

SCHEDA AT_03_18021

COMUNE DI BRALLO DI PREGOLA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**scheda AT_03 Ambito di trasformazione residenziale
soggetto a permesso di costruire
convenzionato ATR-PCC 3**

Sono evidenziate con fondo di colore giallo le modificate derivanti dall'accoglimento delle osservazioni o delle prescrizioni della provincia.

INDICE

Parte 1. RIEPILOGO SCHEDE ambiti di trasformazione.....	2
Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità.....	3
2.1 Definizione e classificazione.....	3
2.2 Prescrizioni particolari.....	3
2.3 Tutela paesaggistica.....	5
Parte 3. Tipologie edilizie, assetto planovolumetrico.....	7
3.1 Tipologie edilizie residenziali.....	7
3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali.....	8
Parte 4. Compensazione e incentivazione urbanistica.....	10
4.1 Definizioni.....	10
4.2 Edilizia residenziale sociale.....	10
4.3 Edilizia bioclimatica.....	11
Parte 5. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).....	12
5.1 Ambiti di trasformazione residenzial ATR-PCC.....	12
Parte 6. Scheda	15
6.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3.....	16
Parte 7. Tabelle di riepilogo della capacità edificatoria e delle aree per servizi pubblici ...	19
7.1 Ambiti di trasformazione residenzial ATR-PCC.....	19

Parte 1. 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 permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 1
scheda AT_02	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 2
scheda AT_03	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 3
scheda AT_04	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 4
scheda AT_05	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 5

Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità

2.1 Definizione e classificazione

1 Ambiti di trasformazione: definizione

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale n. 12/2005, il Documento di Piano:

"individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli "ambiti di trasformazione", definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologia e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva".

Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree libere nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alla modalità di attuazione del permesso di costruire convenzionato, come indicato nella seguente tabella.

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1 aree non edificate, già parzialmente servite dalle opere di urbanizzazione primaria	Permesso di costruire convenzionato (PCC)

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Essi sono delimitati da un perimetro, che ne racchiude la superficie territoriale, e contrassegnati dalla sigla ATR-PCC (AT = Ambito di Trasformazione), seguita dal numero progressivo dell'ambito.

La sigla definisce:

- La destinazione d'uso prevalente (R = Residenziale)
- La modalità di attuazione (PCC = Permesso di Costruire Convenzionato)

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina degli ambiti soggetti a Piano di Recupero relativi alla città storica, cioè compresi entro il "perimetro del tessuto storico" rappresentato graficamente nelle Tavole del PGT, che non sono preliminarmente individuati nella cartografia di piano.

2.2 Prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale

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 Brallo di Pregola è attraversato da:

- Strada Provinciale n. 48
- Strada Provinciale n. 88
- Strada Provinciale n. 89
- Strada Provinciale n. 131
- Strada Provinciale n. 186

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 dima acustico.

4 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua 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 prima 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.

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 Brallo di Pregola, 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 efficiente 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".

2.3 Tutela paesaggistica

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. 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 compositivi 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 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 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 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.

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.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

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.

Parte 3. Tipologie edilizie, assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre, con tipologia a schiera.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con marciapiedi al piano terzo.

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

b1	Box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	Box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	Box seminterrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

A	Edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	Edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	Edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	Edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in

corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal consiglio comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

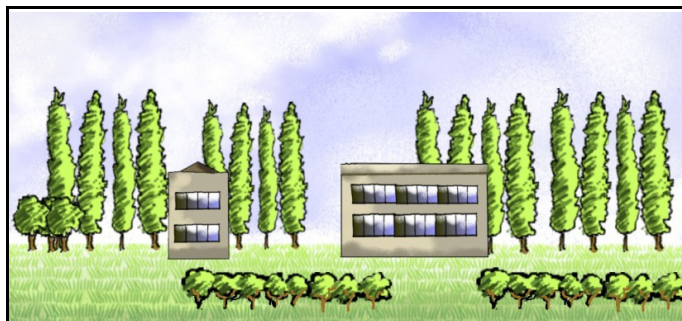
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

