

SCHEDA AT_07_18009.PDF

COMUNE DI BASCAPÈ

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**scheda AT_07 Ambito di trasformazione residenziale
soggetto a P.L. ATP-PL 1**

INDICE

RIEPILOGO SCHEDE ambiti di trasformazione.....	3
Parte 1. Ambiti di trasformazione: generalità.....	4
1.1 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione.....	5
1.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari	6
1.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione	8
Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico	9
Parte 3. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica	10
3.2 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata.....	11
3.3 Edilizia bioclimatica.....	12
Parte 4. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica.....	13
4.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	14
Parte 5. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	19
5.1.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1.....</i>	<i>20</i>

RIEPILOGO SCHEDE ambiti di trasformazione

Gli ambiti trattati dalla presente scheda sono contrassegnati dal fondo giallo.

scheda AT_01	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 1
scheda AT_02	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 2
scheda AT_03	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 3
scheda AT_04	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 1
scheda AT_05	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 2
scheda AT_06	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 3
scheda AT_07	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a P.L. ATP-PL 1

Parte 1. Ambiti di trasformazione: generalità

1.1 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione

1 Ambiti di trasformazione: definizione

Tipologia dell'ambito di trasformazione		Modalità di attuazione
1	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	PIANO ATTUATIVO Piano di lottizzazione (PL) Piano di recupero (PR)
2	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, già servite dalle opere di urbanizzazione primaria	Permesso di costruire convenzionato (PCC)

2 Ambiti di trasformazione: classificazione

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) - soggetti a piano di recupero (ATR-PR) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
ATS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI - soggetti a piano di recupero (ATS-PR)

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati nella "Carta delle previsioni di piano".

1.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

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.

Il territorio comunale di Bascapè è attraversato da:

- Strada Provinciale n. 9 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 2 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 159 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 142 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al "confine stradale", definito ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10) del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada").

2 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia competente, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

3 Mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

4 Presenza di allevamenti di animali

Le distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere utilizzati per l'allevamento, di nuova realizzazione oppure ampliamento di allevamenti esistenti (essendo classificati quali industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.) sono:

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 150 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 350 metri.

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.

Secondo le informazioni fornite dall'Amministrazione comunale, confermate dai rilievi in sito, nel territorio comunale di Bascapè sono presenti 7 allevamenti di bovini (oltre a quelle di Cascina Colombara in comune di Casaletto Lodigiano) e 4 allevamenti di suini:

- Allevamento di bovini a Cascina Mirabello.
- Allevamento di bovini a Cascina Colombera.
- Allevamento di bovini a Trognano.
- Allevamento di bovini a Cascina Bissone.

- Allevamento di bovini a Cascina Albaredo.
- Allevamento di bovini nel capoluogo, in via Crivelli.
- Allevamento di bovini a Cascina Valletta.
- Allevamento di suini a Cascina Santa Martina.
- Allevamento di suini a Cascina Casa Deo.
- Allevamento di suini a Cascina Griffini.
- Allevamento di suini a Trognano.

5 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Il Comune di Bascapè, contestualmente o successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, provvederà:

- all'individuazione e alla perimetrazione delle aree agricole nello stato di fatto presenti nel territorio comunale;
- a stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione (dall'1,5% al 5%), secondo le indicazioni contenute nelle presenti schede.

Le presenti schede definiscono, per ogni ambito di trasformazione che sottrae superfici agricole nello stato di fatto, il "valore agricolo" del suolo, determinato secondo il procedimento di cui alla DGR n. 8757/2008.

6 Smaltimento delle acque meteoriche

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione ecoefficiente e smaltimento delle acque meteoriche.

7 Tutela dei corsi d'acqua

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

Per tutte le disposizioni volte alla tutela dei corsi d'acqua occorre altresì fare riferimento al "Regolamento comunale di polizia idraulica", redatto nel 2013 dal dott. geol. Daniele Calvi ed allegato allo Studio Geologico.

