

SCHEDA AT_10_18011.pdf

COMUNE DI BASTIDA PANCARANA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_10_18011.pdf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP 1

INDICE

PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	3
1.1 TIPI DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
1.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	6
FASCE DI RISPETTO STRADALE E ACCESSI ALLA VIABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	6
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO	6
PRESENZA DI ALLEVAMENTI DI ANIMALI	6
PARTE 2. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	7
2.1 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	8
ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	8
SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	9
PARTE 3. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI.....	10
3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI ATP: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	11
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	11
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	11

CAPACITÀ EDIFICATORIA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-PL 1	11
3.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE	14
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATP-PL 1	15
PARTE 4. TUTELA PAESAGGISTICA.....	22
4.1 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	23
“CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA” DEL PIANO DELLE REGOLE.....	24

Parte 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.1 Tipi di ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano del PGT di Bastida Pancarana sono classificati in base alla destinazione (residenziale R, produttiva P) e alla modalità di attuazione prevista (piano di lottizzazione PL, piano di recupero PR, permesso di costruire convenzionato PCC).

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle seguenti tavole del Documento di Piano:

- “Carta delle previsioni di piano”.
- “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

In entrambe le tavole, gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro nero tratteggiato; il colore dello sfondo indica la destinazione urbanistica (arancione = residenziale, viola = produttiva); la sigla indica la destinazione urbanistica, la modalità di attuazione e il numero dell'ambito.

Così, ad esempio, la sigla ATR-PCC 1 identifica l'ambito di trasformazione residenziale numero 1, soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Nella “Carta delle previsioni di piano”, all'interno degli ambiti di trasformazione è indicato il tracciato delle strade di progetto, che devono essere realizzate a carico dei lottizzanti, entrando a far parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che il Documento di Piano individua soltanto la rete viabilistica principale, necessaria per il corretto inserimento degli ambiti di trasformazione nel tessuto urbano; l'individuazione delle strade di servizio ai singoli ambiti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

È posta a carico di ogni ambito di trasformazione la realizzazione delle strade che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito stesso.

Nella “Carta degli ambiti di trasformazione” non sono tracciate le strade di progetto, ma sono rappresentate in modo simbolico (cerchi colorati) le cessioni di aree pubbliche (strade, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) previste all'interno di ciascun ambito.

A titolo di esempio, le figure seguenti illustrano la rappresentazione cartografica dell'ambito ATR-PCC 1 (Bastida Pancarana, via dei Pelizza) rispettivamente nella “Carta delle previsioni di piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.



Figura 1. “Carta delle previsioni di piano”: ambito ATR-PCC 1

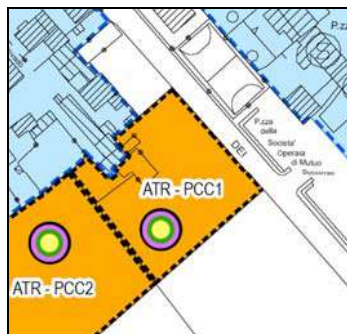


Figura 2. “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”: ambito ATR-PCC 1

Il PGT di Bastida Pancarana prevede i seguenti ambiti di trasformazione:

- 9 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).
- 1 ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di recupero (Cascina San Simone, ATR-PR).
- 1 ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (Ampliamento stabilimento V.I.P., ATP-PL).

Per ciascuno ambito di trasformazione è stata elaborata una specifica scheda di attuazione degli interventi. Le schede sono illustrate nei capitoli successivi.

1.2 Prescrizioni particolari

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

Le fasce di rispetto stradali della viabilità statale e provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Le fasce di rispetto stradali sono indicate graficamente con una linea nera tratteggiata nelle tavole del Documento di Piano ("Carta delle previsioni di piano") e del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree"), in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT (definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale).

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

Le strade statali e provinciali che attraversano il territorio comunale di Bastida Pancarana sono:

- Strada Statale n. 35 ("dei Giovi", tipo C).
- Strada Provinciale n. 96 (tipo F): via Prevostina, via Roma.
- Strada Provinciale n. 12 (tipo F): via Lungargine, via della Stazione.

