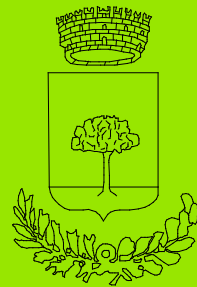


DdP

DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI BUSCATE



NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 51 del 23.11.2011

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°19 del 16.06.2012

Pubblicazione BURL n°..... del.....

SINDACO

Marina Teresa Pisoni

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ing. F. Parlatore

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

ing. G. Pisoni

PROGETTISTI

arch. G. Volpi, arch. E. Solomatin

COLLABORATORI

arch. R. Bianchi, ing. A. Colombo

VAS

arch. G. Baldizzone

Giugno 2012

INDICE

ART 1. - DISPOSIZIONI GENERALI PRELIMINARI

ART 2. - CONTENUTI E LIMITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 3 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 4 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

ART. 5 - RINVIO AL PTC DEL PARCO DEL TICINO

ART. 6 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 7 - REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER LA ZONA DI TRASFORMAZIONE PAT01

ART. 8 - REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER LA ZONA DI TRASFORMAZIONE PAT02

ART. 9 - ISTANZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 10 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

ART. 11 - OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

ART.12 - INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

ART. 13 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE

ALLEGATO A - SCHEDE DI INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

ART 1. - DISPOSIZIONI GENERALI PRELIMINARI

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) pianifica e programma, con riferimento all'intero territorio comunale, l'assetto del territorio e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, il PGT costituisce uno strumento urbanistico unitario per il territorio comunale, coordinato con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, che si articola nei seguenti atti:

- a) il Documento di Piano
- b) il Piano dei Servizi
- c) il Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è:

- redatto in conformità all'art. 4, L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT la dizione "Piano di Governo del Territorio" o "PGT" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".

Il P.G.T. detta e definisce, attraverso gli atti di cui sopra, le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni speciali e i vincoli finalizzati a tutelare e a valorizzare l'ambiente ed il paesaggio, a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture, a garantire una adeguata dotazione di servizi per la popolazione e per le attività del territorio comunale, tenuto conto della domanda locale, dell'offerta attivabile con le risorse locali e del necessario coordinamento con i comuni limitrofi per l'organizzazione di un efficiente sistema complessivo di servizi di livello locale intercomunale.

Ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/05, il Documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano. Ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 10 L.R. 12/05 il Piano dei servizi e il Piano delle regole non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

ART 2. - CONTENUTI E LIMITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 10/bis della L.R. 12/2005. Il Documento di Piano è corredato da una documentazione di analisi che ne costituisce parte integrante finalizzata definire:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di scala locale e sovralocale, provinciale e regionale quale riferimento per lo sviluppo del Comune;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale;
- c) l'assetto geologico e idrogeologico individuato dall'apposito studio redatto ai sensi del comma 1 lettera a) dell'art. 57 della L.R. 12/2005.

Sulla base delle analisi cui al comma precedente e delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, tenuto conto anche delle proposte dei cittadini singoli o associati emerse nel percorso di partecipazione, sono stati individuati i seguenti obiettivi di piano:

- a) valorizzazione del sistema ambientale e dei servizi, quali risorse primarie;
- b) recupero il Centro Storico (quale cardine si delinea la Villa De Rosales e il suo parco);
- c) recupero delle aree dimesse;
- d) possibilità di insediare funzioni di servizio, meglio se di rango superiore;
- e) completare lo sviluppo residenziale con miglioramento della qualità urbana;
- f) implementare le attività produttive ed i posti di lavoro;
- g) tutelare e sviluppare le attività commerciali al servizio della comunità;
- h) promuovere interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale;
- i) sfruttare le potenzialità di sviluppo a seguito realizzazione Malpensa-Boffalora e viabilità connessa, grazie alla facile accessibilità alla medesima con i due nuovi accessi;
- j) valorizzare le potenzialità del possibile scenario di sviluppo dell "Aeroporto Milano-Malpensa" e le ulteriori sinergie per l'"Expo 2015".

