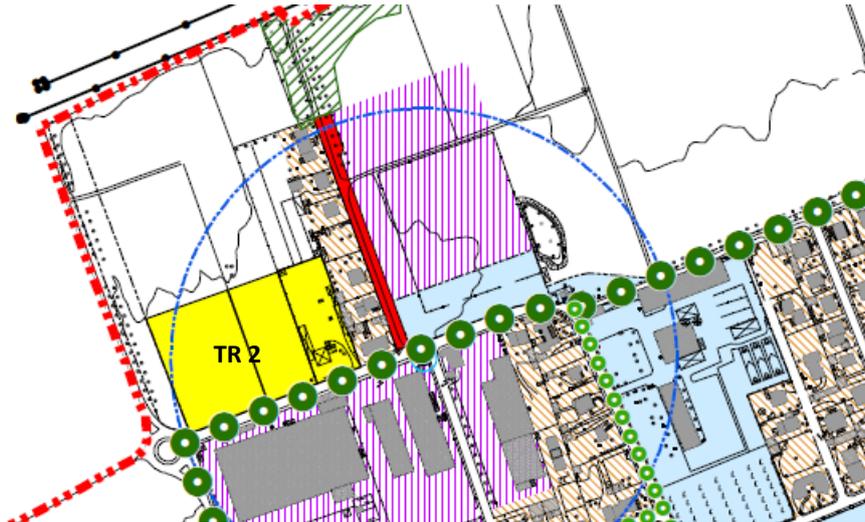
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2 PRODUTTIVO VIA GENOVA – VIA BIELLA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, di superficie complessiva di circa **14.000 mq**, è posto nella zona nord-ovest del territorio comunale, limitrofa al confine comunale con Dairago.

L'ambito, limitrofo a insediamenti prevalentemente produttivi, **era già previsto dal PGT vigente**.



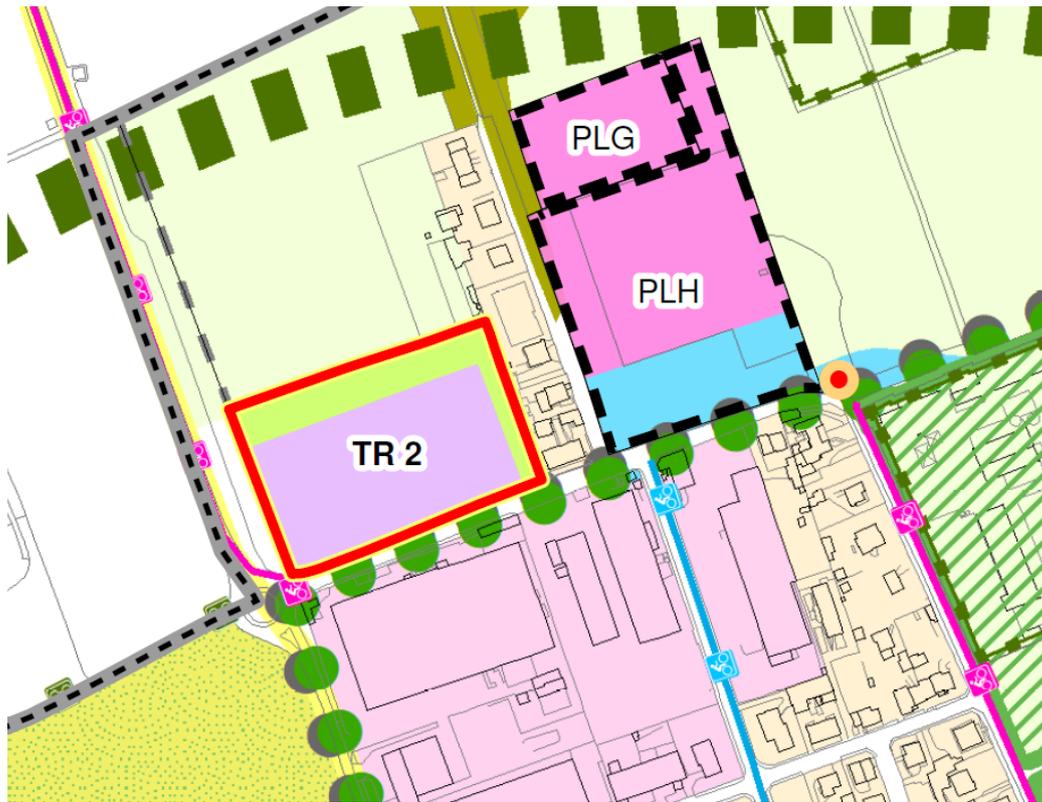
Estratto elaborato DP A 17 – Sintesi delle previsioni di Piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature. Lungo via Biella è presente una riva boschiva esterna all'Ambito di Trasformazione.



Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth*®

## DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR2.

Per l'ambito TR 2 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono l'ampliamento della zona artigianale a nord del territorio comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 14.000 mq
- IT = 0,8 mq/mq
- SL max = 11.200 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 15%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio
- Distanza minima del fabbricato dalle strade - Ds = 5,00 ml.

Lo schema di progetto indicato dalla tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, indica alcuni elementi di impostazione utili al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare la necessità di realizzare una fascia alberata della profondità minima di 10 m verso il confine con le aree agricole, ed elementi vegetazionali di mitigazione visiva verso il confine con le aree residenziali presenti ad est.

Le specie da utilizzarsi nella realizzazione della fascia nord, prospiciente spazi aperti inedificati, dovranno essere esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM.

La realizzazione di eventuali parcheggi lungo la via Genova dovrà essere integrata con un'opportuna sistemazione a verde.

La trasformazione dell'area deve comunque lasciare inalterata l'integrità vegetazionale della riva boschiva presente lungo la via De Gasperi. Anche a tal fine, gli accessi saranno ammessi unicamente da via Genova.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

---

#### PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

L'attuazione deve tenere in considerazione le limitazioni alla trasformazione indotte dalla presenza della fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile.

---

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

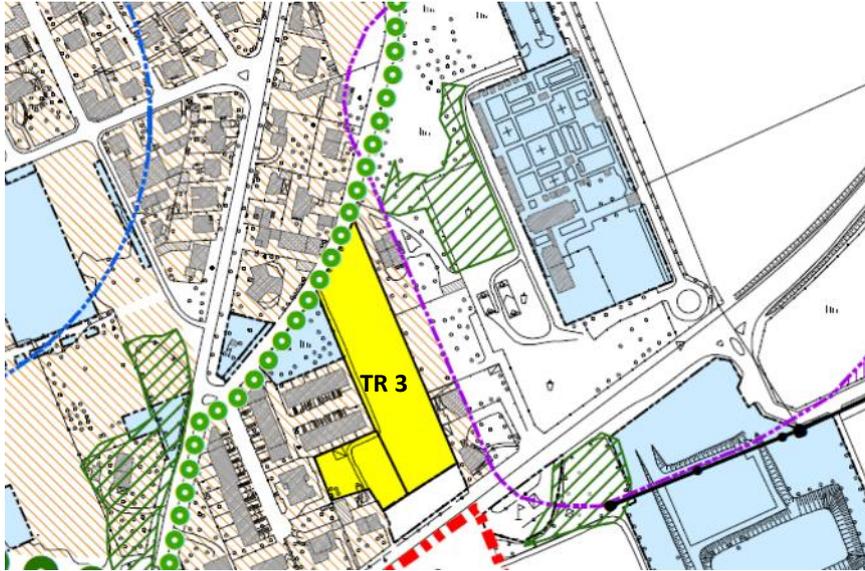
- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico;
- le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici, siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 3 RESIDENZIALE VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA B. LUINI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a sud del territorio comunale tra la via Luini e la SP12, era già previsto dal PGT vigente e interessa una superficie complessiva di **8.075 mq.**



