



COMUNE DI ALBONESE

Provincia di Pavia

VIA NEGRONE MANARA, 21 - 27020 ALBONESE

<http://www.comune.albonese.pv.it>

SINDACO – MARIA TERESA FRANCINI

SEGRETARIO COMUNALE – DOTT. ANTONIA SCHIAPACASSA

PROGETTISTA:

ARCH. FABIANO CONTI – Capo Ufficio Tecnico Comunale di Mortara

CONSULENTE URBANISTICO:

DOTT. IN ARCH. MARCO BOSI

COLLABORATORI:

ARCH. CINZIA BIO

DOTT. IN ARCH. MARTA MORASCHI

DOTT. IN ARCH. SARA ZORZOLO

DELIBERA CONSILIARE DI ADOZIONE

N. 21 DEL 27 NOVEMBRE 2012

DELIBERA CONSILIARE DI APPROVAZIONE

N. 11 DEL 29 LUGLIO 2013

PROGETTO

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

TITOLO ELABORATO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME DI ATTUAZIONE

DATA

LUGLIO 2013

Documento di Piano – Norme di Attuazione

Allegato A

Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione

ATRE1-ATRE2-ATRE3

ATRE1-2-3	SCHEDE DI INDIRIZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	Note
Tipo di Ambito di Trasformazione – AT – e codice identificativo Tipo = Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione Codice identificativo = ATRE1 – ATRE2 – ATRE3		ST = Superficie Territoriale ATRE1 = mq. 8.600 ATRE2 = mq. 13.900 ATRE3 = mq. 11.300
Localizzazione ed indicazione vincoli Localizzazione = Aree libere poste nel capoluogo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato e/o in fase di consolidamento a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale, di cui costituiscono espansione. In particolare gli ATRE1 e ATRE3 erano destinati nel vigente PRG a Zona C2 – Zone esterne di espansione soggette a PL, mentre l'ATRE2 a Zona D2 – Zone Artigianali ed Industriali di Espansione soggette a PL. Per esse è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale, e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale funzionali allo sviluppo della residenza. <u>Vincoli sovraordinati</u> = si rinvia alle Tav. PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati; Ambiti ed aree soggetti a specifica disciplina – Scala 1:5.000 <u>Sensibilità paesaggistiche</u> = si rinvia alla Tav. DP03 - Carta delle sensibilità paesaggistiche – Scala 1:5.000 <u>Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica</u> = si rinvia al relativo STUDIO predisposto a supporto del PGT		
Tipologia del Piano Attuativo P.I.I. - Programma Integrato di Intervento di cui al Titolo VI, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi – e 93 – Attuazione dei Programmi integrati di intervento - della LR 12/2005 e s.m.i.		
Indici Urbanistico-edilizi UT – Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq./mq. di ST UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = 0,30 mq./mq. di ST Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT = vedi punto successivo UF – Indice di utilizzazione fondiaria = definito dal Piano Attuativo RC – Rapporto di copertura = definito dal Piano Attuativo NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = 2 – due HF – Altezza degli edifici = ml. 9,00 Ip – Indice di permeabilità = 30 % - vedi anche criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2 Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4		Rif. Art. 4, 5, 6 e 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
Vocazioni funzionali Prevalentemente R – Residenziali Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: A – Agricolo IA – Industria e Artigianato con la seguente esclusione: sono consentite le sole attività artigianali purché compatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'AT C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2 T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2		Rif. Art. 8, 9 e 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
Criteri di intervento Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare o plurifamiliare isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato D – Indirizzi per la progettazione degli edifici - delle Norme di Attuazione del PdR.		

Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno, di norma, essere così composti: 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive, in modo da costituire una fascia di larghezza costante posta ai lati esterni delle corsie di cui al precedente punto 1.; 3. spazi da destinare alla viabilità ciclo-pedonale posti ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 2.; 4. isole di sosta e riposo che potranno trovare collocazione negli spazi a verde pubblico di cui al precedente punto 2.; 5. fascia per formazione viale alberato poste ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 3.; 6. adeguata illuminazione; 7. video sorveglianza collegata con il Comune. Di norma non sono consentite strade a fondo cieco. Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle Norme di Attuazione del PdR, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali; in alternativa totale e/o parziale è possibile prevedere la realizzazione di riverdimento verticale delle pareti esterne degli edifici, anche tramite tecniche di verde pensile verticale, per almeno l'85 % - ottantacinque per cento – della superficie verticale delle pareti.	
<i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i> A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u> I diritti edificatori pertinenti l'AT derivano dall'applicazione dell' <i>UT – Indice di utilizzazione territoriale</i> alla superficie di tutte le aree costituenti la ST dello stesso AT, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere in fase attuativa, con particolare riferimento ai servizi localizzati e/o da localizzare. L'acquisizione dei diritti edificatori pertinenti l'AT è subordinata alla cessione gratuita al Comune di almeno il 50 % - cinquanta per cento – delle aree costituenti la ST dell'AT, di cui almeno il 10 % - dieci per cento – dovranno essere destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico e/o altri Servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, mentre per la restante parte (40 % - quaranta per cento) si rinvia alle possibilità di addivenire a diversi accordi come indicato nel successivo punto <i>Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi</i>. In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico. I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'AT. B. <u>Diritti edificatori derivanti da trasferimento e/o commercializzazione concentrabili nell'AT</u> E' sempre possibile acquisire, per trasferimento e/o per commercializzazione, ulteriori diritti edificatori da utilizzare nell'AT, a condizione che nello stesso non venga superato l'<i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>. In questo caso le aree destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico e/o altri Servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune dovranno essere incrementate in misura non inferiore a 9,00 mq. - nove – per ogni abitante teorico da insediare (150 mc./abitante), ed accorpate alle aree a Verde pubblico e/o altri Servizi di cui al precedente punto A. In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico. In sede di formazione dei P.I.I. l'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori non superiori all' <i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione. In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune: • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le destinazioni residenziali; • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.	

I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai rispettivi proprietari.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il P.I.I., sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

C. Diritti edificatori derivanti dalla Incentivazione concentrabili nell'AT

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici per cento, superando pertanto ***l'UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile***, secondo quanto di seguito indicato:

- a. 8 % (otto per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 20 % - venti per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;
- b. 4 % (quattro per cento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR.
- c. 3 % (tre per cento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 35 – trentacinque per cento - della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR;
 - o, in alternativa, nel solo caso di coperture a falda , prevedano la realizzazione di “tetti verdi” per l'intera superficie della copertura.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a. - b. e c., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:

- prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
- non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

D. Conformazione dell'AT

I diritti edificatori posseduti a diverso titolo verranno concentrati sulle aree dell'AT rimaste libere dalla previsione/attuazione di Servizi pubblici.

