 <p><b>piùassociati</b></p> <p><b>studio B&amp;Lpiùassociati</b></p> <p>Alessandra Bernasconi Guido M. Pellò architetti</p> <p>C.F./P.IVA 03370340139 V.le Matteotti 18C 22012 Cernobbio (CO)</p>  <p>T +39 031 33 47 025 F +39 031 33 47 025 E <a href="mailto:studio@blpiu.it">studio@blpiu.it</a> W <a href="http://www.blpiu.it">www.blpiu.it</a></p>	 <p><b>Le Autorità:</b> Proponente GIF s.r.l. Procedente ing. D. Lazzaroni Competente arch. A. Rusconi</p> <p><b>Le fasi del procedimento:</b> Verifica di assoggettabilità VAS Adozione delib. C.C. n.        del Verifica di compatibilità PTCP - Atto n.    del Approvazione delib. C.C. n.        del</p>
 <p>COMUNE DI <b>Guanzate</b> PROVINCIA DI COMO</p> <p><b>PGT</b> Piano di Governo del Territorio Variante ambiti di trasformazione ATR/4 ATR/8 ai sensi del comma 5 dell'art. 14 L.R. 12/05</p>	<p>OGGETTO:</p> <p>Variante urbanistica</p> <p>Relazione illustrativa della variante</p> 

## INDICE

## ATR/8 - Relazione illustrativa della variante urbanistica

1. PREMESSA E OBIETTIVO GENERALE	2
2. OBIETTIVI SPECIFICI	3
3. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/2014	5
La verifica di compatibilità con il PTCP	5
La verifica di compatibilità con gli obiettivi del PTR	5
4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE	12
ALLEGATI      ESTRATTI DI PIANO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE	12

## 1. PREMESSA E OBIETTIVI GENERALI

---

Il Comune di Guanzate è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11/06/2014, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 6 agosto 2014.

### Comune di Guanzate (CO) Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano del governo del territorio (PGT)

Al sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni si avvisa che:

- con d.c.c. n. 19 del 11 giugno 2014 è stato definitivamente approvato il piano del governo del territorio (PGT);
- gli atti costituenti il piano di governo del territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione, fatta salva l'immediata prevalenza, ai sensi di legge, delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Regionale.

Guanzate, 6 agosto 2014

Il responsabile dell'area tecnica  
Dario Strambini

In data 23/12/2019, con deliberazione n. 49, il Consiglio Comunale ha adottato una variante per il recepimento dei contenuti e delle indicazioni normative di cui al Piano Particolareggiato di Attuazione (PPA) elaborato dal Consorzio per la gestione del Parco. Al momento della redazione del presente documento gli atti sono depositati per la fase di osservazione prima della loro approvazione definitiva.

La presente proposta di variante trae origine dalla richiesta, da parte della Società Guffanti A. S.p.A., di approvazione di un piano attuativo in variante alle previsioni del Documento di Piano del vigente PGT, che interessa un nuovo ambito a destinazione residenziale, identificato con la sigla **ATR/8** di via Quasimodo, che comprende aree agricole ed alcune aree inedificate del P.L. "Grisoeù", e della contestuale modifica in riduzione dell'edificabilità nell'ambito **ATR/4** di via Rossini, in attuazione dell'accordo procedimentale approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 67 del 19/10/2020.

Le modifiche proposte verranno sottoposte alla verifica di assoggettabilità alla **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) per misurarne gli effetti sull'ambiente e sulle previsioni di sviluppo.

## 2. OBIETTIVI SPECIFICI

---

L'esigenza di modificare le attuali previsioni pianificatorie è motivata dall'approvazione di un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90, sottoscritto tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto attuatore, approvato con delibera di G.C. n. 67 del 19/10/2020 e che prevede, in sintesi, la rinuncia ad un ricorso pendente innanzi al TAR a fronte di:

- individuazione di un nuovo ambito di trasformazione denominato ATR/8 che comprende le aree inedificate ricadenti all'interno del PL Grisoè e le aree di cui ai mappali 6700, 7196, 7197; riconoscimento della volumetria residua di PL Grisoè di mc 4.228,25 e di un volume perequativo di mc 5.000;
- ripermetrazione del comparto ATR/4 con l'esclusione delle aree di proprietà GIF S.r.l. di cui ai mappali 86 e 105 per complessivi mq. 5.480; riconoscimento della volumetria di 8.540 mc a fronte dei 10.440 previsti nel vigente PGT.

