

Provincia di Pavia
Comune di SCALDASOLE



VARIANTE GENERALE AL PGT

Piano di Governo del Territorio
redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Quadro Programmatico Relazione, schede AT e Schede Servizi A seguito di controdeduzioni alle osservazioni QP.REL.01

Il Sindaco
Alberto Bonandin

Data: Dicembre 2021

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maranta Colacicco

Il Responsabile Unico del Procedimento
Virginio Cristiani

GRUPPO DI LAVORO
Architetto Paolo Favole
Collaboratori:
Architetto Alessio Pennè

Adottato con Delibera del C.C. n° del
Pubblicato dal al
Approvato con Delibera del C.C. n° del
Pubblicato sul Burl n° del

Sommario

1.	HIGHLIGHTS	1
2.	PREMESSE	1
3.	LE CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE IN ATTO	1
3.1.	La nuova demografia	1
3.2.	Lo stock abitazioni	1
3.3.	La crisi economica	2
4.	LA CULTURA URBANISTICA	2
5.	ELEMENTI DI CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE DI PIANO	3
6.	IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI	5
6.1.	Sistema infrastrutturale	5
6.2.	Sistema ambientale	5
6.3.	Sistema insediativo, produttivo e dei servizi	5
7.	LE PROPOSTE DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
7.1.	Il sistema urbano	6
7.2.	I servizi	8
7.3.	Il dimensionamento	10
7.4.	I sistemi ambientali	13
8.	RETE ECOLOGICA	14
8.1.	Corridoi e connessioni ecologiche	14
8.2.	Aree di supporto	15
8.3.	Elementi di criticità per la rete ecologica	16
8.4.	Zone di riqualificazione ecologica	16
8.5.	Interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentazione	16
9.	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	17
10.	CONSUMO DI SUOLO	19
11.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE SCHEDE	20
11.1.	Tipologie e criteri di trasformazione.....	20
11.2.	Modalità di attuazione	21
11.3.	Normativa funzionale	21
11.4.	Parametri urbanistici ed edilizi	22
11.5.	Standard	22
11.6.	Schede gli ambiti di trasformazione.....	22
12.	SCHEDE DEI SERVIZI	30
12.1.	Zone per servizi pubblici	30
12.2.	Zone per attrezzature generali	50

1. HIGHLIGHTS

La Variante del PGT di Scaldasole ha come highlights del piano:

- Norme fluide: liberare le energie;
- Commercio al dettaglio come servizio;
- Circonvallazione a sud-est dell'abitato;
- Mobilità interna;
- Riduzione del consumo di suolo.

2. PREMESSE

Il Documento di Piano, DDP è redatto ai sensi dell'art 8 della LR 12/2005 che qui si intende richiamato. È il documento programmatico per il territorio della Amministrazione, non produce effetti diretti sulla proprietà dei suoli e ha validità quinquennale, salvo proroghe concesse dalla Regione e accolte dal Comune.

3. LE CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE IN ATTO

3.1. La nuova demografia

1. L' albero della popolazione è "a pagoda" e non più triangolare: le classi da 0 a 30 anni sono circa la metà delle classi da 40 a 70 anni e sono rapportabili alla classe di 80 anni. Per cui è in atto un calo demografico lento ma progressivo e in successiva accelerazione: tra 10 anni assisteremo ad un 3,5-5% della popolazione in meno, e tra 20 anni ad un valore vicino al 10%. Fenomeno che i demografici cominciano a rendere diffuso sui media (l'Istat pare preveda che l'Italia del 2060 potrebbe avere 40 milioni di abitanti invece dei 60 attuali);
2. L'attuale fase di crisi inizia trent'anni fa, vent'anni prima della crisi economica, quindi è una crisi sociale e non economica: la popolazione ha fatto scelte diverse dalla famiglia con figli, anche in un'epoca di benessere;
3. La famiglia in trenta anni si è decomposta da 4 a 2,5 componenti medi (se non meno): per cui 10.000 abitanti trenta anni fa erano 2.500 famiglie, 10.000 abitanti oggi sono 4.000 famiglie con tutto quanto viene di conseguenza. Tutto ciò aumenta il fabbisogno dei beni legati ai nuclei familiari come alloggi, mobili, elettrodomestici, ecc da cui A) la grande produzione di alloggi negli ultimi 30 anni che hanno inseguito questo fenomeno, per cui il mercato immobiliare è stato sostenuto molto dalla risposta a questo fenomeno, B) il successo dell'Ikea che ha arredato a poco prezzo e con sufficiente qualità di design questi nuovi numerosissimi alloggi, C) la moltiplicazione dei devices; contemporaneamente non sono aumentati i consumi di beni "banali", alimentari, vestiti, ecc. perché non è cresciuto il numero dei soggetti;
4. Le classi degli oltre 65 anni sono arrivate al 20% e oltre della popolazione modificando la richiesta di servizi, mentre le classi delle scuole dell'obbligo tendono a diminuire;

Due considerazioni attuali:

1. l'immigrazione compensa per percentuali minime il calo della popolazione;
2. Il fenomeno di decomposizione della famiglia si è praticamente fermato quindi sono finiti i fenomeni connessi.

3.2. Lo stock abitazioni

1. Il numero di alloggi ha pareggiato il numero delle famiglie, il numero di vani per persona si attesta oltre 1,5, riscontriamo 1,6-1,7 (la proprietà diretta è all'85% e in modo indiretto al 90%). Gli edifici che necessitano di ristrutturazione o che sono in condizioni non abitabili sono diventati una percentuale marginalissima.

2. Il patrimonio vuoto, di case abbandonate o invendute diventa sensibile. La considerazione conseguente espressa in modo un po' estremizzato ma utile a una riflessione è che il fabbisogno di prime residenze tradizionali è molto ridotto.
3. Parallelamente l'attività immobiliare ha perso molto interesse, perché "il mattone" sembra meno un bene rifugio, e le rendite conseguenti sono molto diminuite. Fenomeni che si riscontrano in molte regioni italiane, quindi di diffusione e rilevanza nazionale, senza differenze sensibili, per cui non sembra prevedibile un cambiamento neanche a tempi medi;
4. Per le previsioni residenziali bisogna quindi fare valutazioni che trovino un equilibrio tra lo stock esistente e le esigenze degli operatori del settore, che è sempre un settore importante in sé e trainante di molto indotto. Settore che deve trovare altri sbocchi, perché si è aperto il capitolo del restauro dell'esistente storico e soprattutto quello della rigenerazione urbana e degli ampliamenti dell'esistente (costruire sul costruito).

3.3. La crisi economica

La crisi economica interferisce molto nella pianificazione, perché le rendite delle famiglie sono diminuite, il potere di acquisto è diminuito per molti. Contemporaneamente i comuni hanno meno risorse, meno ritorni dallo stato e devono fare i conti con il "patto di stabilità" o "pareggio di bilancio". Crisi che nessuno prevede sia risolvibile neanche in un periodo di tempo medio.

4. LA CULTURA URBANISTICA

Un PGT o in genere uno strumento urbanistico è una **disciplina applicata**, quindi per essere di qualità richiede:

- *l'efficienza*, che vuol dire il sistema infrastrutturale interno materiale e immateriale, i risparmi energetici e di mobilità per un mix funzionale, le dotazioni territoriali;
- *la fattibilità*, che vuol dire la messa a disposizione di strumenti semplici, di sburocratizzazione, di ricerca di risorse interne per l'attuazione, di norme che prevedano tempi e fasi di realizzazione;
- *l'equità*, requisito fondamentale di ogni pianificazione, proposta dalla legge Sullo (1963) poi mai più prevista da leggi nazionali, oggi rimessa in circolo dal decreto "sblocca Italia" convertito in L 164 del 11.11.2014, che prevede il pagamento al comune del 50% del plusvalore delle aree che cambiano destinazione da agricolo. Si aggiungono perequazione e/o compensazione previsti da leggi regionali, visto che nessuna legge nazionale le prevede, che permettono di attribuire ai terreni destinati a servizi lo stesso indice dei fabbricabili con diritti volumetrici commercializzabili, e di attribuire compensazioni per cessione di aree, edifici, demolizioni, ecc.;
- *il mix funzionale* che vuol dire che le norme devono essere ampie nelle destinazioni per singolo edificio, ampie per l'azzoneamento -salvo speciali zone per la produzione o simili-, secondo la natura stessa della città che nasce dalla mixité, se necessario anche con obblighi per superare resistenze immobiliari che tendono al monofunzionale;
- *la sostenibilità ambientale*, che dipende dalla riduzione del consumo di suolo e dal miglior uso del suolo utilizzato o da riutilizzare, dalle norme edilizie, dal riciclo di materiali e rifiuti, dal miglioramento della efficienza energetica degli edifici e dall'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- *la tutela della bellezza* che non deve essere un auspicio ma concretizzarsi in scelte per i centri storici, gli edifici e i manufatti isolati di importanza storico-monumentale, il paesaggio nel senso più ampio.
- *il progetto degli spazi pubblici*, che deve riguardare piazze, strade, ed anche ritagli urbani, parcheggi, aree libere, possibilmente messi a rete;

- *la gestione* della attuazione, perché il PGT è un progetto redatto in un momento storico ma si attua diacronicamente, con le regole del “governo” che è una precisa scelta, che riguarda la previsione di aree di espansione, l’assortimento dei servizi, la definizione di oneri/opere aggiuntivi.

La pianificazione ha sempre un obiettivo positivo e concreto, quindi **si attua in operazioni fisiche**. Le questioni ideologiche, che pure sono alla base delle scelte, non si devono attardare nel cielo delle astrazioni.

La **condizione culturale di contesto** più diffusa oggi è quella che ha due aspetti di base:

- la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività..... quindi sulla attuazione del PGT favorendo il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori;
- la fluidità dei confini delle definizioni o delle scelte, per cui si parla di cultura liquida (Bauman), come condizione normale e necessaria del contemporaneo;

Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell’infinità delle info possibili, salvo esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti). Indicazioni che in urbanistica si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro una banda definita), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti;
- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come metodo di monitoraggio e partecipazione continua.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune **tendenze attuali** della cultura urbanistica, cui il PGT deve rispondere in modo adeguato.

- Si sta diffondendo la cultura del “consumo zero di suolo” con legislazioni diverse nelle regioni ma con obiettivi simili;
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici, del recupero delle acque meteoriche;
- L’abbattimento della rendita fondiaria con la conversione in legge del decreto “sblocca Italia” sopracitato, che incide sulla possibilità di attuazione di nuove espansioni;
- La richiesta agli strumenti urbanistici di generare risorse per la loro gestione e attuazione;
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell’attenzione alla natura nel senso più ampio;
- È ripresa l’attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- Una normativa più elastica per le destinazioni d’uso perché questa è l’esigenza del mercato, perché le destinazioni sono in evoluzione e spesso nuove (quindi solo assimilabili a destinazioni previste), ammettendo in ogni zona tutte le destinazioni compatibili, non percentualizzando più le quote di singole destinazioni, facilitando il cambio di destinazione. La **fluidità** delle destinazioni permette il **raccordo tra il soft**, la temporalità (anche lunga, ma imprevedibile) del variare possibile delle funzioni che mutano nella dinamica del tempo, e l’**hard**, la durata permanente (o comunque assai lunga) del manufatto fisico.

5. ELEMENTI DI CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE DI PIANO

La presente Variante PGT tiene conto dell’impostazione e dei contenuti generali del precedente PGT, dando continuità alla struttura generale e all’impostazione metodologica e normativa.

La costruzione della Variante PGT per Scaldasole intende quindi relazionarsi alla stessa impostazione: la natura strutturale del piano - che comporta l’individuazione di sistemi costitutivi, urbani e territoriali a cui riferire le

opzioni, gli obiettivi, le scelte urbanistiche e ambientali - viene assunta dal Documento di Piano, che si configura come un documento di programmazione urbanistica generale (strutturale e strategica).

Il processo di pianificazione viene completato affidando la natura operativa al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, che si occupano degli interventi diretti per la funzionalità del patrimonio edilizio esistente (Piano delle Regole) e delle politiche e previsioni urbanistiche della città pubblica (Piano dei Servizi).

Pertanto, nell'impostazione della presente Variante PGT, il Documento di Piano svolge un ruolo di regia della politica complessiva sul territorio, il Piano delle Regole si occupa degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città costruita e da costruire, il Piano dei Servizi ha il compito di armonizzare gli insediamenti (esistenti e programmati) con la città pubblica.

Il Documento di Piano non ha valore cogente, ma solo di quadro generale delle scelte necessarie per il corretto sviluppo della città e del territorio; non genera, di conseguenza, automatici vantaggi o svantaggi immediati per le proprietà coinvolte, ma delinea schematicamente prospettive (sia di trasformazione che di riqualificazione), che soltanto la fase successiva dei piani attuativi per la trasformazione urbana, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi preciserà e detaglierà. Il Documento di Piano individua pertanto le grandi scelte urbanistiche, evitando i dettagli e le soluzioni particolareggiate dei vecchi PRG: le previsioni per la mobilità (viabilità e trasporti pubblici), quelle per l'ambiente (i parchi, il verde urbano, le zone da tutelare, le zone agricole), le parti della città da conservare, quelle da riqualificare e quelle dove saranno possibili nuovi interventi.