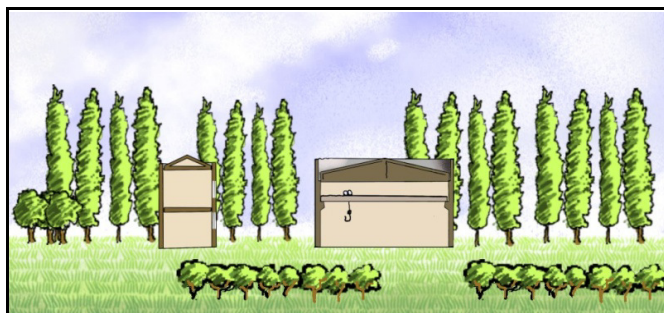
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo,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

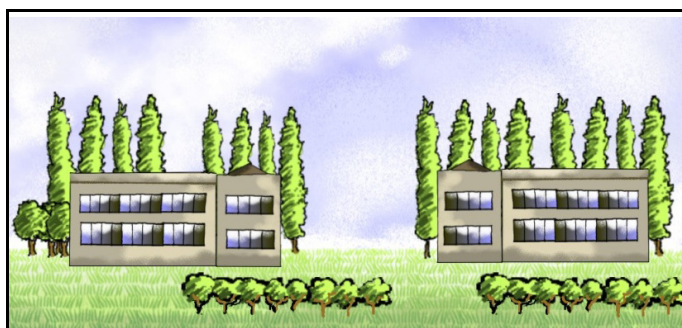
2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



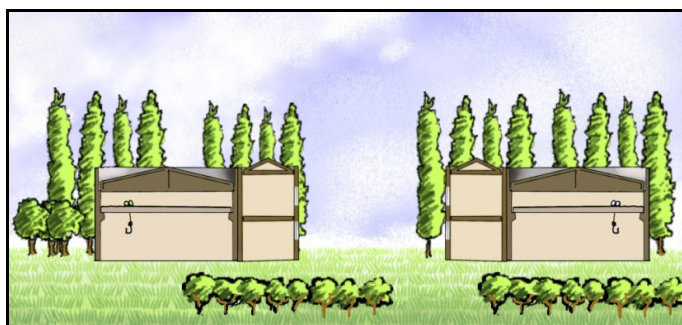
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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



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



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

Parte 4. Compensazione e incentivazione urbanistica

4.1 Definizioni

Il Documento di Piano disciplina l'applicazione degli istituti di compensazione e 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.

4.2 Edilizia residenziale sociale

1 Definizione

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli 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 alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

L'edilizia residenziale sociale è ammessa in tutti gli ambiti urbanistici individuati dal PGT in cui è consentita la destinazione residenziale, disciplinati dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

Inoltre, allo scopo di promuovere l'edilizia residenziale sociale, il PGT assegna degli incentivi edificatori (indici di edificabilità aggiuntivi) agli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC), a condizione che il volume derivante dall'applicazione di tali indici aggiuntivi sia interamente destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

4.3 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-bis-1-ter-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 5. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

5.1 Ambiti di trasformazione residenziali ATR-PCC

1 Ambiti ATR-PCC: localizzazione

La "Carta delle previsioni di piano" individua 5 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC), che sono così localizzati:

- Ambito ATR-PCC 1, a frazione Casore;
- Ambito ATR-PCC 2, a frazione Colleri;
- Ambiti ATR-PCC 3-4-5, a frazione Pregola.

2 Ambiti ATR-PCC: modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione ATR-PCC sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, secondo la procedura illustrata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

L'attuazione degli interventi può essere regolata da una Convenzione o, in alternativa, da un atto di impegno unilaterale sottoscritto dai soggetti attuatori.

3 Ambiti ATR-PCC: destinazioni d'uso

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

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		
	MS 1-CC 1	Medie strutture < 600 mq		
	MS 2-CC 2	Medie strutture < 1.500 mq		
	GS	Grandi strutture > 1.500 mq		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	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		

4 Ambiti ATR-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATR-PCC, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore ALIMENTARE, con i limiti di numero indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

5 Ambiti ATR-PCC: altezza massima e numero dei piani fuori terra

Negli ambiti ATR-PCC, è ammessa un'altezza massima degli edifici di 10,00 m, con un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra.

6 Ambiti ATR-PCC: tipologie edilizie

Edifici principali. Sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette aschiera		
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		

7 Ambiti ATR-PCC: 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
Sp	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 Rce e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

8 Ambiti ATR-PCC: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC è definita dai seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo It_min

L'indice di edificabilità territoriale minimo It_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC:

It_min = 1,00 mc/mq

Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla perequazione urbanistica.