La variante urbanistica si articola in due azioni specifiche:

- l'atto di variante vero e proprio, orientato a conseguire l'approvazione di un piano attuativo in variante al vigente PGT, che prevede l'attuazione della nuova previsione del Documento di Piano dell'ambito denominato ATR/8;
- la modifica del perimetro dell'attuale ATR/4, che prevede nello specifico l'esclusione dall'ambito dei terreni di proprietà del medesimo Soggetto Attuatore e la loro restituzione alla destinazione agricola con funzione di rete ecologica.

I **parametri urbanistico edilizi** che caratterizzano la variante al vigente Piano di Governo del Territorio sono pertanto riassumibili, in estrema sintesi, nella seguente tabella:

### **Ambito di trasformazione ATR/8 (oggetto di piano attuativo in variante)**

- superficie territoriale	mq	7.460
- volume residuo PL Grisoè	mc	4.228,25
- volume perequativo	mc	5.000,00
- volume totale assegnato	mc	9.228,25
- abitanti insediabili	n	44
- aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq	1.100
- aree per servizi in cessione gratuita	mq	1.230
- superficie fondiaria	mq	6.230
- numero piani fuori terra	n	3

- altezza massima m 9,00
- destinazione funzionale prevalente residenziale
- superficie drenante 20% Superficie territoriale

**Ambito di trasformazione ATR/4 (in previsione nella scheda urbanistica)**

- superficie territoriale mq 27.000
- volume definito mc 8.540
- abitanti insediabili n 75
- destinazione funzionale prevalente residenziale sociale
- superficie drenante l'area di rete ecologica

### 3. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/2014

---

La presente variante si configura come **variante puntuale alle previsioni del Documento di Piano** ed è approvata in regime transitorio ai sensi della L.R. 31/2014. La Provincia effettua pertanto una duplice verifica: quella di **compatibilità** con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento e quella di **coerenza** con i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, ai sensi del progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014, approvato con D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018.

#### La verifica di compatibilità con il PTCP

La variante non si pone in contrasto né con gli obiettivi di salvaguardia del sistema di rete ecologica istituiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale né con i contenuti prescrittivi dello stesso Piano, poiché la proposta di intervento intende ridistribuire aree che il vigente PGT approvato con DCC n. 19 del 17/06/2014 aveva riservato alla rete ecologica provinciale quale compensazione ecologica per la trasformazione di sedimenti che il PTCP classificava già come aree urbanizzate. Viene tuttavia qui di seguito verificata la **sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo** non urbanizzato, ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP:

Superficie in trasformazione:	(2.000 + 1.350)	mq 3.350
L'attuale soglia di consumo di suolo per Guanzate risulta di (*)		mq 28.179

Il nuovo limite ammissibile di consumo di suolo riferito al Comune sarà pertanto di  $(28.179 - 3.350) = \text{mq } 24.829$ .

(\*) Dati desunti dal provvedimento n. 15/2014 prot. 19250 del 14/05/2014 che attesta la superficie ammissibile alle espansioni (SAE) in mq 32.529, dedotti mq 4.350 di espansione nel vigente PGT.

#### La verifica di compatibilità con gli obiettivi del PTR

Premesso che la seguente variante puntuale non si configura come un nuovo Documento di Piano ed è approvata in regime transitorio ai sensi della L.R. 31/2014, quindi assicurando un bilancio di consumo di suolo positivo o neutro, viene qui effettuata una **verifica** ed una **ricognizione preliminare** sulla scorta dei **criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo**, contenuti nel documento approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018.