Il Piano dei Servizi si occupa della trasformazione della riqualificazione e trasformazione della città pubblica. L'articolazione del territorio in sistemi (infrastrutturale, ambientale, insediativo) permette di adottare punti di vista elastici, privilegiando gli aspetti più generali e stabilendo come prima condizione di appartenenza non già il riconoscimento del limite cartografico, ma la rispondenza alle caratteristiche di volta in volta individuate nel processo di pianificazione.

Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la disciplina, in forma prescrittiva, dell'esistente e dei diritti acquisiti per la città da costruire. Tale disciplina sarà formulata per tessuti urbani, proponendosi quindi di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legata alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto, per esprimere al contrario la tipologia urbanistica e quindi la struttura vera e propria dello spazio urbano; evidenziando in particolare il rapporto tra suolo scoperto e suolo costruito, pubblico e privato, collettivo e individuale.

L'identificazione dei tessuti urbani consente così di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che la logica di occupazione del suolo: ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti. Si tratta pertanto di individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e discipline urbanistico-edilizie specifiche volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato anche come incentivo ad una generale operazione di manutenzione della città.

I nuovi caratteri che la Variante PGT assume verranno finalizzati all'elaborazione di contenuti programmatici che aiutano a separare il momento strutturale da quello operativo, all'adeguamento della disciplina urbanistica ai condizionamenti ambientali e infrastrutturali quali fondamenti del piano e al consolidamento dei meccanismi operativi del piano.

Ciò dovrebbe configurare un piano di regole certe e chiare, caratterizzato da caratteri di flessibilità e sostenibilità, necessari per accompagnare e accelerare le trasformazioni e al contempo per guidare i processi di riqualificazione della città.

6. IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI

Gli obiettivi della Variante PGT sono declinati in rapporto ai tre macro sistemi territoriali che compongono la città e il territorio: infrastrutture, ambiente, insediamenti e servizi.

Il Piano di Governo del Territorio declina puntualmente e coerentemente per ogni obiettivo il sistema delle azioni promosse dal nuovo piano al fine del loro raggiungimento.

In ragione del rango urbano, della localizzazione territoriale, delle caratteristiche sociali ed economiche locali, si è preferito individuare un sistema limitato e controllabile di obiettivi, a cui fare seguire le azioni promosse dal piano, facilmente verificabili in fase di monitoraggio delle scelte e delle previsioni del piano.

6.1. Sistema infrastrutturale

- SI 1 Favorire la rete di relazioni infrastrutturali di livello sovracomunale in modo da valorizzare Scaldasole nell'ambito più ampio del territorio pavese, realizzando la circonvallazione a sud-est nel nucleo abitato.
- SI 2 Razionalizzare il sistema della mobilità interna urbana, con una proposta infrastrutturale complessiva (in sintonia con le politiche), tesa ad eliminare la condizione di marginalità, di pericolosità e di impatto ambientale, con la creazione di zone 30 e promuovendo interventi di traffic calming, garantendo e migliorando la sicurezza stradale.
- SI 3 Migliorare la qualità sociale e ambientale dei tessuti urbani valorizzando la mobilità “debole” e le connessioni con il sistema del verde e dei percorsi ciclopedonale, potenziando in particolare il sistema della mobilità ciclo-pedonale.
- SI 4 Razionalizzare le infrastrutture a rete per il trasporto dell'energia e delle informazioni.

6.2. Sistema ambientale

- SA 1 Salvaguardare l'ambiente naturale e agricolo, valorizzando le qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza agricola e boschiva.
- SA 2 Valorizzare la presenza degli elementi naturali e paesaggistici di pregio che caratterizzano il territorio comunale (Boschetto di Scaldasole).
- SA 3 Potenziare il patrimonio boschivo, mettendolo a sistema con i corridoi ecologici e ambientali di scala provinciale.
- SA 4 Potenziare il sistema del verde pubblico di livello locale, composto di aree e corridoi verdi, da connettere alla rete ecologica di livello sovracomunale.
- SA 5 *Riqualificazione* delle aree verdi adiacenti all'asilo e al campo sportivo.
- SA 6 Introdurre protocolli di certificazione energetica e ambientale degli edifici e incentivare applicazioni sperimentali (in particolare sul patrimonio pubblico), sviluppare l'uso delle fonti rinnovabili e di tecnologie innovative (pompe di calore, ventilazione con recupero di calore, ecc.) idonee per i singoli edifici.
- SA 7 Garantire un adeguato grado di protezione del territorio dai rischi idrogeologici, sismici e industriali.

6.3. Sistema insediativo, produttivo e dei servizi

- SIS 1 Confermare e ridimensionare le trasformazioni insediative previste dal PGT previgente (attuate, in corso di attuazione, programmate), minimizzando il consumo di suolo e, in generale, l'uso delle risorse ambientali, con l'obiettivo contenimento dell'impronta urbana e di bilancio zero delle trasformazioni (con interventi di compensazione ambientale).
- SIS 2 Mantenere i due perimetri (Nucleo antico e Centro Storico) del nucleo di antica formazione (città storica), confermando la parte di maggiore pregio, valore e interesse storico – tipologico con finalità di recupero e valorizzazione, modificando la normativa per la restante parte a zona di completamento con

vincoli tipologico – insediativi, con complessive e specifiche politiche di riqualificazione urbana e ricomposizione formale

- SIS 3 Migliorare la qualità dell'ambiente urbano (riqualificare gli spazi pubblici, le strade, gli spazi verdi, le attrezzature), con particolare attenzione ad alcune aree specifiche ritenute prioritarie in ragione delle condizioni tipologico – insediative.
- SIS 5 Controllare la qualità dei completamenti insediativi, con particolare attenzione alla definizione di margini urbani continui e chiaramente definiti, anche al fine della costruzione di un corretto rapporto con il paesaggio agricolo circostante.
- SIS 6 Controllare la qualità delle trasformazioni urbane dal punto di vista dell'inserimento paesistico e ambientale, regolando gli aspetti legati alla permeabilità dei suoli, alla dotazione vegetazionale, alla composizione tipo - morfologica degli edifici.
- SIS 7 Redigere norme flessibili per la residenza e per gli ambiti produttivi.
- SIS 8 Controllo delle attività del piccolo commercio in relazione alle esigenze locali.
- SIS 9 Favorire la multifunzionalità nelle aziende agricole esistenti, attraverso un raccordo più stretto tra attività agricola, tutela del paesaggio rurale, beni e servizi prodotti.

7. LE PROPOSTE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sono di seguito individuate le principali scelte su cui si Documento di Piano fonda la propria struttura, articolate per sistemi: l'impianto urbanistico, le infrastrutture viabilistiche, l'impianto ambientale e paesaggistico.

7.1. Il sistema urbano

Scaldasole è un borgo di formazione lineare lungo la strada che dal castello porta a Sannazaro de' Burgondi, da un lato e dall'altro a Dorno, con estensione dell'abitato prevalentemente nella fascia sud, sud-est opposta alla localizzazione del Castello.

La Variante PGT conferma l'impianto storico individuato dal piano previgente e viene suddiviso in due differenti tessuti:

- Zone residenziali di centro storico, ovvero la parte più antica del paese che comprende il nucleo del castello, le due chiese ed il tessuto urbano tra essi compreso. Oltre gli edifici più importanti, il Centro storico ingloba l'azienda agricola della Cascina Cortazza e l'azienda agricola Tenuta Castello. Nel Piano delle Regole saranno individuate le modalità di intervento in questa zona.
- Zone residenziali di nucleo antico, ovvero la parte di città storica compresa fra il centro storico vero e proprio e le parti di città già presenti nella prima levata dell'IGM del 1884. Questa parte di città non presenta particolari rilevanze architettoniche ma denota un tessuto urbano degno di salvaguardia. Per gli edifici compresi in questa perimetrazione saranno adottate regole di intervento che ne salvaguardino le caratteristiche peculiari. Saranno previste normative che riguardano l'aspetto morfologico degli edifici, gli allineamenti stradali, il numero dei piani ed i caratteri di finitura di tutte le unità di intervento. In tali zone si potrà intervenire anche con Piani di Recupero Convenzionati che interessino ambiti di interventi predefiniti.

I contenuti della disciplina particolareggiata

I più recenti orientamenti della cultura urbanistica da tempo indirizzano alla trasformazione della città al proprio interno, privilegiando, rispetto all'espansione ed alla crescita degli scorsi decenni, il recupero ed il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il riuso dei manufatti di interesse storico – tipologico.

Il concetto di conservazione, un tempo legato all'aspetto edilizio – architettonico dei singoli edifici del Centro storico viene oggi esteso a tutto il nucleo antico, considerando meritevoli di attenzione non solo gli edifici di particolare interesse storico – monumentale, ma tutti i manufatti riutilizzabili, riconoscendo un valore culturale all'intero complesso storico, composto da edifici e da aree scoperte (pubbliche e private) nonché del rapporto fra queste intercorrente.

Una corretta pianificazione urbanistica deve porsi obiettivi progettuali perseguibili e realistici. La necessità di conservare i valori storico – culturali, architettonici e ambientali del nucleo antico deve essere sapientemente dosata e fatta convivere con la necessità di incentivare il recupero e il riuso degli edifici. Soprattutto per un centro antico come quello di Scaldasole, che, a parte il Castello, non presenta elementi di eccezionalità, ma un valore omogeneo medio, di impianto unitario complessivo.

Il PdR indica per tutti gli edifici del nucleo storico puntuali modalità di intervento: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il risanamento, il restauro, la ristrutturazione urbanistica ed eventualmente la nuova costruzione.

All'attribuzione delle modalità di intervento si è arrivati considerando le caratteristiche tipologiche e di consistenza dei manufatti, massimizzando le possibilità di ristrutturazione edilizia, naturalmente nel rispetto dei valori architettonici eventualmente presenti, senza l'obbligo di una pianificazione attuativa preventiva, che non viene esplicitamente e direttamente riproposta nella disciplina particolareggiata, ma rimandata alla fase di attuazione degli interventi (sulla base della legislazione di riferimento), solo per i casi ritenuti più significativi e al contempo fattibili.

Le modalità di intervento e la relativa normativa si configurano quindi come guida per gli interventi edilizi ed urbanistici, dettando regole sulla modalità di attuazione degli interventi, sui materiali utilizzabili, sulle caratteristiche tipologiche e sulle modalità di esecuzione.

La città moderna consolidata

Le scelte progettuali del DdP per la città consolidata non di origine storica saranno prevalentemente indirizzate dal PdR al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di ampliamento finalizzati alla migliore abitabilità, alla trasformazione di immobili esistenti che non assolvono più alla loro originaria funzione presenti, alla saturazione dei lotti ancora liberi (presenti in quantità modesta) con modesti interventi di completamento, privilegiando ovviamente la funzione residenziale e quelle produttive nelle zone artigianali e industriali.

Tutti questi interventi, finalizzati alla riqualificazione complessiva della città costruita, sono consentiti con interventi diretti (secondo le procedure di legge), senza cioè ricorrere ad una successiva pianificazione attuativa, tranne che per eventuali casi di eccezionale complessità (attualmente non individuabili): è quindi direttamente il PdR a disciplinare tutti questi interventi, definiti come "interventi estensivi", relativi cioè alla città già esistente.

Quanto alle scelte funzionali, agli usi previsti e a quelli consentiti nelle varie zone, oltre alle indicazioni già anticipate a proposito dei singoli tessuti, si sottolinea come sia all'interno delle varie zone del TUC che all'interno degli ambiti attuativi, sono consentiti vari usi: sarebbe sbagliato differenziare al loro interno le attività direttamente residenziali da quelle produttiva (artigianale, industriale), da quelle terziaria di servizio (direzionale) o anche di deposito, stoccaggio o commercializzazione. Conformemente ad un indirizzo ormai ricorrente nella pianificazione urbanistica, la Variante PGT privilegia una certa flessibilità previsionale all'interno di queste zone, lasciando alla gestione urbanistica l'attuazione degli indirizzi e delle finalità indicati dal piano.

Trasformazioni urbane prevalentemente residenziali

Il Documento di Piano prevede due nuovi ambiti di trasformazione residenziale, eliminando AT preesistenti e non realizzati.

Le aree di intervento previste dal PGT previgente e confermate dalla presente Variante PGT sono di dimensioni limitate (quasi tutte inferiori all'ettaro), sfruttano per quanto possibile le urbanizzazioni già presenti, riguardano più localizzazioni, dato che anche questi interventi devono concorrere alla generale strategia di riqualificazione urbana: sono quindi prevalentemente aree marginali, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei bordi della città e aree interstiziali, vale a dire aree libere interne ai tessuti urbani, dove sono localizzati interventi che tendono a ricostituire la maglia urbana, la trama del tessuto in cui sono inserite.

