



COMUNE DI
GRANTOLA
PROVINCIA DI VARESE

**VARIANTE GENERALE 2023 DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**



DOCUMENTO DI PIANO

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettista arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'	
Collaboratori: arch. Laura Meroni	
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORME TECNICHE DOCUMENTO DI PIANO	DdP NTA

Data	Aggiornamenti	Scala
OTTOBRE 2025		

STUDIO BRUSA PASQUE'
ARCHITETTI
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
ELENA BRUSA PASQUE'
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Via Rainoldi 27, 21100 Varese
Tel. 0332236317 Fax. 0332284350
info@brusapasque.it

**VARIANTE GENERALE
NORME TECNICHE ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI GRANTOLA**

Sommario

Titolo I – Disposizioni generali e indirizzo programmatico	4
Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT).....	4
Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano.....	5
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe	5
Art. 4 - Norme transitorie da applicare negli Ambiti di Trasformazione AT e di rigenerazione AR previsti dal Documento di Piano	6
Art. 5. Individuazione Ambiti di Trasformazione - AT	6

Titolo I – Disposizioni generali e indirizzo programmatico

Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il PGT è assoggettato alla disciplina di cui agli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano costituisce, unitamente al Piano delle Regole ed a quello dei Servizi, il Piano del Governo del Territorio.

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.

Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano del PGT non contenga previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

In base alla normativa regionale il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali
- quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione della variante illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3, lettera a);
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale

- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui della rigenerazione
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano disciplina le trasformazioni del territorio e si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005.
- Programmi integrati di intervento;
- Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 14, comma 1-bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, nei limiti fissati da tali norme.

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri

due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Art. 4 - Norme transitorie da applicare negli Ambiti di Trasformazione AT e di rigenerazione AR previsti dal Documento di Piano

Le disposizioni che devono essere applicate negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i Piani Attuativi, sono le seguenti:

- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;
- interventi manutentivi dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.
- Interventi di modellazione e sistemazione del suolo, finalizzati alla regimazione delle acque e la messa in sicurezza dei luoghi.

Art. 5. Individuazione Ambiti di Trasformazione - AT

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono aree con le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- attività economiche

I contenuti previsti per gli Ambiti di Trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

Per gli Ambiti di Trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire.

Agli Ambiti di Trasformazione è stato assegnato una dotazione volumetrica predeterminata o un indice territoriale di riferimento.

In quasi tutte le schede vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere valutata in sede di convenzione la quota a cui si deve commisurare l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto all'Amministrazione Comunale.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi o dei PII dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli Ambiti di Trasformazione; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito di applicazione dell'indice assegnato; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento.

In caso di presentazione di un Piano Attuativo o di un PII in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'Ambito di Trasformazione.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella indicata dal Documento di Piano, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I Piani Attuativi o i PII dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole norma le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo o PII e recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, in base alla disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi o nei PII e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Qualora la complessità e la dimensione degli Ambiti di Trasformazione sia tale da rendere necessaria la realizzazione per comparti, al fine di consentire un processo di controllo complessivo degli esiti della trasformazione urbanistica, è ammessa **l'attuazione per singoli lotti** purché il proponente del 1° lotto di intervento, sia in grado di:

- determinare la capacità volumetrica assegnata al proprio comparto;
- garantire la cessione/ realizzazione della dotazione complessiva dei servizi pubblici (marciapiedi, ampliamenti stradali parcheggi pubblici) così come previsti dalla scheda di piano;
- provvedere alla corresponsione di contribuzione alla città pubblica attraverso la monetizzazione proporzionalmente all'edificabilità espletata sul proprio lotto.
- per tutelare gli interessi del comune, di impegnarsi di realizzare anche le opere che potrebbero essere state richieste nella scheda di piano, nel caso in cui non si attivassero i successivi comparti entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione

Qualora invece la complessità e la dimensione degli Ambiti di completamento non renda possibile tale procedimento, i singoli interventi previsti su ciascun comparto dovranno essere coordinati da un masterplan unitario esteso a tutto l'ambito di intervento che individui i lotti d'intervento e la capacità edificatoria assegnata a ciascuno nonché le opere di urbanizzazione e la dotazione di servizi a carico di ciascun lotto d'intervento, garantendo la piena autonomia di ciascuno dei lotti di intervento.