La **prima verifica da effettuare è quella ai sensi della vigente legge regionale sul consumo di suolo**. Si ravvisa piena compatibilità nei confronti delle recenti disposizioni di cui alla L.R. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con particolare riferimento alla disposizione transitoria che al comma 4 dell'art. 5 testualmente recita: *"i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo"*

non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge". Il comma 1 dell'art. 2 della LR 31/14 definisce:

- **Consumo di suolo:** la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.
- **Bilancio ecologico del suolo:** la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

PGT vigente



Proposta



## Bilancio quantitativo



Area di rete ecologica e agricola trasformata in urbanizzabile (1.350+2.000) mq 3.350  
Area urbanizzabile resa rete ecologica e agricola mq 4.050  
Area di rete ecologica interna all'ambito trasformata in rete ecologica esterna all'ambito mq 2.000  
**Bilancio positivo: 4.050 > 3.350 mq**

Qui di seguito vengono illustrate le **valutazioni qualitative** del bilancio delle trasformazioni.

## Bilancio qualitativo

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf 6.0)



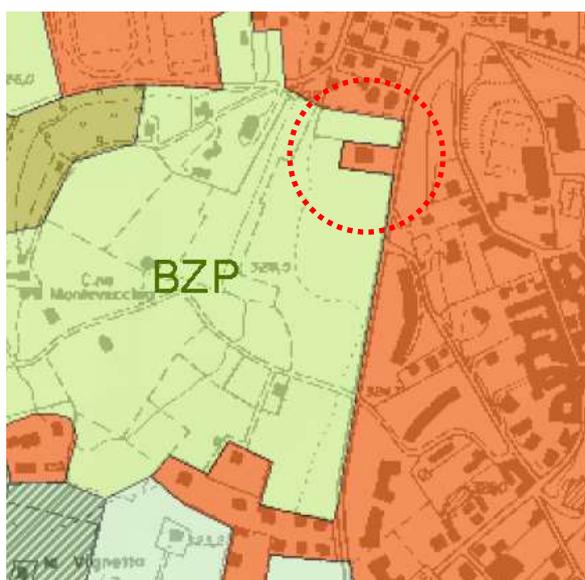
Valore paesaggistico (fonte: PGT)

Le valutazioni operate nel vigente PGT in merito alla sensibilità paesistica dei siti sono sostanzialmente equivalenti, tuttavia si ritiene che la variante apporti un bilancio positivo per gli aspetti percettivi, in quanto viene liberato un potenziale varco vedutistico percepibile da una direttrice di traffico di livello comunale.



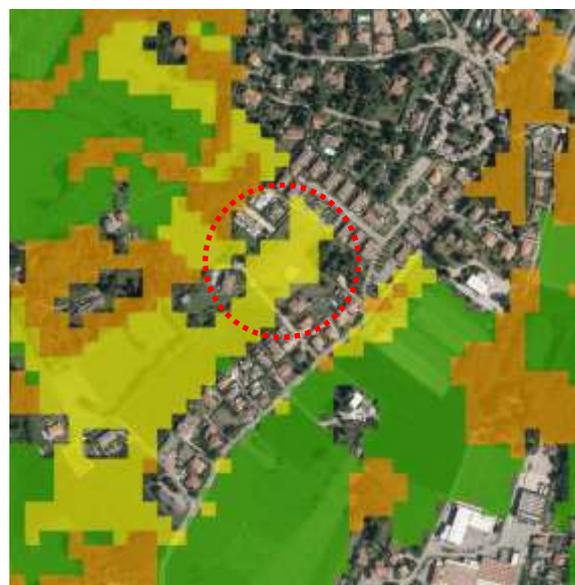
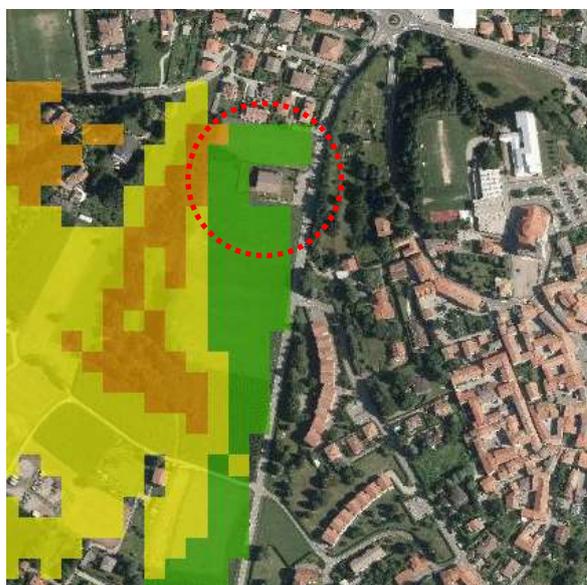
Valore naturalistico (fonte: PTCP)