A queste trasformazioni si aggiungono interventi di mitigazione e di compensazione ambientale, ecologica e paesaggistica, proponendo in sede di Piano delle Regole un controllo puntuale della qualità dei nuovi insediamenti, sia per quanto riguarda la forma urbana e ai caratteri dei nuovi insediamenti, che per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici.

Trasformazioni urbane prevalentemente per attività

L'ambito di trasformazione industriale (ATP1) viene riconfermato dalla Variante, per rispondere ad una effettiva domanda di completamento e sviluppo aziendale, localizzato dal Documento di piano nella zona nord est, verso il comune di Dorno, dove sono già in attuazione due comparti produttivi (PLP1). L'Amministrazione ha inteso confermarlo introducendo però una normativa che permetta l'insediamento sia di attività produttive che di attività commerciali e terziarie.

Si precisa che la realizzazione del ATP1 (Ambito di trasformazione produttivo) verso il Comune di Dorno sarà legata strettamente alla costruzione della nuova tangenziale. In particolare i lottizzanti dovranno sostenere una percentuale delle spese per la costruzione della rotatoria di innesto della nuova tangenziale sulla strada provinciale n.206, pari al 30% del valore della nuova rotatoria. (nel caso di ritardata costruzione con garanzie fidejussorie). In questo modo, su tale rotatoria potrà essere ricavata un'uscita dedicata direttamente alla nuova zona produttiva, su cui potrà essere organizzata la viabilità interna del Piano di Lottizzazione.

Incentivi per il contenimento del consumo energetico

Gli incentivi per il contenimento del consumo di suolo vengono recepiti in toto dall'Art.4 della LR 20 novembre 2014 n° 31.

Ulteriori incentivi si attribuiscono per il riutilizzo delle acque meteoriche con premi di incentivazione del 3% di SL. Nel Centro Storico l'incremento sarà utilizzabile solo nella parte dei fabbricati verso le corte o negli edifici rustici, non delle parti verso strada.

7.2. I servizi

I servizi residenziali

Per quanto riguarda lo stato dell'arte e le previsioni relative alle dotazioni territoriali, il Documento di Piano individua i criteri generali di impostazione del Piano dei Servizi, coordinando la struttura generale e rinviando al PdS le scelte specifiche. Conseguentemente, le previsioni per i servizi sono operate dal nuovo Piano dei Servizi (PdS) sulla base dei seguenti criteri suggeriti dal DdP.

Il Comune di Scaldasole non necessita di particolari servizi in quanto, come già verificato nel vigente PGT, il comune garantiva una dotazione minima di standard.

Le aree di trasformazione di tipo residenziale/industriale prevedono al loro interno aree da cedere e da utilizzare come standard urbanistici che possono solo essere monetizzati in parte. La monetizzazione delle aree non cedute verrà utilizzata per recuperare aree poste anche in altri ambiti da destinare a servizi pubblici.

I servizi urbani

Le caratteristiche dimensionali e la struttura urbana di Scaldasole non sono tali da richiedere una particolare attenzione ai servizi pubblici di carattere urbano, che interessano cioè non solo l'ambito residenziale comunale, ma un territorio più vasto.

Di fatto il Piano dei Servizi confermerà i servizi urbani esistenti, prevedendone gli ampliamenti ed adeguamenti necessari sulla base delle relative caratteristiche funzionali, sfruttando le riserve di aree pubbliche (acquisite e/o di futura acquisizione).

Si tratta di aree prevalentemente destinate ad attività tecnologiche, di aree per attrezzature sanitarie, di aree ad uso cimiteriale, di aree a previsione verde pubblico e parcheggi.

Gli standard delle attività produttive

Le attività produttive esistenti non presentano di fatto dotazioni di standard urbanistici. Anche per questa ragione, per i nuovi comparti produttivi (ad integrazione e completamento del polo produttivo esistente), viene prevista una dotazione di standard urbanistici pari al 10% della Su. A differenza degli standard residenziali, la Variante PGT non prevede monetizzazioni ma obbligatoriamente la cessione in loco delle quote previste. Nel caso in cui le attività produttive siano sostituite da attività commerciali gli standard saranno parametrati a queste e individuati totalmente in loco.

Viabilità

Gli elementi essenziali della nuova organizzazione della mobilità si sintetizzano in modo particolare al nuovo assetto urbano previsto nel PTCP della Provincia di Pavia. Il nuovo assetto ruoterà attorno alla nuova tangenziale prevista nel Documento di Piano, che verrà realizzata sul lato sud – est del centro abitato.

Questo tracciato di nuova viabilità, previsto a livello sovracomunale interesserà una breve prima tratta il Comune di Sannazzaro de' Burgondi, poi entrerà definitivamente nel Comune di Scaldasole.

Il tracciato si manterrà all'esterno del cimitero comunale, poi, inserendosi fra la Casa Crocetta e la Cascina Turbina, raggiungerà la Strada Provinciale n.206. La nuova tangenziale creerà occasioni nuove per la crescita produttiva della città e, nel contempo, raggiungerà i seguenti obiettivi:

- solleverà tutto il centro abitato dal pesante traffico veicolare e carraio, permettendo un più elevato tasso di vivibilità all'interno della città;
- garantirà una maggior sicurezza all'interno dell'abitato sia al traffico pedonale che ciclabile. Realizzata la tangenziale il comune potrà prevedere a regolamentare l'asse stradale interno, con gestione del traffico (es: limitazione del traffico restante, zona 30...)

Percorsi ciclopedonali

Per quanto riguarda la mobilità delle persone all'interno del paese il Documento di Piano mantiene le ciclabili esistenti e inserisce il tratto in progetto che parte dalla SP206 passando a sud dell'ambito di trasformazione residenziale ATR3 e ricollegandosi con la ciclabile esistente del cimitero, proseguendo lungo la Via Delle Betulle fino a inserirsi tra il PLP1 e l'ATP1. Il piano attuativo ATP1 dovrà prevedere una rete ciclabile interna connessa a quella comunale.

Il progetto del piano dei servizi

La Tavola PdS1 del PGT Vigente mostra l'azzoneamento dei servizi sul territorio comunale di Scaldasole. L'offerta dei Servizi a Scaldasole è già sufficiente a soddisfare le necessità della popolazione. La tabella seguente mostra la suddivisione dei servizi in macro gruppi e permette di calcolare il rapporto mq/ab.

Zone per servizi pubblici - Standard	Metri quadri (mq)
Zone per l'istruzione dell'obbligo	1.789
Zone per attrezzature civiche di interesse comune	2.972
Zone per attrezzature religiose	5.285
Zone per verde pubblico	7.413
Zone a verde sportivo	14.559
Zone per parcheggi	8.562
Totale	40.580

Zone per attrezzature generali - Servizi	Metri quadri (mq)
Zone cimiteriali	6.880
Zone per attrezzature tecnologiche	3.402

Considerando la popolazione attuale di 923 abitanti a gennaio 2018, il rapporto tra i mq degli standard (prima tabella) e gli abitanti è di **43,9 mq/ab.** (40.580 mq / 923 mq)

La parte notevole dell'offerta dei servizi, da parte del comune di Scaldasole, è rappresentata dalle attrezzature sportive, circa 16 mq/ab, mentre il resto degli standard si aggiudica una media di circa 7 mq/ab per ciascun gruppo di servizi.

7.3. Il dimensionamento

Il dimensionamento del piano va oggi considerato in termini differenti rispetto anche ad un recente passato. Le città crescono in misura modesta su aree di nuova urbanizzazione, mentre prevalgono i caratteri della trasformazione e la riorganizzazione funzionale dei tessuti esistenti. Ciò implica un nuovo atteggiamento nei confronti delle previsioni urbanistiche: non si tratta più di limitare uno sviluppo impetuoso (peraltro frenato dall'attuale crisi immobiliare), che trasformava ad usi urbani parti significative di suoli agricoli, ma di riqualificare e riorganizzare parti di città già edificate. Ma anche di non rapportare la crescita urbana ad un mero rapporto quantitativo e ragionieristico fra dimensionamento e previsioni pubbliche, ma puntare al miglioramento delle dotazioni qualitative e prestazionali delle differenti tipologie dei servizi di natura collettiva.

Il dimensionamento residenziale, in particolare, si caratterizza sia per non consumare suolo a destinazione agricola, sia per la natura fisiologica e non patologica delle previsioni di crescita, che risultano in rapporto coerente ed organico sia con la popolazione residente che con i prevedibili trend di crescita demografica.

La Variante PGT intende come detto dare continuità alla struttura generale e all'impostazione metodologica e normativa del piano previgente, confermando e riducendo le trasformazioni insediative previste dal previgente PGT (attuate, in corso di attuazione, programmate).

L'edificabilità derivante dalla totalità degli ambiti di trasformazione residenziale previsti dal piano ammonta a **42.379 mc** complessivi (283 abitanti teorici, attribuendo 150 mc a stanza e conseguentemente ad abitante teorico).

Complessivamente, quindi, **la capacità insediativa del nuovo piano**, considerando gli ATR e le aree di completamento residenziale **ammonta a 1.489 abitanti teorici previsti.**

Le previsioni produttive, confermano l'ambito PLI3, con nuova codifica ATP1, per una ST di 64.578 mq.

In relazione alla disciplina regionale introdotta in materia di consumo di suolo, si rileva che ai sensi dell'art.5 della LR 31/14, come modificata dalla LR 16/17, i Comuni fino alla definizione nel PGT della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, devono assicurare un bilancio ecologico non superiore a zero. Risultano utili, ai fini della dimostrazione del raggiungimento dell'obiettivo "riduzione del consumo di suolo", le seguenti tabelle/dati di **confronto tra le previsioni del PGT previgente e la Variante PGT**.

PREVISIONI DEL PGT PREVIGENTE						
CODIFICA AMBITO		AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE				
CODIFICA PGT VIGENTE	CODIFICA VARIANTE PGT	ST (mq)	IT (mq/mq)	SL (mq)	V (mc)	Abitanti (150 mc/ab)
PL1	ATR3	18.000	0,24	4.320	14.400	96
PL2	/	12.150	0,24	2.916	9.720	65
PL3	/	29.800	0,24	7.152	23.840	159
PL4	/	30.000	0,24	7.200	24.000	160
PL5	ATR2	8.520	0,24	2.045	6.816	45
Totale		98.470	/	23.633	78.776	525

CODIFICA AMBITO		AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	
CODIFICA PGT VIGENTE	CODIFICA VARIANTE PGT	ST (mq)	IT (mq/mq)
PLI1	/	14.398	0,50
PLI2	/	11.841	0,50
PLI3	ATP1	64.578	0,50
Totale		78.000	-

* Va notato che nella tabella del PGT Previgente i valori della Superficie territoriale (St) degli AT sono a volte territoriali a volte fondiari. Gli Ambiti che sono riconfermati mantengono la superficie esistente, il numero differente è dovuto a quanto detto sopra, e/o ad una misura più precisa dell'area tramite Software ArcGis.

PREVISIONI DELLA VARIANTE DI PGT						
CODIFICA AMBITO		AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE				
CODIFICA PGT VIGENTE	CODIFICA VARIANTE PGT	ST (mq)	IT (mq/mq)	SL (mq)	V (mc)	Abitanti (150 mc/ab)
PL1	ATR3	18.567	0,33	6.127	18.381	122
PL2	ATR1	14.427	0,33	4.761	14.283	95
PL3	/	0	/	/	/	/
PL4	/	0	/	/	/	/
PL5	ATR2	9.813	0,33	3.238	9.715	65
Totale		42.807	/	14.126	42.379	283

CODIFICA AMBITO		AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	
CODIFICA PGT VIGENTE	CODIFICA VARIANTE PGT	ST (mq)	IT (mq/mq)
PLI1	/	0	/
PLI2	/	0	/
PLI3	ATP1	64.578	0,65
Totale		64.578	

Δ riferito tra VARIANTE PGT e PGT PREVIGENTE			
CODIFICA AMBITO	ST (mq)	SL (mq)	Abitanti teorici
Δ TOTALE ATR/PL	-55.663	-12.507	-243
Δ TOTALE PLI/ATP1	0	0	/

Di seguito la tabella che illustra il calcolo degli standard per la Variante del PGT.