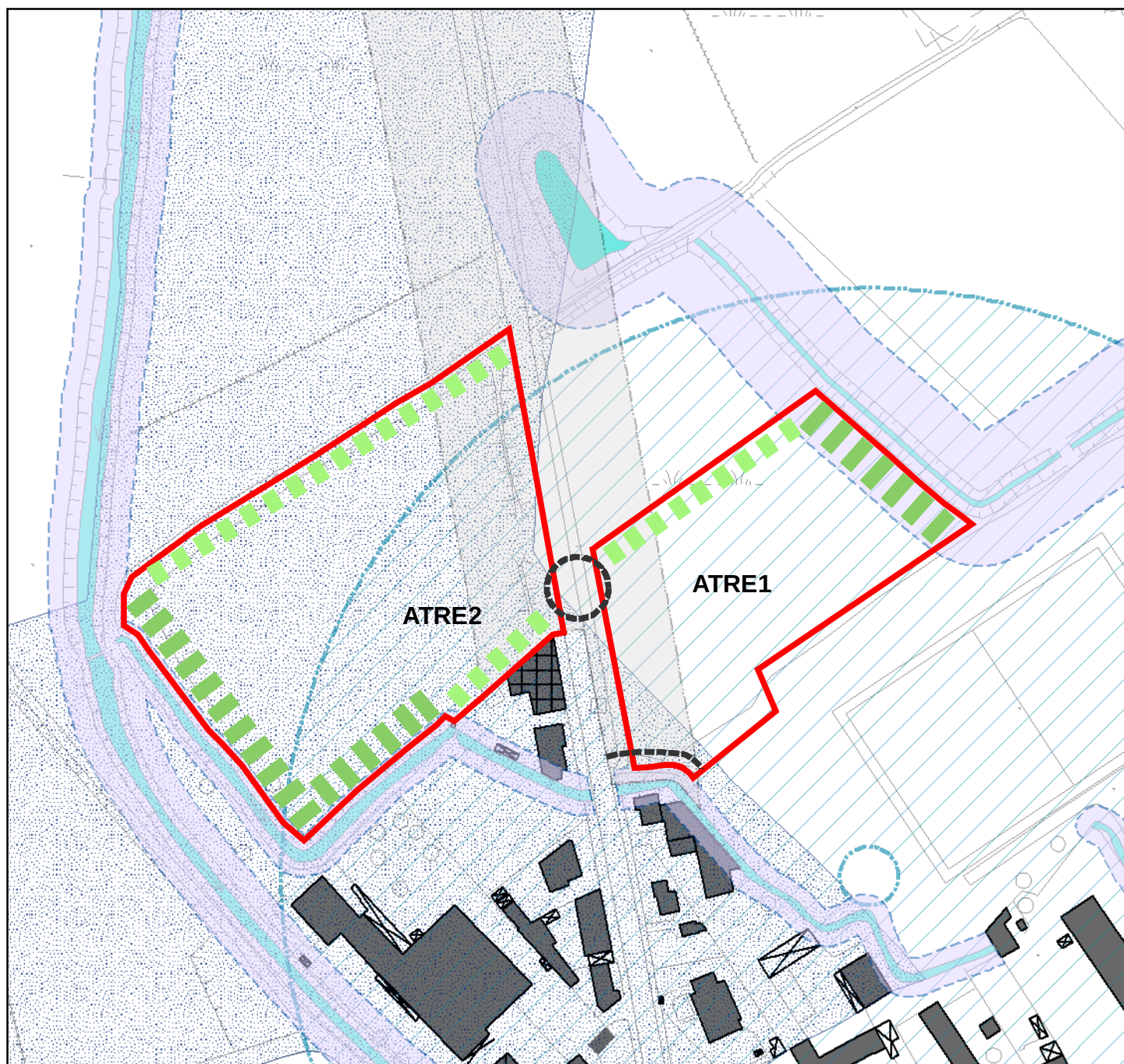
I proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti a diverso titolo, partecipano alla realizzazione dei Servizi pubblici, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; i Servizi pubblici così realizzati verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o asserviti in perpetuo all'uso pubblico.

E. Dotazione di servizi

In ogni caso dovrà essere rispettata la dotazione minima di aree destinate a servizi di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

F. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Si rinvia a quanto contenuto all'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle Norme di Attuazione del PdR .	
<i>Facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori</i> I diritti edificatori derivanti da incentivazione possono essere utilizzati solo sull'area che li ha generati. Tutti gli altri diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati che commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS - attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.	
<i>Criteri di negoziazione</i> Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è indirizzata dai seguenti criteri: 1. In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree da cedere gratuitamente al Comune (vedi <i>Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT</i> – A - <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u>), sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali di intervento: a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di interventi previsti dal PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). 2. L'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la viabilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.	
<i>Disposizioni particolari</i> Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater, della L.R. 12/2005.	
<i>Tutela e uso delle acque</i> Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.	
<i>Rinvio alle schede grafiche</i> Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue: - le indicazioni progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;	

- le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopedonali e degli eventuali servizi ad essi connessi.	
---	--