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 opere dovranno essere poste a carico dei lottizzanti. Si precisa che, allo stato attuale, il comune di Bastida Pancarana non è ancora dotato di Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).

Naturalmente, le scelte strategiche del PGT sono state definite valutando la sostenibilità dell'impatto acustico prodotto dalle urbanizzazioni esistenti in rapporto alle nuove previsioni.

Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Pavia (ASL), che suggerisce le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie 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 100 metri;
- maiali, polli e conigli: minimo 200 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.

Parte 2. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

2.1 Tipologie edilizie produttive e commerciali

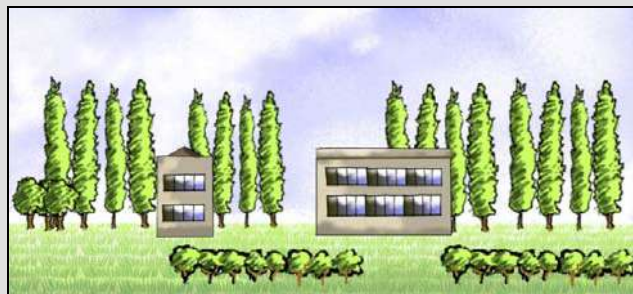
Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite nel modo seguente.

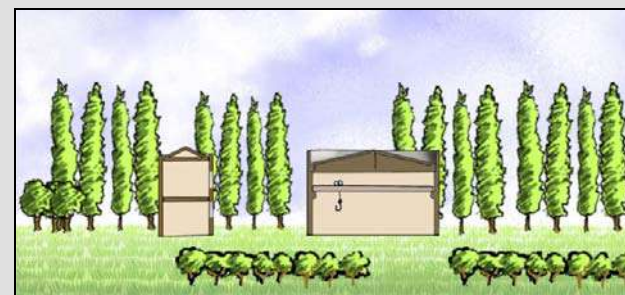
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, 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.

Schemi delle tipologie produttive e commerciali

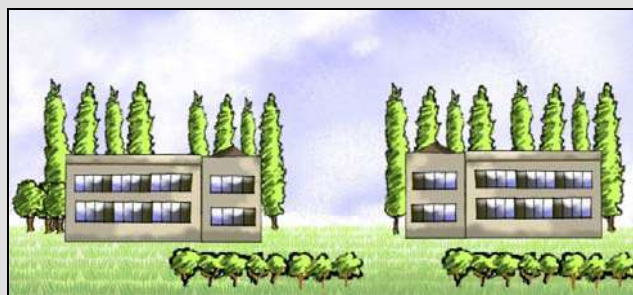
- 1 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



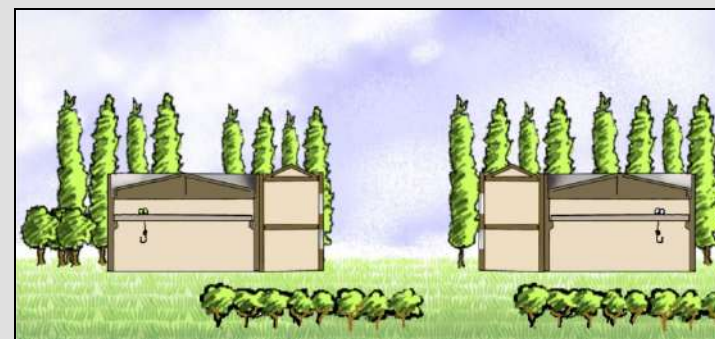
- 2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



- 3 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



- 4 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI



5

Parte 3. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

3.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi ATP: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Il PGT di Bastida Pancarana prevede un solo ambito di trasformazione a destinazione produttiva (ATP-PL 1: ampliamento dello stabilimento V.I.P. in via della Stazione), soggetto a piano di lottizzazione.

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

Sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia produttiva convenzionata.

Capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione produttivo ATP-PL 1

Le possibilità edificatorie nell'ambito di trasformazione produttivo ATP-PL 1 sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale dell'ambito;
- gli indici di utilizzazione territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, pari al 20% dell'indice minimo, è previsto per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata);
- le superfici lorde di pavimento minima e massima.