Standard esistenti	40.580 mq
Abitanti (dato al 01/01/2018)	923 ab
Standard/abitanti	44 mq/ab
Standard in progetto	
Standard esistenti	40.580 mq
Parcheggio in progetto	674 mq
ATR1	950 mq
ATR2	650 mq
ATR3	1.220 mq
Totale standard in progetto	44.074 mq
Abitanti previsti	
Abitanti (dato al 01/01/2018)	923 ab
ATR1	95 ab
ATR2	65 ab
ATR3	122 ab
Aree di completamento residenziale *	284 ab
Totale abitanti previsti	1.489 ab
Standard in progetto/abitanti previsti	30 mq/ab – STANDARD DI PIANO

* Calcolo abitanti nelle aree di completamento residenziale

SF tot aree di completamento residenziale: 28.440 mq

SL: SF x 0,50 mq/mq = 28.440 mq x 0,50 mq/mq = 14.220 mq

Volume virtuale (V): SL x 3 m = 14.220 mq x 3 m = 42.660 mc

Abitanti teorici: V/150 = 42.660 mc/ 150 = 284 ab

7.4. I sistemi ambientali

L'attenzione ai problemi ambientali è una componente determinante della Variante PGT, sia per quanto riguarda le scelte di salvaguardia del territorio, sia per quanto riguarda le modalità di intervento dei nuovi insediamenti, sia infine per quanto riguarda come indirizzare in modo adeguato ogni opzione di carattere ecologico, con particolare riferimento all'arricchimento del verde urbano pubblico e privato.

Per quanto riguarda le scelte specifiche che possono sinteticamente essere trattate in questa sede, si ricordano i parchi urbani, il Boschetto di Scaldasole, i Dossi Eolici, le aree agricole, gli edifici residenziali in zona agricola, gli elementi caratterizzanti il paesaggio e l'ambiente e i percorsi naturalistici.

Il PTCP individua nel territorio comunale la presenza del Boschetto di Scaldasole e le aree a dossi.

I parchi urbani: per questo tipo di attrezzatura, fondamentale anche per un Comune delle dimensioni di Scaldasole, il Piano dei Servizi mostra le varie localizzazioni.

Boschetto di Scaldasole: Sulla Strada Provinciale per Valeggio è presente il Boschetto di Scaldasole, area individuata dalle delibere regionali come riserva naturale la cui importanza è confermata a livello europeo. Il Documento di Piano propone di caratterizzare quest'area come spazi per l'istruzione e le visite guidate.

Dossi eolici: Nel lato est il PGT individuava le aree a Dossi eolici, ovvero formati dal vento, dove la normativa vigente prevedeva interventi di tutela, di salvaguardia e di coltivazioni agricole mirate alla conservazione del paesaggio naturale. Il Documento di Piano fa proprie queste caratteristiche ambientali.

Le aree agricole: la normativa regionale per la pianificazione delle zone agricole rappresenta ormai un approccio consolidato alla pianificazione delle zone agricole, tale da non richiedere sostanziali integrazioni in sede di scelta specifica di piano. La salvaguardia delle attività produttive agricole, la possibilità di nuovi interventi edilizi consentita solo ai soggetti aventi titolo in quanto legati alla produzione agricola, la particolare cura dedicata ad evitare nuovi consumi di suolo agricolo, sono scelte ormai incontrovertibili di cui ciascun piano urbanistico deve prendere atto.

Le abitazioni civili in zona agricola: La presenza di tale realtà è legata alle cascine, presenti in numero di quattro. Il Documento di Piano preserva la presenza di costruzioni agricole legate alla residenza ed inserite nella pianificazione come zone di salvaguardia tutelate come parte del nucleo antico del Comune di Scaldasole.

Gli elementi caratterizzanti il paesaggio e l'ambiente: il Documento di Piano e il Piano delle regole individuano nelle zone agricole ed extraurbane tutte le preesistenze e ambientali che caratterizzano il paesaggio, sia di tipo naturale che di tipo artificiale e ne prescrive la conservazione e la manutenzione, individuando al contempo le forme e le modalità di compensazione economica di tali interventi, sperimentando normativamente la strada di particolari utilizzazioni compensative, gestite sulla base di convenzioni da stipularsi tra il soggetto manutentore e l'Amministrazione Comunale.

Percorsi naturalistici – Il Documento di Piano individua nella parte sud-est del territorio comunale due percorsi naturalistici. I tracciati nascono dalla strada provinciale per Pieve Albignola e raggiungono la parte del territorio comunale caratterizzata da vegetazione autoctona (robinie, farnie, roveri) e da una conformazione ambientale completamente diversa dalla gran parte delle coltivazioni agricole presenti nel comune.

I percorsi, già presenti e tutti realizzati in terra battuta, mettono in evidenza la presenza della zona dei Dossi.

I percorsi continuano oltre il territorio comunale per raggiungere il Comune di Dorno ed il collegamento con la provinciale Dorno - Pieve Albignola.

8. RETE ECOLOGICA

La rete ecologica comunale recepisce gli indirizzi della RER e della REP, inserendo ulteriori elementi nella rete ecologica comunale.

8.1. Corridoi e connessioni ecologiche

Valgono i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

- mantenimento di una fascia continua di territorio sufficientemente larga e con un equipaggiamento vegetazionale che consenta gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e nidificazione altrimenti precluse;
- azioni per la rimodellazione degli alvei e rinaturalizzazione delle sponde, volti alla riduzione del rischio idraulico con contestuale incremento delle funzioni utili (es. depurazione, aumento della biodiversità, ecc);
- la realizzazione di eventuali nuovi tracciati di infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovrà minimizzare le intersezioni con i corridoi. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di individuare un diverso tracciato non interferente, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale. Particolare attenzione verrà data ai manufatti di attraversamento stradale al fine di ottimizzare l'attraversamento per la continuità ecologica;
- preservazione della continuità territoriale e della funzionalità ecologica dei corridoi;
- dovranno essere evitati interventi che possano generare saldature tra edificati;
- l'attuazione di eventuali previsioni contenute negli strumenti urbanistici, dovrà in ogni caso assicurare una larghezza minima dello spazio inedificato idonea alla continuità ecologica e prevedere interventi di mitigazione;
- in caso di interferenza con tracciati di infrastrutture ferroviarie o viabilistiche, sia esistenti che previsti, dovranno essere realizzati passaggi faunistici o interventi adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica;

Ulteriori indirizzi di tutela e salvaguardia sono:

- accentuare la funzione di connettività ecologica con interventi quali:
 - tutela e mantenimento delle fasce ecotonali di passaggio tra ecosistemi locali differenti (es. transizione bosco – prato arborato – prato libero – aree agricole);
 - miglioramento della porosità delle recinzioni, con passaggi faunistici idonei ai movimenti delle specie;
 - arricchimento delle fasce ripariali e delle scarpate morfologiche, anche mediante utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica;
 - priorità a tali aree per progetti di rimboschimento, anche di concerto con altri Enti territoriali;
 - nuove edificazioni a servizio dell'attività agricola da sottoporre a attente valutazioni di disposizione plani volumetrica.

Si indicano inoltre le seguenti raccomandazioni:

- Conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- Conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;
- La realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovrà prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.

Sono atti vietati in modo assoluto lungo i corsi d'acqua individuati:

- Il danneggiamento e l'eliminazione con ogni mezzo dei ceppi degli alberi ed ogni opera anche in legno che sostengono le rive e gli argini dei corsi d'acqua;
- Lo scarico nei corpi idrici delle acque di prima pioggia o di lavaggio di aree esterne così come disciplinate dalla normativa regionale di settore.
- La copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità;
- Le variazioni o alterazioni non autorizzate alle opere di difesa e regimazione idraulica e relativi manufatti qualunque opera o manufatto non autorizzato che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti.

8.2. Aree di supporto

Sono da considerarsi aree di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia agli ambiti della rete ecologica, il cui scopo è la riduzione dei disturbi reciproci tra aree per la conservazione della natura e aree a pressione antropica.

Valgono i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

- sono da evitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e di alto impatto;
- mantenimento di un rapporto elevato tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata;
- conservazione/rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, privilegiando la diversificazione morfologica degli alvei e la ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o la riqualificazione delle esistenti è subordinata all'individuazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione;
- opportuna progettazione delle aree verdi, anche private, privilegiando l'impiego di specie autoctone;
- sono consigliate le attività economiche primarie della filiera del legno, agricoltura non intensiva, attività agrituristiche, centri di didattica ambientale ed attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.

Si presentano le seguenti raccomandazioni:

- pianificare con riferimento al principio di riqualificazione, considerando l'integrazione di progetti di nuova edificazione nel contesto di frangia, attraverso opere d'inserimento paesaggistico specifiche. È in ogni caso da evitare uno sviluppo edilizio per tali aree, e in ogni caso non nella forma degli interventi sparsi e isolati, da intendersi come edificazioni non connesse al tessuto urbano consolidato esistente in un raggio di m. 30.
- l'individuazione di interventi da realizzare a confine comunale deve avvenire garantendo forme di consultazione preventiva con le amministrazioni comunali confinanti, con prioritaria attenzione alla continuità delle reti ecologiche previste dagli Enti territoriali sovraordinati (Province e Regioni). Nel caso di interruzioni della continuità della Rete ecologica dovranno essere previste, all'interno della documentazione dei titoli abilitativi previsti, misure di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, nonché misure di compensazione aggiuntive attivate congiuntamente alla realizzazione dell'intervento, al fine di rafforzare e recuperare i valori naturalistici e ecologici del contesto, esteso anche ai comuni contermini.

8.3. Elementi di criticità per la rete ecologica

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali devono prevedere, per le edificazioni esistenti, per gli ampliamenti e le nuove realizzazioni, norme apposite per ridurre il consumo energetico, favorire l'uso di energie da fonti rinnovabili e favorire il riuso e la conservazione della risorsa idrica, al fine di ridurre al minimo l'impatto anche delle reti tecnologiche. I nuclei sparsi, non serviti da rete fognaria, devono disporre di impianti di fitodepurazione dei reflui, compatibilmente con le caratteristiche orografiche del sito.

Inoltre si fa presente che le strade di tutte le categorie, comprese quelle sterrate, costituiscono barriere per la rete ecologica, pertanto è necessario effettuare interventi di mitigazione per le infrastrutture presenti. Nel caso di nuova realizzazione di infrastrutture che interrompano la continuità o interferiscano con la funzionalità della rete ecologica, dovranno essere previsti passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio nonché opere di compensazione paesistico-ambientale.

Inoltre è indispensabile:

- mitigare le situazioni di conflitto evidente fra sistema insediativo, infrastrutture per la mobilità e Rete ecologica, in particolare con specifiche misure di mitigazione e di compensazione da richiedere in tutti i nuovi interventi di edificazione e negli interventi di qualificazione del tessuto urbano consolidato.
- evitare la saldatura tra elementi di criticità con collocazione spaziale ravvicinata, non ammettendo l'espansione dei nuclei sparsi presenti nei settori territoriali prevalentemente agricoli e/o boscati.

8.4. Zone di riqualificazione ecologica

Risulta indispensabile prevedere un grado di priorità assoluto per progetti di compensazione ambientale e di costituzione di nuove unità ecosistemiche, mitigando l'impatto delle attività antropiche passate e presenti. Gli interventi di recupero ambientale di tali ambiti debbono essere finalizzati a rimuovere ed allontanare definitivamente attività ed impianti incompatibili, per ripristinare l'ecosistema e l'habitat naturale preesistente, nonché la forestazione ed arboricoltura da legno. Tali interventi debbono conseguire l'obiettivo di mantenere in sicurezza le aree caratterizzate da elevata naturalità idrogeologica e di favorire il ripristino dell'ambiente naturale e la ricostituzione naturalistica dei siti. Gli interventi di recupero ambientale possono anche determinare la realizzazione di nuovi spazi di verde attrezzato ad uso pubblico.

8.5. Interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentazione

Fasce arboreo-arbustive ai lati delle strade

Un settore particolare di impatto ambientale e di risposta tecnica è quello relativo all'avifauna. La realizzazione di fasce arboreo-arbustive ai lati delle strade può alzare la linea di volo degli uccelli e ridurre più o meno significativamente i casi di impatto. La presenza di vegetazione arboreo-arbustiva ai lati della strada per limitare gli impatti con l'avifauna, avrà caratteristiche differenti di struttura ed altezza a seconda della tipologia costruttiva della strada. Valenze tradizionali della vegetazione ai lati delle strade sono quelle estetico-percettive fornite dai filari alberati, di cui si possono prevedere diverse tipologie. La presenza di fasce laterali va considerata anche in funzione delle specifiche meteorologiche della zona (venti laterali, possibilità di accumuli di neve ecc.). Una funzione sempre più frequentemente richiesta alle fasce laterali alle strade è la protezione dell'ambiente esterno dal rumore e dagli scarichi prodotti dal traffico. L'affiancamento delle infrastrutture stradali con fasce laterali a vegetazione spontanea può servire a collegare tra loro unità naturali intersecate dalla nuova opera e che altrimenti resterebbero separate. Si vengono così a formare corridoi lungo la strada che potranno essere usati da piccoli animali per lo scambio di individui tra le popolazioni dei frammenti rimasti. Anche nel caso di uso di

strutture antirumore tecnologiche (es. pannelli fonoassorbenti) si deve cercare per quanto possibile di abbinare elementi viventi (es. arbusti) in modo da creare microhabitat con valenze ecologiche.