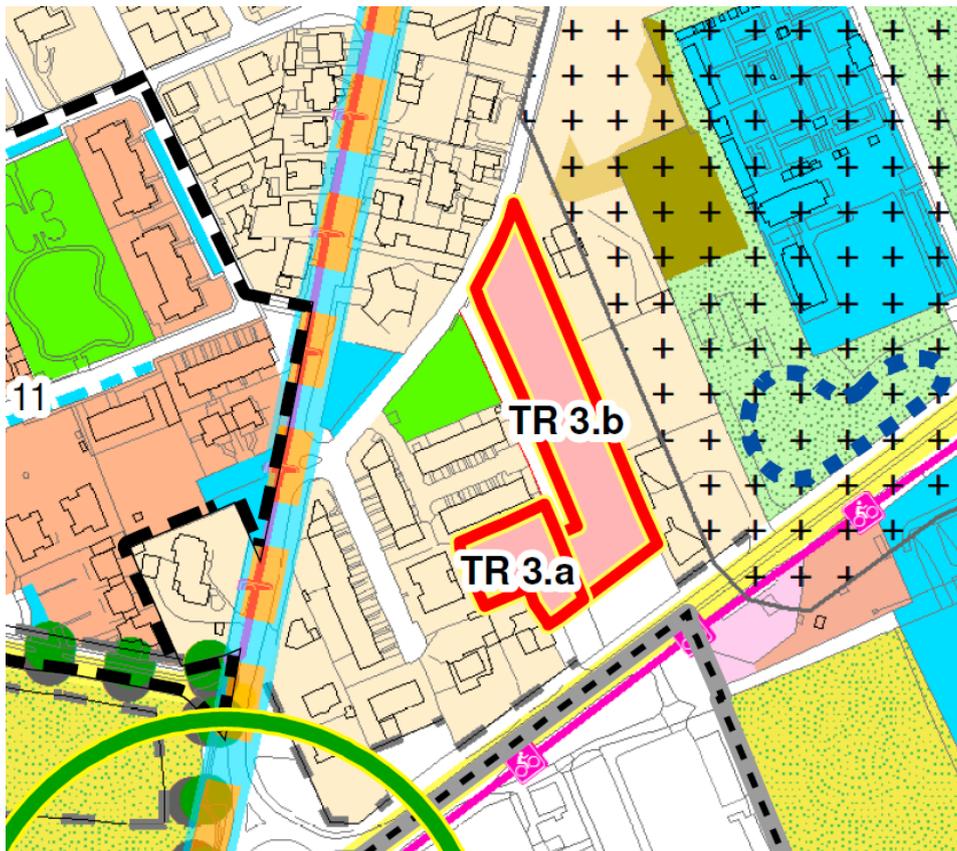
Estratto elaborato DP A 17 – Sintesi delle previsioni di Piano del PGT vigente

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®

## DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR3.

L'obiettivo dell'ambito TR3 è limitato al completamento del tessuto residenziale esistente.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

In questo particolare caso, al fine di agevolare anche le possibilità di ingresso alle porzioni meridionali dell'ambito (sub-ambito TR3.b) sono da subito individuati due sub-ambiti e il sedime della viabilità di servizio (esterno all'Ambito) con le seguenti superfici:

- TR3.a = 5.250 mq
- TR3.b = 1.750 mq
- sedime viario = 1.270 mq

Il totale della superficie di intervento è pertanto pari a 8.270 mq, di cui 7.000 mq interni all'ambito AT3.

Al sedime della viabilità di ingresso, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dell'ambito, è attribuito un indice edificatorio da traslare nell'area edificabile di identica proprietà.

Laddove l'attuazione del sub ambito AT3.b dovesse essere disgiunta e anticipata rispetto all'attuazione del sub ambito AT3.a, in caso di mancato accordo attuativo tra le parti, il Comune potrà intervenire per la realizzazione della strada, con acquisizione forzosa del sedime e facoltà di procedere allo scomputo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art.44 della l.r. 12/05 nei confronti del sub-ambito AT3.b.

La successiva e separata attuazione dell'AT.3.a dovrà obbligatoriamente contemplare:

- l'acquisizione dal Comune della capacità edificatoria risultante dal sedime viario di identica proprietà dell'AT3.a;
- la copertura della quota di spese sostenute (in rapporto alla capacità edificatoria attribuita) per la realizzazione della strada.

In linea con quanto sopra sono attribuite le seguenti capacità edificatorie:

• sub ambito TR3.a	=	1.290 mq di SL	(ex 3.780 mc)
• TR3.b	=	420 mq di SL	(ex 1.260 mc)
• <u>sedime viario</u>	=	305 mq di SL	(ex 914 mc)
<b>SL complessivamente insediabile</b>	=	<b>2.015 mq di SL</b>	

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

E' posto in carico all'Ambito di Trasformazione anche il reperimento di aree per verde attrezzato necessarie ad integrare il sistema di aree verdi già presenti su via Luini, per una quantità di aree non inferiori a 1.200 mq.



Esse andranno concentrate verso via Luini per la realizzazione di un parco pubblico in continuità con le aree verdi esistenti ad ovest.

Oltre alla capacità edificatoria di cui sopra, sia applicano anche i seguenti parametri edilizi:

- ST = 8.075 mq
- SL max = 2.015 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 40 %
- IPT (i. permeabilità) = 20 %
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio
- Distanza minima del fabbricato dalle strade - Ds = 5,00 ml.