Indice aggiuntivo per edilizia residenziale sociale It_{soc}

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{soc} , a condizione che il volume derivante da tale indice sia interamente destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale:

$$It_{soc} = 0,10 \text{ mq/mq}$$

Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot}

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PCC, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale minimo (It_{min}) e dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo per edilizia residenziale sociale (It_{soc}):

$$It_{tot} = It_{min} + It_{soc} = 1,10 \text{ mq/mq}$$

9 Ambiti ATR-PCC: aree per servizi pubblici

La dotazione di aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione ATR-PCC è definita in forma parametrica, in funzione del numero teorico di abitanti insediabili.

Nelle tabelle allegate alle presenti schede, il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione;
- che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATR-PCC, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, 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 ATR-PCC: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 12,00 mq/ab.

Cessione minima: 6,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 6,00 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 ATR-PCC: destinazione artigianale /produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PCC: 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.

Ambiti ATR-PCC: facoltà di monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Negli ambiti ATR-PCC è ammessa, per tutte le destinazioni, la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune.

Fanno eccezione gli insediamenti commerciali di media distribuzione (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2), per i quali dovranno essere rigorosamente rispettati i parametri di cui sopra.

Parte 6. Scheda

6.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito in oggetto si trova nel centro abitato di frazione Pregola.

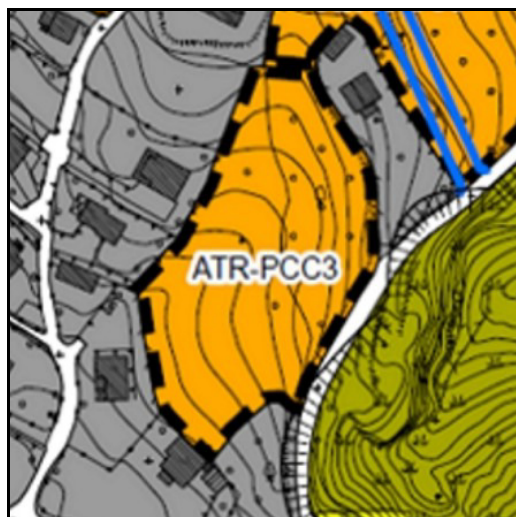


Figura 1 ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 2 ATR-PCC 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era previsto come piano di lottizzazione residenziale nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito in oggetto comporta il consumo di suolo agricolo. Gli interventi, pertanto, sono soggetti, ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della Legge Regionale, ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, compresa tra l'1,5% e il 5%.

L'entità della maggiorazione dovrà essere stabilita, con apposito atto, dall'amministrazione comunale, in funzione del valore agricolo del suolo.

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, occorre fare 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").

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto fa parte degli "elementi di primo livello" ("area prioritaria per la biodiversità" AP 35) della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515/2008 e successivamente integrata con DGR n. 10962/2009.

L'area, tuttavia, non è caratterizzata da particolare pregio naturalistico, paesaggistico e ambientale, poiché è interclusa tra lotti residenziali già edificati e delimitata da una strada pubblica.

Per questi motivi, non sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi opere di compensazione naturalistica.

L'ambito ricade in elemento di Primo livello della Rete Ecologica Regionale (RER) e pertanto, in accoglimento di specifica prescrizione della provincia, il progetto di permesso di costruire convenzionato dovrà:

- individuare degli interventi di rinaturalizzazione e mitigazione verso le aree agricole per ridurre l'impatto visivo
- prevedere idonee forme di compensazione per dare continuità alla Rete Ecologica medesima
- prevedere l'edificazione verso gli edifici già esistenti del limitrofo tessuto consolidato.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 3 di fattibilità geologica ("fattibilità con consistenti limitazioni").

Ai sensi 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 rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista, nelle norme geologiche di piano, deve, in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Sulla base delle prescrizioni della provincia, a causa della Pericolosità Sismica Locale e della Classe di fattibilità, a livello progettuale, si dovranno eseguire analisi sismiche almeno di terzo livello.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito in oggetto ricade nelle "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici", disciplinate dall'articolo 33, commi 6-14 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'area, tuttavia, non è caratterizzata da particolare pregio naturalistico, paesaggistico e ambientale, poiché è interclusa tra lotti residenziali già edificati e delimitata da una strada pubblica.