Interventi complementari a lato delle strade.

Un settore di opere che merita una particolare attenzione progettuale è quello dei consolidamenti laterali su versante. Al fine di creare micro corridoi laterali, il progetto dovrà abbinare una scelta adeguata delle sezioni con l'uso di tecniche ottimali di ingegneria naturalistica. Un settore particolare di intervento per i corridoi laterali è quello delle fasce spartitraffico. Le performance attese e le specifiche realizzative potranno variare a seconda delle situazioni. I criteri di una buona progettazione impongono prima di tutto di evitare nuovi consumi e nuove frammentazioni degli habitat esistenti, ad esempio adeguando i raggi di curvatura. Vanno valutate le gerarchie di criticità di tracciati alternativi, in modo da evitare le aree a maggiore sensibilità. Per quanto riguarda i rapporti con la permeabilità ecologica, occorrerà inizialmente definire il ventaglio delle soluzioni tecniche possibili in funzione del tipo di strada e del traffico atteso. In funzione degli obiettivi ecologici generali di permeabilità si potranno selezionare le tipologie di intervento più efficaci. Anche il dimensionamento delle opere richiede a monte la precisazione degli obiettivi ecologici perseguiti. Per quanto possibile, la definizione tecnica di passaggi faunistici richiede a monte anche l'individuazione delle specie-guida, ciascuna delle quali può porre esigenze tecniche specifiche. La progettazione delle fasce laterali richiede una serie di scelte che combinino le performances ecologiche desiderate con altri requisiti tecnici ordinari (scorrimento delle acque di ruscellamento, possibilità di manutenzione, recinzioni ecc.). Particolarmente importante nella ricostruzione degli habitat laterali è la scelta delle specie vegetali da impiantare, che dovrà rispondere a obiettivi di correttezza floristica e di ingegneria naturalistica. Le performance ecologiche attese per le fasce vegetate spartitraffico saranno differenti a seconda della loro ampiezza e della natura dell'ambiente ai lati della strada. Anche ad aree di svincolo di dimensione relativamente piccola possono essere assegnati obiettivi ecologici di qualche interesse (per es. la presenza ed il mantenimento di specie erbacee rare) per la biodiversità. Le aree intercluse, ovvero quelle di limitata estensione poste all'interno di porzioni di territorio circoscritte da barriere artificiali o naturali costituiscono zone quasi sempre abbandonate a sé stesse; esse invece bene si presterebbero per la realizzazione di interventi di recupero ambientale utilizzando ecosistemi in grado di contribuire all'inserimento paesaggistico ed ecosistemico delle infrastrutture lineari.

L'organizzazione delle fasce laterali potrà avvenire in modo da produrre funzioni multiple, sia ecologiche (connettività longitudinale) sia territoriali (es. percorsi ciclopeditoni). La buona riuscita dei progetti di permeabilità ecologica dipende anche dall'assetto dell'ambiente al di là delle immediate pertinenze dell'infrastruttura stradale. Avendo la possibilità di introdurre nuovi elementi naturali o naturaliformi sull'ambiente laterale si hanno migliori possibilità di governare tecnicamente gli spostamenti di animali trasversali rispetto all'infrastruttura. I passaggi faunistici possono diventare elementi di un sistema di corridoi ecologici locali in grado di mettere tra loro in relazione unità esistenti altrimenti frammentate, nell'ottica appunto di una rete ecologica complessiva. È l'intero sistema della viabilità locale minore che potrebbe in determinate circostanze fare da supporto ad un sistema di connessioni ambientali. Affinché abbia un senso ecologico una rete locale di questo tipo dovrebbe però aver chiarito e verificato in precedenza i propri obiettivi specifici.

9. SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'apposita tavola del Piano delle Regole PdR "Carta della sensibilità paesistica" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.

Classe 1 - Sensibilità molto bassa

Ambiti del territorio urbanizzato che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale, zone a destinazione prevalentemente produttiva. La Classe comprende il tessuto a destinazione produttiva in quanto ambito urbano consolidato senza elementi di nota. Si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico e che pertanto non richiedono particolari prescrizioni.

Classe 2 - Sensibilità bassa

Ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientale degne di nota, zone a destinazione prevalentemente residenziale. La classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato residenziale, in quanto urbano consolidato senza alcun elemento di nota. Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

Classe 3 - Sensibilità media

La classe 3 è stata assegnata a porzioni di aree edificate o aree a servizi alle quali si riconosce un valore e la necessità di tutela maggiore, dovuti al mantenimento dell'identità locale. Sono, inoltre, aree di completamento poste al limite del tessuto urbanizzato e aree di territorio con elevata percezione naturalistica/paesaggistica. In questa fascia di sensibilità si collocano le aree residenziali classificate come "Ville con giardino", i centri storici e l'area agricola adiacente all'urbanizzato.

Nelle aree a "sensibilità media" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovrà, inoltre, tener conto dell'equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valore spaziale irrinunciabile.

Classe 4 - Sensibilità elevata

Sono le zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione che di relazione intrinseca fra componenti: e il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie, dei luoghi con valenza paesistica determinata da emergenza visiva non compromessa dai pur vicini sistemi urbani edificati.

In questa classificazione rientrano gli ambiti di valore storico culturale.

Gli interventi saranno attenti al rapporto con i caratteri tipologici e architettonici dei luoghi evidenziandone le specificità attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici significativi di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, etc., onde evitarne l'omologazione con la restante parte del tessuto urbano.

Nelle aree a "sensibilità alta" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovranno, inoltre, definire nuovi rapporti di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante. Le "vedute lontane" andranno preservate.

Classe 5 - Sensibilità molto elevata

Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente. Rientrano in tale classe, il Bosco Pineta e i Dossi Eolici.

Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione. Tali ambiti rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

Gli interventi negli spazi dovranno inoltre prevedere:

- la massima valorizzazione dei corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
- un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
- la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
- la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite vengano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio e ai siti di riferimento. Si dovrà prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi.

Gli interventi, infine, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo sia ai fini agricoli sia ai fini di utilizzazione turistica.

Nelle aree a "sensibilità molto elevata" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

10. CONSUMO DI SUOLO

La Variante di PGT, in linea con la LR n°31 del 28 novembre 2014, mira a limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate.

In questo senso, la Variante di PGT (come già esplicitato nel capitolo 7 del presente documento) mantiene due ambiti di trasformazione residenziali dal PGT Vigente, più uno produttivo ed elimina tre AT, introducendone due nuovi, che sommando portano ad una riduzione dei mq di suolo consumato, pari a 26.309 mq.

Di seguito la tabella per il calcolo del consumo di suolo.

Descrizione	Superficie (mq)
Superficie agricola	11.060.211
Agricolo	9.648.507

Boschi	1.411.704
(A) Superficie urbanizzata: (a) + (b)+ (c)	412.929
a) area urbanizzata + strade	327.310
b) area urbanizzata verde	29.091
c) area urbanizzata per impianti e servizi	56.529
(B) Superficie urbanizzabile: (d) + (e) + (f)	135.825
d) Ambiti di trasformazione residenziali	42.807
e) Ambiti di trasformazione produttivi	64.578
f) Zona residenziale di completamento	28.440
(C) Superficie urbanizzata + Superficie urbanizzabile (A) + (B)	548.754
(D) Superficie comunale	11.610.404

Indici	Valore %
(E) Indice di urbanizzazione territoriale: (A) / (D)	3,6%
Indice di urbanizzazione territoriale provinciale (Pavia)	9,2% *
Indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito "Lomellina"	7,6% *
(F) Indice di consumo di suolo: (C) / (D)	4,7%
Indice di consumo di suolo provinciale (Pavia)	10,7% *
Indice di consumo di suolo dell'ambito "Lomellina"	8,8% *

* Dato riportato nel progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014
(Elaborato: Tavola 06- Provincia di Pavia)

11. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE SCHEDE

Gli obiettivi di sviluppo individuati nel documento di piano si raggiungono attraverso l'attivazione degli ambiti di trasformazione, mettendo a confronto i parametri, le indicazioni, le prescrizioni contenute nelle singole schede d'ambito con le ulteriori normative e prescrizioni presenti/attivabili nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi. In caso di contrasto le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di contrasto, prevalgono su quelle della Variante PGT. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali, inerenti la materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito.

Per la definizione degli indici e dei parametri edilizi utilizzati nelle schede AT, per le "Distanze", le "Destinazioni d'uso", le "Dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e pertinenziali", "Monetizzazioni", "Premialità", si rimanda alle NTA del PdR e del PdS allegate alla presente Variante PGT.

11.1. Tipologie e criteri di trasformazione

Vengono di seguito descritti i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi comunali devono tenere conto nell'attuazione delle trasformazioni insediative programmate dal DdP.

Il Ddp articola gli ambiti di trasformazione AT in differenti tipologie:

- ATR, trasformazioni per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;
- ATP, trasformazioni per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi;

Per ogni ambito di trasformazione AT vengono esplicitati:

- gli obiettivi e le finalità;
- gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale e geografica;
- gli indici e le destinazioni d'uso;
- le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: regole urbanistiche, paesaggistiche e ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, eventuali indicazioni specifiche;
- le indicazioni raccomandate nel Rapporto Ambientale

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nei singoli piani attuativi. In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà approfondire:

- il disegno e la suddivisione qualitativa fra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo;
- lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione dei moduli edificati, sia per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni;
- il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale;
- la valutazione del clima acustico che dovrà essere parte integrante del piano attuativo. Tutti gli interventi necessari al rispetto dei limiti acustici sono a carico dei soggetti attuatori;
- le indicazioni suggerite del RA della VAS per ciascun ambito di trasformazione relativi al rapporto con il contesto e al consumo e tutela delle risorse.

Il perimetro degli AT è individuato graficamente nelle tavole di progetto.

Sono indicazioni vincolanti le larghezze stradali esplicitamente riportate graficamente nelle tavole del piano e l'individuazione della localizzazione stradale, con facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di valutare il diverso posizionamento se adeguatamente supportato da motivazioni viabilistiche.

È inoltre ammessa la richiesta della cessione anticipata delle strade da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà realizzarle indipendentemente dal piano di lottizzazione. Il costo delle urbanizzazioni sarà scomputato dai costi di urbanizzazione ed espropriazione nel momento in cui sarà presentato il Piano attuativo relativo all'Area progetto.

11.2. Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene attraverso piani attuativi di iniziativa privata/pubblica previsti dalla legislazione statale e regionale vigente. Per la presentazione del piano attuativo si rinvia a quanto previsto dall'art.12, comma 4 della L.R. 12/2005.

L'approvazione del P.A. e loro varianti avviene ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005. In ipotesi di conformità alle previsioni della Variante PGT è fatta espressa facoltà per la Giunta di adottare e per il Consiglio Comunale di approvare i relativi provvedimenti (art.12 comma 4 bis della L.R.12/2005).

11.3. Normativa funzionale

Nella normativa funzionale vengono individuati gli usi previsti sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli utilizzi.

Circa la classificazione, articolazione e descrizione specifica dei singoli utilizzi del territorio così come ripresi nelle relative schede degli AT si rimanda alle NTA della presente Variante.

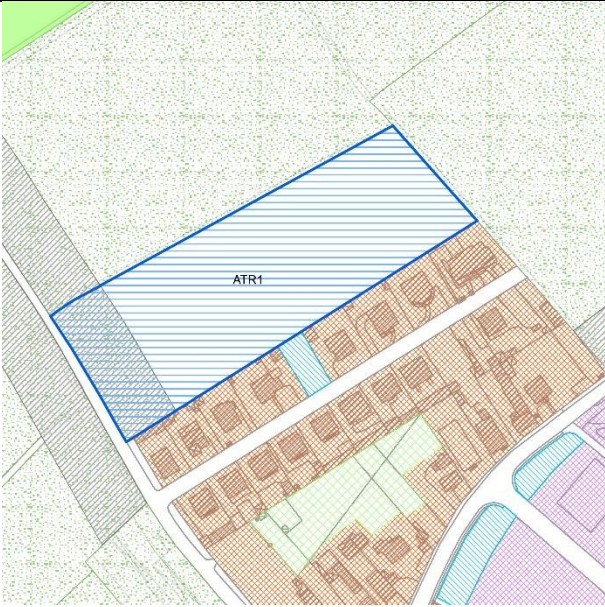
11.4. Parametri urbanistici ed edilizi

Le quantità edificatorie sono espresse attraverso gli indici urbanistici di cui alle NTA della presente Variante cui si rimanda, in relazione al tipo di intervento previsto e alle modalità d'insediamento.