Gli obiettivi di sviluppo urbano fissato dal Documento di Piano sono definiti all'interno della relazione del piano medesimo. In sede di verifica ed aggiornamento essi andranno eventualmente aggiornati alla luce degli obiettivi sopra delineati o di quelli nel frattempo individuati nel periodo di vigenza del PGT.

Il documento di piano individua puntualmente, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, assoggettandoli a piano attuativo determinandone gli indici urbanistico edilizi, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi.

Il Documento di piano è costituito, oltrechè dalle presenti norme tecniche, dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

- 1.1 - Sistema infrastrutturale a scala sovralocale
- 1.2 - Sistema paesistico e ambientale a scala sovralocale
- 1.3 - Sistema insediativo - servizi sovracomunali e poli attrattori
- 1.4 - Sistema agricolo/culture prevalenti
- 1.5 - Rete ecologica
- 2.1 - Sistema infrastrutturale a scala comunale
- 2.2 - Sistema insediativo - stato di fatto e attuazione del PRG
- 2.3 - Sistema insediativo - assetto morfologico
- 2.4 - Sistema insediativo - servizi comunali
- 2.5 - Reti tecnologiche
- 2.6 - Sistema paesistico e ambientale a scala comunale
- 2.7 - Vincoli sovraordinati e amministrativi
- 3.1 - Le istanze pervenute al comune

QUADRO PROGETTUALE

- 4.1 - Schema strutturale – strategie di piano
- 4.2 - Progetto del sistema ambientale
- 4.3 - Classi di sensibilità paesistica
- 4.4 – Rete Ecologica Comunale
- 4.5 - Verifica degli indicatori di sostenibilità del PTCP
- 5.1 - Ambiti di trasformazione, tessuto urbano consolidato e ambiti agricoli strategici
- 5.2 - Ambiti di trasformazione - schede d'ambito

Relazione del Documento di Piano
Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano

Per la definizione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi, nonché per la definizione delle destinazioni d'uso ammissibili indicate dal documento di piano, si fa riferimento agli articoli delle NTA del Piano delle Regole, integralmente valide per l'intero PGT.

ART. 3 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua, attraverso i suoi elaborati, il quadro strategico delle previsioni insediative ed infrastrutturali generali ed in particolare gli ambiti di trasformazione definendo per ciascun ambito gli indirizzi e le prescrizioni di intervento nonché le modalità cui dovranno conformarsi gli strumenti attuativi volti a rendere operative tali previsioni.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Tutte le previsioni relative ad aree private contenute negli ambiti di trasformazione acquistano efficacia solo dopo l'approvazione ai sensi di Legge degli strumenti attuativi previsti per la loro attuazione.

Negli ambiti assoggettati a piano attuativo e nelle aree di trasformazione, l'indice edificatorio si intende attribuito uniformemente a tutte le aree ivi comprese, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

I dati utilizzati per la quantificazione di piano, riportati nelle tabelle della relazione generale del documento di piano hanno carattere indicativo ed orientativo relativamente all'eventuale estensione delle superfici delle aree, in quanto i dati desunti dal *data base* prodotto in scala 1:2000 – 1:5000.

Per determinare le superfici reali e i perimetri definitivi degli ambiti territoriali da sottoporre a trasformazione urbanistica, a cui applicare i parametri edificatori previsti dal Documento di Piano, dovranno essere realizzati dai proponenti appositi rilievi topografici in scala adeguata.

ART. 4 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE, DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

L'introduzione di nuove norme statali o regionali rispetto a quelle vigenti alla data di adozione del PGT, che abbiano efficacia diretta e prevalente sulla presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di N.T.A. in contrasto e il rispetto della normativa statale e regionale vigente al momento dell'attuazione.