La seconda e la terza tabella riportano le cessioni pubbliche poste a carico dell'ambito.

- il PGT prevede una cessione di aree pubbliche totale pari al 20% della SLP prevista, di cui al massimo il 10% è monetizzabile;
- le cessioni minime effettive (10% della SLP) devono essere equamente divise tra aree verdi (minimo 5% SLP) e parcheggi (minimo 5% SLP).

piano attuativo	frazione	indirizzo	superficie territoriale St	indice di utilizzazione territoriale Ut			superficie lorda di pavimento SLP			aree per servizi di perequazione d'ambito		
				minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo prescritto PGT	da cedere	monetizzabile
			St_terr	Ut_min	Ut_agg 20%	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot	20% SLP_tot	10% SLP_tot	10% SLP_tot
			m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
ATP-PL 1	Bastida Pancarana	via della Stazione	17.547	0,42	0,08	0,50	7.370	1.474	8.844	1.769	884	884
TOTALE			17.547	0,42	0,08	0,50	7.370	1.474	8.844	1.769	884	884

(*) L'indice aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata è pari al 20% dell'indice minimo

Tabella 1 Ambito di trasformazione ATP-PL 1: superficie territoriale, indice, SLP

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP	aree per servizi da cedere					
	SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale	
	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATP-PL 1	8.844	5,0%	442	5,0%	442	10,0%	884
TOTALE	8.844	5,0 %	442	5,0 %	442	10,0 %	884

Tabella 2 Ambito di trasformazione ATP-PL 1: cessioni

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP	aree per servizi da cedere e da monetizzare					
	SLP_tot	minimo prescritto PGT		da cedere		monetizzazione	
		% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATP-PL 1	8.844	20,0%	1.769	10,0%	884	10,0%	884
TOTALE	8.844	20,0 %	1.769	10,0 %	884	10,0 %	884

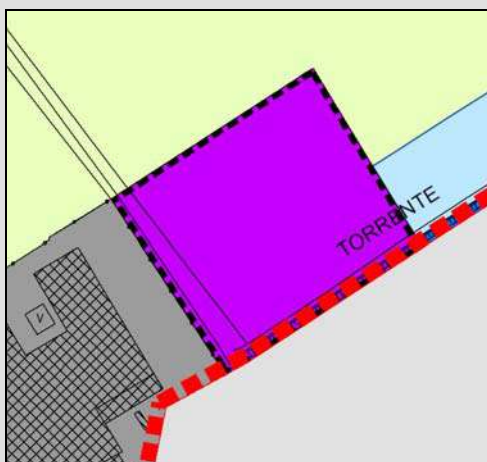
Tabella 3 Ambito di trasformazione ATP-PL 1: cessioni e monetizzazioni

3.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

3.2.1 SCHEDA AMBITO ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Bastida Pancarana, in via della Stazione. È previsto l'ampliamento dello stabilimento V.I.P. (verniciatura industriale di automobili).



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree verdi e parcheggi (calcolate in modo parametrico).

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto produttivo esistente.

L'ambito di trasformazione in oggetto intacca un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), di cui alle DGR 8515/2008 e 10962/2009. Sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturalizzazione compensativa localizzati in parti del territorio comunale che saranno individuate dall'amministrazione, facendo riferimento alla tavola del PGT "Carta del verde e della Rete Ecologica Comunale".

5 Realizzazione di servizi

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

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree a parcheggio (minimo 5% della SLP);
- aree verdi (minimo 5% della SLP);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito è ben inserito in un contesto produttivo: dovranno tuttavia essere apportati tutti gli accorgimenti necessari (barriere antirumore, ecc.) per ridurre al minimo l'impatto acustico dei nuovi insediamenti.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 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 m ² di Af

10 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.

