

2. Fraz. Gragnanino - Residenziale

2.1. Accordo Operativo n. 12

Richiedente: Groppalli Luciano per Immobiliare il Pilastro srl

INDICE

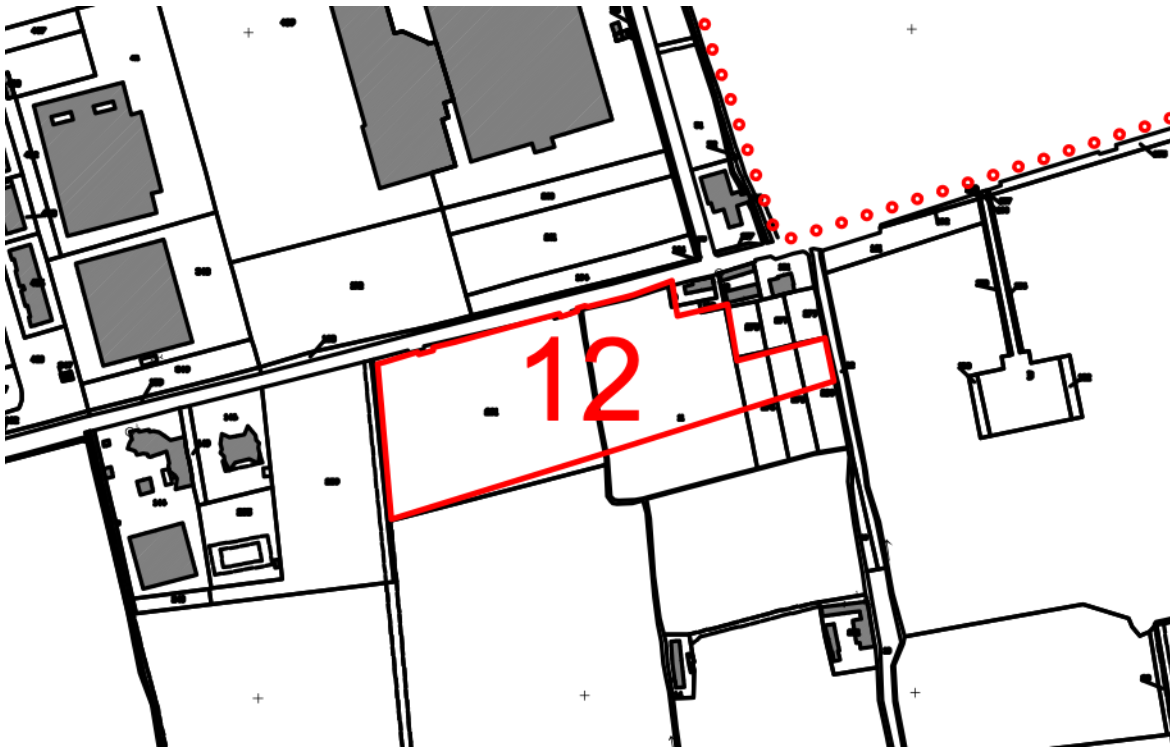
1. Soggetti proponenti e riferimenti catastali
2. Localizzazione
3. Strumentazione urbanistica vigente
4. Parametri edilizi e urbanistici di riferimento
5. Vincoli e schede dei vincoli
6. Caratteristiche insediative e finalità
7. Indirizzi ecologico - ambientali
8. Schema planimetrico di riferimento progettuale
9. Invarianti progettuali