Tale masterplan, dovrà essere approvato, con delibera di Consiglio Comunale, contestualmente al Permesso di costruire della prima Unità minima di intervento e dovrà essere corredato da apposita convenzione con l'impegno di ciascun proprietario ad attuare l'intervento nel rispetto del disegno complessivo previsto, della capacità edificatoria assegnata al lotto nonché delle opere di urbanizzazione e della dotazione urbanistica di servizi a carico di ciascun lotto (sia essa da realizzare nelle aree d'intervento o da monetizzare.)

Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n°1150 del 17/08/1942 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che al rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole, con particolare riguardo alle zone a rischio archeologico disciplinate dal Piano delle Regole. Essi sono sottoposti a verifica anche con riferimento alla rete ecologica comunale, e alla specifica normativa contenuta nel Piano delle Regole.

Ogni intervento che interessi superfici boscate dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale (L. R. 31/2008) e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti, oltre che alle disposizioni e prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Si rimanda comunque allo studio geologico a corredo del PGT.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti in cui sarà prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del R.R. del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art. 208 D.lgs. 152/2006, ex art. 124 D.lgs. 152/2006, etc.);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

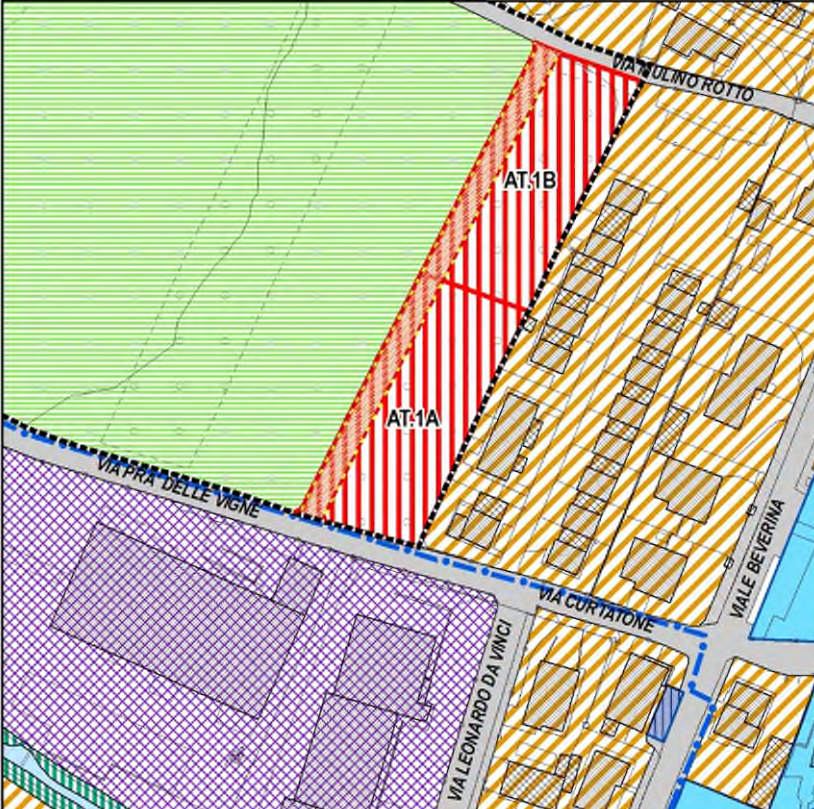
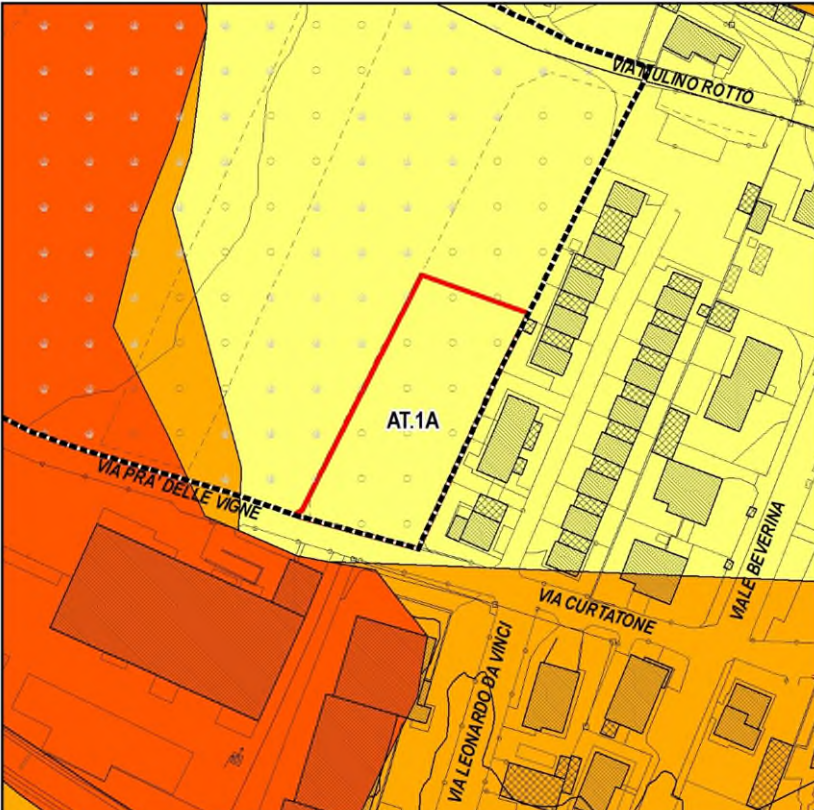
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1A- AT1B