1.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

2 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità paesistica del sito (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'incidenza paesistica del progetto (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità media
- Sensibilità alta
- Sensibilità molto alta

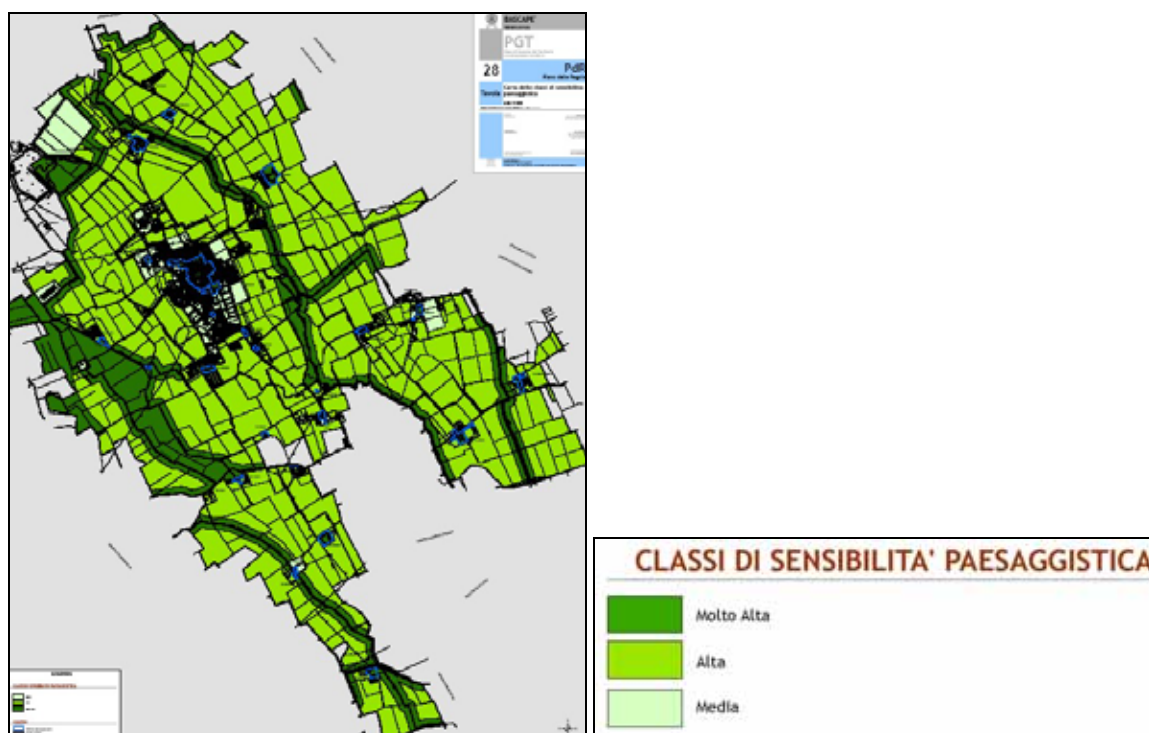


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella 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, prefabbricate 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, prefabbricate 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, prefabbricate 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 a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate 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.

Parte 3. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

Il Documento di Piano disciplina l'applicazione degli istituti di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005.

1 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.

La compensazione urbanistica consiste nell'applicazione dello stesso indice di edificabilità I_t (o di utilizzazione U_t) alla superficie territoriale S_t di ciascun ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, così come definita dalle norme tecniche, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi (o le SLP) derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Si precisa che:

- Il volume (la SLP) edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale S_t per l'indice di edificabilità I_t (di utilizzazione U_t) attribuito dalle norme tecniche e dalle presenti schede.
- Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di compensazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

2 Incentivazione urbanistica

L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

3.2 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata

1 Definizione

L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive e commerciali (magazzini, capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate da 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.

2 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia convenzionata

L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata è prevista nei seguenti ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL).

Agli ambiti di trasformazione che realizzano infrastrutture di edilizia produttiva o commerciale convenzionata, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

3.3 Edilizia bioclimatica

1 Definizione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia bioclimatica, che si riferisce ad edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

2 Incentivi edificatori per edilizia bioclimatica

Gli incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica sono previsti dalle leggi vigenti in materia. A tal proposito, si ricordano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE". In Regione Lombardia, gli interventi di edilizia bioclimatica sono regolamentati dalla Legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 (art. 2, commi 1-1bis-1ter-2), così come integrata dalla Legge Regionale 28 dicembre 2007, n. 33, oltre che dal Decreto Dirigenziale Regionale n. 8935 del 7 agosto 2008 "Approvazione circolare relativa all'applicazione della LR n. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008".

