



COMUNE DI

PORTALBERA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

7

DdP

Documento di Piano

FASCICOLO

**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE**
APPROVAZIONE

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
geom. Luigi Bogliardi

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
dott. Giuseppe De Luca

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI PORTALBERA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

DOCUMENTO DI PIANO**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE
APPROVAZIONE****INDICE**

1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
1.1.1. GENERALITÀ.....	3
1. Perimetro degli ambito di trasformazione.....	3
2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure.....	3
3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione.....	3
4. Indicazioni del presente fascicolo	3
5. Gradualità di attuazione	4
6. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione.....	5
7. Mitigazione dell'impatto acustico	5
1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.....	5
1.2. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI	6
1.2.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI PER L'EDIFICAZIONE.....	6
1.2.2. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE	8
1.2.3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	10
2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – ATR	13
2.1. INDICAZIONI GENERALI	13
2.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO.....	13
1. Modalità di attuazione.....	13
2. Destinazioni d'uso.....	13
2.1.2. PEREQUAZIONE	14
1. Perequazione.....	14
2. INCENTIVI EDIFICATORI	14
Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR.....	15
2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR.....	15
Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR.....	15
Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.....	16
Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	16

2.2.	SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	17
2.2.1.	1 ATR 1	18
2.2.2.	2 ATR 2	22
2.2.3.	3 ATR 3	26
2.2.4.	4 ATR 4	30
2.2.5.	5 ATR 5	34
2.2.6.	6 ATR 6	38
3.	AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP.....	42
	Figura 13. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	42
	Figura 14. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	42
3.1.	INDICAZIONI GENERALI	43
3.1.1.	MODALITA', DESTINAZIONE D'USO.....	43
	1. Modalità di attuazione.....	43
	2. Destinazioni d'uso.....	43
3.1.2.	PEREQUAZIONE	43
3.1.3.	EDIFICABILITÀ.....	44
	Tabella 3 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.....	44
	Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi	45
	Tabella 5 Aree per servizi negli Ambiti di trasformazione ATP	45
	Tabella 6 Monetizzazioni ammesse negli Ambiti di trasformazione ATP	45
3.2.	SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP	46
3.2.1.	1 ATP1.....	47
3.2.2.	2 ATP 2.....	52
4.	ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE	55
4.1.	TIPOLOGIE RESIDENZIALI	55
4.1.1.	EDIFICI PRINCIPALI	55
4.1.2.	BOX AUTO ED ACCESSORI.....	55
4.2.	TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	56
4.2.1.	ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	56
4.2.2.	SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	57
	Figura 19. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati	57
	Figura 20. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati	57
	Figura 21. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati	57
	Figura 22. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI	57
5.	ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	58
5.1.	SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA	58
5.2.	SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA	59
	1. Sezione tipo 2 A.....	59
	2. Sezione tipo 2 B.....	60
5.3.	SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....	61
	1. Sezione tipo 3 A.....	61

1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.1.1. GENERALITÀ

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.

Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella Tavola: "Carta delle Previsioni di Piano" e numerato nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

1. Perimetro degli ambito di trasformazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

4. Indicazioni del presente fascicolo

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione». Essi si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tre diverse modalità di attuazione, di cui le prime due sono disciplinate dal Piano delle Regole e la terza del Documento di Piano:

Tipologia dell'ambito di trasformazione		Modalità di attuazione		Disciplinato da
1	aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IED	intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)	Piano delle Regole
2	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC	intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)	Piano delle Regole
3	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico	piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione PR piano di recupero (nell'ambito del tessuto storico)		Documento di Piano

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle Previsioni di Piano" e, con maggior dettaglio, nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

Il DdP demanda al PdR la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Il presente fascicolo fornisce il supporto normativo per la redazione dei attuativi e si aggiunge a quanto contenuto nelle norme tecniche del DdP. Esso è così articolato:

- Il presente capitolo contiene le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano
- I capitoli relativi alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) contengono a loro volta le indicazioni generali e le «schede per l'attuazione» di ciascun ambito
- infine, ciascuna «scheda per l'attuazione» contiene le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

PL ATR Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione

PL ATP Ambiti della città da trasformare produttivi polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione

5. Gradualità di attuazione

5.1. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, dovrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

5.2. Realizzazione di un ambito di trasformazione in più parti e fasi

La suddivisione di un ambito in più piani attuativi è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento deve far parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

5.3. Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti

distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento, deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale ed osservare le distanze sopra indicate.

6. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti dal nuovo Codice della strada, dovranno estendersi su entrambi i lati della strada fino al perimetro del centro abitato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

I singoli piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno determinare la profondità della propria fascia di rispetto sulla base del perimetro del centro abitato in vigore al momento della presentazione al comune della proposta di piano attuativo, anche se diversa da quella indicata nelle tavole grafiche del PGT.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

7. Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali interventi dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.

Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

attività residenziali:	m ² 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto;
attività produttive:	m ² 20 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m ² 100 ogni 100 m ² di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.

Le schede dei piani attuativi indicheranno le facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.

Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato di quartiere, che è pari a:

attività residenziali:	m ² 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto
attività produttive:	m ² 10,00 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	nessuna monetizzazione

1.2. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

1.2.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI PER L'EDIFICAZIONE

1. St (mq) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza netta interna inferiore a m 2,40;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano neanche uno dei seguenti requisiti:
 - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
 - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
 - altezza media ponderale superiore a m 2,40;
 - altezza minima all'imposta superiore a m 1,50;

- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
- larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
 - superficie in pianta superiore a m² 3,00;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m² 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,50, destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume e con Hr non superiore a m 3,00
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

4. Sc (m²) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.

5. V (mc) - Volume degli edifici

Il volume si ottiene sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.

Per gli edifici esistenti, aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva.

6. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del piano di campagna esistente o di progetto (purché quest'ultimo non si scosti più di 1,00 m dal piano di campagna originario).

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino

ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente

7. He (m) - altezza massima degli edifici

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

8. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).

9. Ut (mc/mq) - indice di utilizzazione territoriale

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

10. Uf (mc/mq) - indice di utilizzazione fondiaria

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.

11. Rc (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf

12. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

13. Af (%) – Verde ecologico privato

Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.

14. Np (n°/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

15. SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

16. SV (mq) - Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a m² 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

1.2.2. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

17. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro

in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

18. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza H_e dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

19. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza H_r non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

20. Dc (m) - distanza dal confine.

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

20.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

20.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza H_r non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

21. Ds (m) - distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. Ove maggiore, si considera la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo codice della strada: il confine stradale

è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR .

21.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal DdP, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

21.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

1.2.3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.

1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato, fino a m ² 150 si superficie di vendita
	MS 1	Medie strutture di vendita tra m ² 150 a m ² 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita da m ² 600 a m ² 1500 di superficie di vendita
	CC M1	Centro commerciale media struttura da m ² 150 a m ² 600 di superficie di vendita
	CC M2	Centro commerciale media struttura da m ² 600 a m ² 1500 di superficie di vendita
	GS 1	Grandi strutture di vendita sovracomunali, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	GS 2	Grandi strutture di vendita di area estesa, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	CC G1	Centro commerciale grande struttura sovracomunale, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	CC G2	Centro commerciale grande struttura di area estesa, da m ²

1500 a m² 5000 di superficie di vendita
 Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC (CC M1, CC M2, CC G1 e CC G2 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1, MS 2, GS 1 e GS 2.

Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali:	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali.)
	D 3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto); laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		uffici amministrativi connessi alle attività nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali:	PA 1	Attività produttive manifatturiere
	PA 2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		magazzini uffici nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m ² 150
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria bar e ristorazione servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali:	AE	attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		uffici e piccoli depositi connessi alle attività servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

10. ACCESSORI

Destinazioni:	AC 1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC 2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC 3	autorimesse per le vetture e simili

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – ATR

2.1. INDICAZIONI GENERALI

2.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI SERVIZIO	DI AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

2.1.2. PEREQUAZIONE

1. Perequazione

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

Ciascun piano attuativo dovrà comprendere tutte le aree contenute nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, così come indicato dagli elaborati del Documento di Piano.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei "servizi strategici di comparto" per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

2. INCENTIVI EDIFICATORI

2.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica

2.2. Incentivi per edilizia bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

2.3. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2.4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo It_agg		Descrizione
It_1	15% di It	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
It_2	10% di It	Incentivo per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% di aumento dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale.

Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR.

2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici ed i valori di cessione, perequazione e eventuale monetizzazione.

