

SCHEDA AT_03_15230.PDF

Comune di Vaprio d'Adda
Città Metropolitana di Milano

PGT

piano di governo del territorio

RETTIFICA n. 01/2019

scheda AT_03 Ambito ATR 3

INDICE

- 1.1 Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)
- 1.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 3

1.1 Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)

1 Ambiti ATR: definizione

Si tratta di aree libere, situate in varie zone del centro abitato, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi quartieri prevalentemente residenziali, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

Le previsioni di attuano tramite piano di lottizzazione, secondo la procedura indicata dall'articolo 14 della LR n. 12/2005.

2 Ambiti ATR: ripartizione della superficie territoriale

Gli ambiti di trasformazione ATR sono delimitati da un perimetro che ne racchiude la "Superficie territoriale" (St). La St, in generale, è suddivisa nelle seguenti aree, individuate nella "Carta delle previsioni di piano":

- "Aree edificabili" (Sedif): sono le aree private in cui deve essere "concentrato" il volume assegnato all'ambito di trasformazione.
- "Aree a verde privato" (Spriv): sono le aree private non edificabili, destinate a orto, giardino, prato, ecc.
- "Aree per servizi pubblici strategici" (Sstrat): sono le aree da cedere al Comune per l'esecuzione di opere pubbliche "strategiche", cioè di interesse per la collettività e non del singolo ambito di trasformazione.
- "Aree per viabilità strategica" (Sviab): sono le aree da cedere al Comune per la realizzazione di infrastrutture "strategiche", con lo stesso significato del punto precedente.
- "Aree agricole strategiche" (Sagr): sono aree private non edificabili, poiché fanno parte degli "ambiti agricoli di interesse strategico" individuati dal PTCP della Città Metropolitana.

Parte delle "Aree edificabili" (Sedif) deve essere destinata a "Servizi pubblici di quartiere" (Squart), cioè alle aree pubbliche funzionali al singolo ambito di trasformazione. Queste ultime non sono individuate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", ma assegnate in forma parametrica in funzione del numero di abitanti previsto (vedi punto 6).

Dalla somma delle "aree edificabili" (Sedif) e delle "aree per servizi pubblici strategici" (Sstrat) si ottiene la "Superficie computabile" (Scomp), da utilizzare per il calcolo del volume (vedi punto 5). In alcuni casi, la superficie computabile coincide con la superficie territoriale.

Sigla ambito	Indirizzo	Ripartizione della superficie territoriale St					Superficie territoriale St m ²	Superficie computabile Scomp m ²
		Aree edificabili (1) Sedif m ²	Aree a verde privato (2) Spriv m ²	Aree per servizi pubblici strategici (3) Sstrat m ²	Area per viabilità strategica (4) Sviab m ²	Aree agricole strategiche (5) Sagr m ²		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(1+2+3+4+5)	(1+3)
ATR 1	Via Oratorio	5.626	0	0	0	0	5.626	5.626
ATR 2	Via Campo dei Mori	7.558	0	0	1.062	0	8.620	7.558
ATR 3	SP n. 104	4.390	0	0	0	0	4.390	4.390
ATR 4	Via Borlontroni	8.484	0	5.059	2.652	1.329	17.524	13.543
ATR 5	Via Borlontroni	5.271	0	7.692	2.216	552	15.731	12.963
ATR 6	Via Rasella	5.751	0	11.262	5.868	0	22.881	17.013
ATR 7	Via Rasella	5.734	0	0	0	0	5.734	5.734
ATR 8	Via Vanvitelli	6.514	7.564	10.296	0	0	24.374	16.810
ATR 9	SP n. 104	11.539	16.137	1.148	0	0	28.824	12.687
Totale		60.867	23.701	35.457	11.798	1.881	133.704	96.324

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

3 Ambiti ATR: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche altre destinazioni d'uso, compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti, secondo le indicazioni della seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato < 150 mq		
	MS1-CC1	Medie strutture < 600 mq		
	MS2-CC2	Medie strutture < 1.500 mq		
	GS	Grandi strutture > 1.500 mq		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE (**)	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	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		
SERVIZI PUBBLICI	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi privati di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi della mobilità		

Note sulla destinazione commerciale (*):

- è ammessa limitatamente al settore alimentare, con l'eccezione degli esercizi di vicinato che potranno essere sia alimentari sia non alimentari;
- per il numero degli esercizi consentiti si deve fare riferimento al Fascicolo 13 del Piano delle Regole.

Note sulla destinazione ricettiva (**):

- non sono ammessi i locali per il gioco d'azzardo (slot machine, roulette, ecc.).

4 Ambiti ATR: tipologie edilizie

Edifici principali. 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 consentite le seguenti tipologie.

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

5 Ambiti ATR: capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna agli ambiti ATR un indice di edificabilità territoriale totale It_{tot} , in funzione della loro conformazione e localizzazione.