La variante incide per una parte trascurabile sull'assetto della rete ecologica provinciale (BZP e CAS)



Valore agronomico (fonte: Metland)

La variante ha un bilancio positivo in quanto prevede la salvaguardia di aree agricole connotate da un maggior valore agronomico: da moderato a alto



Qui di seguito, per una corretta lettura delle valutazioni, si riportano le legende delle descrizioni e dei valori utilizzati:

**Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)**

- 2111 - Seminativi semplici
- 12122 - Impianti pubblici e privati
- 1121 - Tessuto residenziale discontinuo (50 - 80%)
- 1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme (30 - 50%)
- 1123 - Tessuto residenziale sparso (10 - 30%)
- 31111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta gov. ceduo
- 1411 - Parchi e giardini

**Valore paesaggistico (fonte: PGT)**

- VALUTAZIONE DEL GRADO DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI SITI
- Grado 4 - Sensibilità paesistica alta
  - Grado 3 - Sensibilità paesistica media
- MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA
- Morfologico/strutturale: elementi di interesse geomorfologico
  - Morfologico/strutturale: elementi del paesaggio agrario
  - Morfologico/strutturale: elementi di interesse storico
  - Vedutistico: perceibilità da un ampio ambito territoriale
  - Simbolico: interferenza/contiguità con luoghi simbolici della cultura e tradizione locale

**Valore naturalistico (fonte: PTCP)**

- Ambienti a massima naturalità - MNA
  - Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP
  - Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS
  - Corridoio ecologico di primo livello - ECP
  - Corridoio ecologico di secondo livello - ECS
  - Stepping Stones - STS
  - Zone di riqualificazione ambientale - ZRA
- } Elementi costitutivi fondamentali
- Zone tampone di primo livello - BZP
  - Zone tampone di secondo livello - BZS
- } Zone tampone
- Parchi regionali
  - Riserve naturali
  - Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti
- } Aree protette (L.R. 26/83)

**Valore agronomico (fonte: Metland)**

- Valore Agricolo Suoli
- Altre aree di non suolo
  - Aree Antropizzate
  - Aree Idriche
  - Valore agricolo alto
  - Valore agricolo basso
  - Valore agricolo moderato

Una **seconda ricognizione** viene effettuata con riferimento al **capitolo 3 dei criteri** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, inerente alle valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli consumati o su cui insiste la previsione di consumo, con l'obiettivo di rendere la pianificazione consapevole su ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno. Il problema del consumo di suolo deve essere quindi considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi.

Vengono qui di seguito analizzate le coerenze con gli otto criteri e linee di indirizzo qualitative generali di seguito indicate:

1. ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;

*Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio è a saldo positivo a favore del minor consumo di suolo.*

2. a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;

*Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto la nuova previsione, oltre che a bilancio quantitativo positivo a favore del minor consumo di suolo, è orientata a preservare un'area qualitativamente significativa per l'esercizio dell'attività agricola.*

3. il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

*Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio prevede un saldo positivo a favore del minor consumo di suolo.*

4. è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;

*Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto orientate a ridisegnare nel dettaglio l'articolazione della rete ecologica a livello locale, prevedendo un varco ecologico significativo sul fronte di via Rossini.*

5. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;

*Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza sulle aree agricole strategiche.*

6. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico- ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette,

tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;

*Le scelte di pianificazione, pur orientate verso la costruzione di un varco ecologico significativo sul fronte di via Rossini, hanno rilevanza estremamente marginale sulle aree protette e sui corridoi ecologici.*

7. devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;

*Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza su alcun sistema fluviale.*

8. l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

*Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto la totalità delle aree in compensazione ecologica è caratterizzata da un maggiore valore agronomico, essendo la scelta pianificatoria orientata a ridistribuire l'edificazione su un ambito già in parte aggregato al tessuto urbano consolidato.*

#### **4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE**

---

L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito negli elaborati di progetto del piano attuativo, comporta, oltre alle obbligazioni di legge proprie dei Piani Attuativi, ai sensi di legge anche l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni nei confronti della Pubblica Amministrazione, in quanto rientra tra gli atti che sia la Regione Lombardia che il Testo Unico dell'Edilizia nazionale considerano "negoziali".