---

#### PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

---

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

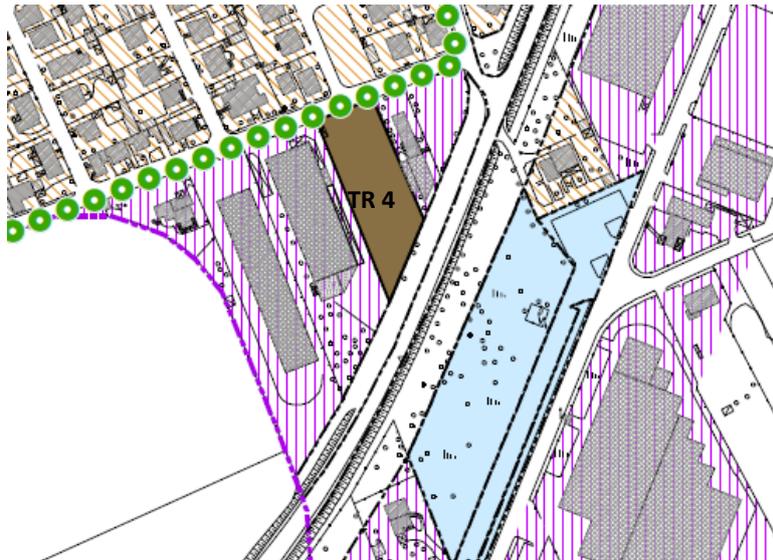
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse elioterminico;
- le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici, siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui

si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo “alla sorgente” delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 4 PRODUTTIVO DI VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA SAN FERMO

### INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, localizzato nella porzione meridionale del Comune, **era già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie complessiva di **3.000 mq.**



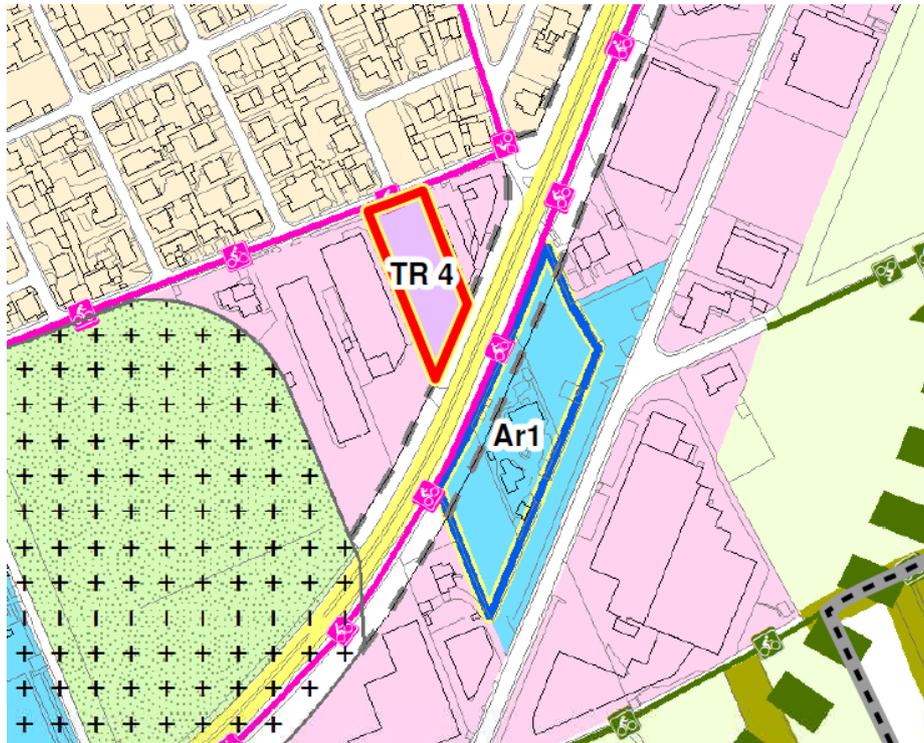
Estratto elaborato DP A 17 – Sintesi delle previsioni di Piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, non sono presenti alberature isolate.



Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth*®

## DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

Per l'ambito TR 4 persegue l'obiettivo generale di aumentare l'offerta di aree per l'insediamento di attività economiche, completando il tessuto urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 3.000 mq
- IT = 1 mq/mq
- SL max = 3.000 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 15%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio
- Distanza minima del fabbricato dalle strade - Ds = 5,00 ml.

L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano Attuativo.

## PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

## MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o simili) e a corredo del nuovo insediamento.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.