Il volume massimo edificabile V_{tot} è dato dal prodotto dell'indice di edificabilità It_{tot} per la "superficie computabile S_{comp} " dell'ambito di trasformazione, definita nel precedente paragrafo 2.

In conformità all'articolo 74, comma 2 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente, il Documento di Piano prevede che almeno il 15% del volume sia destinato a edilizia residenziale sociale ("housing sociale").

La seguente tabella riporta la capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATR, indicando l'indice di edificabilità, il volume e gli abitanti teorici insediabili (1 ab = 150 mc).

Sigla ambito	Indirizzo	Superficie computabile S_{comp} m^2	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti (150 m^3 /ab)		
			Edilizia libera	Housing sociale	Totale	Edilizia libera	Housing sociale	Totale	Edilizia libera	Housing sociale	Totale
			It_{lib} (85%) m^3/m^2	It_{soc} (15%) m^3/m^2	It_{tot} (100%) m^3/m^2	V_{lib} (85%) m^3	V_{soc} (15%) m^3	V_{tot} (100%) m^3	Ab_{lib} (85%) n.	Ab_{soc} (15%) n.	Ab_{tot} (100%) n.
ATR 1	Via Oratorio	5.626	0,850	0,150	1,00	4.782	844	5.626	32	6	38
ATR 2	Via Campo dei Mori	7.558	0,638	0,113	0,75	4.818	850	5.669	32	6	38
ATR 3	SP n. 104	4.390	0,510	0,090	0,60	2.239	395	2.634	15	3	18
ATR 4	Via Borlontroni	13.543	0,510	0,090	0,60	6.907	1.219	8.126	46	8	54
ATR 5	Via Borlontroni	12.963	0,510	0,090	0,60	6.611	1.167	7.778	44	8	52
ATR 6	Via Rasella	17.013	0,510	0,090	0,60	8.677	1.531	10.208	58	10	68
ATR 7	Via Rasella	5.734	0,510	0,090	0,60	2.924	516	3.440	19	3	23
ATR 8	Via Vanvitelli	16.810	0,510	0,090	0,60	8.573	1.513	10.086	57	10	67
ATR 9	SP n. 104	12.687	0,510	0,090	0,60	6.470	1.142	7.612	43	8	51
Totale		96.324	-	-	-	52.002	9.177	61.179	347	61	408

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

6 Ambiti ATR: altezza massima e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima 11,00 m, corrispondente a 3 piani fuori terra + 1 piano seminterrato.

7 Ambiti ATR: aree per servizi pubblici

Le aree per servizi pubblici da reperire all'interno degli ambiti ATR sono diverse a seconda della conformazione e localizzazione di ciascun ambito.

Esse sono date, in generale, dalla somma di tre quantità, definite nel precedente punto 2:

- "Aree per servizi pubblici strategici" (Sstrat).
- "Aree per viabilità strategica" (Sviab).
- "Aree per servizi pubblici di quartiere" (Squart).

Le aree "Sstrat" e "Sviab" sono individuate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano": dovranno essere obbligatoriamente cedute al Comune o asservite all'uso pubblico, cioè non sono monetizzabili. La loro destinazione è specificata nella scheda di attuazione di ciascun ambito.

Si precisa che le aree "Sstrat" individuate graficamente nella Tavola 7 del DdP all'interno degli ambiti di trasformazione posti lungo la "strada parco" di progetto ad ovest del centro abitato (ambiti ATR 4, ATR 5, ATR 6), potranno essere modificate in sede di elaborazione dei piani attuativi, limitatamente alla loro forma ma non nella superficie, purché venga garantita una fascia di area pubblica di almeno 20 m dalla "strada parco" medesima.

Le aree "Squart", da collocare all'interno delle aree edificabili ("Sedif"), non sono individuate graficamente, ma sono assegnate in forma parametrica in funzione del numero di abitanti (mq/ab): dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato (pubblici o ad uso pubblico), in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Queste aree possono essere monetizzate in parte, secondo le indicazioni della tabella che segue. Si precisa che la loro quantificazione dovrà essere riferita agli abitanti teorici di progetto, e non al numero massimo di abitanti ammessi nell'ambito.

Sigla ambito	Indirizzo	Abitanti totali Ab_tot n.	Aree per servizi pubblici all'interno dell'ambito di trasformazione							
			Aree per servizi pubblici strategici Sstrat m²	Aree per viabilità strategica Sviab m²	Servizi pubblici di quartiere Squart (dotazione parametrica)					
					Aree da cedere		Aree monetizzabili		Sommano	
					Squart_ced m²/abit m²		Squart_mon m²/abit m²		Squart_tot m²/abit m²	
ATR 1	Via Oratorio	38	0	0	12,50	469	12,50	469	25,00	938
ATR 2	Via Campo dei Mori	38	0	1.062	12,50	472	12,50	472	25,00	945
ATR 3	SP n. 104	18	0	0	12,50	220	12,50	220	25,00	439
ATR 4	Via Borlontroni	54	5.059	2.652	3,00	163	0,00	0	3,00	163
ATR 5	Via Borlontroni	52	7.692	2.216	3,00	156	0,00	0	3,00	156
ATR 6	Via Rasella	68	11.262	5.868	3,00	204	0,00	0	3,00	204
ATR 7	Via Rasella	23	0	0	12,50	287	12,50	287	25,00	573
ATR 8	Via Varvitelli	67	10.296	0	3,00	202	0,00	0	3,00	202
ATR 9	SP n. 104	51	1.148	0	6,00	304	0,00	0	6,00	304
Totale		408	35.457	11.798	-	2.476	-	1.447	-	3.923