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale St m ²	Indice di fabbricabilità territoriale				volume		abitanti		
				minimo It_min m ³ /m ²	indici aggiuntivi (incentivi edificatori)		totale It_tot m ³ /m ²	minimo V_min m ³	totale V_tot m ³	m ³ /abit n	150 min n	
					Edilizia bioclimatica It_1 15% m ³ /m ²	Edilizia residenziale sociale It_2 10% m ³ /m ²						
				servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico								
1	ATR1	Via sette martiri	piano di lottizzazione	14.878	0,80	0,12	0,08	1,00	11.902	14.878	99	79
2	ATR2	Via sette martiri	piano di lottizzazione	21.329	0,80	0,12	0,08	1,00	17.063	21.329	142	114
3	ATR3	Via XX settembre	piano di lottizzazione	4.142	0,80	0,12	0,08	1,00	3.314	4.142	28	22
4	ATR4	Via Ticino	piano di lottizzazione	5.962	0,80	0,12	0,08	1,00	4.770	5.962	40	32
5	ATR5	Via Stradella	piano di lottizzazione	11.977	0,80	0,12	0,08	1,00	9.582	11.977	80	64
6	ATR6	Via Stradella	piano di lottizzazione	3.292	0,80	0,12	0,08	1,00	2.634	3.292	22	18
TOTALE				61.580						61.580	411	329

piano attuativo	indirizzo	abitanti n	servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico										
			m ² /abitante = 26,50										
			scuola		interesse comune		verde attrezzato		parcheggio		totale		
			m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	
1	ATR1	Via sette martiri	99	0,00	-	0,00	-	6,00	594	6,00	594	12,00	1.188
2	ATR2	Via sette martiri	142	0,00	-	0,00	-	6,00	852	6,00	852	12,00	1.704
3	ATR3	Via XX settembre	28	0,00	-	0,00	-	6,00	168	6,00	168	12,00	336
4	ATR4	Via Ticino	40	0,00	-	0,00	-	6,00	240	6,00	240	12,00	480
5	ATR5	Via Stradella	80	0,00	-	0,00	-	6,00	480	6,00	480	12,00	960
6	ATR6	Via Stradella	22	0,00	-	0,00	-	6,00	132	6,00	132	12,00	264
TOTALE			411	0,00	-	0,00	-	6,00	2.466	6,00	2.466	12,00	4.932

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR

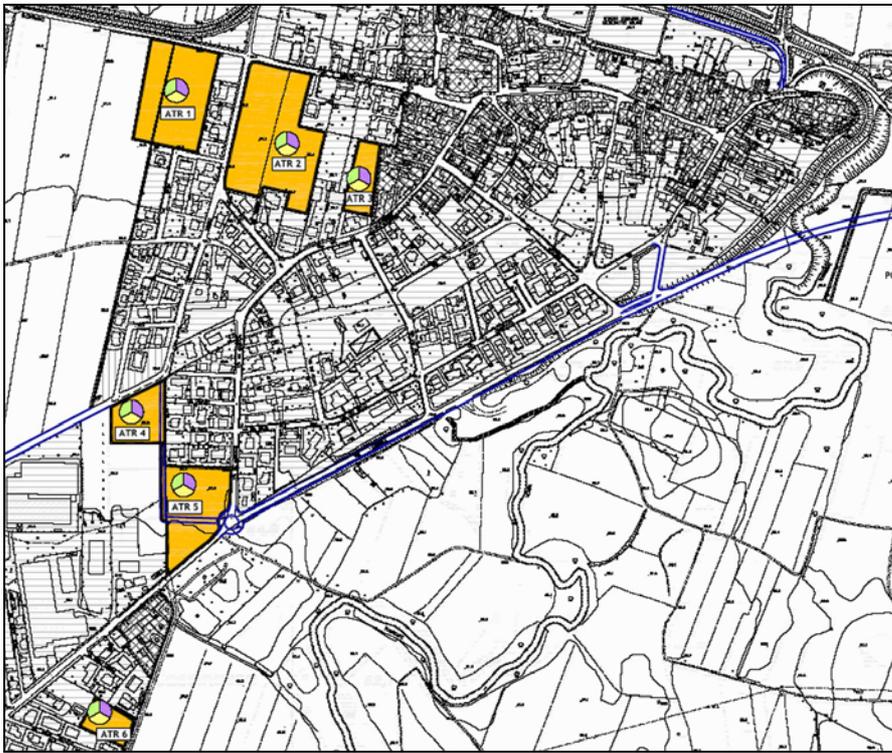


Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

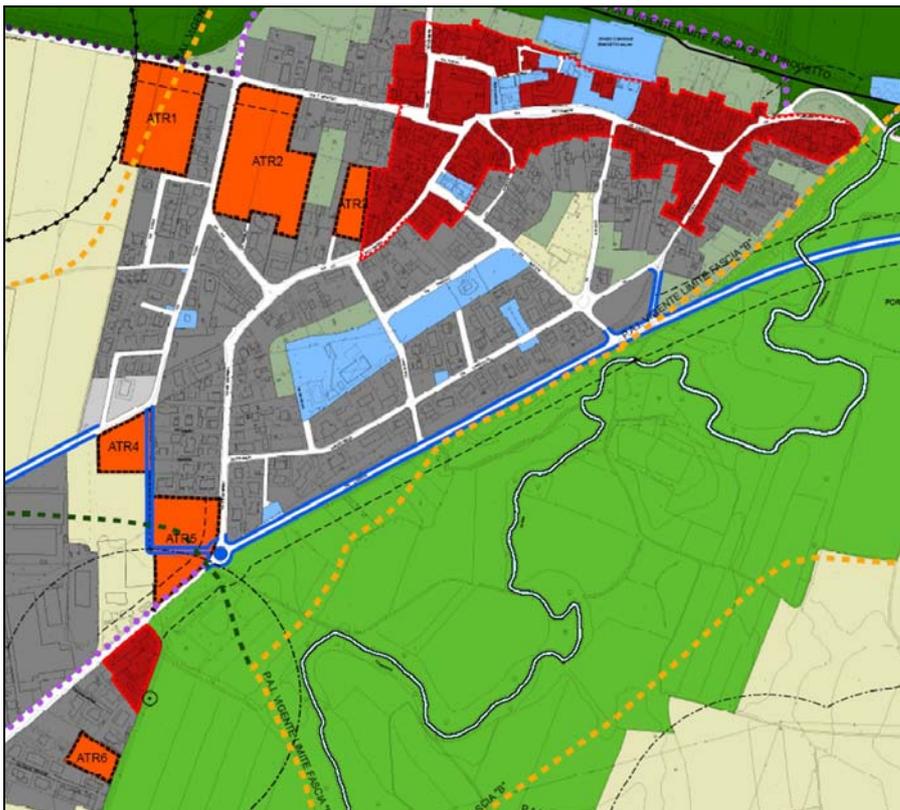


Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo.

SCHEDA AMBITO: 1 ATR 1

2.2.1. 1 ATR 1

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel quadrante nord ovest del paese, lungo via sette martiri.

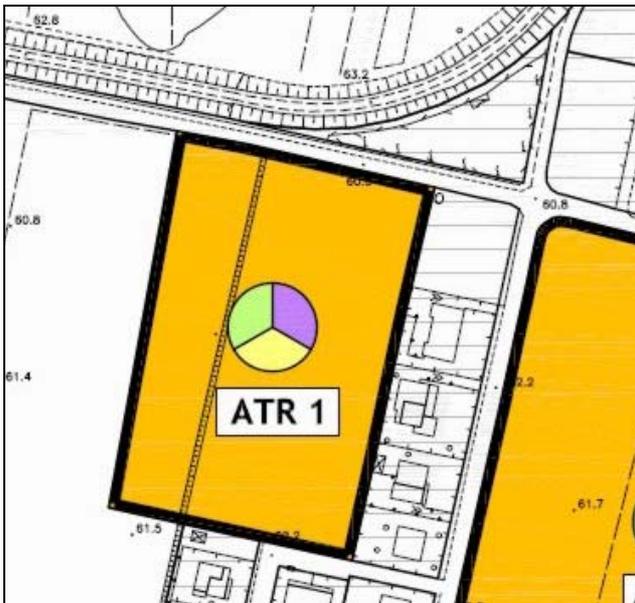


Figura 3. 1 ATR 1. Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"

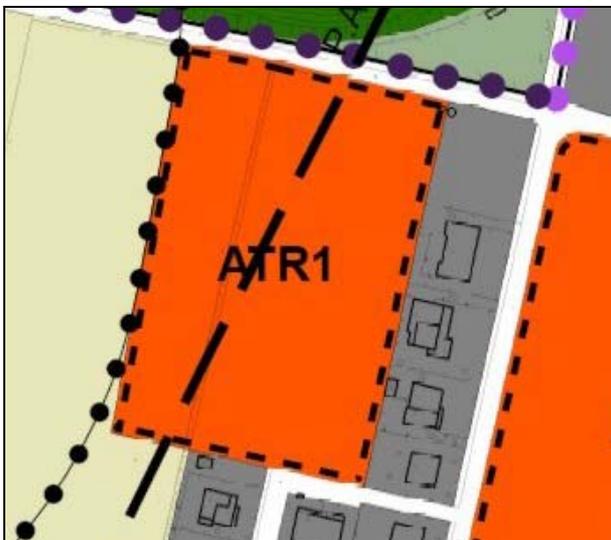


Figura 4. 1 ATR 1: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

L'ambito si colloca parzialmente nell'"elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. E' pertanto fatto obbligo di effettuare gli opportuni interventi di rinaturalizzazione, volti a mitigare e ridurre la frammentazione del corridoio ecologico primario, costituiti da:

- superficie verde permeabile Af di ciascun lotto non inferiore al 30%, con fascia di larghezza non inferiore a m 2,00 disposta lungo almeno il 30% del perimetro delle superfici fondiarie, verso la campagna;
- piantumazione di cortina di essenze vegetali di alto fusto, con un albero ogni m 5, nella fascia di cui al punto precedente;
- piantumazione di essenze vegetali a cespuglio nel numero di un esemplare ogni 30 m² di superficie verde permeabile.