1. Soggetti proponenti e riferimenti catastali

Groppalli Luciano per Immobiliare il Pilastro srl

Riferimenti catastali: Foglio 9 Mappali 261, 11, 276, 278, 280

Mq 21.920



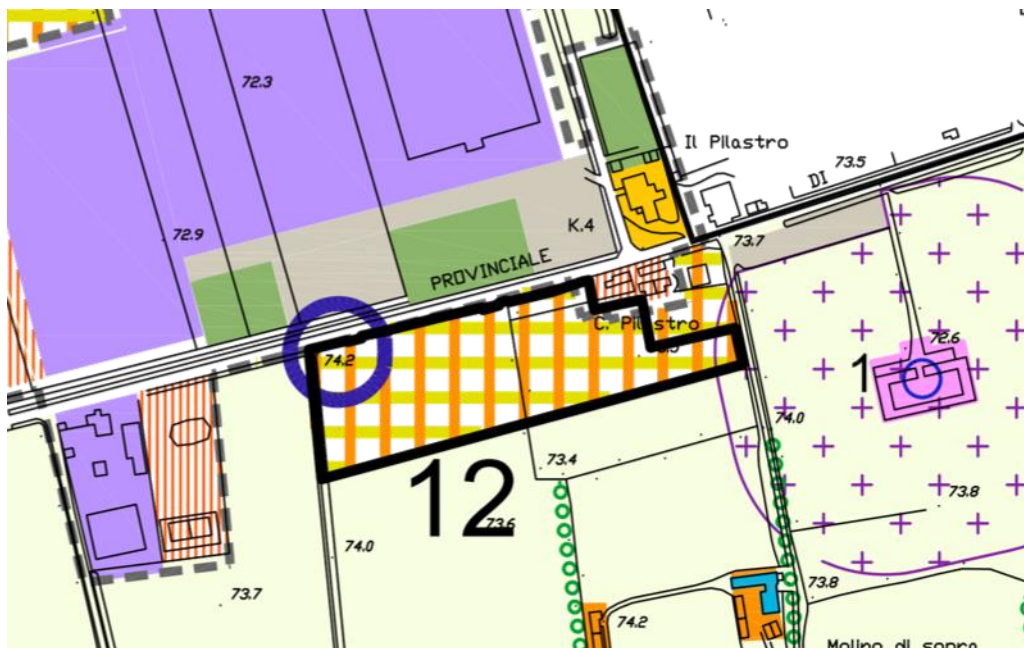
2. Localizzazione

Fraz. Gragnanino loc. Pilastro

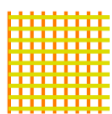


3. Strumentazione urbanistica vigente

PSC - Tavola 3.2 - Piano Strutturale



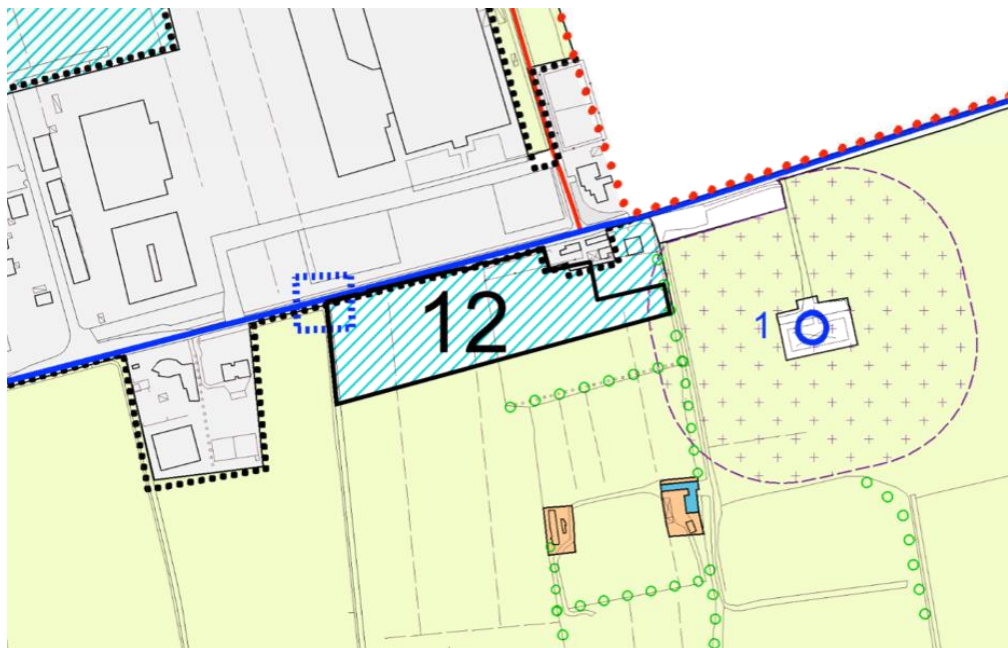
Legenda



Ambiti di possibile riorganizzazione dei centri frazionali

Ambiti caratterizzati dalla previsione di potenziale riorganizzazione delle previsioni del PRG vigente rimaste non attuate (prevalentemente per funzioni residenziali e per servizi), localizzate nelle aree limitrofe all'area urbanizzata del capoluogo e nei tessuti consolidati dei centri frazionali. I nuovi insediamenti saranno individuati e selezionati dal POC all'interno di tali ambiti e sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni ad essi connesse.

RUE



Legenda



Territorio urbanizzabile (art. 28 L.R. 20/2000) - soggetto alla disciplina del Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE)

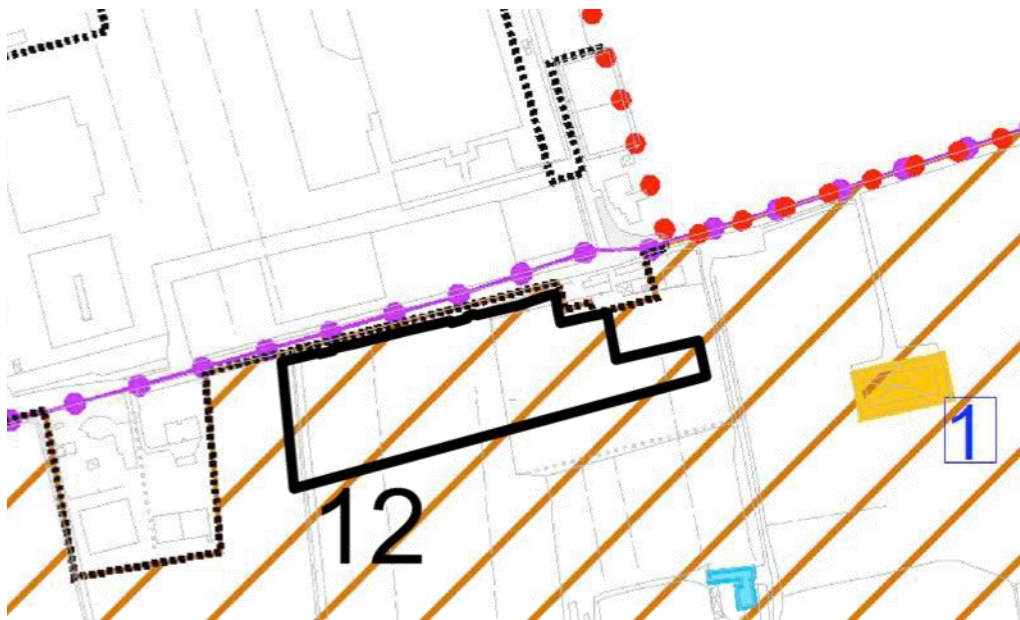
Ambiti di trasformazione potenziale

4. Parametri edilizi e urbanistici di riferimento

Residenziale - Gragnanino - A.O. 12			
Oggetto	u.m.	Quantità	Note
Superficie territoriale	mq	21.920	Superficie da verificare con rilievo in loco
Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,25	
Superficie utile lorda realizzabile	mq	5.480	
Volume utile lordo realizzabile	mc	16.440	V.U.= S.U. x 3
Abitanti teorici insediabili	n.	123	Ab.Teorici= V.U./100x0,75
Aree pubbliche da cedere	mq	10.960	50% della S.T. (comprese strade)
Possibilità di monetizzazione delle aree da cedere		SI	
Dotazione territoriale minima per abitante	mq/ab	3.690	30 mq/ab
Edilizia residenziale sociale	%	SI	
Superficie fondiaria	mq	10.960	Quantità aumentabile in seguito alla monetizzazione
Indice di fabbricabilità fondiaria medio	mc/mq	1,50	Valore massimo diminuibile in seguito alla monetizzazione
Numero max piani abitabili fuori terra	n.	2	
Superficie Permeabile	mq	5.480	50% S.F.
Alberi	n.	60/ettaro	
Arbusti	n.	100/ettaro	
Destinazione d'uso		Come da NTA PSC / RUE	
Aree e/o Opere extra standard	mq	3.995	(47%) Quota parte "Parco Rio Loggia"

5. Vincoli e schede dei vincoli

Tavola 1A. Ambiti di particolare interesse storico archeologico e testimoniale



Legenda



Zone interessate da bonifiche storiche di pianura (Scheda N. 6)



Viabilità storica consolidata (Scheda N. 7)

Scheda n.6

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n.1a - Ambiti di particolare interesse storico archeologico e testimoniale. Beni paesaggistici sottoposti al Codice dei beni culturali

- **Sezione:**

Ambiti di interesse storico testimoniale

- **Denominazione vincolo:**

Zone interessate da bonifiche storiche di pianura art. 26 PTCP.

- **Fonte normativa:**

PTPR: art. 23;

L.R. 20/2000: art. A-8;

PTCP art. 26.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art. 17;

RUE: non disciplinate.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Il vincolo protegge l'insieme delle opere di canalizzazione irrigua e/o fognatura ancora esistenti e comunque antecedenti alla normativa e alle prescrizioni di cui al RD n. 215/1933. Le zone rientranti nei centri edificati sono state escluse.

- **Effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA.

Qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di parere da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: tavole A1. Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale scala 1/25.000;

PSC: Tav. PSC3.4.3 scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:** Luglio 2010- Giugno 2011

Scheda n.7

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n.1a - Ambiti di particolare interesse storico archeologico e testimoniale. Beni paesaggistici sottoposti al Codice dei beni culturali

- **Sezione:**

Ambiti di interesse storico testimoniale.

- **Denominazione vincolo:**

Viabilità storica art. 27 PTCP.