trattasi di un comparto posto nell'estremità nord – ovest del territorio comunale, con accesso da Via Pra delle Vigne; morfologicamente risulta pianeggiante ed è inoltre servito dalla rete fognaria e dalla rete idrica; costituisce un lotto di completamento in continuità con l'area dove sono state costruite recentemente alcune villette a schiera. Con la sua realizzazione si potrà conseguire l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree da destinare a parcheggi necessarie per coprire le carenze della zona nord comunale

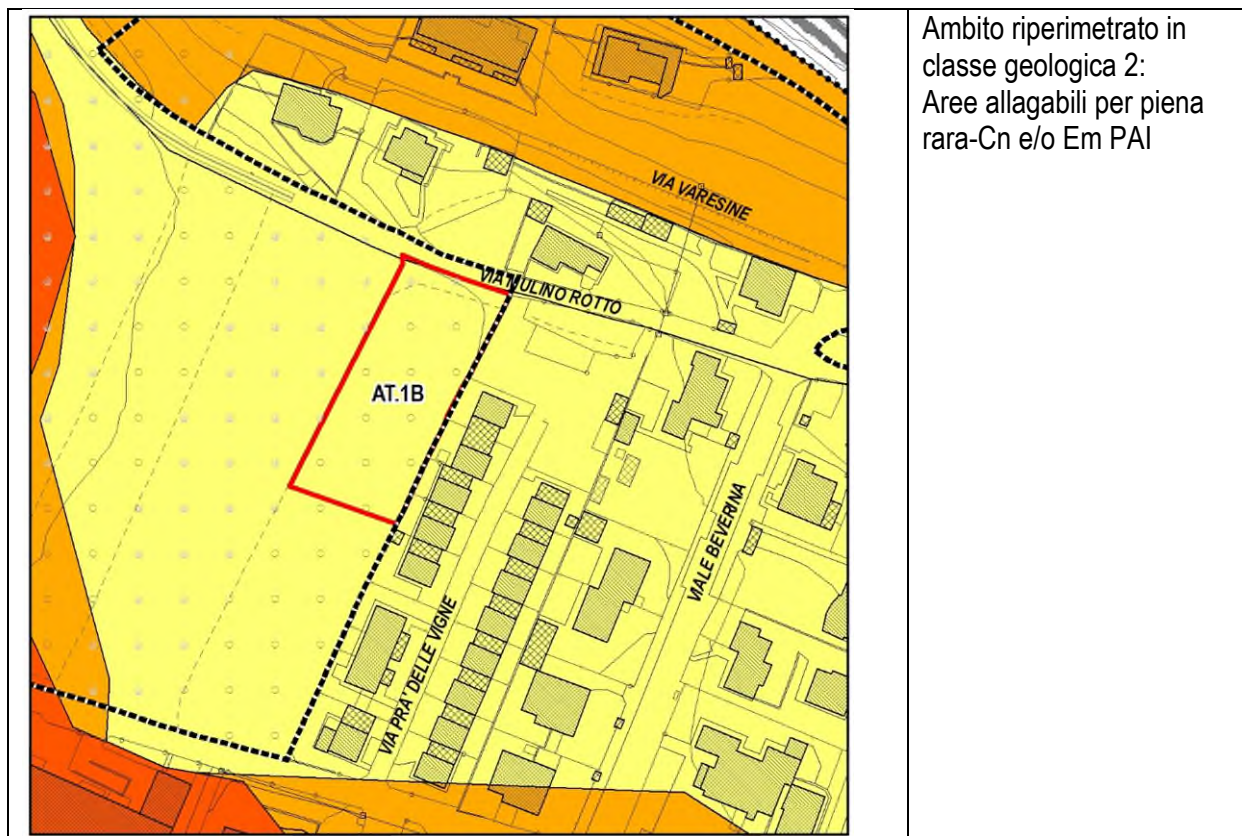
AT.1A

Estratto ortofotopiano
(Google Map)

	Estratto Piano delle Regole
	Ambito ripermetrato in classe geologica 2: Aree allagabili per piena rara- Cn e/o Em PAI

AT.1B

Estratto ortofotopiano
