

SCHEDA AT_14_15230.PDF

Comune di Vaprio d'Adda
Città Metropolitana di Milano

PGT

piano di governo del territorio

RETTIFICA n. 01/2019

scheda AT_14 Ambito ATPP 5

1.1 Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATPP)

2 Ambiti ATPP: definizione

Si tratta di aree situate in varie zone del centro abitato, occupate da attività artigianali e produttive dismesse, 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 programma integrato di intervento (PII), secondo la procedura indicata dall'articolo 14 e dagli articoli 87 e seguenti della LR n. 12/2005.

3 Ambiti ATPP: ripartizione della superficie territoriale

Gli ambiti di trasformazione ATPP 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.

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. 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. In alcuni casi, la superficie computabile coincide con la superficie territoriale.

Sigla ambito	Indirizzo	Ripartizione della superficie territoriale St				Superficie territoriale (1+2+3+4) St m²	Superficie computabile (1+3) Scomp m²
		Aree edificabili (1) Sedif m²	Aree a verde privato (2) Spriv m²	Aree per servizi pubblici strategici (3) Sstrat m²	Area per viabilità strategica (4) Sviab m²		
ATPP 1	Via per Concesa	6.223	0	0	0	6.223	6.223
ATPP 2	Via Rasella	2.626	0	0	0	2.626	2.626
ATPP 3	Via Rasella	6.873	0	0	0	6.873	6.873
ATPP 4	SP ex SS n. 525	3.664	0	0	0	3.664	3.664
ATPP 5	Via Alzaia Sud	12.640	0	16.956	0	29.596	29.596
Totale		32.026	0	16.956	0	48.982	48.982

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

4 Ambiti ATPP: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATPP 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 (*):

- gli esercizi di vicinato potranno essere sia alimentari sia non alimentari;
- negli ambiti ATPP 4 e ATPP 5 sono ammesse medie strutture limitatamente al settore non alimentare;
- in tutti gli altri ambiti sono ammesse medie strutture 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.).

5 Ambiti ATPP: 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		

6 Ambiti ATPP: capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna agli ambiti ATPP 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 Scomp" dell'ambito di trasformazione, definita nel precedente paragrafo 3.

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 ATPP, indicando l'indice di edificabilità, il volume e gli abitanti teorici insediabili (1 ab = 150 mc).

Si precisa che gli edifici esistenti potranno essere interamente demoliti e che, indipendentemente dal loro volume, nella riedificazione dovranno essere rispettati gli indici e parametri che seguono.

Sigla ambito	Indirizzo	Superficie computabile Scomp 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.
ATPP 1	Via per Concesa	6.223	0,638	0,113	0,75	3.967	700	4.667	26	5	31
ATPP 2	Via Rasella	2.626	0,638	0,113	0,75	1.674	295	1.970	11	2	13
ATPP 3	Via Rasella	6.873	0,638	0,113	0,75	4.382	773	5.155	29	5	34
ATPP 4	SP ex SS n. 525	3.664	0,638	0,113	0,75	2.336	412	2.748	16	3	18
ATPP 5	Via Alzaia Sud	29.596	0,383	0,068	0,45	11.320	1.998	13.318	75	13	89
Totale		48.982	-	-	-	23.679	4.179	27.858	158	28	186

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

7 Ambiti ATPP: 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.

Fa eccezione l'ambito ATPP 5 in via Alzaia Sud, nel quale si dovrà rispettare l'altezza massima di 7,00 m (2 piani fuori terra), con divieto di locali interrati e seminterrati.

8 Ambiti ATPP: aree per servizi pubblici

Le aree per servizi pubblici da reperire all'interno degli ambiti ATPP 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 3:

- "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.

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	Aree per servizi pubblici all'interno dell'ambito di trasformazione							
			Aree per servizi pubblici strategici	Aree per viabilità strategica	Servizi pubblici di quartiere Squart (dotazione parametrica)					
		Aree da cedere			Aree monetizzabili		Sommano			
		Squart_ced			Squart_mon		Squart_tot			
Ab_tot n.	Sstrat m²	Sviab m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²		
ATPP 1	Via per Concesa	31	0	0	12,50	389	12,50	389	25,00	778
ATPP 2	Via Rasella	13	0	0	12,50	164	12,50	164	25,00	328
ATPP 3	Via Rasella	34	0	0	12,50	430	12,50	430	25,00	859
ATPP 4	SP ex SS n. 525	18	0	0	12,50	229	12,50	229	25,00	458
ATPP 5	Via Alzaia Sud	89	16.956	0	0	0	0	0	0	0
Totale		186	16.956	0	-	1.212	-	1.212	-	2.423

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

9 Ambiti ATPP: 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%

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

(Paragrafo modificato dalla Rettifica n. 01/2019)

1.2 Scheda di attuazione dell'ambito ATPP 5

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante sud-orientale del centro abitato, in via Alzaia Sud, vicino al cotonificio Visconti ("Velvis").