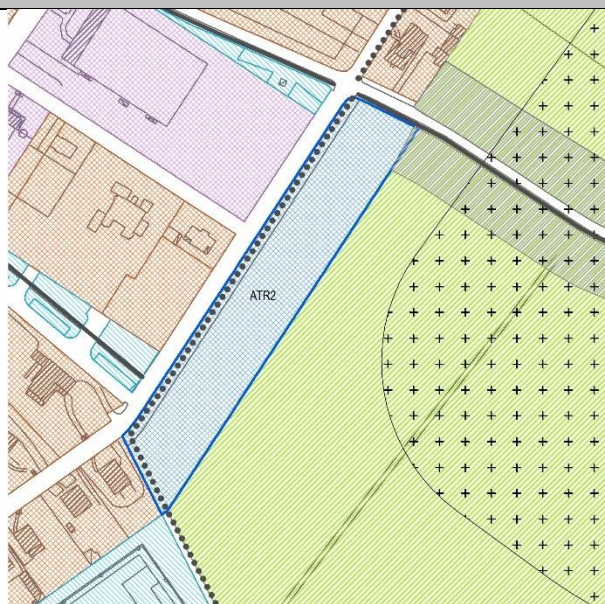
11.5. Standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per le specifiche destinazioni così come indicate nelle NTA della presente Variante.

11.6. Schede gli ambiti di trasformazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR1	
 <i>Estratto da DdP. Tav.04</i>	
Localizzazione	
L'ambito ATR1 si trova a nord della zona residenziale di Via Pietro Salvadeo, al limite del centro abitato verso la campagna. Esso confina ad ovest con la strada provinciale Scaldasole - Alagna, a nord ed est con le aree agricole di rispetto dell'abitato.	
Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale - ST	14.427 mq
Indice di edificabilità Territoriale – IT	0,33 mq/mq
Superficie lorda - SL	14.427 mq x 0,33 mq/mq = 4.761 mq
Volume virtuale (SL x 3 m)	4.761 mq x 3 = 14.283 mc
Abitanti teorici (V/150)	14.283 mc/150 ab = 95 ab
Standard in luogo	95 ab x 10 = 950 mq
Altezza massima del fabbricato – H	7,5 m
Urbanizzazioni primarie	Fascia verde: 78 m x 30 m = 2.340 mq che assorbono anche gli standard in luogo

Area in cessione al comune	20% di 14.427 mq = 2.885 mq
ST risultante in proprietà	11.542 mq
Superficie fondiaria (SF)	11.542 mq – urbanizzazioni primarie 2.340 mq = 9.202 mq
Indice di edificabilità fondiaria - IF	0,50 mq/mq
SL max su fondiaria	9.202 mq x 0,50 = 4.601 mq , inferiore a 4.761 mq, che è il massimo realizzabile
Indice di copertura – IC	0,50 mq/mq
Distanza dai confini	5 m
Distanza dai fabbricati	10 m
Arretramento dalla strada	fascia di rispetto
Superficie a parcheggio privato	1 mq ogni 10 mc
Superficie a verde privato	1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 50 mq di verde
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6, Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.	
Aree di cessione	
La dotazione minima di standard in loco è 10 mq/ab. La differenza con lo Standard comunale di Piano dev'essere obbligatoriamente monetizzata.	
Direttive	
L'edificazione all'interno del ATR1 è limitata, ad ovest, dalla presenza della fascia di rispetto stradale della strada provinciale Alagna - Scaldasole. Tale fascia di rispetto dovrà essere piantumata a cura dei lottizzanti con essenze arboree autoctone in ragione di 1 albero ogni 50 mq di verde. Lungo i lati confinanti con le aree agricole dev'essere realizzato un filare continuo con pioppi o carpini, sesto di impianto massimo 5,00 m: il sedime occupato computa ai fini della SL realizzabile. Eventuali strutture pubbliche o di interesse pubblico che saranno previste all'interno di questo AT, dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto e grado di rischio.	
Strumenti di Attuazione	
Piano attuativo obbligatorio	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR2*Estratto da DdP. Tav.04***Localizzazione**

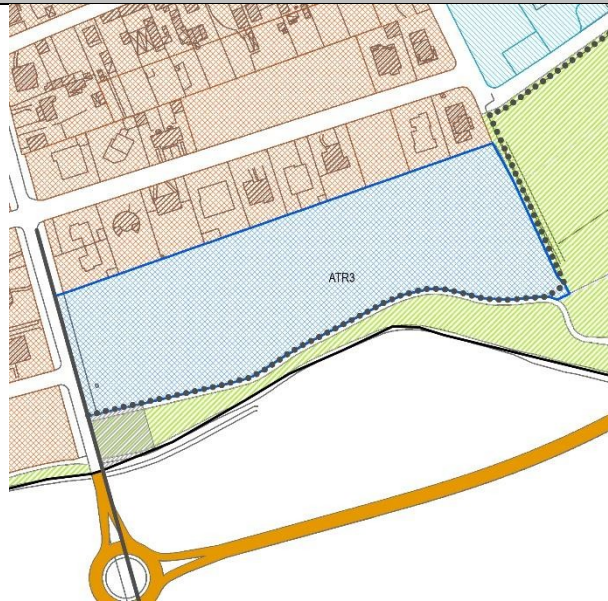
L'ambito ATR2 confina a nord con la Via IV Novembre, ad Ovest con Via Alberto Salvadeo, ad ovest con la Via IV Novembre, a est con le zone agricole di rispetto dell'abitato e a sud con le zone residenziali esistenti.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano verso la campagna, con particolare attenzione al contesto circostante, in continuità con l'abitato esistente.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	9.813 mq
Indice di edificabilità Territoriale – IT	0,33 mq/mq
Superficie lorda - SL	$9.813 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = \mathbf{3.238 \text{ mq}}$
Volume virtuale (SL x 3 m)	$3.238 \text{ mq} \times 3 = \mathbf{9.715 \text{ mc}}$
Abitanti teorici (V/150)	$9.715 \text{ mc} / 150 \text{ ab} = \mathbf{65 \text{ ab}}$
Standard in luogo	$65 \text{ ab} \times 10 = \mathbf{650 \text{ mq}}$
Altezza massima del fabbricato – H	7,50 m
Urbanizzazioni primarie	(ciclabile più fascia alberata): $270 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 1.350 \text{ mq}$, di cui 80% a carico dell'Operatore, pari a 1.080 mq.
Area in cessione al comune	20% di 9.813 mq = 1.963 mq
ST risultante in proprietà	7.850 mq
Superficie fondiaria (SF)	$7.850 \text{ mq} - \text{standard } 650 \text{ mq} - \text{quota ciclabile } 1.080 \text{ mq} = \mathbf{6.120 \text{ mq}}$
Indice di edificabilità fondiaria - IF	0,50 mq/mq
SL max su fondiaria	$6.120 \text{ mq} \times 0,50 = \mathbf{3.060 \text{ mq}}$, inferiore a 3.238 mq, che è il massimo realizzabile sulla ST
Indice di copertura – IC	0,50 mq/mq
Distanza dai confini	5 m
Distanza dai fabbricati	10 m
Arretramento dalla strada	fascia di rispetto
Superficie a parcheggio privato	1 mq ogni 10 mc

Superficie a verde privato	1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 50 mq di verde
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6, Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.	
Aree di cessione	
La dotazione minima di standard in loco è 10 mq/ab. La differenza con lo Standard comunale di Piano dev'essere obbligatoriamente monetizzata.	
Direttive	
La ciclabile dovrà avere continuità prevalente sugli accessi alle nuove abitazioni. Lungo i lati confinanti con le aree agricole dev'essere realizzato un filare continuo con pioppi o carpini, sesto di impianto massimo 5,00 m: il sedime occupato computa ai fini della SL realizzabile.	
Strumenti di Attuazione	
Piano attuativo obbligatorio	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR3*Estratto da DdP. Tav.04***Localizzazione**

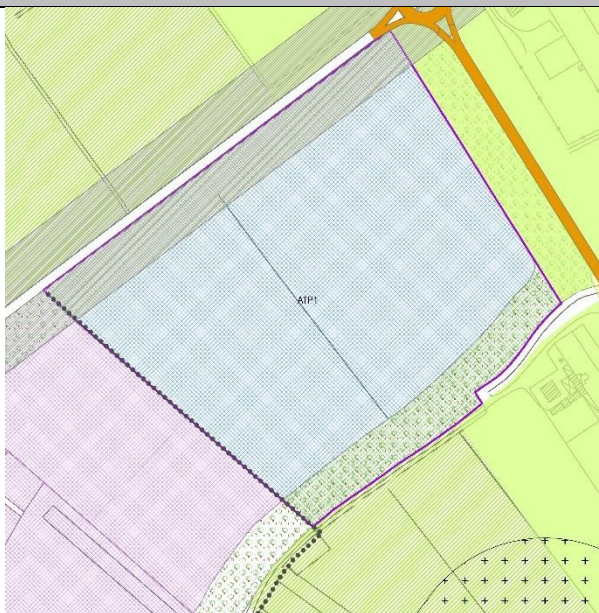
L'area è posta al limite del centro abitato di Scaldasole verso il Comune di Sannazzaro de' Burgondi. Confinante con le aree residenziali di Via Don Carlo Pensa a nord con le zone agricole di rispetto dell'abitato a sud ed est e con la S.P. 206 (Via Roma) ad ovest.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla formazione di una nuova area residenziale, con particolare attenzione al contesto circostante.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	18.567 mq
Indice di edificabilità Territoriale – IT	0,33 mq/mq
Superficie lorda - SL	$18.567 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = \mathbf{6.127 \text{ mq}}$
Volume virtuale (SL x 3)	$6.127 \text{ mq} \times 3 = \mathbf{18.381 \text{ mc}}$
Abitanti teorici (V/150)	$18.381 \text{ mc} / 150 = \mathbf{122 \text{ ab}}$
Standard in luogo	$122 \text{ ab} \times 10 = \mathbf{1.220 \text{ mq}}$
Altezza massima del fabbricato – H	7,50 m
Urbanizzazioni primarie	(ciclabile più fascia alberata): $275 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 1.375 \text{ mq}$, di cui 80% a carico dell'Operatore, pari a 1.100 mq.
Area in cessione al comune	20% di 18.567 mq = 3.713 mq
ST risultante in proprietà	14.854 mq
Superficie fondiaria (SF)	$14.854 \text{ mq} - \text{standard } 1.220 \text{ mq} - \text{quota ciclabile } 1.100 \text{ mq} = \mathbf{12.534 \text{ mq}}$
Indice di edificabilità fondiaria - IF	0,50 mq/mq
SL max su fondiaria	$12.534 \text{ mq} \times 0,50 = 6.267 \text{ mq}$, superiore a 6.127 mq, che è il massimo realizzabile.
Indice di copertura – IC	0,50 mq/mq
Distanza dai confini	5 m
Distanza dai fabbricati	10 m
Arretramento dalla strada	fascia di rispetto
Superficie a parcheggio privato	1 mq ogni 10 mc

Superficie a verde privato	1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 50 mq di verde
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6, Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.	
Aree di cessione	
La dotazione minima di standard in loco è 10 mq/ab. La differenza con lo Standard comunale di Piano dev'essere obbligatoriamente monetizzata.	
Direttive	
L'edificazione all'interno del ATR3 è limitata, a sud, dalla presenza di fascia di rispetto (m.10,00) del cavo colatore Biraghetto e della Roggia Biraga. Il verde pubblico dev'essere ricavato lungo via Roma, per proseguire il vialetto esistente. Lungo i lati confinanti con le aree agricole dev'essere realizzato un filare continuo con pioppi o carpini, sesto di impianto massimo 5, 00 m: il sedime occupato computa ai fini della SL realizzabile.	
Strumenti di Attuazione	
Piano attuativo obbligatorio	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP1

Estratto da DdP. Tav. 04

Localizzazione

L'ambito di trasformazione produttivo ATP1 è posto al limite del centro abitato verso il Comune di Dorno. L'area confina a nord-ovest con la Strada Provinciale n.206 (Via Piave), ad est con il tracciato della futura tangenziale, a sud con Via Barca e a sud-ovest con le zone industriali esistenti in fase di completamento.

Gli interventi progettuali sono finalizzati all'ampliamento della zona produttiva esistente ed al completamento della viabilità a servizio di tale zona produttiva.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	64.578 mq
Area in cessione al comune	20% di 64.578 mq = 12.916 mq
ST risultante in proprietà	51.662 mq
Superficie fondiaria - SF	ST 51.662 mq

Soluzione 1 – Produttivo

Indice di copertura IC su SF = 0,65 mq/mq

SL: SF x 0,65 mq/mq: 51.662 mq x 0,65 mq/mq = 33.580 mq

Standard: 10% SL = 33.580 mq * 10% = 3.358 mq, assorbiti nella fascia di rispetto stradale.