- **Fonte normativa:**

PTPR: art. 24;

L.R. 20/2000: art. A-8 e A9;

PTCP: art. 27.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art.18;

RUE: non disciplinata.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

La sede della viabilità storica urbana e extraurbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Anche i guadi lungo il Fiume Trebbia vanno conservati e ripristinati a seguito di piene del fiume o spostamenti dell'alveo attivo.

- **Effetti del vincolo:**

NON INCIDE SULL'EDIFICABILITÀ

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: tavole A1.Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale scala 1/25.000;

PSC: Tav. PSC3.4.3 scala 1/10.000.

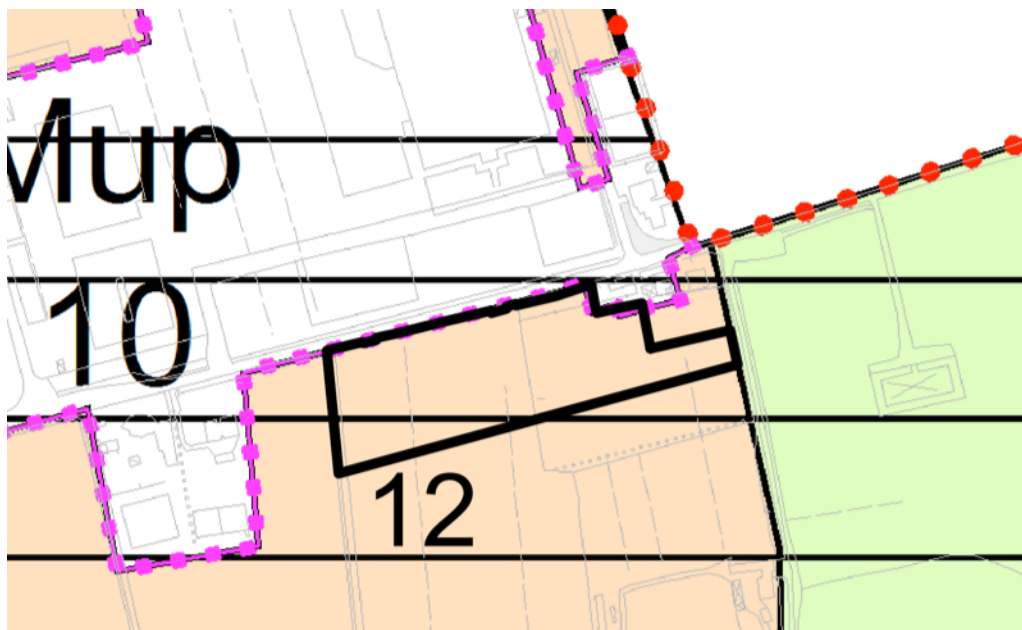
- **Data di aggiornamento:**

Luglio 2010 - Giugno 2011


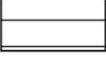
- **Collegamenti alle fonti documentali:**

[http://sitidemo.sintranet.it/partecipa2008/ptcp/Allegati/SottoInfo/ptcpapp/All.C1.5\(R\).pdf](http://sitidemo.sintranet.it/partecipa2008/ptcp/Allegati/SottoInfo/ptcpapp/All.C1.5(R).pdf)

Tavola 1B. Unità di Paesaggio provinciali e sub unità di paesaggio di rilevanza locale



Legenda

-  Ambito agricolo in senso stretto
MUP4
-  Unità di paesaggio alta pianura piacentina e sub
unità 2A unità alta pianura piacentina (Scheda N. 11)

Scheda n.11

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**
Tavola n. 1b: Unità di paesaggio Provinciali e sub unità di paesaggio di rilevanza locale.
- **Sezione:**
Unità di Paesaggio Provinciali e sub Unità di Paesaggio di rilevanza locale.
- **Denominazione vincolo:**
Unità di Paesaggio Provinciali e sub Unità di Paesaggio di rilevanza locale.
- **Fonte normativa:**
PTPR: art. 6;
PTCP: art. 54.
- **Riferimento norme strumento urbanistico:**
PSC: art.29;
RUE: non disciplinate.
- **Oggetto e finalità del vincolo:**

In riferimento alle caratteristiche specifiche dei contesti paesistici interessati, la normativa è finalizzata al:

- mantenimento e miglioramento delle componenti significative e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
- riqualificazione delle situazioni di degrado e ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
- introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i contesti di appartenenza.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavola T1. Ambiti di riferimento delle unità di paesaggio provinciali scala 1:100.000;

PSC- QC: QC2.2.1 scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:**

Luglio 2010

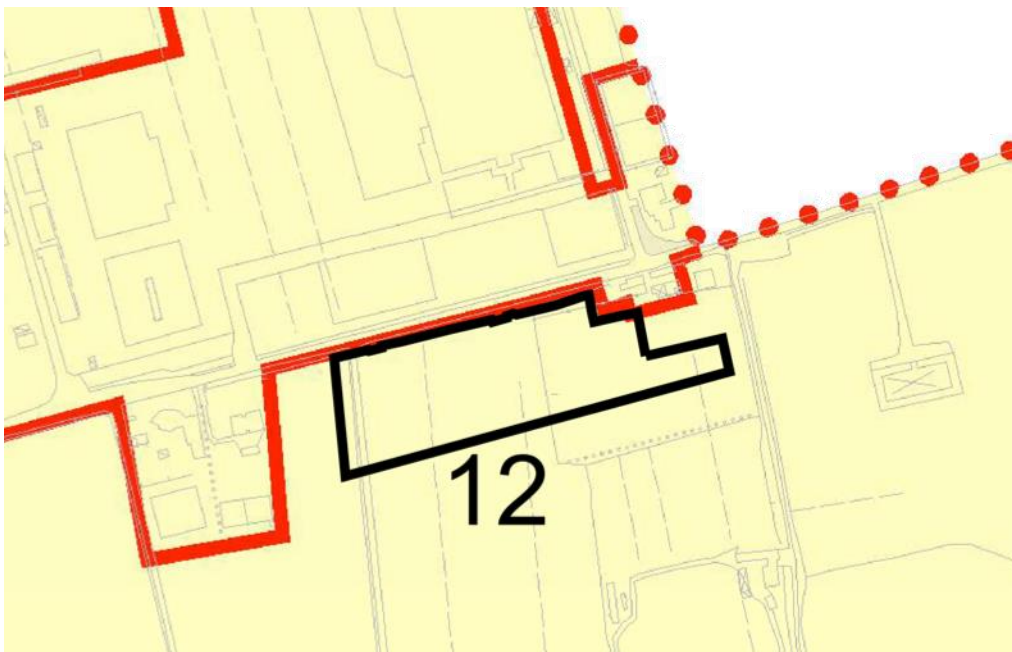
- **Collegamenti alle fonti documentali:**

http://webpa.editabpo.info/ptcp/NORME/all_N6.pd

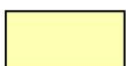
Tavola 1C. Ambiti di valorizzazione e gestione del territorio - Assetti vegetazionali

(Il vincolo non interessa l'area)

Tavola 2A. Tutela fluviale PTCP e Rischio dissesto



Legenda



Dissesto potenziale art. 30 e 31 del PTCP deposito alluvionale terrazzato (Scheda N. 19)

Scheda n.19

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2a: Tutela fluviale PTCP e Rischio dissesto.