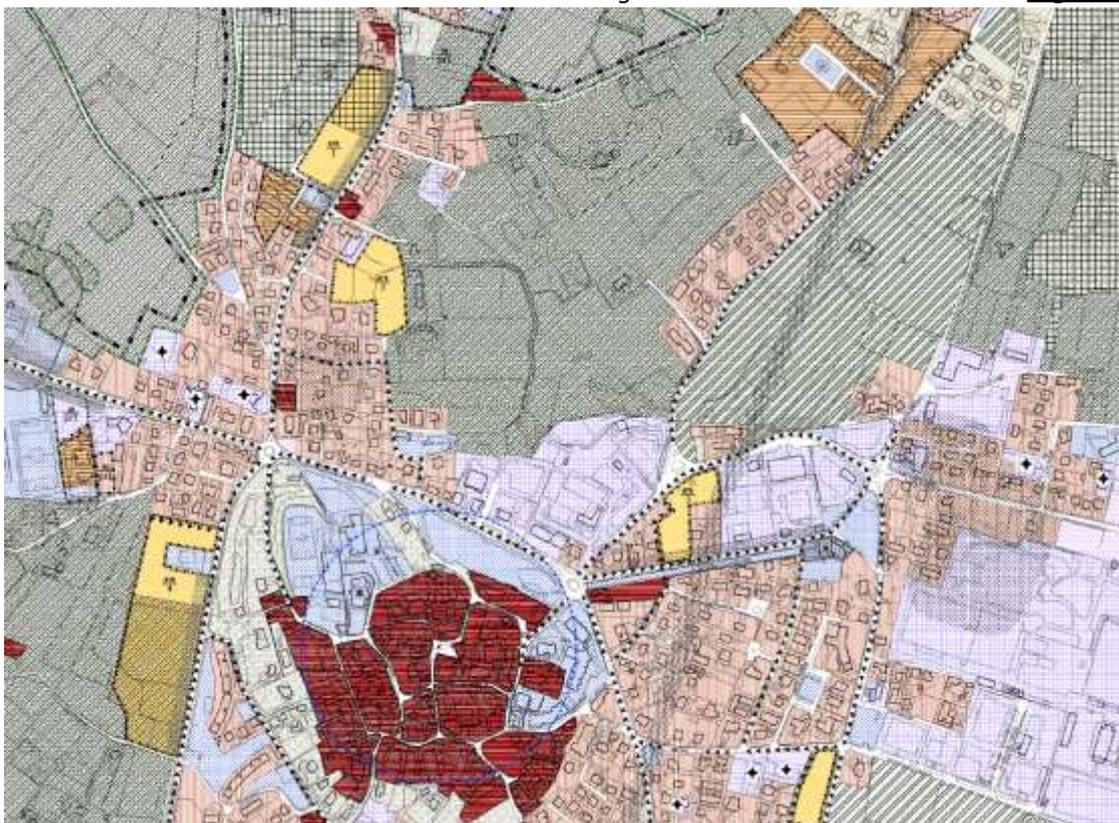
Nel caso specifico si tratterà:

- della cessione di aree e realizzazione di opere meglio dettagliate nella relazione e nello schema di convenzione del Piano Attuativo;
- del contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, mediante versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi.