H max = 10 m all'intradosso

Soluzione 2 – MSV

MSV (no food) max: 1.500 mq ciascuna

Ammesse massimo 3 MSV

H max: 8 m

Standard parcheggi: 1 mq/mq

Soluzione 3 - Terziario direzionale

Edifici per uffici

IC: 0,50 mq/mq

SL max: 0,25 mq/mq

H max: 13,50 m

Standard parcheggi: 1 mq/20 mc

Soluzione 4 – Ricettivo Destinazioni ammesse tutte le tipologie escluso Motel. SL max: 1.500 mq H max: 13,50 m Standard parcheggi: 1 posto auto ogni 2 camere più 1 mq/10 mc di spazi comuni. Giardino privato obbligatorio di 2.000 mq minimo.
NOTA: Il Piano Attuativo definirà le destinazioni d'uso interpolando tra le soluzioni sopra esposte.
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati
Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/2 medie strutture di vendita, U4/3 Grandi strutture di vendita, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6 Complessi terziario direzionali, U4/7 Magazzini, U4/8 Artigianato di servizio, U7/1 Attrezzature ricettive, U7/2 Attrezzature per agriturismo Somministrazioni: ammesse in tutte le destinazioni precedenti. Se in sede autonoma edifici a 1 piano. Standard parcheggi per le somministrazioni: 0,5 mq/mq.
Aree di cessione
Fascia di rispetto stradale: 295 m x 30 m = 8.850 mq, al 80 % = 7.080 mq Area a bosco: 6.841 mq al 80% = 5.473 mq
Strumenti di Attuazione
Piano attuativo obbligatorio. Con previsione delle destinazioni, della viabilità interna, delle aree per standard. La cessione delle aree destinate al Comune deve avvenire all'atto della convenzione. La fascia di rispetto stradale e la fascia bosco devono essere mantenute a cura dei lottizzanti. I parcheggi previsti sono di uso pubblico ma rimangono di proprietà privata.
Direttive
Eventuali strutture pubbliche o di interesse pubblico che saranno previste all'interno di questo AT, dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto e grado di rischio.

12. SCHEDE DEI SERVIZI

12.1. Zone per servizi pubblici

Zone per l'istruzione - SCU

Identificativo	SCU.01	Categoria	Zone per l'istruzione
Servizio	Scuola dell'infanzia	Denominazione	Scuola dell'infanzia "Elisa Strada"
Localizzazione	Via XI Febbraio, 4	Mq	1790 mq
Proprietà	Parrocchia di San Giuliano Martire		
Descrizione	L'Asilo infantile rappresenta l'unica attrezzatura per l'istruzione del Comune di Scaldasole, rivolta alla "prima" istruzione, dedicata ai bambini di età tra 3 e 5 anni.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Zone per attrezzature civiche - CIV

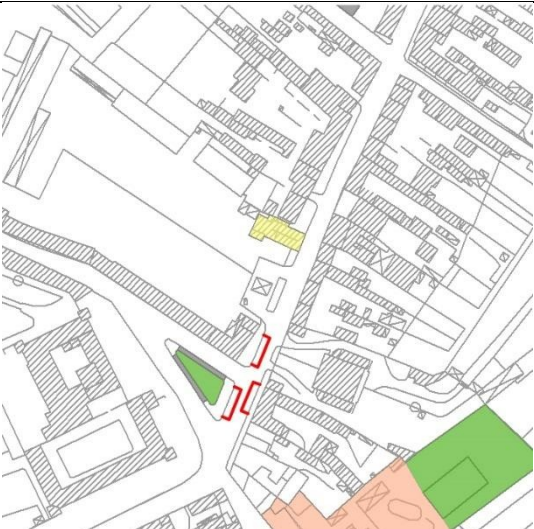
Identificativo	CIV.01	Categoria	Zone per attrezzature civiche
Servizio	Biblioteca comunale	Denominazione	
Localizzazione	Via XI Febbraio, 7	Mq	2564 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	La biblioteca si trova nell'edificio ex scolastico elementare al piano rialzato, insieme a locali di deposito e alcune aule libere aventi diverse funzioni a seconda delle esigenze della cittadinanza. All'interno dello stabile vi è anche uno dei due ambulatori comunali.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	CIV.02	Categoria	Zone per attrezzature civiche
Servizio	Municipio	Denominazione	Palazzo Comunale
Localizzazione	Via XI Febbraio, 7	Mq	238 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Questo immobile, insieme all'edificio delle ex scuole elementari contiene al suo interno le sedi delle principali Attrezzature civili di interesse comune: ▪ gli uffici comunali (servizi amministrativi, finanziari, polizia locale, SUAP, Ufficio tecnico, Segreteria) ▪ il dispensario farmaceutico comunale ▪ i locali per un ambulatorio medico ▪ alcuni locali liberi, utilizzati durante le varie manifestazioni promosse dall'Amministrazione Comunale, ma anche dai vari gruppi comunali e parrocchiali (mostre, mercatini, ecc.).		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

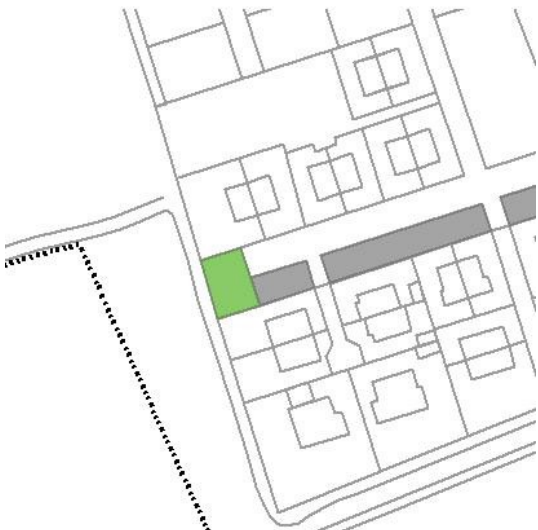
Identificativo	CIV.03	Categoria	Zone per attrezzature civiche
Servizio	Poste	Denominazione	Sportello Poste italiane
Localizzazione	Via Piave, 61	Mq	170 mq
Proprietà	Privata Poste italiane		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Zone per attrezzature religiose - REL

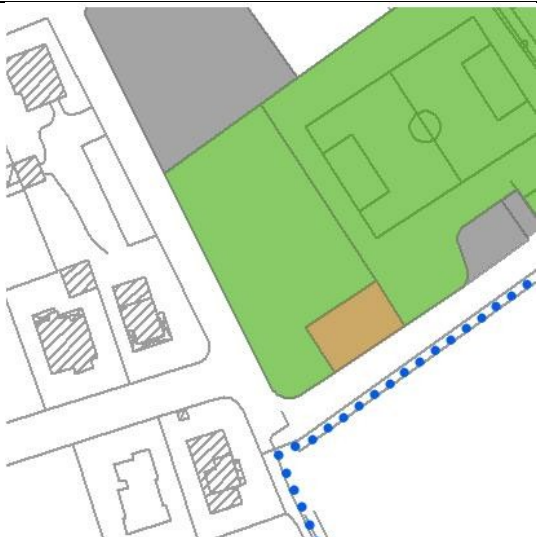
Identificativo	REL.01	Categoria	Zone per attrezzature religiose
Servizio	Complesso parrocchiale	Denominazione	Complesso parrocchiale San Giuliano Martire
Localizzazione	Via XI Febbraio	Mq	5.060 mq
Proprietà	Parrocchia		
Descrizione	La chiesa, nata nella seconda metà dell'800, per volere della popolazione di Scaldasole, nell'area su cui sorgevano l'edificio religioso preesistente (di dimensioni esigue per la necessità della popolazione) ed il primo "camposanto", ha influenzato lo sviluppo urbanistico del Tessuto Storico. Sul sagrato della Chiesa Parrocchiale si affacciano anche gli altri edifici: ▪ la casa parrocchiale o canonica; ▪ l'Asilo infantile "Elisa Strada". Sul lato ovest della chiesa, separato dalla stessa mediante lo stretto vicolo di accesso alla sacrestia, si trova il salone parrocchiale, con gli immobili vicini ed i rustici annessi, sede dell'Oratorio parrocchiale. Sul retro della chiesa parrocchiale si trovano due aree-gioco.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	REL.02	Categoria	Zone per attrezzature religiose
Servizio	Chiesa	Denominazione	Chiesa di San Rocco
Localizzazione	Via Piave	Mq	225 mq
Proprietà	Parrocchia		
Descrizione	La chiesa di San Rocco non ha un vero e proprio sagrato. La sua struttura è stata recuperata grazie alla collaborazione della Soprintendenza di Milano, con diversi interventi voluti dall'Amministrazione Parrocchiale		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Zone a verde pubblico e a sport - VER

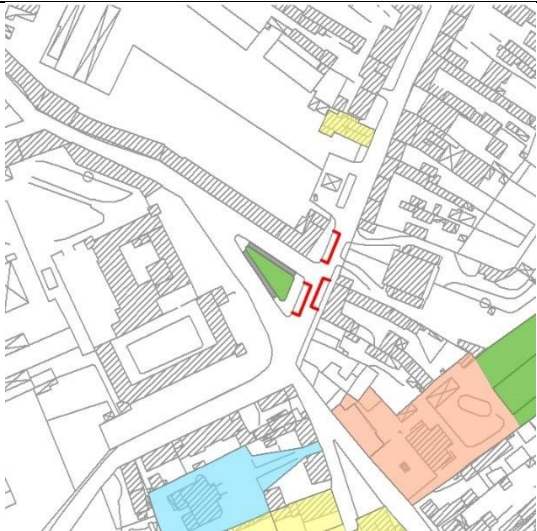
Identificativo	VER.01	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Parchetto pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Marchesi Malaspina	Mq	182 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto Tavola dei Servizi	
			

Identificativo	VER.02	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Parchetto pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Ardengo Folperto	Mq	639 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto Tavola dei Servizi	
			

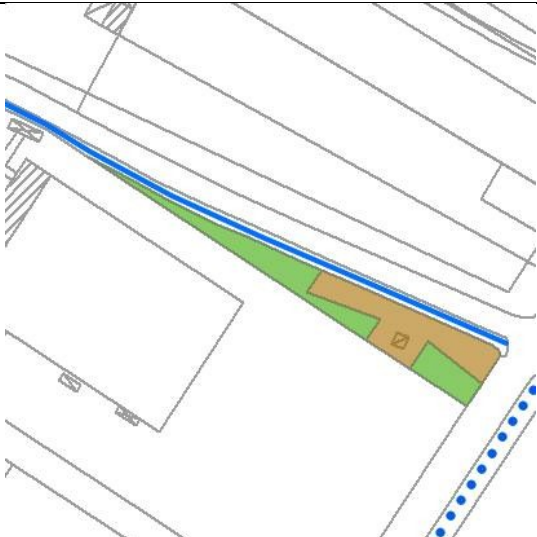
Identificativo	VER.03	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Parco giochi	Denominazione	Parco Urbano o Parco Giochi Comunale
Localizzazione	Via Don Carlo Pensa	Mq	2081 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Parco Giochi Comunale, attrezzato con giochi di diverso tipo (altalene, scivoli, dondoli, casette di legno, ecc.) e dotato di panchine.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto Tavola dei Servizi	
			

Identificativo	VER.04	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Attrezzatura sportiva	Denominazione	Campo sportivo comunale
Localizzazione	Via Don Carlo Pensa	Mq	12.744 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Il campo sportivo comunale comprende un campo regolamentare (accessibile solo per gli allenamenti e le partite di campionato) per il gioco del calcio a 11, in erba naturale, riconosciuto dal CO.N.I., attrezzato con n.2 edifici di servizio e con "spalti" in lamiera prefabbricata, gestito dalla Polisportiva di Scaldasole. Vi è poi un campo sportivo comunale, anch'esso in erba naturale, accessibile a tutti, attrezzato per il gioco del calcio a 7.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	VER.05	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Attrezzatura sportiva	Denominazione	
Localizzazione	Via XI Febbraio, 7	Mq	1815 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Pista per il pattinaggio a rotelle, al centro dell'area comunale posta sul retro del Palazzo delle ex Scuole Elementari		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto Tavola dei Servizi	
			

Identificativo	VER.06	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Aiuola verde di Piazza Castello	Denominazione	
Localizzazione	Piazza Castello	Mq	188 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	La sua forma e la sua dimensione dipendono dalla conformazione urbana del centro storico di Scaldasole: l'aiuola è stata ricavata dal crocevia naturale tra la Via Dott. Strada e la Via Piave. L'area è caratterizzata da: ▪ l'aiuola a prato verde, nella parte centrale; ▪ pavimentazioni in granito, acciottolato di fiume e porfido, a contorno dell'aiuola; ▪ sedute in mattoni e granito.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	VER.07	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Verde di arredo	Denominazione	
Localizzazione	Via della Quercia	Mq	1.836 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Le tre aree verdi di Via della Quercia rappresentano un buon compromesso tra estetica, sicurezza, salvaguardia ambientale ed arredo urbano. Sono la “protezione verde” del percorso ciclabile, delle aree a parcheggio e degli accessi delle proprietà affacciate su di Via della Quercia. Le piante in esse presenti, in modo particolare la grande quercia che dà il nome alla via, sono un polmone indispensabile al cittadino per l'ombra che creano nelle ore più calde.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	VER.08	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Verde di arredo	Denominazione	
Localizzazione	Via IV Novembre	Mq	482 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Area di risulta, realizzata con lo scopo di mitigare, con un po' di verde la presenza del servizio di pesa pubblica e delle vicine aree a destinazione industriale.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