Parte 4. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica

4.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

1 Ambiti ATP-PL: identificazione

Nella “Carta delle previsioni di piano”, gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATP-PL.

2 Ambiti ATP-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente artigianale e produttiva. Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

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	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		

Nel caso in cui nell'ambito di trasformazione fosse previsto l'insediamento di attività logistiche, dovrà essere seguita la procedura di esclusione dalla V.I.A., nelle fattispecie individuate specificatamente dalla legge regionale 5/2010.

I piani attuativi relativi a tali ambiti di trasformazione dovranno essere corredati da uno studio del traffico e degli effetti indotti, concertando con la Provincia adeguati interventi viabilistici.

3 Ambiti ATP-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore NON ALIMENTARE, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo “Il sistema commerciale” del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATP-PL: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

5 Ambiti ATP-PL: tipologie edilizie

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		

6 Ambiti ATP-PL: 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: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'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 e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

7 Ambiti ATP-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è riportata nella Tabella 1, in cui sono definiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia produttiva convenzionata.

Indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg

A ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la superficie lorda di pavimento derivante da tale indice sia destinato ad infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale bonus Ut_bon

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATP-PL un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella

derivante dall'indice minimo Ut_{min} , potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_{bon} concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_{agg} , secondo la relazione:

$$Ut_{bon} = 1,00 \times Ut_{agg}$$

L'indice bonus Ut_{bon} può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_{tot}

Corrisponde all'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATP-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_{agg} e dell'indice di bonus Ut_{bon} . È dato da:

$$Ut_{tot} = Ut_{min} + Ut_{agg} + Ut_{bon}$$

8 Ambiti ATP-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (ATP-PL).

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- che tutta la SLP edificabile sia destinata ad attività produttive;
- che le aree per servizi pubblici da cedere siano divise in parti uguali tra aree verdi e parcheggi.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 2, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 150 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Le aree per servizi saranno calcolate sulla effettiva edificazione (calcolando anche la effettiva parte incentivante) prevista da ciascun piano di lottizzazione produttivo.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale				Superficie lorda di pavimento			
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minima	aggiuntiva (1)	bonus (2)	totale
			St m ²	Ut_min m ² /m ²	Ut_agg m ² /m ²	Ut_bon = 1,00 x Ut_agg m ² /m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_min m ²	SLP_agg m ²	SLP_bon = 1,00 x SLP_agg m ²	SLP_tot m ²
ATP-PL 1	Bascapè	Strada Provinciale n. 2	194.354	0,50	0,05	0,05	0,60	97.177	9.718	9.718	116.612
TOTALE			194.354	0,50	0,05	0,05	0,60	97.177	9.718	9.718	116.612

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia produttiva convenzionata (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione Ut_bon=Ut_agg

Tabella 1. Capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATP-PL 1	Bascapè	Strada Provinciale n. 2	116.612	5%	5.831	5%	5.831	10%	11.661	20%	23.322	10%	11.661
TOTALE			116.612	5%	5.831	5%	5.831	10%	11.661	20%	23.322	10%	11.661

Tabella 2. Dotazione di aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL

Parte 5. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

5.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato lungo la Strada Provinciale n. 2, nella zona nord occidentale del territorio comunale, sul confine con il Comune di Landriano.