11 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		

12 Prescrizioni particolari

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. Si prescrive che sia riservata all'edificazione soltanto la parte occidentale dell'ambito, in adiacenza al capannone esistente. La parte restante dell'ambito dovrà essere adeguatamente piantumata in modo da costituire una "zona filtro" che permetta il mantenimento della Rete Ecologica. Si prescrive che la "zona filtro", collocata nella parte orientale dell'ambito, sia pari ad almeno il 25% della superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATP-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La Tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala la presenza del torrente Brignolo e della Roggia Chiara, che convergono l'uno nell'altra proprio in corrispondenza dell'ambito in questione.	I corsi d'acqua devono essere salvaguardati ai sensi del DL 152/2006 (divieto di tombinatura e divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde). Tali imposizioni sono rimarcate anche negli elaborati del "Reticolo idrico principale e minore" e nello Studio Geologico.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25).	L'indicazione della RER è corretta. Occorre tuttavia precisare che, nella posizione in cui è collocato l'ambito in oggetto, sono presenti altri piani di lottizzazione a destinazione produttiva (attualmente in corso) nel comune confinante di Castelletto di Branduzzo. Quindi il varco ecologico, in effetti, è già chiuso. Saranno in ogni caso posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturalizzazione compensativa (come previsto dalla DGR 8515/2008 e successive modificazioni e integrazioni) in aree a rilevanza ecologica localizzate in altre parti del territorio comunale (zona golenale del Po, corridoio ecologico, ecc.).
	Fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico	PAI	Fascia C Area di inondazione per piena catastrofica	E' lo strumento urbanistico comunale (PGT) a dettare la normativa urbanistica specifica nelle parti di territorio comunale ricadenti nella fascia C del PAI. In questo caso, è del tutto evidente che, essendo l'ambito in oggetto collocato in pieno centro abitato, non sussiste alcun effettivo rischio di inondazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area, così come tutta la parte di territorio comunale a sud dell'argine maestro del fiume Po, è caratterizzata da evidenti variazioni litologiche verticali e laterali, generate dalle intense divagazioni del Po nel corso dei secoli (paleovalle). Per garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso struttura-terreno, sono necessarie indagini geotecniche, idrogeologiche e geomorfologiche dei terreni di fondazione. Tali indagini sono obbligatorie sia per interventi pubblici che privati.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica.	Non si rilevano particolari criticità dal punto di vista dell'impatto acustico, perché l'ambito è collocato in un contesto produttivo. In caso di strutture che potrebbero essere fonte di tale tipo di inquinamento, dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione (barriere vegetali o artificiali di mitigazione, ecc.).
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 4: scarsa vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	

14 Dati quantitativi

ATP-PL 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	17.547
--------------------------------	--------	----------------	--------

14.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale Ut	Ut_min	m ² /m ²	0,42
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori): = 20% di It_min			
edilizia bioclimatica	Ut_agg	m ² /m ²	0,08
edilizia produttiva convenzionata			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m²/m²	0,50

14.4 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	SLP	superficie
	m ² /m ² SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	0,20	8.844	1.769
da cedere	0,10	8.844	884
parametriche monetizzabili	0,10	8.844	884

14.3 Superficie lorda di pavimento edificabile

Superficie lorda di pavimento SLP minima	SLP_min	m ²	7.370
SLP aggiuntiva (incentivi edificatori) = 20% di SLP_min			
edilizia bioclimatica	SLP_agg	m ²	1.474
edilizia produttiva convenzionata			
superficie lorda di pavimento SLP totale	SLP_tot	m²	8.844

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	SLP	superficie
	m ² /m ² SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	0,05	8.844	442
parcheggio	0,05	8.844	442
totale	0,10	8.844	884

Parte 4. TUTELA PAESAGGISTICA

4.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (piani di lottizzazione e permessi si costruire convenzionato) 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.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

“Carta delle classi di sensibilità paesaggistica” del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ha predeterminato la classe di sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo “Il paesaggio” del Documento di Piano) e in coerenza con quanto indicato dai “Contenuti paesaggistici dei PGT” di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”. Si precisa che le aree di compromissione e degrado paesaggistico, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, sono state considerate a “sensibilità elevata”, in base alle caratteristiche del contesto, sia “locale” che “sovralocale”. Si riporta una rappresentazione in scala ridotta della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”.