(Google Map)Estratto Piano delle
Regole



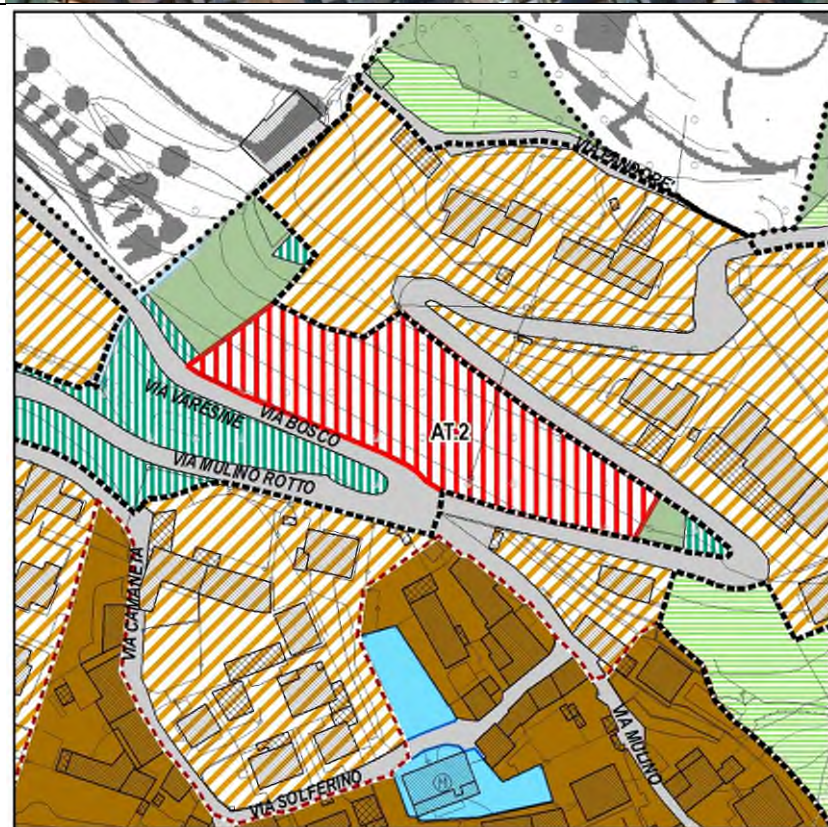
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale 1A	2155
Superficie territoriale 1B	1970
Superficie fondiaria 1A	1735
Superficie fondiaria 1B	1550
Aree per urbanizzazioni primarie da cedere (strada) lotto AT1A	420
Aree per urbanizzazioni primarie da cedere (strada) lotto AT1B	420
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni ad essa complementari <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Indice di edificabilità territoriale IT	0,80 mc/mq
Standard da definire in sede convenzionale	Monetizzazione
Altezza massima	8,50
Indice di permeabilità IPF	30%
Indice di copertura IC	30%
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalle presenti NTA