Inoltre si applicheranno, se dovuti in base alla vigenza della normativa regionale in materia di RER, in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente, le regole indicate al punto 2.5 del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR 8515/2008 (obbligo di interventi di rinaturazione compensativa pari al doppio delle aree trasformate).

5. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale, con leggero potenziamento del nucleo addensato all'ingresso della città, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della zona, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.

6. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

7. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 60%

Af = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	14.878
--------------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	14.878
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	11.902		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	1.785	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	1.190	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	14.878		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 79	5.b	massimo	n. 99
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	2.624
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	1.188
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	1.436

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	99	0
interesse comune	0,00	99	0
verde attrezzato	6,00	99	594
parcheggio	6,00	99	594
totale	12,00	99	1.188

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale del paese Re, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della città, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione
- riqualificazione del sistema della viabilità cittadina, mediante la realizzazione di una strada di gronda che, partendo dall'incrocio tra la nuova circonvallazione e vicolo Porta, collega la circonvallazione stessa con via Depretis, per completare l'anello viabilistico.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne
- strada di gronda esterna
- parcheggio pubblico

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 60%

Af = 40%

9. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

10. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	21.329
--------------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	21.329
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	17.063		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	2.559	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	1.706	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	21.329		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 114	5.b	massimo	n. 142
------------	--------	--------	------------	---------	--------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	3.763
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	1.704
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	2.059

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	142	0
interesse comune	0,00	142	0
verde attrezzato	6,00	142	852
parcheggio	6,00	142	852
totale	12,00	142	1.704

11. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO: 3 ATR 3

2.2.3. 3 ATR 3

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel centro del paese, in area interna a Via XX settembre

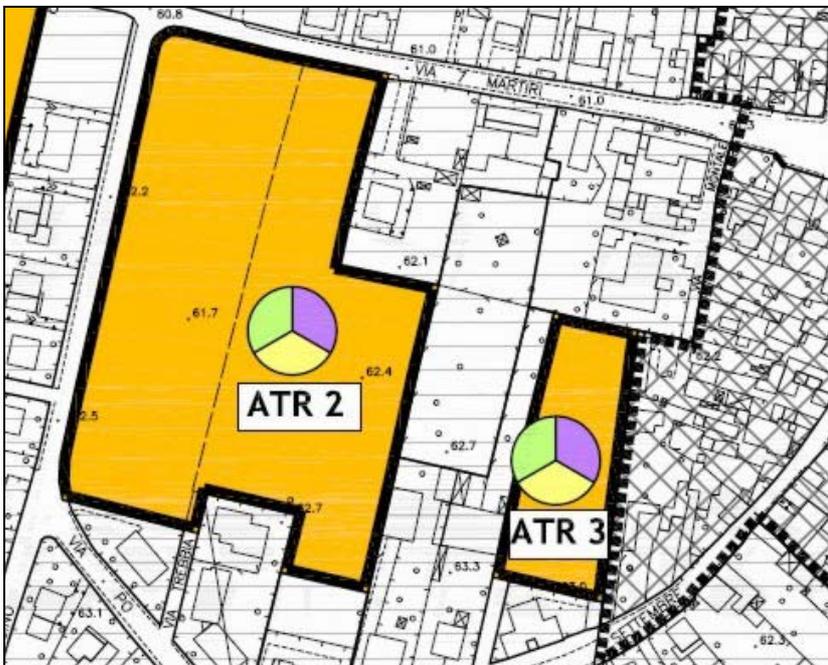


Figura 7. 3 ATR 3. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

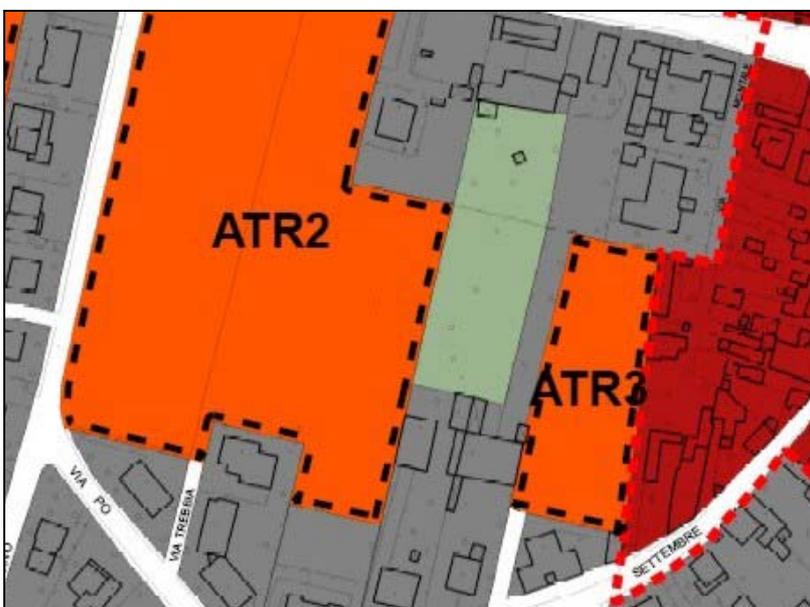


Figura 8. 3 ATR 3: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione. Si precisa che l'ambito di trasformazione in oggetto è interessato da un piano di lottizzazione in atto, di cui il Piano di Governo del Territorio che conferma la piena validità.

E' data facoltà ai proprietari delle aree di modificare il suddetto piano di lottizzazione e la convezione ad esso allegata, a condizione che vengano pienamente rispettate le indicazioni della presente scheda e delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano cui la scheda si riferisce.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

5. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della città, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.

6. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente
- si intende incentivare la collocazione dei nuovi sviluppi residenziali all'interno degli spazi lasciati liberi dalle costruzioni recenti, che sono state realizzate sulla viabilità principale.

7. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne derivazione e in prolungamento delle strade esistenti, con sbocco verso le aree libere
- parcheggio pubblico
- verde di quartiere.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
 altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 60%

Af = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	4.142
--------------------------------	--------	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	4.142
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)			
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12 15% di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08 10% di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	3.314
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	497 15% di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	331 10% di V_min
totale	V_tot	m ³	4.142

5 abitanti

5.a	minimo	n. 22	5.b	massimo	n. 28
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	742
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	336
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	406

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	28	0
interesse comune	0,00	28	0
verde attrezzato	6,00	28	168
parcheggio	6,00	28	168
totale	12,00	28	336

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO: 4 ATR 4

2.2.4. ATR4

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel capoluogo, ai margini del nuovo quartiere di lottizzazione, attestato sulla strada di prolungamento di via Ticino.