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

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni contenute tra elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. 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 P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza si deve applicare il principio di specialità. Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno valore orientativo per i Piani attuativi.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente, ovvero nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

ART. 5 – RINVIO AL PTC DEL PARCO DEL TICINO

Il Piano di Governo del Territorio ha confermato in toto il perimetro della zona di Iniziativa Comunale I.C.

All'interno di tale perimetrazione vale il Piano di Governo del Territorio.

All'esterno del perimetro di I.C. valgono le norme e l'azzonamento del PTC del Parco del Ticino.

ART. 6 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli interventi edilizi ed urbanistici da realizzarsi negli ambiti di trasformazione individuati dalla tavola delle previsioni di piano del Documento di Piano sono subordinati all'approvazione di piani attuativi o, in alternativa, da strumenti di pianificazione negoziata. In particolare si segnala la possibilità di utilizzare la procedura dello Sportello unico per Attività produttive, procedura concreta, immediata e calibrata alle effettive necessità di sviluppo produttivo.

I piani attuativi potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

I tipi di piano attuativo, la capacità edificatoria ovvero gli indici e i parametri urbanistici da adottare negli ambiti di trasformazione sono riportati nelle schede di intervento allegate. Le schede definiscono altresì prescrizioni ed indirizzi per gli interventi.

Ferma restando l'individuazione del perimetro delle aree di trasformazione operata dagli elaborati grafici del D.d.P. e del P.d.R., i piani attuativi potranno proporre rettifiche e marginali modificazioni al perimetro degli ambiti sulla scorta di motivazioni adeguatamente documentate che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale contestualmente all'approvazione del piano attuativo. In tal caso la modifica approvata non comporta e non costituisce variante del Documento di Piano.

All'interno di ciascuno ambito di trasformazione dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori tutte le opere viabilistiche indicate dalle schede di intervento e le ulteriori eventualmente necessarie per la distribuzione interna all'ambito interessato dal piano attuativo.

Dovranno inoltre essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori, anche tutte le altre attrezzature necessarie al funzionamento del comparto.

E' posta a carico di ciascun ambito di trasformazione la realizzazione della quantità di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, o di valenza ecologico ambientale, nella quantità stabilita dalle schede di intervento allegate.

Ciascun piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio.

Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

ART. 7 - REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER LA ZONA DI TRASFORMAZIONE PAT01

L'area di trasformazione PAT01, si presta quale incubatore potenziale di sviluppo locale, con vocazione volta all'insediamento di attività produttive di carattere industriale, direzionale, terziario e logistica per un massimo del 15% della S.l.p.

Tra le funzioni previste è in ogni caso esclusa quella commerciale.

Zona PAT01

La s.l.p. realizzabile è pari a 26.000 mq a fronte di una realizzazione di mq 23.500 a standards di cui la superficie di carattere boschiva non può essere inferiore al 100% della Superficie Coperta prevista dall'intervento.

ART. 8 - REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER LA ZONA DI TRASFORMAZIONE PAT02

L'area di trasformazione PAT02 è stata individuata per lo sviluppo dell'attività produttiva in essere posta in adiacenza, della medesima proprietà, posta a ovest del comparto medesimo, con vocazione volta all'insediamento di attività produttive di carattere industriale, direzionale e terziario. In caso di mero ampliamento dell'attività produttiva in essere lo strumento urbanistico più idoneo è da individuare nella procedura dello Sportello unico per Attività produttive, procedura concreta, immediata e calibrata alle effettive necessità di sviluppo produttivo.

Tra le funzioni previste è in ogni caso esclusa quella commerciale.

Zona PAT02

La s.l.p. realizzabile è pari a 8.432 mq a fronte di una realizzazione di mq 7.300 a standards di cui la superficie di carattere boschiva non può essere inferiore al 100% della Superficie Coperta prevista dall'intervento.