- **Sezione:**

Rischio di dissesto PTCP.

- **Denominazione vincolo:**

Dissesti attivi artt. 30,31 commi 6,12 e 13, del PTCP;

Dissesti potenziali artt. 30,31 commi 8,12, PTCP.

- **Fonte normativa:**

PTPR 1993: art. 26;

PAI: art. 9;

PTCP: artt. 30 e 31 commi 6, 7, 8, 12 e 13.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art.19;

RUE: art.70.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Individuazione di areali caratterizzati da dissesto attivo o potenziale finalizzata all'indicazione di norme riferite all'edificazione.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA a seguito di uno studio del rischio dell'area in dissesto e di verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e la possibile evoluzione.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole A3 Carta del dissesto, scala 1:25.000.

- **Data di aggiornamento:**

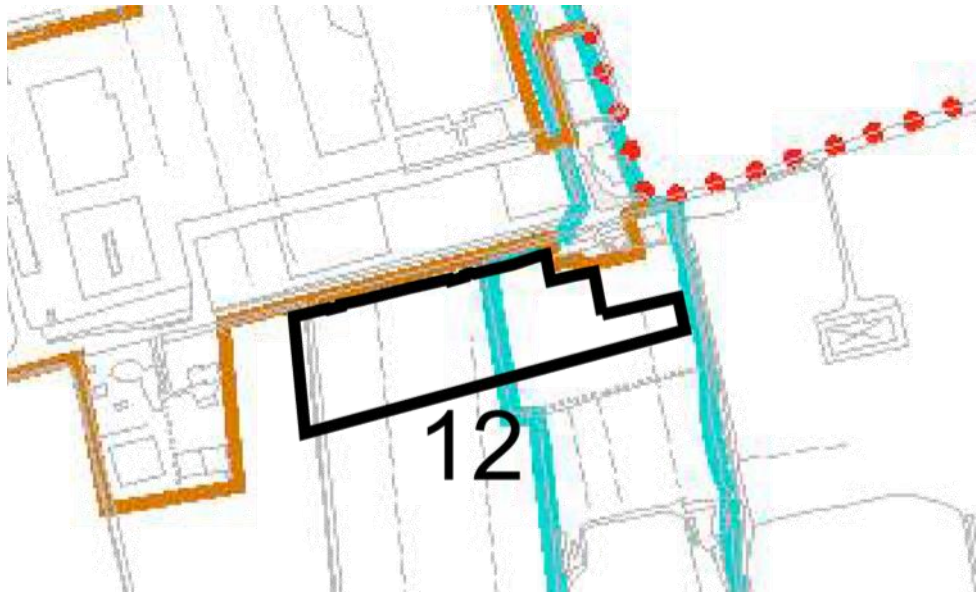
Luglio 2010

Tavola 2B. Rischio idraulico

1. Pericolosità idraulica PGRA – PAI (Il vincolo non interessa l'area)

2. Rischio idraulico PGRA – PAI (Il vincolo non interessa l'area)

3. Polizia Idraulica



Legenda



Canali di bonifica (Scheda N. 23)

Scheda n.23

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2b: Pericolosità idraulica PGRA-PAI; Rischio idraulico PGRA-PAI; Polizia Idraulica; Tutela dei corpi idrici superficiali; Rischio Sismico e Classificazione sismica.

- **Sezione:**

Polizia Idraulica.

- **Denominazione vincolo:**

Norme di polizia idraulica per il reticolo di bonifica.

- **Fonte normativa:**

RD n. 523/1904: artt. 93÷101;

PAI: art. 14 comma 7;

PTCP: art. 10 comma 12.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: non disciplinato

RUE: non disciplinato

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Indicazione di una fascia di rispetto di mt. 10.00 per lato riducibile a mt. 5,00 a seconda dell'importanza del cavo e della consistenza dell'opera, previo parere del Consorzio di Bonifica delle Acque.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

INEDIFICABILITA' ASSOLUTA

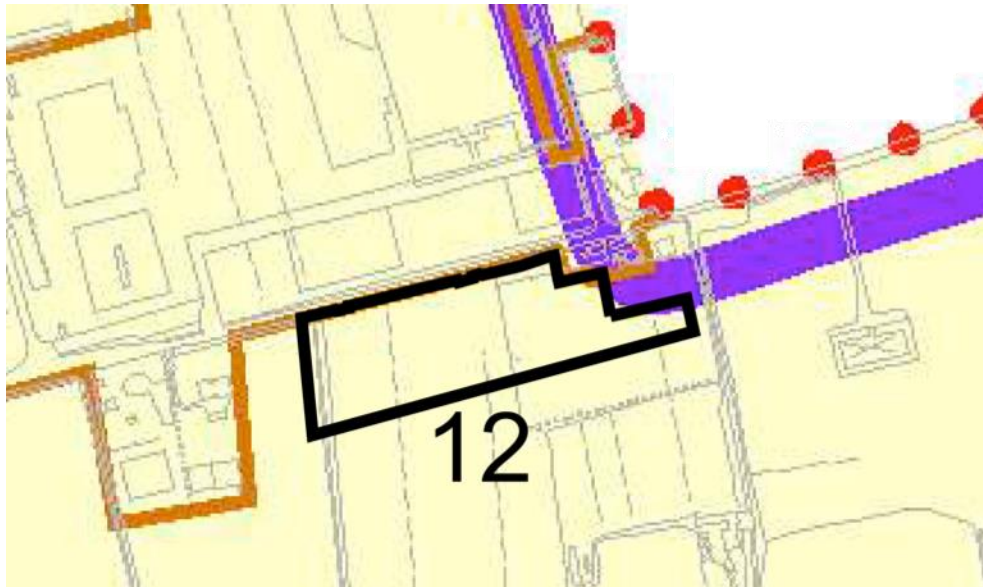
- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

Data base del Consorzio di Bonifica

- **Data di aggiornamento:**

20/07/2016

4. Rischio Sismico e Classificazione Sismica



Legenda



Depositi detritici, alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati (Scheda N. 24)

Scheda n.24

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2b: Pericolosità idraulica PGRA-PAI; Rischio idraulico PGRA-PAI; Polizia Idraulica; Tutela dei corpi idrici superficiali; Rischio Sismico e Classificazione sismica.

- **Sezione:**

PTCP: Rischio sismico art. 33.

- **Denominazione vincolo:**

Rischio sismico;

- **Fonte normativa:**

O.P.C.M. 3274/2003;

DPR n. 380/2001;

L.R. n. 19/2008;

DAL n. 112/2007 come mod. da DGR n. 2193/2015,

ICMS 2008 (Indirizzi emanati dalla Conferenza RR e PP autonome e dal DPC-PCM);

PTCP: art. 33.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art. 20;

RUE: art. 71.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Riduzione del rischio sismico, attraverso analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione, che indirizzino le scelte localizzative, i processi di trasformazione e di realizzazione delle opere secondo criteri di prevenzione e mitigazione del rischio.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

Individuazione degli interventi di consolidamento da effettuare sugli edifici esistenti e delle caratteristiche strutturali che garantiscano ai nuovi edifici una resistenza a eventuali eventi sismici (VEDI SCHEDA PRECEDENTE).