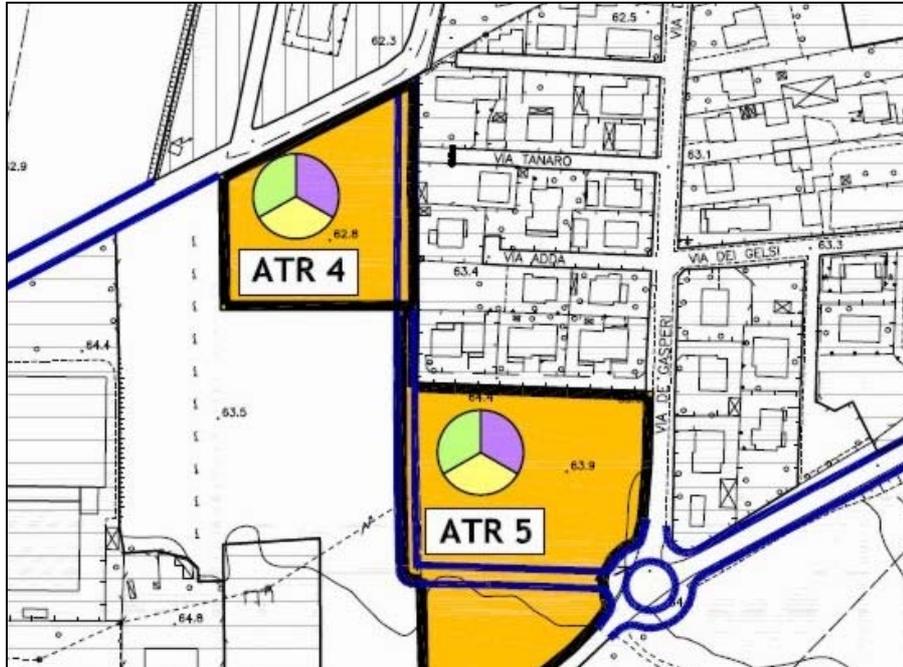


Figura 9. 4 ATR 4 Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

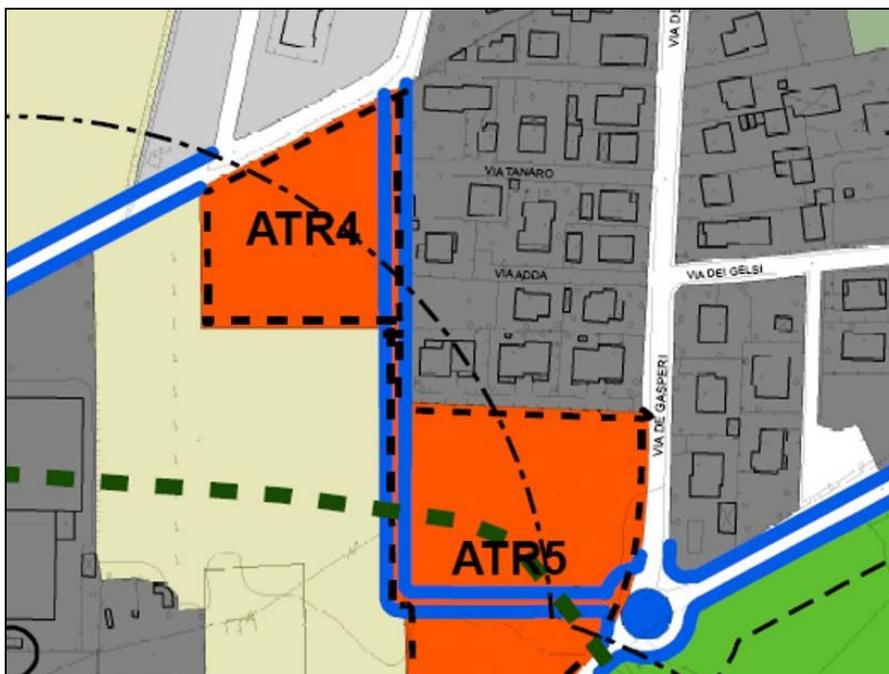


Figura 10. 4 ATR 4: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

5. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale del paese, in prolungamento.
- Riqualificazione del capoluogo, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.

6. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

7. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio ai lotti di piano di lottizzazione
- parcheggio pubblico
- verde pubblico
- primo tronco della strada di collegamento tra via Ticino e via Stradella

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

D_c = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

D_s = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

D_f = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SP_p = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

R_o = 60%

A_f = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria I_f , il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s , D_c e D_f , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	5.962
--------------------------------	--------	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	5.962
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	4.770		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	715	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	477	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	5.962		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 32	5.b	massimo	n. 40
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	1.060
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	480
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	580

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	40	0
interesse comune	0,00	40	0
verde attrezzato	6,00	40	240
parcheggio	6,00	40	240
totale	12,00	40	480

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

13. Rapporto con la viabilità provinciale

Gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate. In particolare per l'ambito AT R4 e l'ambito ATR5, la prevista nuova rotatoria all'intersezione tra via De Gasperi, via Stradella e via Libertà, dovrà essere realizzata contestualmente agli ambiti di cui trattasi.

SCHEDA AMBITO: 5 ATR 5

2.2.5. 5 ATR 5

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel capoluogo, ai margini del nuovo quartiere di lottizzazione, attestato su via De Gasperi e via Stradella



Figura 11. 5 ATR 5. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

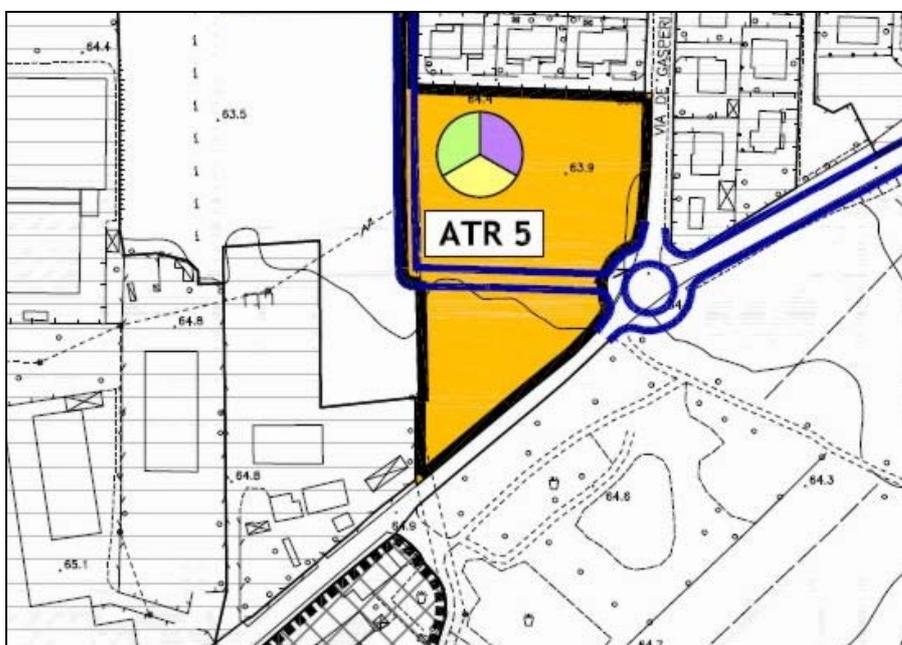


Figura 12. 5 ATR 5: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da costruzioni che si intende recuperare sia dal punto di vista strutturale che da quello funzionale, per una destinazione d'uso residenziale.

4. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale del capoluogo, in prolungamento del vecchio piano di lottizzazione di via Indipendenza, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione del capoluogo, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.
- Miglioramento del sistema della viabilità con la realizzazione della rotonda indicata dal Documento di Piano e posta all'incrocio tra via De Gasperi e via Stradella.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio ai lotti di piano di lottizzazione
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

D_c = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

D_s = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

D_f = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

S_{Pp} = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

R_o = 60%

A_f = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria I_f , il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s , D_c e D_f , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	11.977
--------------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	11.977
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	9.582		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	1.437	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	958	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	11.977		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 64	5.b	massimo	n. 80
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	2.120
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	960
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	1.160

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	80	0
interesse comune	0,00	80	0
verde attrezzato	6,00	80	480
parcheggio	6,00	80	480
totale	12,00	80	960

11. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

13. Rapporto con la viabilità provinciale

Gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate. In particolare per l'ambito AT R4 e l'ambito ATR5, la prevista nuova rotatoria all'intersezione tra via De Gasperi, via Stradella e via Libertà, dovrà essere realizzata contestualmente agli ambiti di cui trattasi.

SCHEDA AMBITO: 6 ATR 6

2.2.6. 6 ATR6

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca in località Cassinassa



Figura 13. 5 ATR 5. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

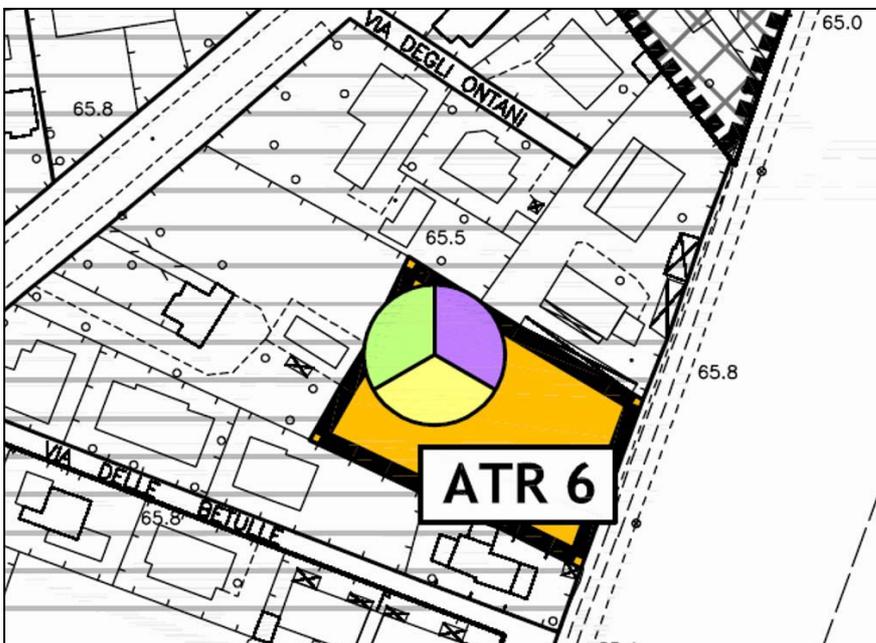


Figura 14. 5 ATR 5: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente libera, in lotto sito tra via degli Olmi e via delle Betulle, con accesso indiretto da via Stradella.

4. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale della località.
- Riqualificazione della zona, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio ai lotti di piano di lottizzazione
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 60%

Af = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	3.292
--------------------------------	--------	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	3.292
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	2.634		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	395	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	263	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	3.292		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 18	5.b	massimo	n. 22
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	583
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	264
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	319

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	22	0
interesse comune	0,00	22	0
verde attrezzato	6,00	22	132
parcheggio	6,00	22	132
totale	12,00	22	264

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva soggetti a piano attuativo.

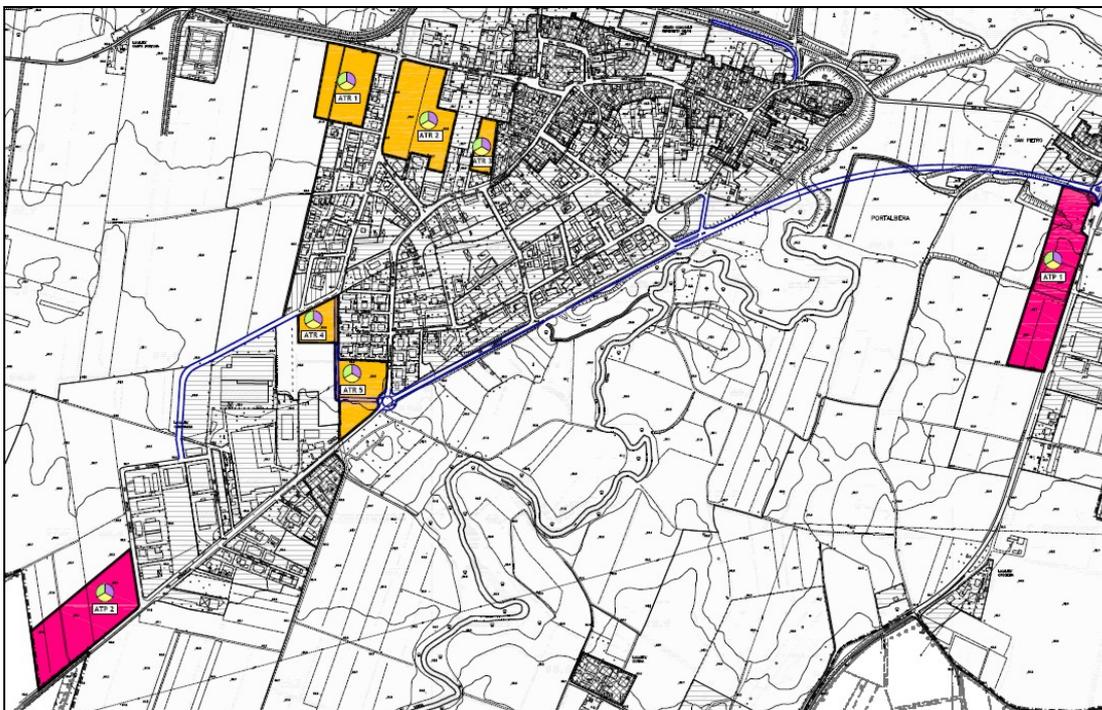


Figura 15. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

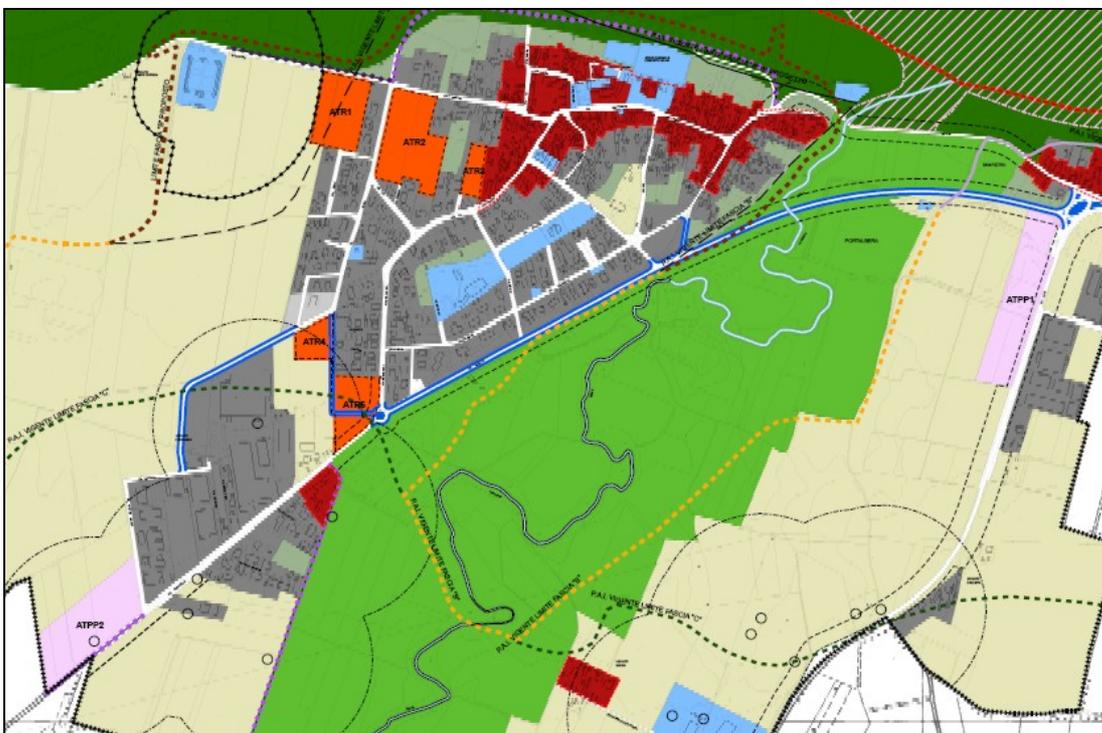


Figura 16. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

3.1. INDICAZIONI GENERALI

3.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione di iniziativa privata

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	vedi articolo specifico delle presenti norme del DdP	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3.1.2. PEREQUAZIONE

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della "Perequazione di ambito", ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

1.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e del sistema della perequazione, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, anche per gli ambiti ATP prevalentemente produttivi.

1.2. Interventi per edilizia produttiva bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

1.3. Interventi per edilizia produttiva convenzionata

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia produttiva convenzionata prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia produttiva convenzionata.

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

3.1.3. EDIFICABILITÀ

1.1. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo Ut attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo come incremento di Ut_min		Descrizione
Ut_1	15% di Ut	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
Ut_2	10% di Ut	Incentivo per edilizia produttiva e polifunzionale convenzionata: quando viene prevista una quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata. Corrisponde alla quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10%, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia produttiva convenzionata.

Tabella 3 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.

1.2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP

Gli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale Ut.

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale St_tot m ²	Indice di utilizzazione terr. Minimo Ut_min m ² /m ²	indici aggiuntivi It		Indice di utilizzazione terr. Totale Ut_tot m ² /m ²	superficie lorda di pavimento SLP m ²
					Edilizia biclimatica Ut_1 15% m ² /m ²	Edilizia convenzionata Ut_2 10% m ² /m ²		
					1 ATP1	Via Lodi		
2 ATP2	Via Stradella	piano di lottizzazione	25.371	0,60	0,09	0,06	0,75	19.028
Totale			51.913					38.935

Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi

1.3. Cessione di aree per servizi e monetizzazione

Le cessioni obbligatorie entro il perimetro del piano attuativo e le monetizzazioni massime ammesse negli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nelle tabelle successive.

piano attuativo	destinazione d'uso		cessioni									
	produttiva utilizzaz. 70% m ²	terziaria utilizzaz. 30% m ²	destinazione produttiva					destinazione terziaria				
			verde attrezzato		parcheggio		totale	verde attrezzato		parcheggio		totale
	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ²
1 ATP1	13.935	5.972	5,0%	697	5,0%	697	1.393	50,0%	2.986	50,0%	2.986	5.972
2 ATP2	13.320	5.708	5,0%	666	5,0%	666	1.332	50,0%	2.854	50,0%	2.854	5.708
Totale	27.254	11.680		1.363		1.363	2.725		5.840		5.840	11.680

Tabella 5 Aree per servizi negli Ambiti di trasformazione ATP

piano attuativo	monetizzazioni							
	destinazione produttiva				destinazione terziaria			
	minimo prescritto		monetizzazione		minimo prescritto		monetizzazione	
	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²
1 ATP1	20,0%	2.787	10,0%	1.393	100,0%	5.972	0,0%	0
2 ATP2	20,0%	2.664	10,0%	1.332	100,0%	5.708	0,0%	0
Totale		5.451		2.725		11.680		0

Tabella 6 Monetizzazioni ammesse negli Ambiti di trasformazione ATP

3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione produttiva ATP.