Abitanti insediabili AT1A	9
Abitanti insediabili AT1B	8
Trattasi di un comparto posto nell'estremità nord – ovest del territorio comunale, con accesso da Via Pra delle Vigne; morfologicamente risulta pianeggiante ed è inoltre servito dalla rete fognaria e dalla rete idrica; costituisce un lotto di completamento in continuità con l'area dove sono state costruite recentemente alcune villette a schiera. Con la sua realizzazione si potrà conseguire l'acquisizione al patrimonio pubblico di una strada che potrà mettere in comunicazione via Mulino Rotto con Via Curtatone. Possono essere presentati due distinti piani di Attuazione relativi agli ambiti così come indicati nella presente scheda. Si prescrive però nel caso non fossero portati avanti contemporaneamente, che il primo che verrà attivato si assuma l'obbligo di realizzare tutta la strada di attraversamento prevista dal piano.	

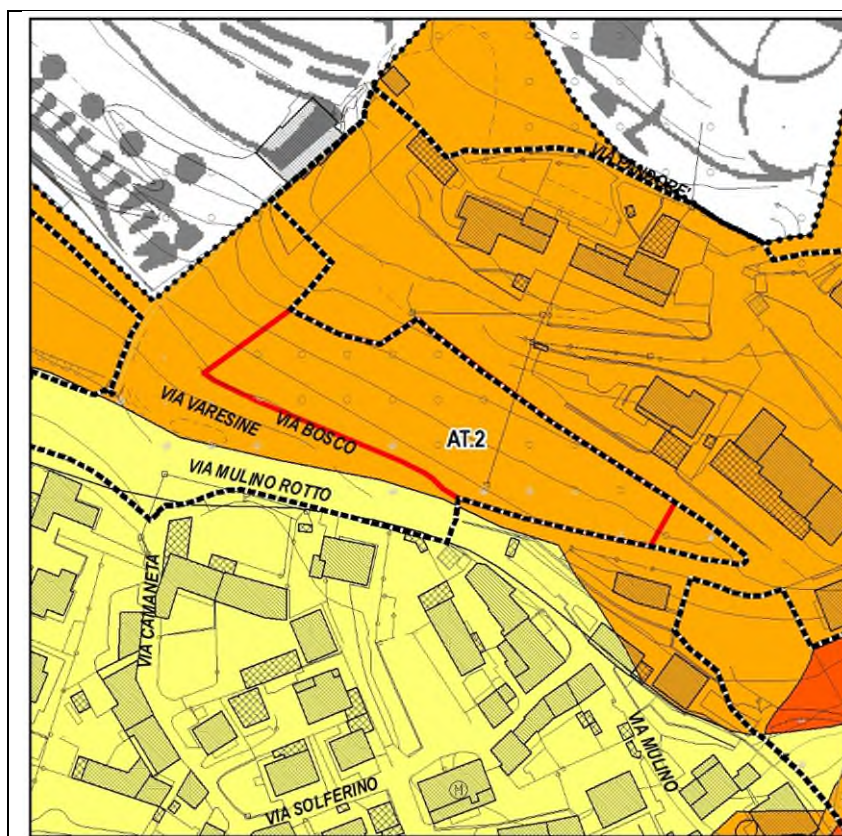
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2



Estratto ortofotopiano (Google Map)