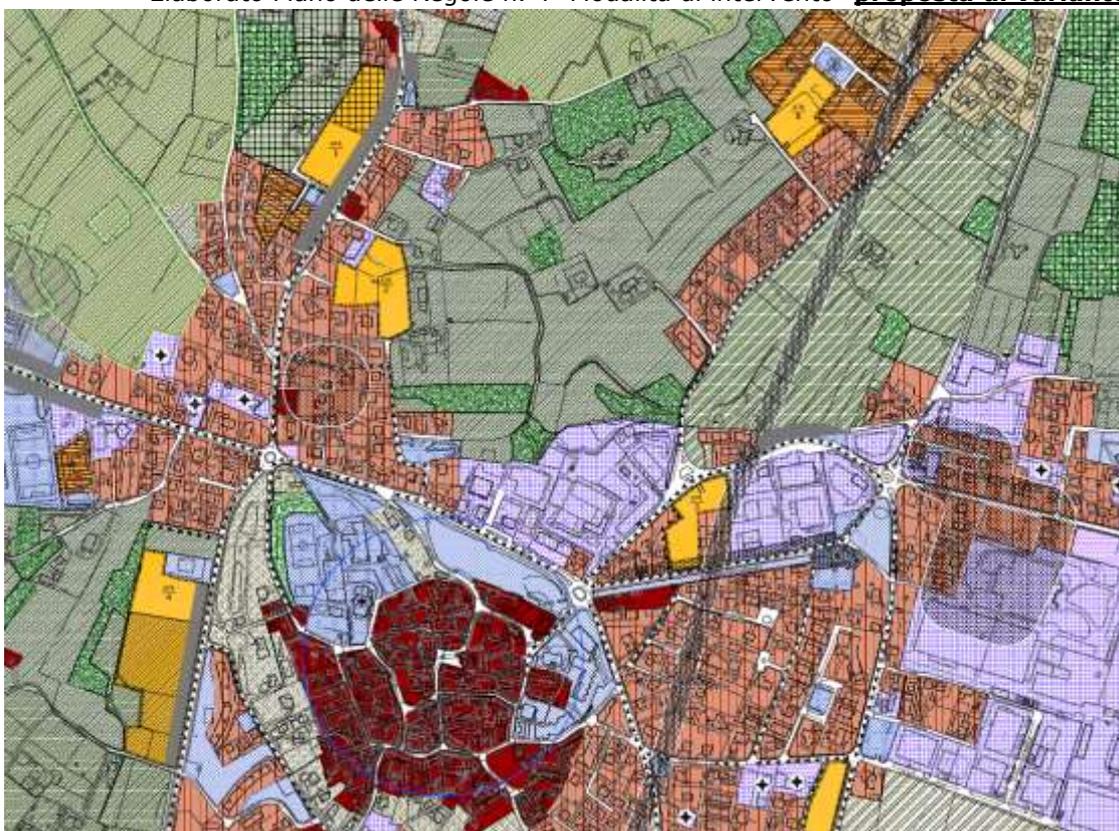
#### **ALLEGATI      ESTRATTI DI PIANO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE**

---

Elaborato Piano delle Regole n. 4 "Modalità di intervento" **vigente**



Elaborato Piano delle Regole n. 4 "Modalità di intervento" **proposta di variante**



## AMBITO ATR/4 - Via Rossini

### IL SITO

Ambito ineditato, ai margini del consolidato urbano, compreso in un comprensorio che il vigente piano urbano regolatore generale classifica piano attuativo per l'edilizia economica popolare. Le aree sono attualmente agricole coltivate.



INQUADRAMENTO

### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume totale assegnato	Destinazione funzionale prevalente
33.025 mq	10.440 mc	Edilizia residenziale sociale
Volume proprio/perequativo	Superficie drenante	Strumento attuativo
10.440 mc	area di rete ecologica	Piano di lottizzazione

### LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica
Area per servizi, verde e parcheggi	Area in compensazione alla rete ecologica
Connessione ciclopedonale	Area per servizi, fascia verde alberata per ciclopedonale larga m 8
Classe di fattibilità geologica	