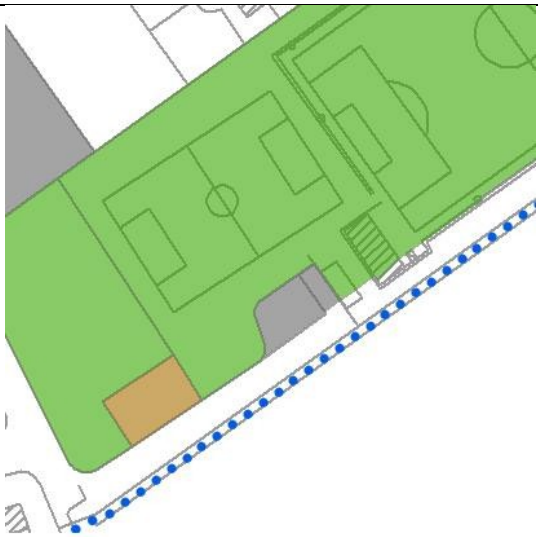
Identificativo	VER.09	Categoria	Zone a verde pubblico e a sport
Servizio	Verde di arredo	Denominazione	
Localizzazione	Strada Provinciale 16	Mq	2004 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Area verde accanto al cimitero.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Zone per parcheggi - PAR

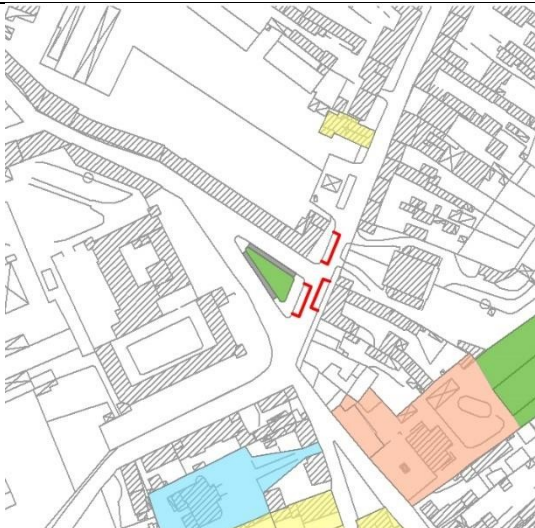
Identificativo	PAR.01	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Marchesi Malaspina	Mq	1.000 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.02	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via dello Sculdascio	Mq	615 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.03	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Ardengo Folperto	Mq	985 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

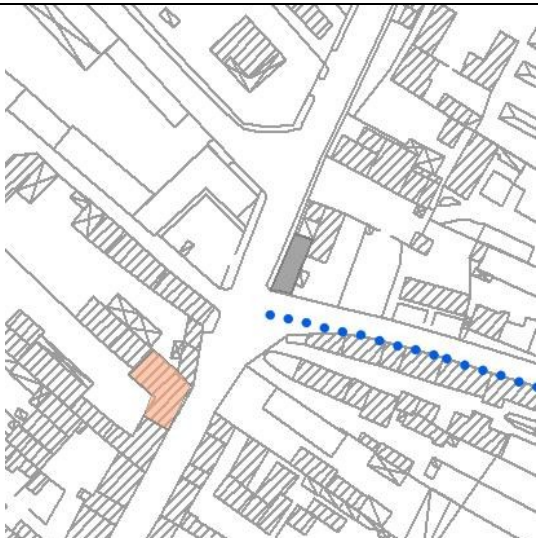
Identificativo	PAR.04	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Don Carlo Pensa	Mq	258 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.05	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	all'angolo tra Via Alberto Salvadeo e Via Don Carlo Pensa	Mq	1857 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.06	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Piazza Castello	Mq	110 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.07	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Vicolo Pista	Mq	175 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.08	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via della Quercia	Mq	506 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.09	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Tra via Piave e via IV Novembre	Mq	82 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.10	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Piave	Mq	469 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.11	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via Pietro Salvadeo	Mq	414 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	PAR.12	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Località Barca	Mq	490 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

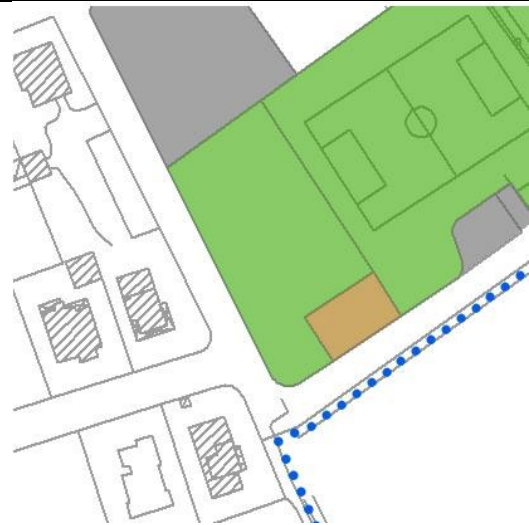
Identificativo	PAR.13	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Via IV Novembre	Mq	734 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

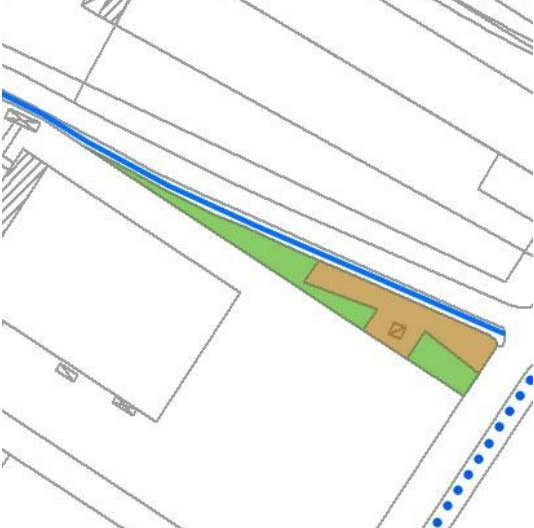
Identificativo	PAR.14_IN PROGETTO	Categoria	Zone per parcheggi
Servizio	Parcheggio pubblico	Denominazione	
Localizzazione	Vicolo Pista	Mq	674 mq
Proprietà	Una parte Comune, una parte privata		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

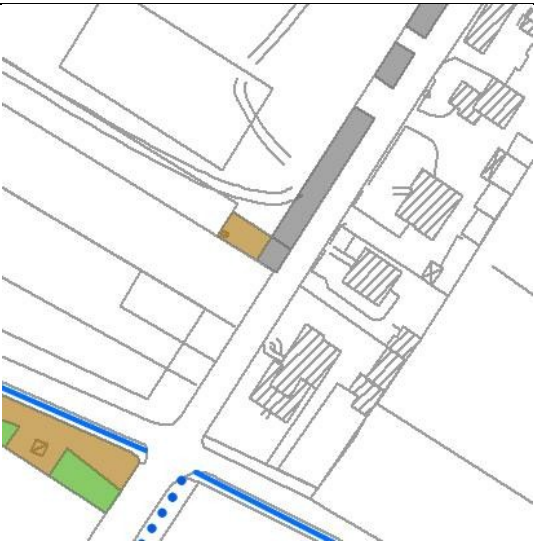
12.2. Zone per attrezzature generali

Zone per attrezzature tecnologiche - TEC

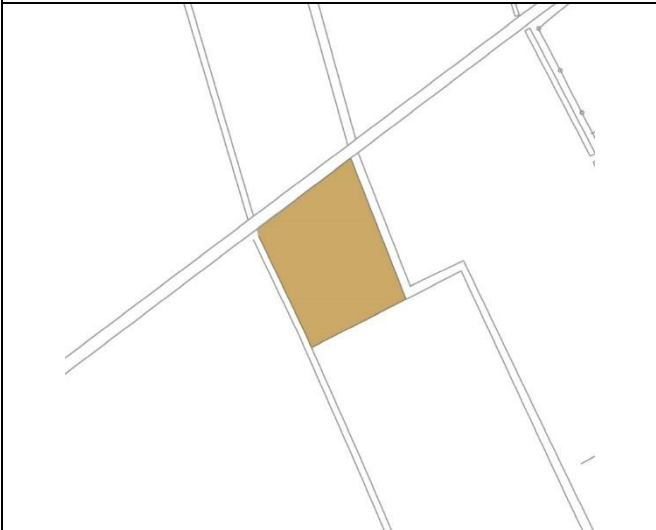
Identificativo	TEC.01	Categoria	Zone per attrezzature tecnologiche
Servizio	Acquedotto comunale	Denominazione	
Localizzazione	Via Olivetti	Mq	824 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	TEC.02	Categoria	Zone per attrezzature tecnologiche
Servizio	Piazzola ecologica	Denominazione	
Localizzazione	Via Don Carlo Pensa	Mq	310 mq
Proprietà	Comune		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

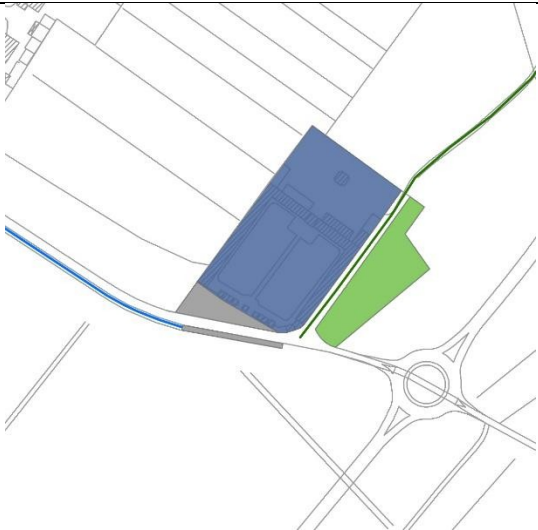
Identificativo	TEC.03	Categoria	Zone per attrezzature tecnologiche
Servizio	Pesa pubblica	Denominazione	
Localizzazione	Via IV Novembre	Mq	460 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Si tratta di una struttura realizzata nel 1998, comprendente: la pesa pubblica vera e proprio (del tipo "a ponte su celle"), la cabina di pesatura (in muratura, con copertura in legno e coppi) e la relativa viabilità di accesso/manovra/uscita per i mezzi che vi accedono.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	TEC.04	Categoria	Zone per attrezzature tecnologiche
Servizio	Impianto sollevamento delle acque	Denominazione	
Localizzazione	Località Barca	Mq	88 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Impianto di sollevamento delle acque a servizio del cavo colatore Cavone, il corso d'acqua artificiale, un tempo a cielo aperto ora tombinato, che allontana le acque nere della linea fognaria di Scaldasole. L'impianto di sollevamento è protetto da recinzione in c.a. e rete metallica, accessibile esclusivamente da personale addetto, direttamente dalla via pubblica.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	TEC.05	Categoria	Zone per attrezzature tecnologiche
Servizio	Impianti tecnici per telefonia	Denominazione	
Localizzazione	Strada Provinciale 16	Mq	1092 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Area per impianti tecnici di telefonia		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo	TEC.06	Categoria	Zone per attrezzature tecnologiche
Servizio	Impianti tecnici per telefonia e fibra ottica	Denominazione	
Localizzazione	Strada Provinciale 206	Mq	4326 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Area per impianti tecnici di telefonia		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Zone cimiteriali - CIM

Identificativo	CIM.01	Categoria	Zone cimiteriali
Servizio	Cimitero	Denominazione	Cimitero comunale
Localizzazione	Via IV Novembre	Mq	6.880,00 mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Il campo cimiteriale è un rettangolo suddiviso in due parti: ▪ il cimitero “storico”, cui si accede dal piazzale antistante, adibito a parcheggio pubblico, tramite cancello con apertura automatica temporizzata. ▪ la seconda parte (il cimitero di ultima generazione accessibile dalla prima, tramite il percorso centrale coperto (ricavato nel fabbricato della vecchia cappella cimiteriale) e tramite i portici.		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Servizio sanitario

Identificativo		Categoria	Servizio sanitario
Servizio	Farmacia	Denominazione	Dispensario farmaceutico
Localizzazione	Via XI Febbraio	Mq	xxx mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Si trova all'interno del Palazzo Comunale		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo		Categoria	Servizio sanitario
Servizio	Ambulatorio medico	Denominazione	
Localizzazione	Via XI Febbraio	Mq	xxx mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Si trova all'interno del Palazzo Comunale, al piano terra		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			

Identificativo		Categoria	Servizio sanitario
Servizio	Ambulatorio medico	Denominazione	
Localizzazione	Via XI Febbraio, 4	Mq	xxx mq
Proprietà	Comune		
Descrizione	Si trova nel palazzo delle ex scuole elementari		
Estratto Tavola dei Servizi		Estratto ortofoto	
			