Estratto Piano delle Regole

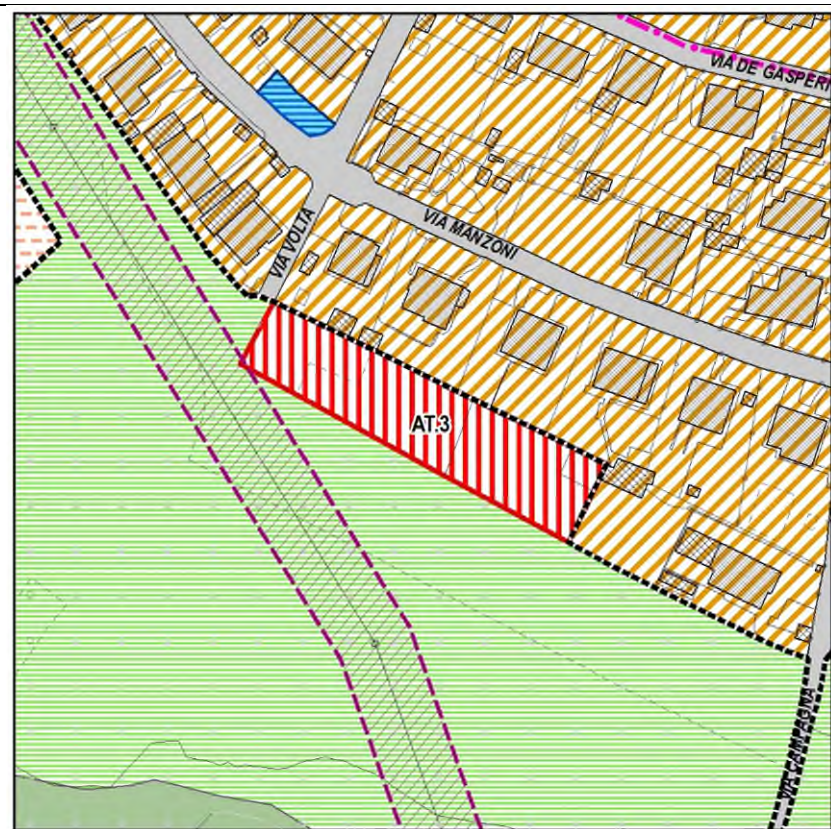


Ambito ripermetrato in classe geologica 3:
Aree di versante a medio-alta pendenza in cui non si riscontrano particolari ambiti di instabilità

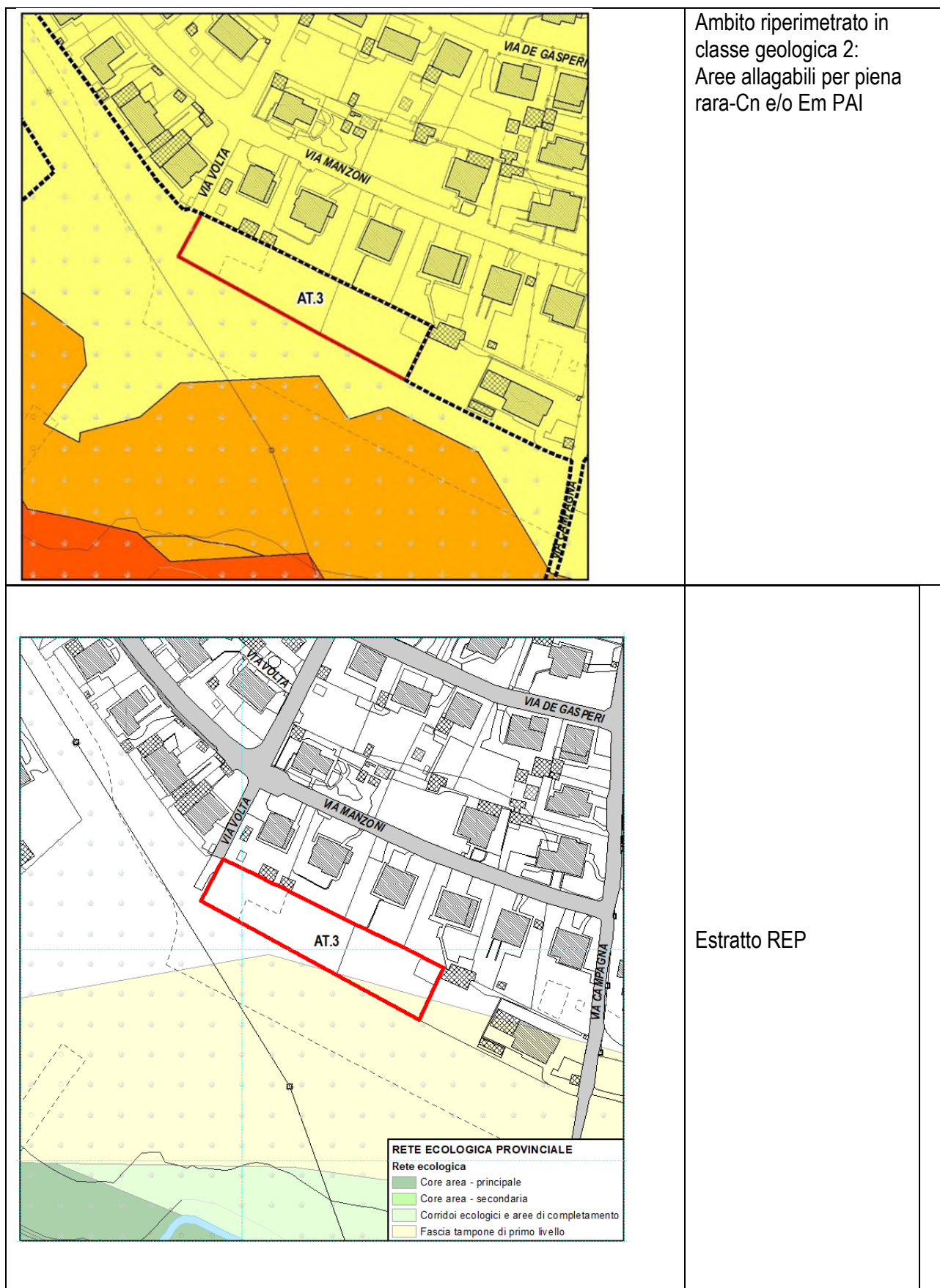
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	3165
Aree per urbanizzazioni primarie da cedere	<u>Non previste</u>
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni ad essa complementari <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Volumetria massima assegnata	1.120 mc
Standard da definire in sede convenzionale	Monetizzazione
Altezza massima	8,50
Indice di permeabilità IPF	30%
Indice di copertura IC	30%
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalle presenti NTA
Abitanti insediabili	5
Trattasi di un'area posta nella zona sita tra Via Pandorè e Via per Bosco, risulta in parte boscato e con una sensibile pendenza.	