SCHEDA AMBITO: 1 ATP 1

3.2.1. 1 ATP1

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca lungo via Lodi (S.P. n. 200), di fronte all'insediamento produttivo esistente.

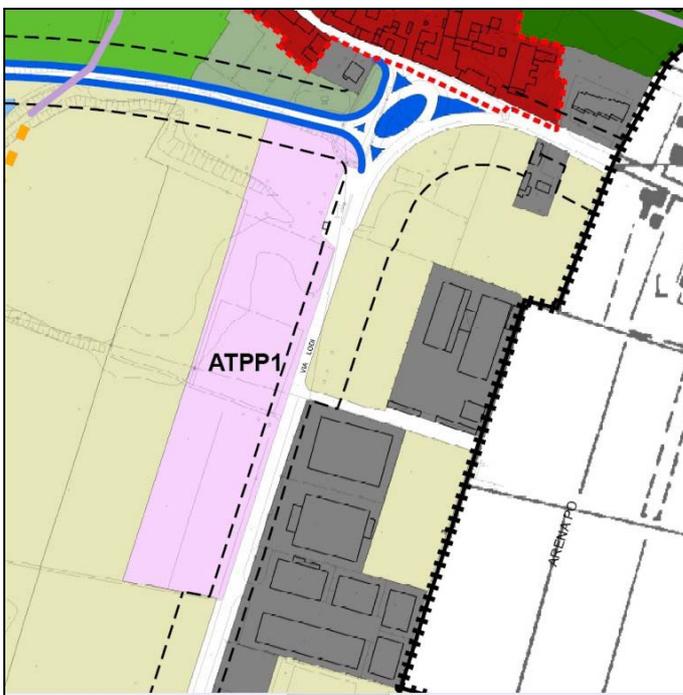


Figura 17. 1 ATP 1. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

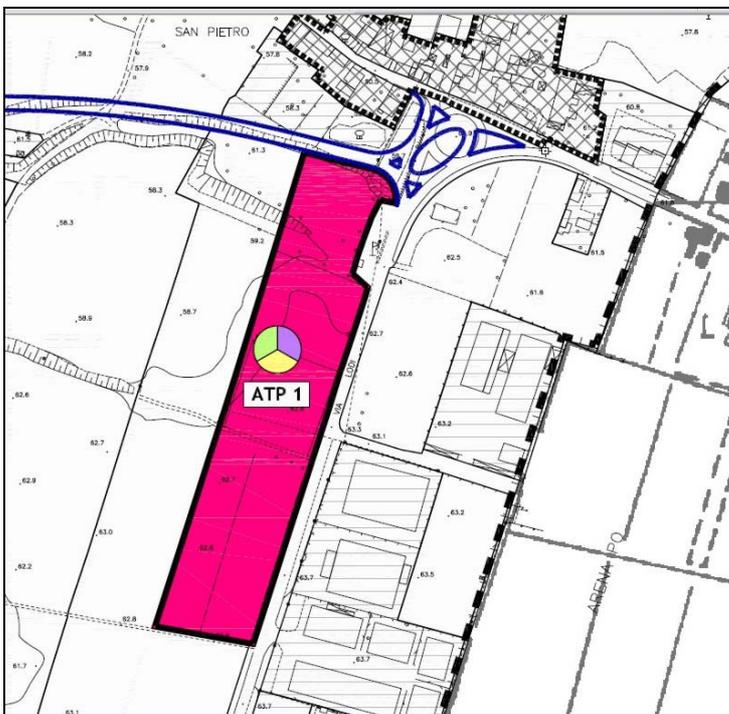


Figura 18. 1 ATP 1: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Realizzazione di un piccolo centro a destinazione polifunzionale, che possa accogliere attività artigianali di tipo non molesto, attività commerciali di media distribuzione ed attività direzionali.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree polifunzionali
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale. Non saranno consentiti accessi diretti da via Lodi. I lotti saranno serviti da strade interne o da strade di arroccamento, che potranno diramarsi dalla rotonda.

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio
- parcheggio pubblico
- aree verdi di lottizzazione

7. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H = massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 80%

Af = 10%

Np = Un albero ogni 40 m² di Af

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

9. Rapporto con la Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po"

L'ambito di trasformazione in oggetto è situato in prossimità del sito NATURA 2000 ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po", ai fini della cui tutela è stato predisposto specifico studio di incidenza, che ha consentito alla Regione Lombardia (Direzione Generale Qualità dell'Ambiente, Parchi ed Aree Protette, Biodiversità e rete Natura 2000, decreto dirigenziale n. 3564 del 14 aprile 2009) di esprimere «valutazione di incidenza preliminare» positiva, con obbligo di rispetto delle indicazioni contenute nel

parere dell'ente gestore del sito (Provincia di Pavia, nota del 12 gennaio 2008, prot. 41096/08).

Si prescrive pertanto che il piano attuativo, prima della sua approvazione da parte del comune, sia soggetto a specifica «valutazione di incidenza», al fine di verificare i possibili effetti negativi su suolo, acqua, rumore e emissioni in atmosfera.

Il progetto del piano attuativo dovrà contenere la tipologia delle attività produttive e commerciali previste e dovrà definire a priori tutte le misure di mitigazione necessarie a contenere gli effetti dell'aumento del carico antropico e dei fattori di incidenza delle fasi di cantiere e di esercizio.

Al fine di migliorare l'inserimento ecosistemico del piano attuativo, si formulano le seguenti indicazioni di compatibilizzazione per il piano attuativo, che dovranno esse contenute nel progetto e nella relativa convenzione:

- Prescrizioni per la fase di cantiere:
 - le attività di sbancamento e movimentazione terra dovranno ridurre al minimo la dispersione di polveri nell'aria, specie nelle giornate ventose, anche con la bagnatura delle superfici non asfaltate nei mesi maggiormente secchi;
 - la tipologia e l'impiego delle macchine operatrici e dei mezzi di cantiere dovranno ridurre al minimo l'aumento delle emissioni acustiche del luogo e non superare il livello di intensità sonora del traffico sulla strada provinciale. Occorrerà prestare attenzione alla perdita di sostanze oleose da parte dei mezzi meccanici utilizzati per il cantiere, che dovranno essere oggetto di accurata manutenzione;
 - occorre limitare il tempo di presenza degli accumuli temporanei del materiale proveniente dagli scavi per evitare l'insediamento di nuove specie faunistiche non caratteristiche dei siti.
- Prescrizioni per il progetto di piano di lottizzazione:
 - non è consentita l'eliminazione permanente o temporanea degli elementi vegetazionali esistenti, posti lungo la scarpata retrostante il distributore di benzina esistente, ovvero può essere consentita una diversa distribuzione in altro ambito del PL, con l'impiego di vegetazione autoctona;
 - le pavimentazioni, al fine di ridurre l'incremento delle superfici impermeabili, dovranno essere di tipo permeabili, ove possibile;
 - occorre prevedere una piantagione di filari di alberi lungo i lati nord, sud, ovest, con disposizione fitta (distanza 3 metri) e doppio filare alternato (*Populus nigra italica* sul fronte esterno e *Carpinus betulus* su quello interno) al fine di formare un denso fronte vegetato. La messa a dimora di tutte le essenze dovrà essere attuata sin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento;
 - la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere idonea garanzia di manutenzione e verifica annuale dello stato vegetativo delle essenze messe a dimora, per provvedere alla sostituzione degli individui morti;
 - è fatto divieto di utilizzazione, per gli edifici, di rivestimenti in materiali riflettenti (tranne che per i serramenti), al fine di evitare fenomeni di disturbo e collisione all'avifauna;
 - è fatto obbligo di contenimento delle emissioni acustiche delle macchine operatrici, delle attrezzature all'aperto e delle lavorazioni interne, in conformità alla Direttiva CEE 8 maggio 2000, n. 14;
 - la rete della fognatura dovrà essere del tipo a tenuta;
 - occorre prevedere uno specifico Piano di Intervento per eventuali casi accidentali di sversamento di sostanze pericolose;
 - il sistema di illuminazione stradale dovrà rispondere ai criteri di ecocompatibilità prescritti dalla normativa vigente, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso.

10. Rapporto con il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po

L'ambito di trasformazione in oggetto è situato a tergo del limite di Fascia B di progetto del PAI (località San Pietro e areali in destra idrografica del torrente Versa). Esso è stato previsto dal DdP sulla base delle indicazioni favorevoli dello studio geologico tecnico allegato al PGT, basate sul fatto che risultano completamente realizzati i lavori relativi al nuovo argine del fiume Po.