ART. 9 - ISTANZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano, preliminarmente alla presentazione del piano di iniziativa privata, i soggetti proponenti dovranno inoltrare al Sindaco specifica istanza di attivazione del piano attuativo, corredata da uno schema planivolumetrico da cui risultino esplicitamente le S.L.P. che intendono realizzare e l'assetto urbanistico in attuazione delle presenti norme e delle prescrizioni ed indirizzi definiti nelle schede di intervento.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di attuazione dell'intervento sia rispetto alla coerenza urbanistica dell'area interessata dall'intervento, che per la definizione del regime di convenzionamento delle aree, delle opere e degli oneri derivanti dall'approvazione del P.A.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e determinerà in merito fissando -con deliberazione della Giunta Comunale- le attrezzature ed infrastrutture

pubbliche da realizzare sia all'interno che all'esterno del contesto di attuazione, la perimetrazione definitiva del piano attuativo, l'individuazione di eventuali sub-ambiti, l'eventuale convenzionamento d'uso e la manutenzione delle aree da cedersi.

La realizzazione delle opere pubbliche primarie e secondarie devono iniziare entro un anno dall'ottenimento dei relativi permessi di costruire e/o titolo equipollente delle opere private.

Qualora le schede di intervento non individuino per l'ambito di trasformazione specifiche dotazioni di servizi, dovranno essere reperite in sede di attuazione le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico indicate nel Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità, ove il piano dei Servizi lo ammetta, la monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le modalità legislative e regolamentari vigenti.

Come stabilito dal 4° comma dell'art. 12 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della L. n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'art. 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di chicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Il piano Attuativo dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettagli", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali siano esattamente definiti:

- le tipologie e le sagome di ingombro dei singoli edifici
- il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto circostante e/o limitrofo
- la destinazione e la funzione dei singoli edifici
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e cromatiche dell'involucro degli edifici
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici e privati, i progetti di tali ambiti tenderanno ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate, favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti per le aree di pertinenza.

ART. 10 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione, in alternativa ai piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento dai proprietari delle aree secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12, finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del presente P.G.T., in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- conferma del raggiungimento degli obiettivi individuati nelle schede d'ambito delle aree di trasformazione;
- individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Gli indici delle schede di intervento potranno essere rinegoziati anche prevedendo un possibile incremento rispetto all'edificabilità massima già individuata nelle schede, purchè contenuto entro il 10% di tale edificabilità.

Solamente ove i P.I.I. prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al 10%, rispetto alla capacità edificatoria prevista per gli ambiti di trasformazione dal Documento di Piano, verranno considerati in variante del Documento di Piano.

La procedura di presentazione dei P.I.I. prevede due fasi consequenziali:

- 1. Proposta preliminare, da sottoporre a verifica di coerenza con gli obiettivi di P.G.T.;
- 2. Proposta definitiva, da sottoporre ad esame ed approvazione dei competenti organi comunali, la cui presentazione dovrà avvenire entro 120 giorni dalla comunicazione di approvazione della proposta preliminare da parte dell'Amministrazione.

La proposta preliminare sarà corredata dalla seguente documentazione:

1. inquadramento territoriale e urbano;
2. schema planivolumetrico di massima,
3. relazione tecnica in cui si evidenzia la finalità del programma, degli aspetti qualitativi e delle finalità anche in rapporto agli indirizzi indicati dall'amministrazione comunale nel P.G.T. ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
4. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

La proposta definitiva, la cui presentazione dovrà avvenire entro 120 giorni dalla comunicazione di approvazione della proposta preliminare da parte dell'Amministrazione, sarà corredata dalla seguente documentazione:

1. planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) in cui sia evidenziato il comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei vincoli ambientali (come individuati dalle vigenti normative), infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di programma integrato, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta dei servizi e delle infrastrutture specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;
2. planimetria alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi (in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) in cui siano indicate le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali e dei vincoli di qualsiasi natura, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici;
3. sezioni alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi in scala idonea in cui siano evidenziati i caratteri morfologici e funzionali; i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
4. stralcio dell'azonamento e delle N.T.A. del P.G.T. recante l'individuazione dell'ambito compreso nel piano integrato di intervento e l'indicazione delle