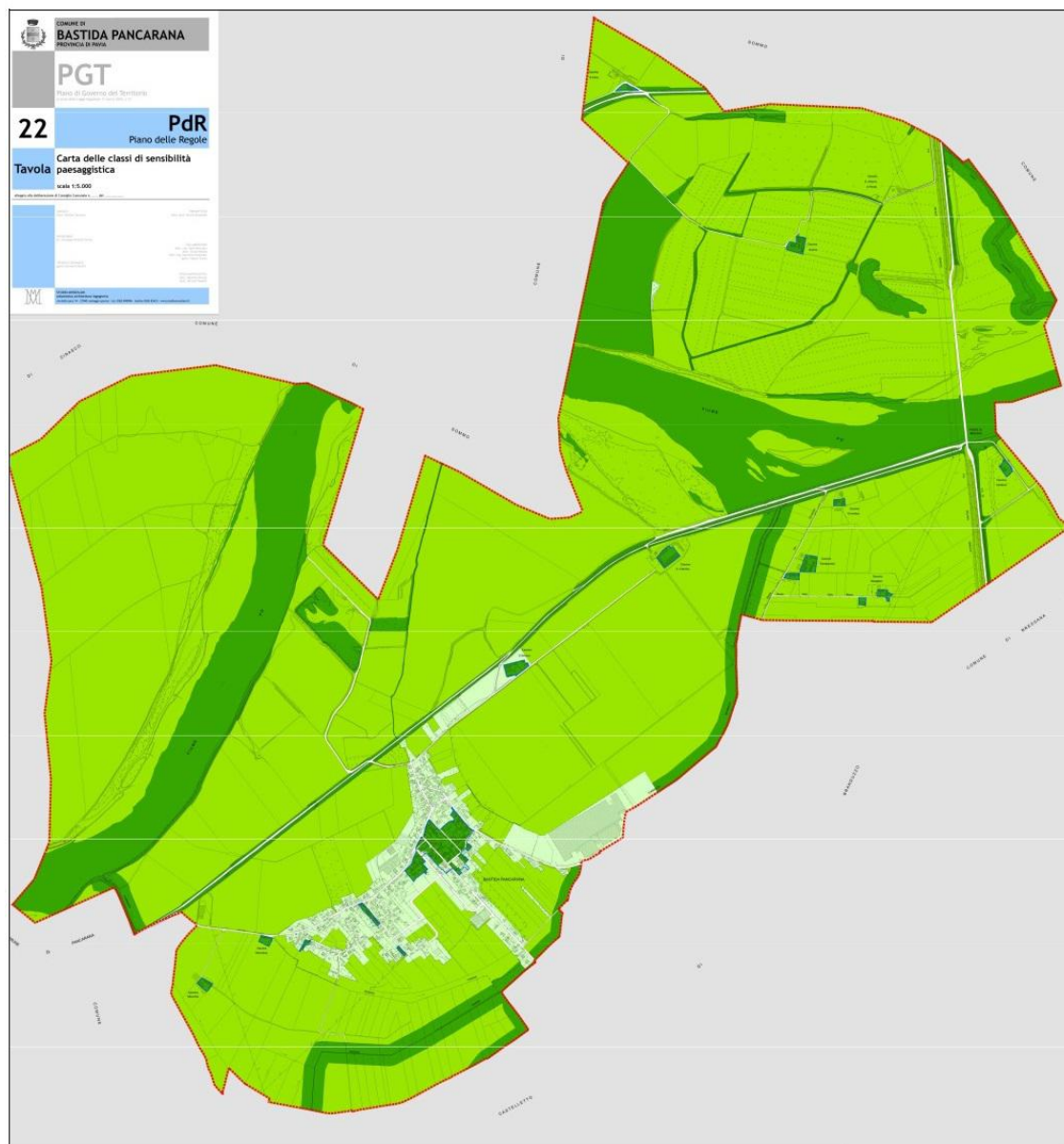


Figura 3. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"