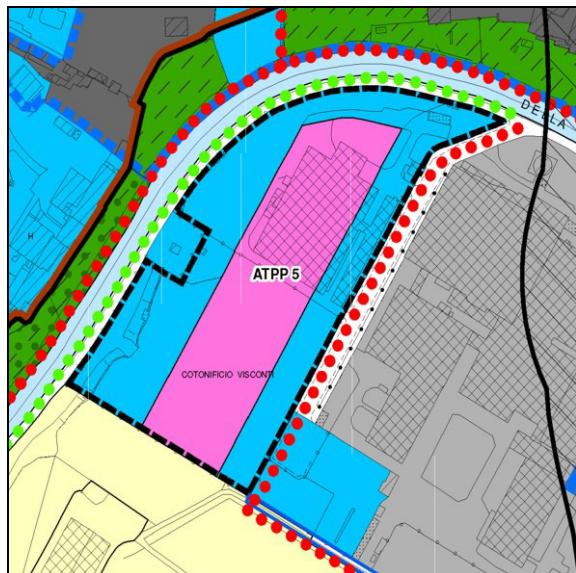


Figura 1. Ambito ATPP 5: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

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

3 Obiettivi

Gli obiettivi del PGT sono:

- Il trasferimento in altro sito più idoneo delle attività artigianali/produttive preesistenti.
- La realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

Sono individuate come "Aree per servizi pubblici strategici" (Sstrat):

- La porzione est dell'ambito, da destinare a "fascia verde di mitigazione" (barriera alberata, collina verde, ecc.), per ridurre al minimo le criticità ambientali dovute alla presenza a confine del cotonificio "Velvis". In quest'area dovranno anche essere realizzati parcheggi pubblici nella misura minima di 6,00 mq/ab. Sia la fascia di mitigazione sia i parcheggi dovranno essere realizzati a cura e spese dei lottizzanti.
- La porzione ovest dell'ambito, confinante con il Naviglio Martesana, da destinare a parco pubblico o privato ad uso pubblico, anch'esso realizzato a cura e spese dei lottizzanti.

Non sono previsti altri servizi pubblici. Potrà essere valutata l'opportunità, in accordo con il Comune, di potenziare la viabilità di accesso all'ambito (via Alzaia Sud).

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in esame, occupato da edifici produttivi abbandonati, 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 nello stato di fatto: 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 3" di fattibilità geologica: "Fattibilità con consistenti limitazioni".

Ai sensi del punto 3.1.3 della DGR n. 2616 del 30 novembre 2011, la classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero essere necessari interventi specifici o 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 "Classe 4" di sensibilità acustica ("Aree di intensa attività umana"), per la presenza a confine del cotonificio Visconti ("Velvis"): le criticità acustiche potranno essere superate con la realizzazione della "fascia verde di mitigazione" prevista dal Documento di Piano.

10 Rapporto con il Parco Regionale Adda Nord

L'ambito in esame 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.

Il progetto del programma integrato di intervento, di conseguenza, sarà soggetto a parere obbligatorio da parte dell'Ente Parco.

11 Vincoli paesaggistici

L'area in esame ricade nell'ambito di "tutela paesaggistica del Naviglio Martesana", istituito con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3095 dell'1 agosto 2006 (vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. n. 42/2004).

L'esecuzione degli interventi, pertanto, è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente Parco Adda Nord, secondo la procedura indicata dall'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

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 non ricade entro i "limiti di rispetto stradale" individuati dalla "Carta delle previsioni di piano".

14 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in esame non ricade entro i "limiti di rispetto di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione" individuati dalla "Carta delle previsioni di piano".

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 in esame non ricade nei 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.

18 Indicazioni particolari

Si consente di realizzare un eventuale volume aggiuntivo rispetto a quanto indicato nelle tabelle per l'ambito ATPP 5, rapportato alla realizzazione, a cura e spese dei privati attuatori, di nuova barriera stradale lungo la strada Alzaia Sud in sostituzione di quella esistente (larga circa cm. 100), costituita da un'altra di pari classe larga circa cm. 45, con allargamento medio della carreggiata a circa m 5,80 e a realizzare una pista pedonale in aggetto verso l'Adda fino a 1,50 m di larghezza media, dotata di illuminazione lungo tutta l'Alzaia Sud. Detto incremento volumetrico non deve comportare aumento dell'altezza massima consentita per gli edifici.

E' altresì ammessa la realizzazione di locali cantinati.

(Articolo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)