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole A4 Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali, scala 1:25.000;

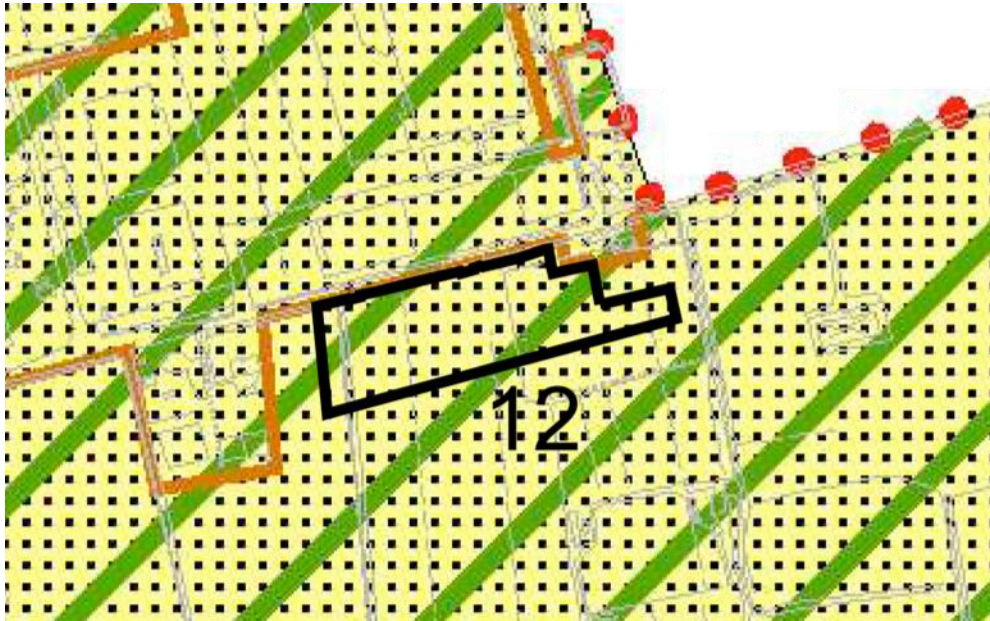
PSC: TAV. PSC3.9 Aspetti Sismici scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:**

Luglio 2010 – Giugno 2010

Tavola 2C. Risorse idriche

1. Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei



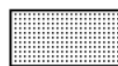
Legenda



Zone di pedecollina pianura B (Scheda N. 27)



Zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale (Scheda N. 28)



Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Scheda N. 29)

Scheda n.27

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei.

- **Sezione:**

Tutela delle risorse idriche PTCP

- **Denominazione vincolo:**

Zone di protezione delle acque sotterranee e superficiali - Aree di ricarica

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006: art. 94;

PTA 2005: art. 42;

PTCP 2010: art. 35 commi 3 e 4;

DGR n. 543/2018.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art.23, art.24;

RUE: art.73, art.74;

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Individuazione e tutela delle aree di ricarica diretta e indiretta della falda acquifera

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITA CONDIZIONATA.

Controllo e limitazione degli scarichi delle attività agricole e civili insediate e insediabili.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole A5 Tutela delle risorse idriche, scala 1:50.000;

PSC: TAV.PSC3.8 Sistema idrogeologico scala 1/10.000

- **Data di aggiornamento:**

Giugno 2010 - Luglio 2010

Scheda n.28

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei.

- **Sezione:**

Tutela delle risorse idriche PTCP.

- **Denominazione vincolo:**

Aree Critiche

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006;

PTA 2005 artt. 29÷33;

PTCP2010 art. 34 e35 commi 3 e 9;

Regolamento Regionale n. 3/2017.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: non disciplinate

RUE: non disciplinate

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e la tutela delle risorse idriche complessive.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITA'CONDIZIONATA. Tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica attraverso la limitazione delle attività consentite, prioritariamente tramite l'esclusione dei centri di pericolo .

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP - Tavole A5 Tutela delle risorse idriche, scala 1:50.000;

PSC: TAV. PSC3.7 Aspetti Idrogeologici scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:** Giugno 2010 - Luglio 2010

Scheda n.29

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei.

- **Sezione:**

Tutela Paesaggistica dei corpi idrici PTCP.

- **Denominazione vincolo:**

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006;

PTPR 1993: art. 28;

PTCP 2010: art. 36 bis.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art.23;

RUE: art.74.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA. Controllo degli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame o liquami e delle sostanze ad uso agrario, nel rispetto dei contenuti della specifica disciplina di settore. Divieto di stoccaggio o accumulo dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici e dei concimi organici, con la sola eccezione di appositi contenitori impermeabilizzati;

Divieto di interrimento, interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

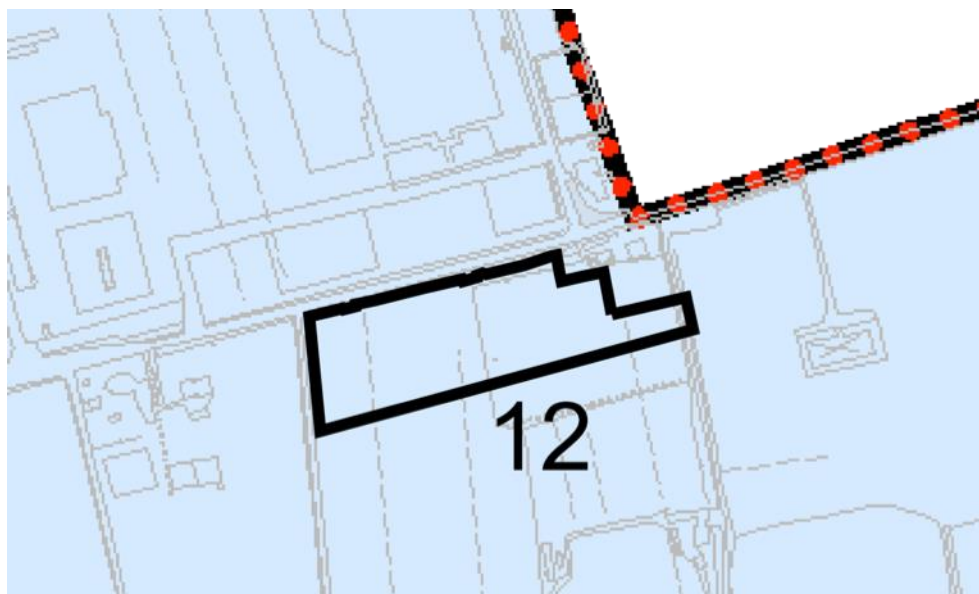
PTCP: Tavole A1 Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale, scala 1:25.000.