Sulla base del suddetto studio geologico e di rischio idraulico, i limiti tra la fascia B e la fascia C verranno modificati e l'ambito in oggetto verrà a trovarsi completamente in fascia C. Si precisa comunque che l'efficacia di queste nuove indicazioni varrà dalla data

di definitiva approvazione, da parte delle autorità competenti, dello studio sulle valutazioni del rischio idraulico richiamato.

11. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 superficie territoriale totale				
superficie territoriale	St_tot	m ²	26.542	
2 Superficie da urbanizzare ex agricola				
Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	26.542	
3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi				
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,6000	
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)				
Edilizia bioclimatica	Ut_1	m ² /m ²	0,0900 15% di Ut_min	
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0600 10% di Ut_min	
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,7500	
4 superficie lorda di pavimento edificabile				
minima	SLP_min	m ²	15.925	
Edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m ²	2.389 15% di V_min	
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	1.593 10% di V_min	
totale	SLP_tot	m²	19.907	
5 area di cessione				
viabilità prescrittiva	m ²	DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL		
servizi parametrici	m ²	7.365		
totale	m²	7.365		
6 monetizzazione aree per servizi				
		produttiva	commerciale	totale
	utilizzazione =	70% di SLP	30% di SLP	100%
aree parametriche minime	m ²	2.787	5.972	8.759
parametriche cedute	m ²	1.393	5.972	7.365
parametriche monetizzabili	m²	1.393	0	1.393

Si ipotizza una utilizzazione commerciale e/o produttiva ripartita secondo la percentuale indicata

12. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A capannone isolato		
B capannone in linea		
C uffici isolati		
D uffici accostati		
E residenza isolata		
F residenza accostata		

13. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per

cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

14. Rapporto con la viabilità provinciale

Gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate. In particolare l'ambito AT P1 potrà avere accesso solo attraverso la strada di nuova previsione collegata alla vicina intersezione con la strada provinciale 200 opportunamente adeguata contestualmente all'attuazione dell'ambito.

SCHEDA AMBITO: 2 ATP 2

3.2.2. 2 ATP 2

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca lungo via Stradella, all'angolo di via Monte Bianco

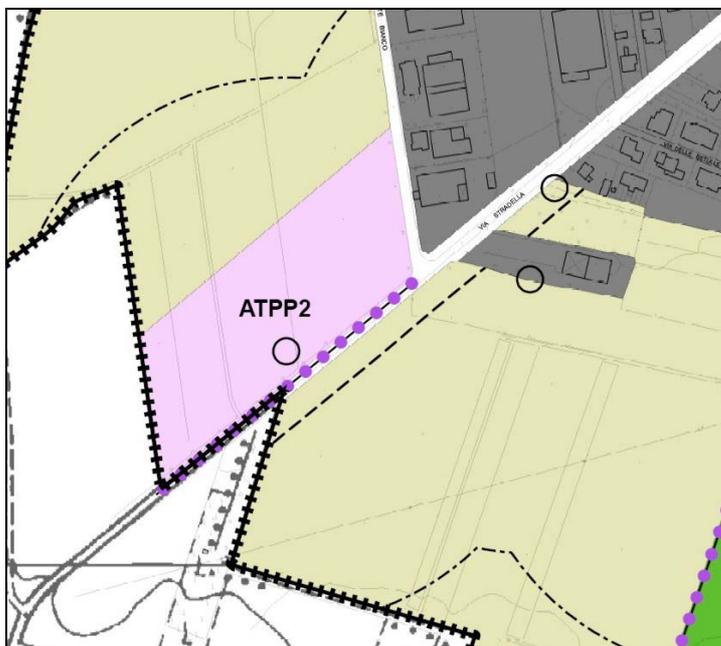


Figura 19. 2 ATP 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

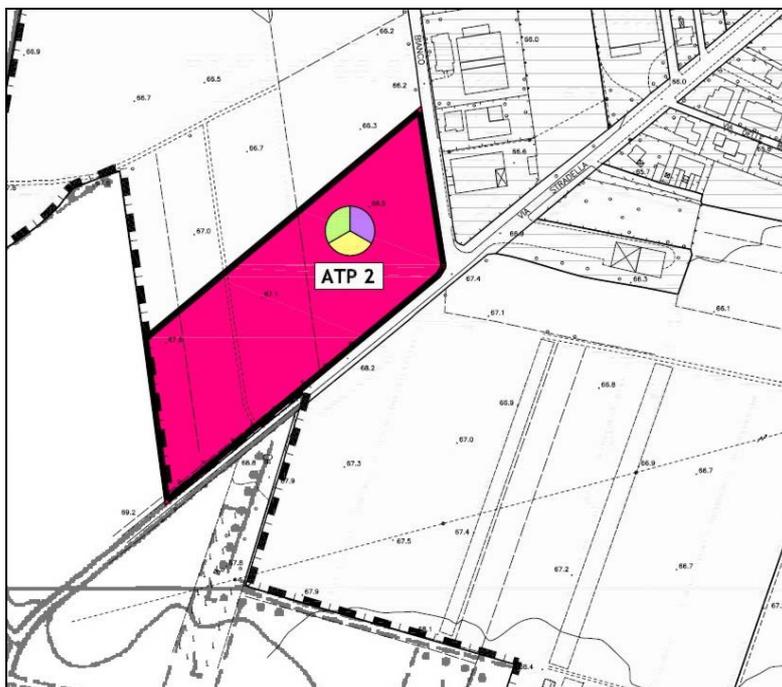


Figura 20. 2 ATP 2: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Completamento del polo produttivo esistente

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e intercomunale (via Stradella). Non saranno consentiti accessi diretti da via Stradella. I lotti saranno serviti da strade interne o da strade di arroccamento, che potranno diramarsi da via Monte Bianco, opportunamente potenziata.

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio
- parcheggio pubblico

7. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria U_f , il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s , D_c e D_f , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

8. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

9. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

10. Rapporto con la viabilità provinciale

Gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate. In particolare l'ambito AT P2 potrà avere accesso solo da via Monte Bianco

11. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	25.371
-------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	25.371
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,6000
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)			
Edilizia bioclimatica	Ut_1	m ² /m ²	0,0900 15% di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0600 10% di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,7500

4 superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	15.223
Edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m ²	2.283 15% di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	1.522 10% di V_min
totale	SLP_tot	m ²	19.028

5 area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL
servizi parametrici	m ²	7.040
totale	m ²	7.040

6 monetizzazione aree per servizi

		produttiva	commerciale	totale
	utilizzo =	70% di SLP	30% di SLP	100%
aree parametriche minime	m ²	2.664	5.708	8.372
parametriche cedute	m ²	1.332	5.708	7.040
parametriche monetizzabili	m ²	1.332	0	1.332

Si ipotizza una utilizzazione commerciale e/o produttiva ripartita secondo la percentuale indicata

12. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H = massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 80%

Af = 10%

Np = Un albero ogni 40 m² di Af

4. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

4.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI

4.1.1. EDIFICI PRINCIPALI

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono descritti i seguenti casi:

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad una variazione multipla del caso precedente, costituito da edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, generalmente simili, con gli edifici laterali dotati di almeno tre pareti libere e quelli intermedi con almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

4.1.2. BOX AUTO ED ACCESSORI

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

4.2. TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

4.2.1. ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Le tipologie produttive e commerciali sono definibili nel modo seguente:

A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite

4.2.2. SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

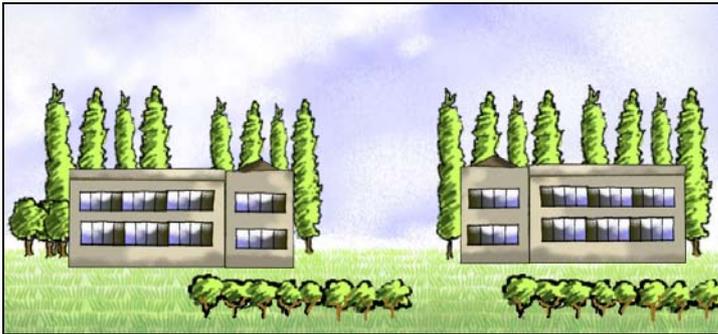


Figura 21. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

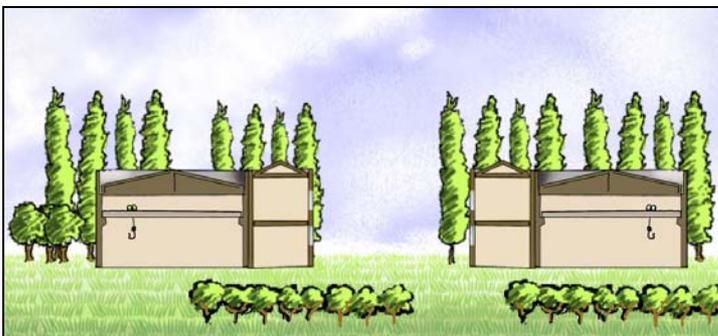


Figura 22. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

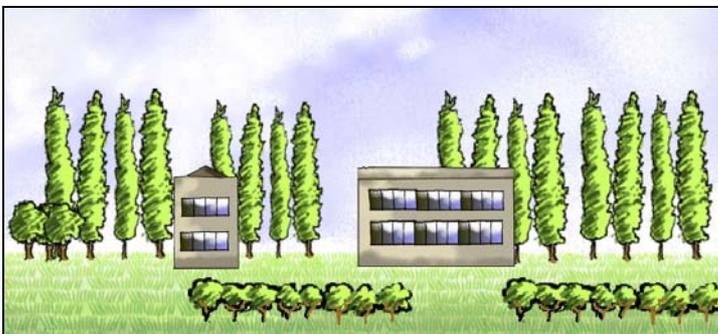


Figura 23. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati

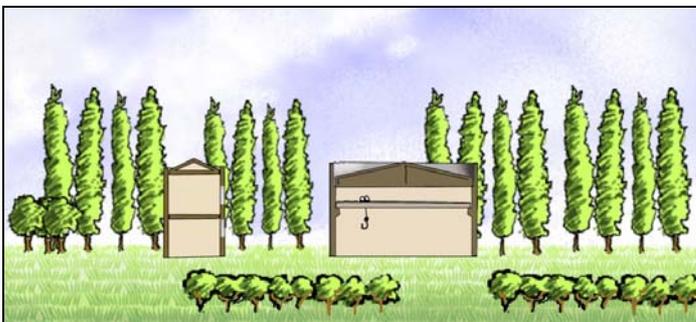


Figura 24. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI

5. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI

5.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

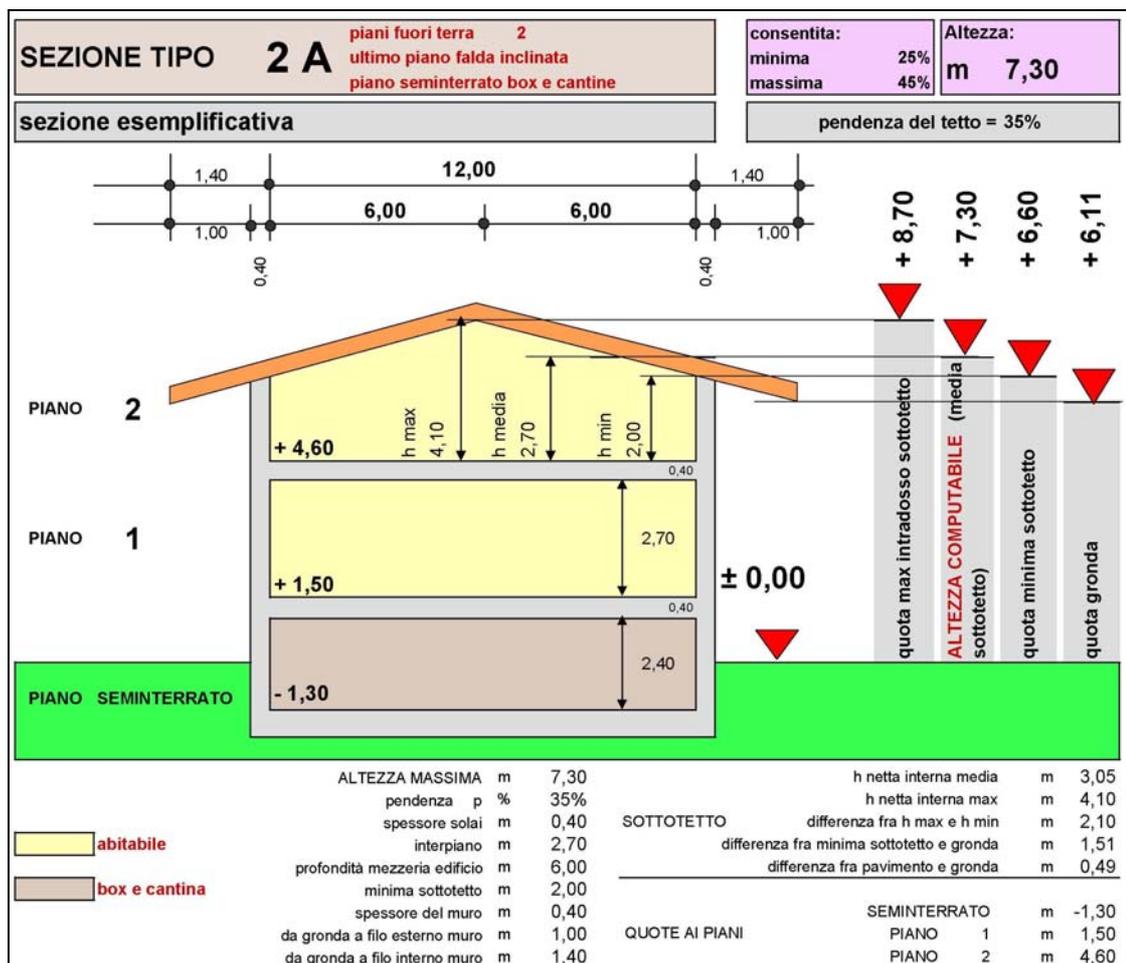
Le pagine seguenti riportano la descrizione dei vari tipi di sezione consentiti.

5.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA

1. Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

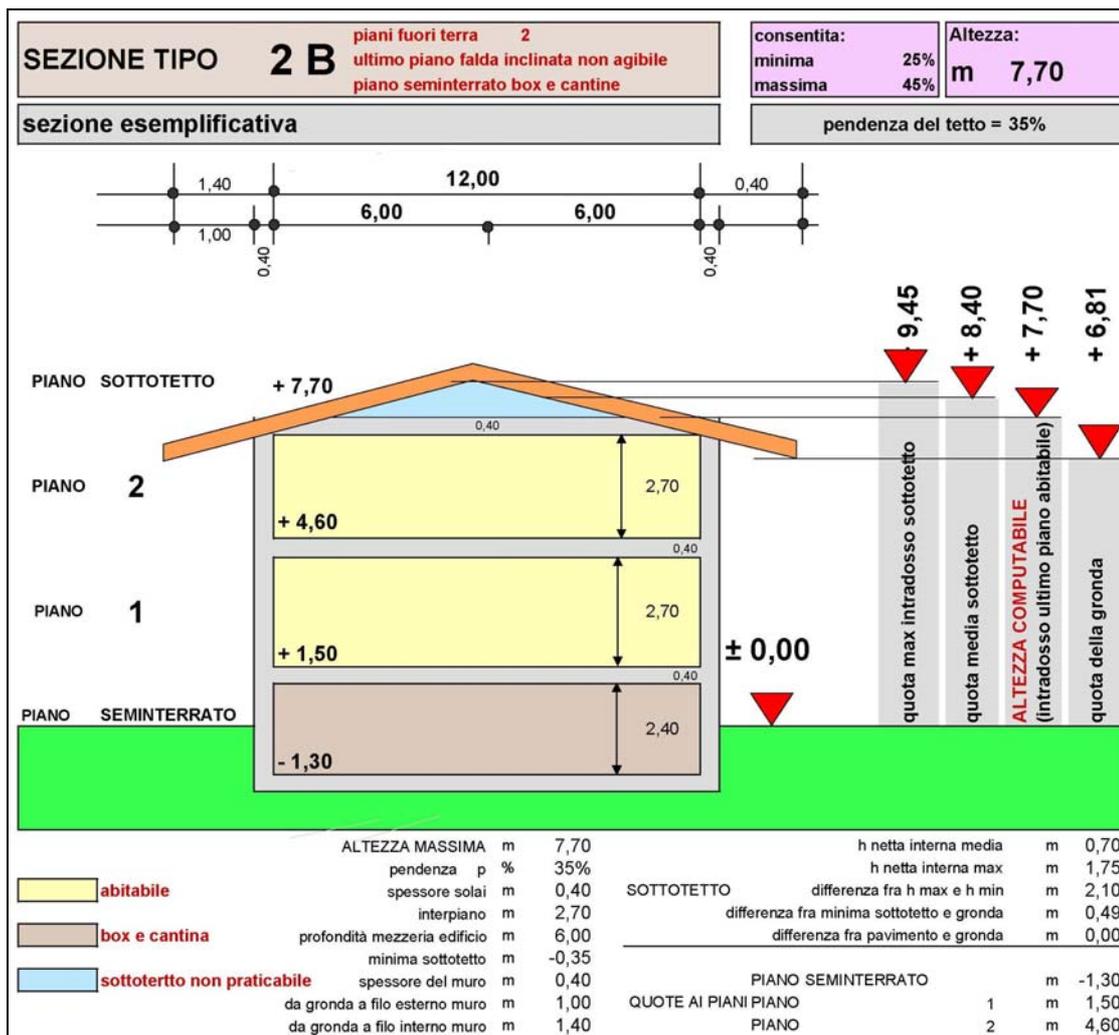
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2. Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il sottotetto non è accessibile.



5.3. SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA

1. Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