- funzioni, della capacità insediativa, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;
5. progetto planivolumetrico, in scala 1:500/1:1.000, in cui siano evidenziate per gli spazi edificati, gli spazi liberi e di connessione le componenti tipologiche, per destinazione e funzione, con indicazione dei volumi e delle loro altezze, e morfologiche in rapporto al tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
 6. schemi morfologici in idonea scala, atti a dimostrare il principio insediativi e le logiche di relazione tra contesto e intervento;
 7. progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione disciplinata ai sensi dell'art. 93 della L.R. 12/2005;
 8. documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante; foto aerea in cui si è evidenziata l'area di intervento e quelle limitrofe;
 9. computo metrico estimativo dei costi e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 10. tempistica di realizzazione per singole fasi;
 11. relazione tecnica in cui sia indicato:
 - descrizione degli obiettivi, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel Documento di Piano e nei documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standards urbanistici in rapporto ai pesi insediativi del programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste
 - analisi degli effetti e dell'intervento in relazione al clima acustico ove prevista dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione dell'impatto viabilistico ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extra urbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità.
 12. relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali e le garanzie sui tempi di realizzazione.
 13. schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 96 della L.R. 12/2005.

La procedura di approvazione delle proposte di P.I.I. è disciplinata dall'art. 92 e seguenti della L.R. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni.

La valutazione della proposta è effettuata sulla base dell'aderenza degli obiettivi e criteri individuati dal Documento di Piano.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuali ed obiettivi specifici con atti della Giunta Comunale.

ART. 11 - OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

La qualità architettonica dei realizzandi nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera tra i diversi scenari paesaggistici. La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

ART.12 - INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di inserimento paesistico delle trasformazioni, nonché la realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche più avanzate, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si farà prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai P.I.F. vigenti al momento dell'attuazione.

ART. 13 - MONITORAGGIO DEL PIANO E DELLA SUA ATTUAZIONE

Per il monitoraggio e le verifiche dello stato di attuazione del P.G.T. provvede la Giunta Comunale, acquisito il parere consultivo del Dirigente del settore tecnico.

La Giunta Comunale avrà il compito di verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni.

ALLEGATO A - SCHEDE DI INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Contenenti l'individuazione degli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, la determinazione degli indici urbanistico edilizi, le destinazioni funzionali e i criteri di negoziazione dei nuovi interventi ai sensi della lettera c) comma 4° art. 10 bis della L.R. 12/2005.

Le norme relative alle definizioni di indici e parametri ed alle destinazioni d'uso contenute nel presente allegato, valide per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal Documento di Piano, sono fissate dalle N.T.A. del Piano delle Regole.



DdP

DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI BUSCATE

AT_1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1

Scala 1: 2.000

SUPERFICIE TERRITORIALE - 67.362 MQ


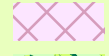

DESTINAZIONE FUNZIONALE - INDUSTRIALE
DIREZIONALE, TERZIARIO, LOGISTICA MAX 15% S.L.P

SLP - 26.000 MQ

Hmax FUORI TERRA - 11 M

AREE A STANDARD - 23.500 MQ

Standard Boschivo non inferiore al 100% della Sc prevista

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  AREA EDIFICABILE
-  AREE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE





DdP

DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI BUSCATE

AT_2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 2

Scala 1: 2.000

SUPERFICIE TERRITORIALE - 21.082 MQ




DESTINAZIONE FUNZIONALE - INDUSTRIALE
DIREZIONALE, TERZIARIO

SLP - 8.432 MQ

Hmax FUORI TERRA - 11 M

AREE A STANDARD - 7.300 MQ

Standard Boschivo non inferiore al 100% della Sc prevista

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  AREA EDIFICABILE
-  AREE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