PSC: TAV. PSC4.3 Condizionamenti della Pianificazione Sovraordinata scala 1/10.000

- **Data di aggiornamento:**

Luglio 2010 - Giugno 2011

2. Obiettivi



Legenda



Codice ID-2015: 0032ER-DQ1-CL (Li) (Scheda N. 30)
Codice ID-2015: 2301ER-DQ2-CCI (Ci) (Scheda N. 30)

Scheda n.30

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**
Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.
- **Sezione:**
Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.
- **Denominazione vincolo:**
Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.
- **Fonte normativa:**
D.Lgs. n. 152/2006;
PdG/PGA 2015;
PTA 2005: artt. 14÷25;
PTCP 2010: art. 34.
- **Riferimento norme strumento urbanistico:**
PSC: non disciplinati
RUE: non disciplinati
- **Oggetto e finalità del vincolo:**
Disciplina generale di tutela, di tutte le acque superficiali e sotterranee pubbliche.
- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**
Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, tutela delle risorse idriche complessive, attraverso specifiche misure per la tutela generale qualitativa ed ecologica, tutela paesaggistico-ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei. I corsi d'acqua superficiali e sotterranei sono identificati da un codice riportato

nella tavola di riferimento. Gli obiettivi di tutela e le relative prescrizioni sono riportate per ciascun corso d'acqua negli elaborati allegati al PGA (Piano di gestione delle acque del distretto idrografico padano), scaricabili agli indirizzi web di seguito riportati.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- PdG/PGA Piano di gestione delle acque del distretto idrografico padano (strumento di pianificazione dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po).

- **Data di aggiornamento:**

27/10/2016

- **Collegamenti alle fonti documentali:**

1) caratterizzazione di stato/obiettivi:

http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_05_Obiettivi_3mar16/PdGPo2015_Elab5_Obiettivi_3mar16.pdf,

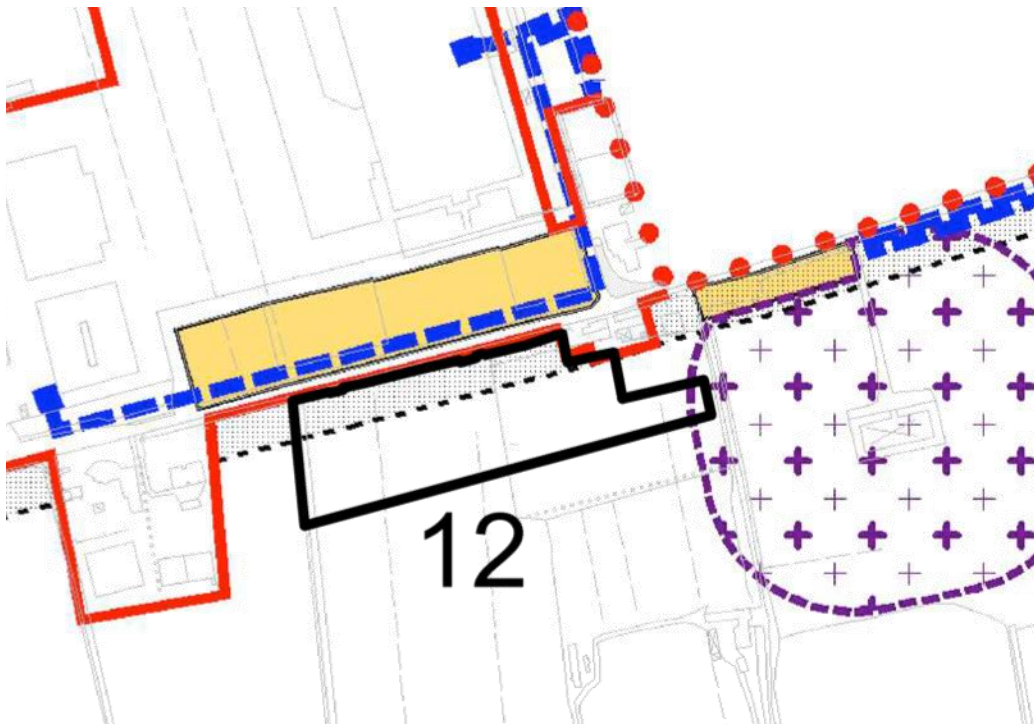
2) azioni da mettere in atto per il raggiungimento degli obiettivi:

http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_07_Misure_3mar16/PdGPo2015_Elab_7_ProgrammaMisure_3mar16.pdf

3) relativo database in formato mbd:

http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_07_Misure_3mar16/PdGPo2015_All74_Elab_7_3mar16/

Tavola 3A - Infrastrutture, mobilità e reti tecnologiche



Legenda



Rispetto cimiteriale (Scheda N. 39)



Fascia di rispetto viabilità esistente (Scheda N. 31)
(Extraurbane 30 mt. - Locali 20 mt. - Vicinali 10 mt.)

Scheda n.30

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.

- **Sezione:**

Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.

- **Denominazione vincolo:**

Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006;

PdG/PGA 2015;

PTA 2005: artt. 14÷25;

PTCP 2010: art. 34.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: non disciplinati

RUE: non disciplinati

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Disciplina generale di tutela, di tutte le acque superficiali e sotterranee pubbliche.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, tutela delle risorse idriche complessive, attraverso specifiche misure per la tutela generale qualitativa ed ecologica, tutela paesaggistico-ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei. I corsi d'acqua superficiali e sotterranei sono identificati da un codice riportato nella tavola di riferimento. Gli obiettivi di tutela e le relative prescrizioni sono riportate per ciascun corso d'acqua negli elaborati allegati al PGA (Piano di gestione delle acque del distretto idrografico padano), scaricabili agli indirizzi web di seguito riportati.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- PdG/PGA Piano di gestione delle acque del distretto idrografico padano (strumento di pianificazione dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po).

- **Data di aggiornamento:**

27/10/2016

- **Collegamenti alle fonti documentali:**

1) caratterizzazione di stato/obiettivi:

http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_05_Obiettivi_3mar16/PdGPo2015_Elab5_Obiettivi_3mar16.pdf,

2) azioni da mettere in atto per il raggiungimento degli obiettivi:

http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_07_Misure_3mar16/PdGPo2015_Elab_7_ProgrammaMisure_3mar16.pdf

3) relativo database in formato mbd:

http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_07_Misure_3mar16/PdGPo2015_All74_Elab_7_3mar16/

Scheda n.31

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 3a: Infrastrutture, mobilità e reti tecnologiche.

- **Sezione:**

Infrastrutture e mobilità

- **Denominazione vincolo:**

Viabilità classificazione ai sensi del D.lgs 285/92 e fasce di rispetto.