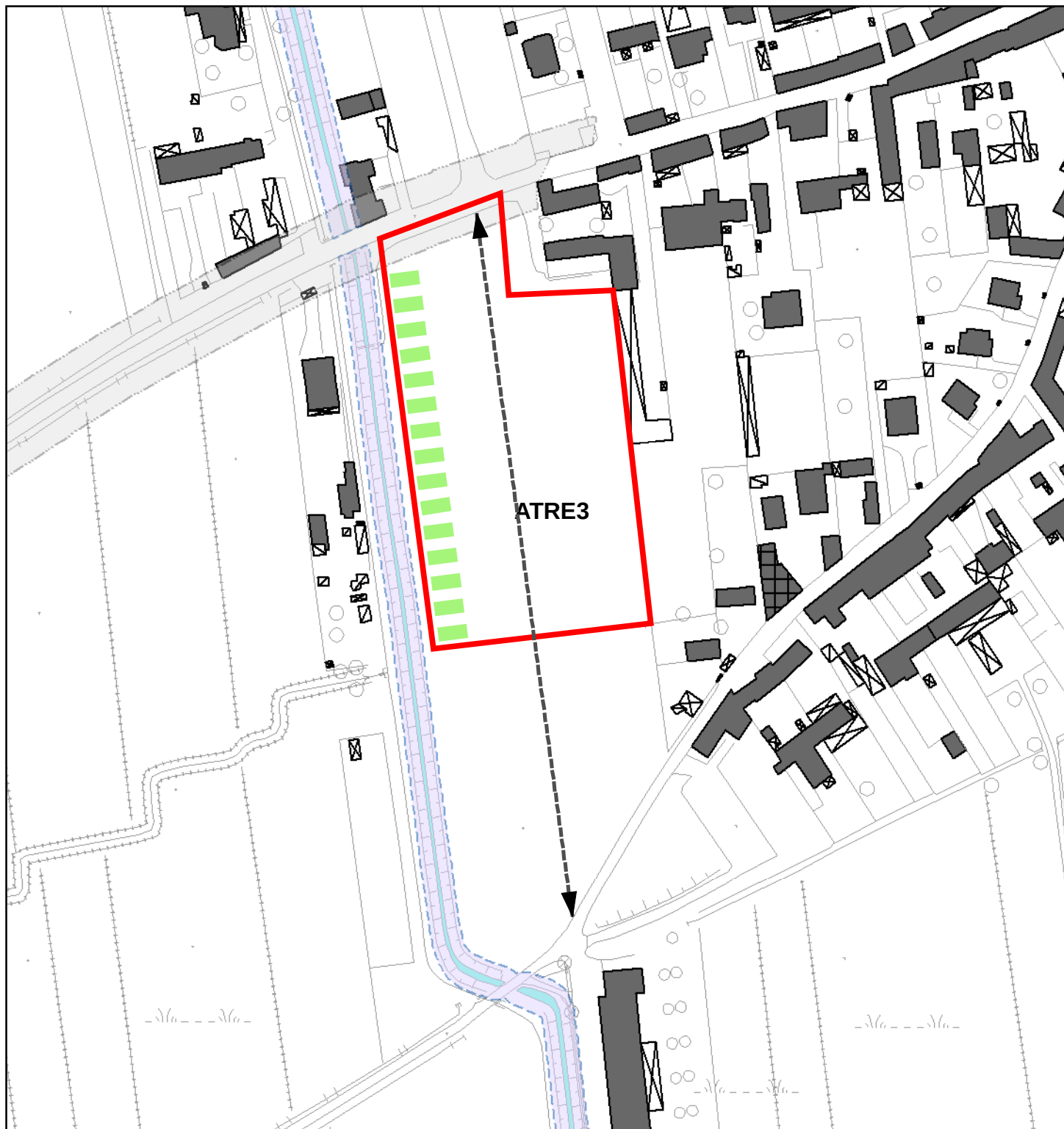


Legenda

ATRE1-ATRE2

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Area per la realizzazione di fasce verdi lungo i corsi d'acqua
-  Area preferenziale per la realizzazione di fasce verdi di mitigazione
-  Allargamento dell'accesso al campo sportivo
-  Rotatoria di accesso comune agli Ambiti
-  Fascia di rispetto di 150 m. del Torrente Arbogna
-  Fasce relative al reticolo idrografico
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto del pozzo di captazione delle acque

Scala 1:2.000



ATRE3

Legenda

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Area preferenziale per la realizzazione di fasce verdi di mitigazione
-  Asse preferenziale per la viabilità
-  Fasce relative al reticolo idrografico
-  Fascia di rispetto stradale

Scala 1:2.000