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

8 Ambiti ATR: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza tra edifici interni ed esterni all'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

(Paragrafo modificato dalla Rettifica n. 01/2019)

Il rapporto di copertura Rc nei singoli lotti e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dai piani di lottizzazione.

1.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 3

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante nord-occidentale del centro abitato, lungo al SP n. 104.

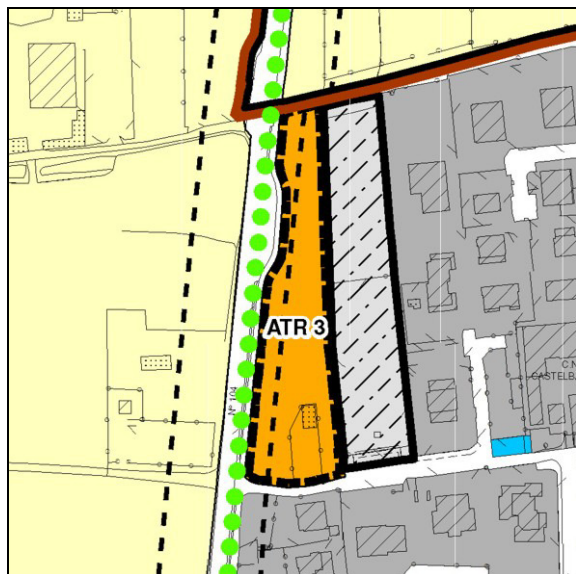


Figura 1. Ambito ATR 3: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione residenziale dal precedente PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

Non sono individuate né "Aree per servizi pubblici strategici" (Sstrat) né "Aree per viabilità strategica" (Sviab). È assegnata una dotazione parametrica di "Aree per servizi pubblici di quartiere" (Squart) di 25,00 mq/ab, di cui 12,50 mq/ab da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e 12,50 mq/ab monetizzabili. Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in esame, occupato da un prato, non fa parte degli "ambiti agricoli di interesse strategico" individuati dal PTCP vigente (Tavola 6).

La lottizzazione dell'area non comporta consumo di suolo agricolo: di conseguenza, gli interventi non sono soggetti alla maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005.

6 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Provinciale (Tavola 4 del PTCP).

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 2" di fattibilità geologica: "Fattibilità con modeste limitazioni". Ai sensi del punto 3.1.2 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 2 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza l'esecuzione di opere di difesa. Gli approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori sono indicati nelle "Norme geologiche di piano", cui si rimanda.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 22 giugno 2007, l'ambito in esame ricade in parte in "Classe 3" ("Aree di tipo misto") e in parte in "Classe IV" ("Aree di intensa attività umana"). La criticità acustica è dovuta alla presenza della Strada Provinciale n. 104, caratterizzata da un intenso traffico veicolare: potrà essere superata, in applicazione delle norme e del regolamento acustico comunale, rispettando il "limite di rispetto stradale" individuato nella "Carta delle previsioni di piano". I soggetti attuatori potranno inoltre valutare l'opportunità di realizzare una fascia alberata di separazione tra i lotti edificati e la strada provinciale.

10 Rapporto con il Parco Regionale Adda Nord

L'ambito in esame non ricade nel "Parco Regionale Adda Nord", istituito con Legge Regionale n. 80 del 16-09-1983, successivamente aggiornata e integrata dalla LR n. 16 del 16-07-2007 e dalla LR n. 10 del 30-04-2015.

11 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice di beni culturali e del paesaggio").

Esso, inoltre, non fa parte dell'ambito "di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana", istituito con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3095 dell'1 agosto 2006.

12 Rapporto con il PAI e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA)

L'ambito in esame non ricade:

- nelle "fasce fluviali" del fiume Adda individuate dal Piano stralcio di Assetto Idrogeologico del Po (PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001;
- nelle "aree allagabili" del fiume Adda individuate dal Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016.

13 Limiti di rispetto stradale

L'ambito in esame ricade in parte nel "limite di rispetto stradale" di 20 m della SP n. 104, individuato graficamente nella cartografia di piano. Le nuove edificazioni, pertanto, dovranno rispettare la distanza minima di 20,00 m dalla strada provinciale.

14 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

15 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

16 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito non ricade entro i "limiti di rispetto" dei pozzi idropotabili individuati nella "Carta delle previsioni di piano".

17 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.