- **Fonte normativa:**

D.lgs. n. 285/1992,

PTCP 2010: art. 103.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art. 31 punto 6, art.45;

RUE: art.10, art.14.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Individuazione di fasce laterali di rispetto alla viabilità esistente e di progetto, finalizzate all'ampliamento della sede stradale e alla sicurezza della circolazione e, nel caso di viabilità di progetto, al mantenimento dell'integrità dei suoli.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA salvo recupero degli edifici già esistenti.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole11 Collegamenti e mobilità territoriale, Tavole T2 Vocazioni territoriali e scenari di progetto, scala 1:50.000;

PSC: TAV. PSC3.4.2 Vincoli Antropici e infrastrutturali scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:** Luglio/2010- Giugno 2011

Tavola 4A. Impianti Biogas- Biometano, Impianti Biomasse, Impianti Eolici

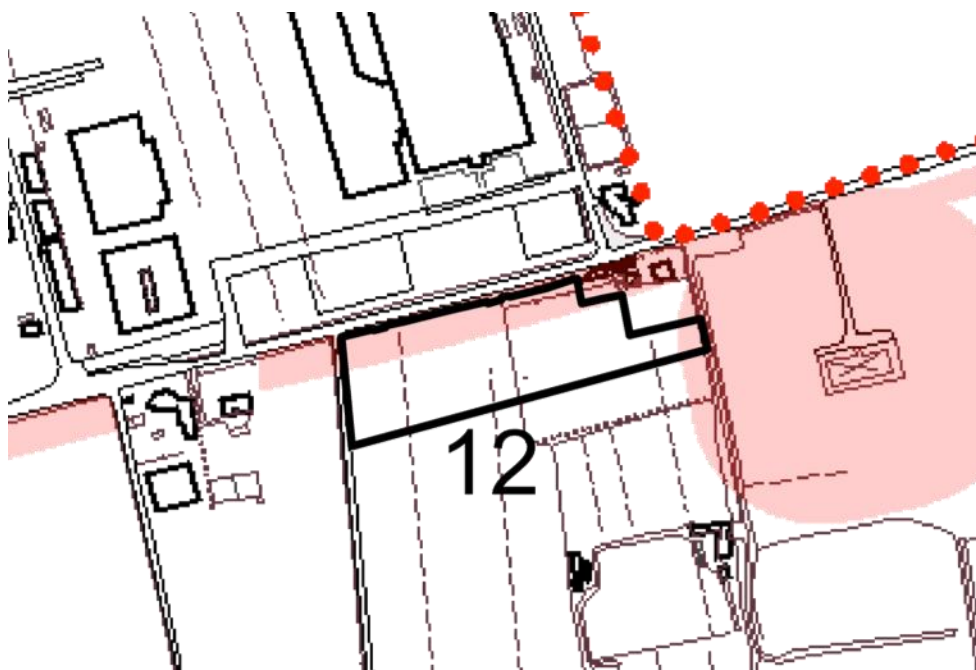
1. **Biogas** (Il vincolo non interessa l'area)
2. **Biomasse** (Il vincolo non interessa l'area)
3. **Eolico** (Il vincolo non interessa l'area)

Tavola 4B. Impianti Fotovoltaici, Impianti Idroelettrici

1. **Fotovoltaici** (Il vincolo non interessa l'area)
2. **Idroelettrici** (Il vincolo non interessa l'area)

Tavola 4C. Vincoli alla localizzazione di Impianti gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3

1. **VR1**



Legenda



Aree non idonee per ogni tipo di impianto determinate da Vincoli Regionali e Provinciali escludenti

Scheda n.44

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 4c: Vincoli alla localizzazione di Impianti gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3.

- **Sezione:**

Impianti speciali

- **Denominazione vincolo:**

Vincoli alla localizzazione di Impianti e gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3.

- **Fonte normativa:**

PTCP: Capo 2° Allegato R all'art. 50;

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art. 26 e Allegato 5 alle NTA.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

La norma, in relazione alle caratteristiche storiche e ambientali dei terreni, vieta o acconsente l'insediamento di impianti, nel rispetto delle distanze definite, per ogni tipologia di impianto, nella tabella n° 3 dell'allegato R all'art. 50 PTCP.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

LOCALIZZAZIONE VIETATA E/ O CONDIZIONATA

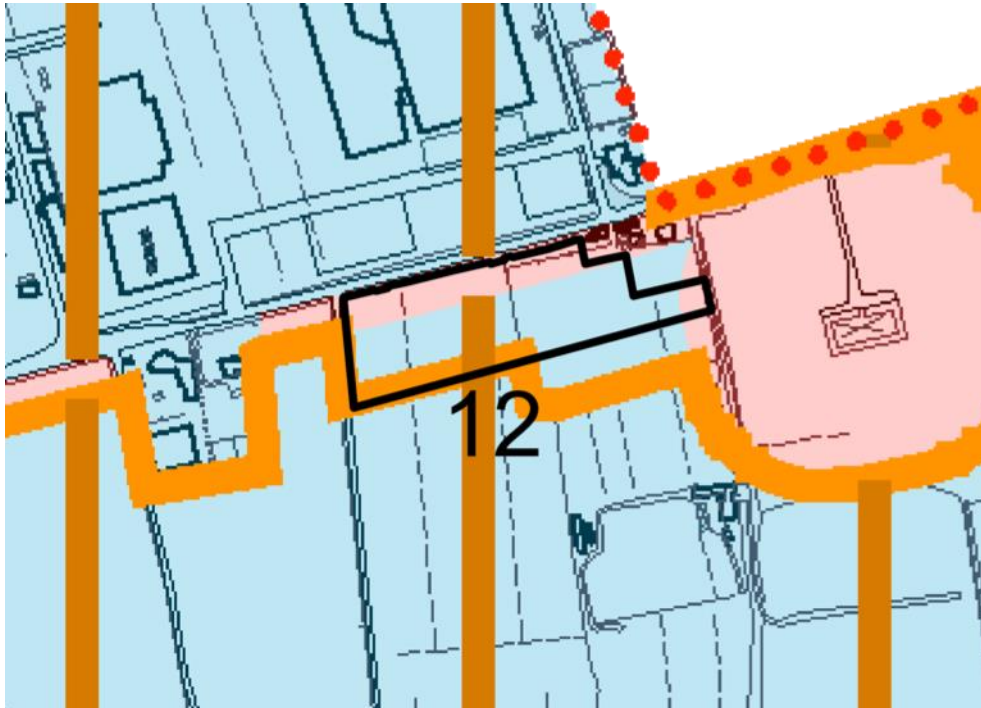
- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- Elaborazione diretta della tavola dei vincoli dalla pianificazione PSC e RUE.




- **Data di aggiornamento:**

2019

2. VR2



Legenda

-  Aree soggette a vincolo idrogeologico, Settore di tipo B di ricarica degli acquiferi sotterranei in pianura
-  Aree non idonee per ogni tipo di impianto determinate da Vincoli Regionali e Provinciali escludenti
-  Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Scheda n.44

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**
Tavola n. 4c: Vincoli alla localizzazione di Impianti gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3.
- **Sezione:**
Impianti speciali
- **Denominazione vincolo:**
Vincoli alla localizzazione di Impianti e gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3.
- **Fonte normativa:**
PTCP: Capo 2° Allegato R all'art. 50;
- **Riferimento norme strumento urbanistico:**
PSC: art. 26 e Allegato 5 alle NTA.
- **Oggetto e finalità del vincolo:**

La norma, in relazione alle caratteristiche storiche e ambientali dei terreni, vieta o acconsente l'insediamento di impianti, nel rispetto delle distanze definite, per ogni tipologia di impianto, nella tabella n° 3 dell'allegato R all'art. 50 PTCP.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

LOCALIZZAZIONE VIETATA E/ O CONDIZIONATA

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- Elaborazione diretta della tavola dei vincoli dalla pianificazione PSC e RUE.