### LE AZIONI

1. Ambito soggetto a perequazione puntuale.
2. Gli interventi sono considerati residenza integrata sia pubblica che convenzionata e rientrano tra i servizi pubblici di interesse generale e come tali riconducibili al Piano dei Servizi sono subordinati a convenzione di carattere sociale ed a regolamento d'assegnazione comunale.
3. Cessione gratuita delle aree per servizi e realizzazione delle opere per urbanizzarle.
4. La realizzazione del lotto 2 (superficie di 5.220 mq e volume di 5.220 mc) è subordinata all'esaurimento delle assegnazioni degli alloggi del lotto 1 (superficie di 5.220 mq e volume di 5.220 mc).
5. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
6. Andrà posto a dimora un duplice filare, composto da specie arboree ricomprese in apposito elenco del PTCP, a schermatura paesaggistica del lato meridionale del Secondo Lotto di edificazione.
7. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.

**AMBITO ATR/4 - Via Rossini**

**IL SITO**

Ambito inedificato, ai margini del consolidato urbano, compreso in un comprensorio che il vigente piano urbano regolatore generale classifica piano attuativo per l'edilizia economica popolare. Le aree sono attualmente agricole coltivate.



INQUADRAMENTO

**GLI ELEMENTI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale	Volume totale assegnato	Destinazione funzionale prevalente
27.000 mq	8.540 mc	Edilizia residenziale sociale
Volume proprio	Superficie drenante	Strumento attuativo
8.540 mc	area di rete ecologica	Piano di lottizzazione

**LEGENDA**

- ..... Perimetro dell'ambito
- Area per servizi, verde e parcheggi
- Connessione ciclopedonale
- Classe di fattibilità geologica
- Area di concentrazione volumetrica
- Area in compensazione alla rete ecologica
- Area per servizi, fascia verde alberata per ciclopedonale larga m 8
- Lato dell'accessibilità veicolare

**LE AZIONI**

1. Ambito soggetto a perequazione puntuale.
2. Gli interventi sono considerati residenza integrata sia pubblica che convenzionata e rientrano tra i servizi pubblici di interesse generale e come tali riconducibili al Piano dei Servizi sono subordinati a convenzione di carattere sociale ed a regolamento d'assegnazione comunale.
3. Cessione gratuita delle aree per servizi e realizzazione delle opere per urbanizzarle.
4. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
5. Andrà posto a dimora un duplice filare, composto da specie arboree ricomprese in apposito elenco del PTCP, a schermatura paesaggistica del lato meridionale del Secondo Lotto di edificazione.
6. In fase di pianificazione attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.

## AMBITO ATR/8 - Via Quasimodo

### IL SITO

Ambito urbano periferico ineditato, in parte già oggetto di pianificazione attuativa convenzionata (PL Grisoeu) e parte classificato nel vigente PGT agricolo di interposizione al tessuto urbano consolidato. Il sedime agricolo non appartiene agli ambiti agricoli strategici.



### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
7.460 mq	Residenziale
Volume complessivo assegnato	Volume residuo PL Grisoeu
9.228,25 mc	4.228,25 mc
Volume perequativo	Superficie drenante
5.000 mc	20% superficie territoriale
Strumento attuativo	
Piano di lottizzazione	

### LEGENDA

- ⋯⋯⋯ Perimetro dell'ambito
- P Parcheggi pubblici
- ➔ Lato dell'accessibilità veicolare
- ⋯⋯⋯ Classe di fattibilità geologica

### INQUADRAMENTO

- Area di concentrazione volumetrica
- ⋯⋯⋯ Filare alberato di delimitazione dell'edificato

### LE AZIONI:

1. Ambito soggetto a perequazione puntuale per la sola quota di volume perequativo.
2. L'accessibilità veicolare dell'ambito deve essere prioritariamente organizzata in connessione con l'attuale piazzale realizzato nell'ambito del PL Grisoeu.
3. L'area a parcheggi pubblici deve essere dotata di adeguato apparato arboreo ed avere superficie corrispondente almeno a 6 mq/abitante.
4. E' ammessa la tipologia di edifici plurifamiliari con massimo 3 piani fuori terra.
5. In lato ovest va prevista una barriera a verde biofiltro di interposizione in continuità con i filari a nord ovest.
6. In fase attuativa andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
7. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio con l'assunzione da parte dei soggetti attuatori delle obbligazioni alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.