Per questi motivi, non sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi opere di compensazione naturalistica.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"):

- Vincolo paesaggistico di cui all'articolo 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004: l'ambito fa parte di una zona del territorio comunale vincolata come "bellezza di insieme" con Decreto Ministeriale del 13 novembre 1968.
- Vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004 ("foreste e boschi").

L'attuazione degli interventi, pertanto, è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("commissione per il paesaggio") per quanto attiene al vincolo di "bellezze di insieme", e di competenza provinciale per quanto attiene al vincolo relativo alle foreste e ai boschi, ai sensi dell'articolo 80, comma 3, lett. e) della LR n. 12/2005.

9 Allevamenti di bestiame

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

10 Elettrodotti ad alta tensione

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

11 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

12 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

13 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

14 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

15 Inserimento paesaggistico

L'ambito ricade in ambito collinare e pertanto, in accoglimento di specifica prescrizione della provincia, il progetto di permesso di costruire convenzionato deve perseguire l'obiettivo della migliore qualità architettonica e di inserimento paesaggistico. A tal fine il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

Parte 7. Tabelle di riepilogo della capacità edificatoria e delle aree per servizi pubblici

7.1 Ambiti di trasformazione residenziali ATR-PCC

Sigla ambito	Località	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			Minimo	Edilizia residenziale sociale	Totale	Minimo	Edilizia residenziale sociale	Totale	m ³ /abit 150	
		St m ²	It_min m ³ /m ²	It_soc m ³ /m ²	It_tot m ³ /m ²	V_min m ³	V_soc m ³	V_tot m ³	min n	max n
ATR-PCC 1	Casone	1.941	1,00	0,10	1,10	1.941	194	2.135	13	14
ATR-PCC 2	Colleri	3.568	1,00	0,10	1,10	3.568	357	3.925	24	26
ATR-PCC 3	Pregola	5.198	1,00	0,10	1,10	5.198	520	5.718	35	38
ATR-PCC 4	Pregola	5.276	1,00	0,10	1,10	5.276	528	5.804	35	39
ATR-PCC 5	Pregola	5.536	1,00	0,10	1,10	5.536	554	6.090	37	41
TOTALE		21.519	1,00	0,10	1,10	21.519	2.152	23.671	143	158

Tabella 1. Ambiti ATR-PCC : capacità edificatoria

Sigla ambito	Località	Abitanti massimi	Aree per servizi pubblici all'interno dell'ambito di trasformazione									
			Dotazione complessiva		Monetizzazione massima		Aree minime da cedere					
							Totale		Verde attrezzato		Parcheggio	
		n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
ATR-PCC 1	Casone	14	12,00	171	6,00	85	6,00	85	3,00	43	3,00	43
ATR-PCC 2	Colleri	26	12,00	314	6,00	157	6,00	157	3,00	78	3,00	78
ATR-PCC 3	Pregola	38	12,00	457	6,00	229	6,00	229	3,00	114	3,00	114
ATR-PCC 4	Pregola	39	12,00	464	6,00	232	6,00	232	3,00	116	3,00	116
ATR-PCC 5	Pregola	41	12,00	487	6,00	244	6,00	244	3,00	122	3,00	122
TOTALE		158	12,00	1.894	6,00	947	6,00	947	3,00	473	3,00	473

Tabella 2. Ambiti ATR-PCC : aree per servizi pubblici

ATR-PCC 3 - Frazione Pregola

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	5.198
-------------------------	----	----------------	-------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	1,00
---	--------	--------------------------------	------

Indice edilizia residenziale sociale	It_soc	m ³ /m ²	0,10
--------------------------------------	--------	--------------------------------	------

Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,10
---	---------------	------------------------------------	-------------

Abitanti teorici

m ³ /abit	150
minimo	35
massimo	38

Volume edificabile

Volume edificabile minimo	V_min	m ³	5.198
---------------------------	-------	----------------	-------

Volume edilizia residenziale sociale	V_soc	m ³	520
--------------------------------------	-------	----------------	-----

Volume edificabile totale	V_tot	m³	5.718
---------------------------	--------------	----------------------	--------------

Aree per servizi pubblici

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²

Dotazione complessiva	12,00	38	457
-----------------------	-------	----	-----

Aree minime da cedere	6,00	38	229
-----------------------	------	----	-----

Aree monetizzabili	6,00	38	229
--------------------	------	----	-----

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²

Verde attrezzato	3,00	38	114
------------------	------	----	-----

Parcheggio	3,00	38	114
------------	------	----	-----

Totale	6,00	38	229
--------	------	----	-----