- **Data di aggiornamento:**

2019

3. VR3 (Il vincolo non interessa l'area)

6. Caratteristiche insediative e finalità

La manifestazione di interesse n° 12 riguarda un comparto a prevalente destinazione residenziale situato a sud della strada provinciale 7 in Fraz. Gragnanino. Lo scopo principale che caratterizza la valenza pubblica dell'insediamento è quello di partecipare al finanziamento e realizzazione di opere pubbliche nella frazione di Gragnanino alla quale il nuovo insediamento è già collegato con pista ciclabile in sede autonoma.

Tale politica si attuerà attraverso:

- Il concorso finanziario per una quota proporzionale alla superficie utile realizzabile, all'acquisizione e realizzazione del "Parco del Rio Loggia" in Gragnanino attraverso la costituzione di un Fondo perequativo che servirà, in caso di mancato accordo tra i diversi soggetti attuatori, per l'acquisizione dell'area e la loro attrezzatura;
- La previsione di edilizia residenziale Sociale nella quantità pari al 20% della superficie utile complessiva attraverso una o più opzioni scelte tra le seguenti:
 - Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
 - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato per almeno 3 anni con patto di futura vendita;
 - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente o per almeno 10 anni.

I nuovi insediamenti si dovranno caratterizzare per un elevato livello di qualità degli spazi urbani interni agli ambiti, sia pubblici che privati, da conseguire attraverso criteri di sostenibilità ambientale, architettonica ed edilizia. Si dovranno, inoltre, evitare fenomeni di dispersione insediativa, favorendo la compattezza dei sistemi urbani e contenendo il consumo di suolo.

7. Indirizzi ecologico-ambientali

Aria ed energia: Nelle civili abitazioni e negli eventuali uffici si dovrà prediligere l'installazione di caldaie a gas metano, evitando l'utilizzo di combustibili più inquinanti e incentivando comunque l'impiego di fonti di energia rinnovabile quali il solare termico e il fotovoltaico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni per minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo.

Rumore: in fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione di clima acustico effettuata da Tecnico competente, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge stabiliti per gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione (barriere fonoassorbenti opportunamente localizzate e dimensionate (sviluppo, altezza, spessore, modalità di realizzazione e tipologia dei materiali impiegati), e in grado di garantire il rispetto dei limiti come previsto dalla normativa acustica vigente nel comune di Gragnano Trebbiense.

Completati gli interventi dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.

Acqua: Il sistema di smaltimento dei reflui sarà di tipo separato con autonomi collettori per le acque bianche e le acque nere. Andrà prioritariamente verificata con la società di gestione degli impianti IREN la compatibilità degli scarichi previsti con le potenzialità residue del sistema di depurazione comunale. La quantificazione degli abitanti equivalenti sarà effettuata considerando la tipologia edilizia prevista e l'indice di affollamento pari a 0.75 ab/ stanza. L'allaccio dei reflui civili a reti esistenti sarà ammesso solo ad avvenuto collaudo delle stesse. Dal punto di vista idraulico dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella concessa dal Consorzio di Bonifica di competenza. Le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Suolo e sottosuolo: per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Dovranno essere tutelati e preservati, per quanto possibile, gli elementi morfologici di pregio presenti sul territorio e comunque dovranno essere individuate fasce di rispetto per gli elementi del reticolo idrografico minore, di almeno 10 metri di ampiezza per lato, in cui non dovranno essere previste nuove edificazioni né scavi del terreno. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Paesaggio ed ecosistemi: dovranno essere previste la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi realizzate con sesto d'impianto non regolare che limitino la visibilità dal territorio delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Andrà prevista la piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio puntuale. Qualora la realizzazione dell'ambito urbano determini il danneggiamento, anche parziale, di un filare di gelsi, dovrà esserne prevista la nuova piantumazione in aree vicine mantenendone l'estensione, il numero di esemplari e l'orientamento.

Gli interventi di piantumazione finalizzati alla realizzazione di barriere fonoassorbenti, siepi perimetrali, filari ed aree verdi devono essere progettati ponendo particolare cura nella scelta

delle essenze da impiegare. In modo particolare per i nuovi impianti la scelta delle essenze arboree deve avvenire preferibilmente nella gamma delle tipologie appartenenti alle specie vegetali locali. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.

Rifiuti: in fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e, se necessario, anche di quelli ingombranti. Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti in modo indifferenziato si presenta la necessità di attrezzare le aree in questione con adeguati sistemi di raccolta differenziata.

Mobilità: dovrà essere garantita una efficiente rete interna all'insediamento che individui parcheggi a pettine lungo l'asse principale. Inoltre, dovrà essere previsto un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile esistente lungo la strada provinciale e che porta verso il Parco del Trebbia e il centro di Gragnanino. La tipologia dell'accesso alla strada provinciale (svincolo a raso o rotatoria) e le sue caratteristiche prestazionali dovrà essere concordato con l'Ente proprietario e dovrà essere a totale carico del soggetto attuatore senza che sia condizionato dalla volontà di partecipazione da parte di terzi proprietari di aree non comprese nel comparto.

Radiazioni: dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce laterali di rispetto per l'obiettivo di qualità interessino le nuove edificazioni e comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità. Dovranno essere comunque rispettati tutti i disposti della normativa di legge vigente.

Interferenze con l'assetto vegetazionale: l'ambito in oggetto interferisce parzialmente con alcune formazioni arboree esistenti, pertanto, il progetto relativo alla localizzazione delle aree destinate al verde pubblico dovrà prevederne la massima tutela possibile.

8. Schema planimetrico di riferimento progettuale

Vedi allegato "Schema planimetrico – A.O. 12", "Legenda" e "Sistema del Verde A.O. 12_14_16_25"

9. Invarianti progettuali

Realizzazione dell'accesso alla strada provinciale sull'area interamente di proprietà del soggetto attuatore se non fattibile l'accordo con il proprietario della strada poderale esistente, utilizzando una tipologia di innesto concordata con l'Ente proprietario.

Mantenimento dello spazio verde centrale sufficientemente ampio per consentire la percezione visiva dell'intero insediamento dalla strada provinciale e la maggiore tutela possibile del verde esistente. Collegamento alla pista ciclabile esistente. Realizzazione di cortina alberata per la schermatura del retro degli edifici costituenti la prima cortina edilizia. Partecipazione pro quota alla realizzazione dell'area extrastandard "Parco del Rio Loggia".