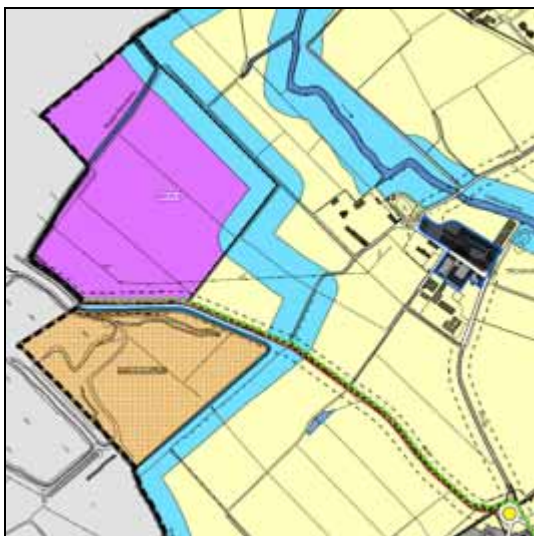


Figura 2. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come zona di espansione produttiva nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, il potenziamento (allargamento della carreggiata) della Strada Provinciale n. 2 e la realizzazione di una pista ciclopedonale a lato della stessa strada, nel tratto compreso tra il confine con Landriano e la rotatoria di ingresso al capoluogo di Bascapè.

Larghezza e finiture dovranno essere adeguate, secondo un progetto approvato dalla provincia. Tali opere dovranno essere realizzate prima delle strutture produttive private consentite del piano di lottizzazione.

Al fine di mantenere un adeguato standard di sicurezza e di servizio il collegamento con la viabilità provinciale S.P. n. 2 potrà avvenire dopo la riqualifica di detto tratto stradale.

Il costo di acquisizione delle aree sarà posto a carico dei privati. Vale altresì l'impegno sottoscritto dai privati proprietari e comunicato al comune mediante lettera prot. 5219 del 27.12.2013, relativo alla realizzazione degli spogliatoi della palestra comunale.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione della LR 12/2005.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

Classe 2A: "Fattibilità con modeste limitazioni". Aree pianeggianti o sub-pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del "piano generale terrazzato" o "livello fondamentale della pianura", a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

L'ambito ricade parzialmente anche in **classe di fattibilità geologica 4 ("fattibilità con gravi limitazioni")**, relativa alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua "Roggia Bascapera", "Cavo Biraghi", "Cavo della Pila". A tal proposito, si ricorda che devono essere rispettate tutte le norme vigenti volte alla tutela dei corsi d'acqua, richiamate al Paragrafo 7 del Capitolo 2.2 delle presenti schede.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e disciplinate dall'art. 33, commi 32-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Il consumo di suolo sarà compensato dagli interventi di incremento della naturalità che saranno messi in atto dal Comune attraverso i proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per la sottrazione di terreni agricoli nello stato di fatto. Tali interventi saranno da realizzare preferibilmente negli ambiti della Rete Ecologica Comunale (REC) individuati dal PGT.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

9 Prescrizioni particolari per la tutela dei corsi d'acqua e per un corretto inserimento paesaggistico

L'ambito in oggetto è attraversato dalla Roggia Bascapera, della quale è prevista, a breve, una deviazione del corso. Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi insediamenti, nella "Carta delle previsioni di piano" è individuata una fascia di rispetto di 50 metri ("ambiti di rispetto dei corsi d'acqua", disciplinati dal Piano delle Regole), che segue il nuovo percorso della Roggia Bascapera, così come tracciato nel progetto di deviazione del corso d'acqua.

Tale fascia di rispetto dovrà rimanere ineditata e dovrà essere destinata ad interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, eseguiti a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi, nei tempi e nelle modalità concordate con il Comune.

Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti, si prescrive inoltre che le nuove costruzioni siano mascherate il più possibile attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone lungo il perimetro esterno dei lotti di intervento.

Tali opere potranno consistere, ad esempio, in una barriera visiva di dossi di terra alti almeno 2,00 metri lungo il perimetro dell'intervento, con triplo filare di alberi di cui uno sempreverde, alti almeno 4,00 metri, a distanza reciproca non superiore a 6,00 metri, o in altri accorgimenti similari aventi la medesima efficacia.

10 Allevamenti di bestiame

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

11 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

12 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

13 Cimiteri, depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto di cimiteri e impianti di depurazione.

14 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto si affaccia sulla Strada Provinciale n. 2, che è una strada di tipo F, secondo la classificazione del nuovo Codice della Strada. Le nuove costruzioni dovranno essere arretrate di 20 metri rispetto al confine stradale, rispettando il "limite di rispetto stradale" riportato nella cartografia di piano.