L'edificazione di tale porzione costituisce però il completamento dell'insediamento posto a nord ed è necessaria per risolvere problemi di accesso e di servizio. L'intervento dovrà in ogni caso prevedere gli allacciamenti alle reti pubbliche esistenti che attualmente servono gli edifici limitrofi.

- a livello progettuale è obbligatorio predisporre una progettazione di dettaglio che oltre a prevedere uno studio particolare del verde, dovrà verificare l'inserimento paesaggistico del/dei manufatti nel particolare contesto in cui; obbligo di preventiva restituzione visuale con rendering riferito ai punti di presa visuale significativi e reali con confronto fra lo stato attuale e quello di progetto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3Estratto ortofotopiano
(Google Map)

Estratto Piano delle Regole



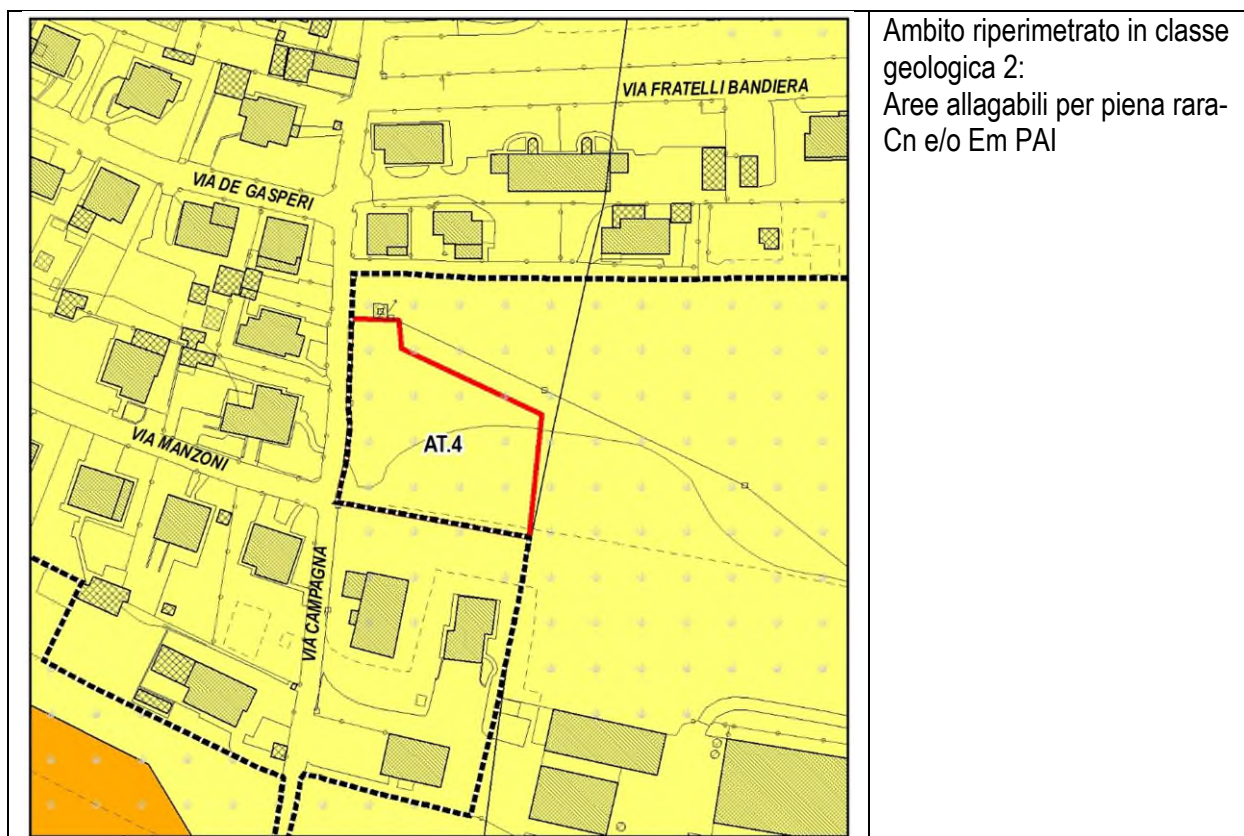
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	2.065
Aree per urbanizzazioni primarie da cedere	<u>Non previste</u>
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni ad essa complementari <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Indice di edificabilità territoriale IT	0,70 mc/mq
Standard da definire in sede convenzionale	Monetizzazione
Altezza massima	8,50
Indice di permeabilità IPF	30%
Indice di copertura IC	30%
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalle presenti NTA
Abitanti insediabili	7
- Prevedere una barriera verde che attenui il brusco passaggio dal comparto agricolo residuale a quello residenziale. Rispettare la morfologia locale che costituisce limite della fascia di esondazione. La barriera a verde che dovrà essere realizzata non dovrà avere solo finalità paesistica, ma dovrà assolvere anche al ruolo di rinforzo del corridoio ecologico mediante un adeguato dimensionamento e la scelta di specie consone al contesto floristico – vegetazionale locale in quanto l'ambito di trasformazione è collocato sul confine tra le parti del territorio a valenza naturalistica ed il contesto urbanizzato - L'area ricade in parte in vicinanza di un elettrodotto di cui il PGT ha definito le DPA calcolate secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008 individuate nella tavola "PdR05- Vincoli specifici", pertanto dovranno essere rispettati, oltre alle norme vigenti in materia, quanto previsto dall'art. 2.8 delle Norme tecniche. nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate aree a verde e parcheggi, al servizio delle residenze	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4

Estratto ortofotopiano (Google Map)



Estratto Piano delle Regole



DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	2.085
Aree per urbanizzazioni primarie da cedere	Non previste
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni ad essa complementari <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Indice di edificabilità territoriale IT	0,70 mc/mq
Standard da definire in sede convenzionale	Monetizzazione
Altezza massima	8,50
Indice di permeabilità IPF	30%
Indice di copertura IC	30%
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalle presenti NTA
Abitanti insediabili	7
Prevedere una barriera verde che attenui il passaggio dal comparto agricolo residuale a quello residenziale. La barriera a verde che dovrà essere realizzata non dovrà avere solo finalità paesistica, ma dovrà assolvere anche al ruolo di rinforzo del corridoio ecologico mediante un adeguato dimensionamento e la scelta di specie consone al contesto floristico – vegetazionale locale in quanto l'ambito di trasformazione è collocato sul confine tra le parti del territorio a valenza naturalistica ed il contesto urbanizzato	