

SCHEDA AT_07_18027.PDF

COMUNE DI CANDIA LOMELLINA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_07_18027 ATR-PL7

INDICE

PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	3
PARTE 2. RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	4
PARTE 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)	5
3.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	6
PARTE 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL)	11
4.1.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATR-PL 7</i>	<i>12</i>

Parte 1. Ambiti di trasformazione

Gli “ambiti di trasformazione” si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle modalità di attuazione indicate nella seguente tabella.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - soggetti a piano di recupero (ATPP-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”.

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

Parte 2. RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA AT_01_18027	ATR-PL1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SCHEDA AT_02_18027	ATR-PL2	
SCHEDA AT_03_18027	ATR-PL3	
SCHEDA AT_04_18027	ATR-PL4	
SCHEDA AT_05_18027	ATR-PL5	
SCHEDA AT_06_18027	ATR-PL6	
SCHEDA AT_07_18027	ATR-PL7	
SCHEDA AT_08_18027	ATR-PL8	
SCHEDA AT_09_18027	ATR-PL9	
SCHEDA AT_10_18027	ATR-PL10	
SCHEDA AT_11_18027	ATR-PCC1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
SCHEDA AT_12_18027	ATR-PCC2	
SCHEDA AT_13_18027	ATR-PCC3	
SCHEDA AT_14_18027	ATP-PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SCHEDA AT_15_18027	ATP-PL2	
SCHEDA AT_16_18027	ATP-PL3	

Parte 3. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)

3.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

1 Ambiti ATR-PL: identificazione

Nelle "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATR-PL.

2 Ambiti ATR-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR-PL 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		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
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		

3 Ambiti ATR-PL: perequazione

Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità territoriale I_t alla superficie territoriale S_t di ciascun ambito di trasformazione, così come definita nelle NTA del Documento di Piano, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Il volume edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale S_t per l'indice di edificabilità territoriale I_t (mc/mq) attribuito 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 perequazione, 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.

4 Ambiti ATR-PL: incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

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 o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL) viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale, così come precedentemente definiti. L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, in caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di edificabilità aggiuntivo It_{agg} di cui sopra, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR-PL un indice bonus It_{bon} . Il volume derivante da tale indice, in aggiunta a quello derivante dall'indice minimo It_{min} , potrà essere destinato ad edilizia privata. L'indice bonus It_{bon} concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo It_{agg} , secondo la relazione:

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

L'indice bonus It_{bon} può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

5 Ambiti ATR-PL: incentivi edificatori per edilizia bioclimatica

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.

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".

6 Ambiti ATR-PL: disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

Negli ambiti ATR-PL è consentito l'insediamento di esercizi commerciali fino alla media distribuzione di vendita (categorie MS 1 e MS 2), cioè con superficie di vendita SV non superiore a 1.500 metri quadrati, limitatamente al settore alimentare.

7 Ambiti ATR-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è riportata nella Tabella 1.

8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL). Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATR-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, 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 nei piani attuativi: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

Aree per servizi pubblici nei piani attuativi: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).

Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici nei piani attuativi: 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.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume				Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	m³/abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_bon 1,00 x It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_bon 1,00 x V_agg	V_tot	min	max
			m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	m³/m²	m³/m²	n
ATR-PL 1	Candia Lomellina	Via Casale	10.456	0,75	0,15	0,15	1,05	7.842	1.568	1.568	10.979	52	73
ATR-PL 2	Candia Lomellina	Via Marconi	4.478	0,75	0,15	0,15	1,05	3.359	672	672	4.702	22	31
ATR-PL 3	Candia Lomellina	Via IV Novembre	4.760	0,75	0,15	0,15	1,05	3.570	714	714	4.998	24	33
ATR-PL 4	Candia Lomellina	Via Circonvallazione	5.568	0,75	0,15	0,15	1,05	4.176	835	835	5.846	28	39
ATR-PL 5	Candia Lomellina	Via IV Novembre	5.246	0,75	0,15	0,15	1,05	3.935	787	787	5.508	26	37
ATR-PL 6	Candia Lomellina	Via IV Novembre	10.631	0,75	0,15	0,15	1,05	7.973	1.595	1.595	11.163	53	74
ATR-PL 7	Candia Lomellina	Via Vittorio Emanuele II	14.337	0,75	0,15	0,15	1,05	10.753	2.151	2.151	15.054	72	100
ATR-PL 8	Candia Lomellina	Via Vittorio Emanuele II	5.402	0,75	0,15	0,15	1,05	4.052	810	810	5.672	27	38
ATR-PL 9	Candia Lomellina	Via Mazzini	9.873	0,75	0,15	0,15	1,05	7.405	1.481	1.481	10.367	49	69
ATR-PL 10	Candia Lomellina	Via Marella	5.244	0,75	0,15	0,15	1,05	3.933	787	787	5.506	26	37
TOTALE			75.995	0,75	0,15	0,15	1,05	56.996	11.399	11.399	79.795	380	532

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo It_agg per edilizia residenziale sociale, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 1. Capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
ATR-PL 1	Candia Lomellina	Via Casale	73	6,00	439	6,00	439	12,00	878	26,50	1.940	14,50	1.061
ATR-PL 2	Candia Lomellina	Via Marconi	31	6,00	188	6,00	188	12,00	376	26,50	831	14,50	455
ATR-PL 3	Candia Lomellina	Via IV Novembre	33	6,00	200	6,00	200	12,00	400	26,50	883	14,50	483
ATR-PL 4	Candia Lomellina	Via Circonvallazione	39	6,00	234	6,00	234	12,00	468	26,50	1.033	14,50	565
ATR-PL 5	Candia Lomellina	Via IV Novembre	37	6,00	220	6,00	220	12,00	441	26,50	973	14,50	532
ATR-PL 6	Candia Lomellina	Via IV Novembre	74	6,00	447	6,00	447	12,00	893	26,50	1.972	14,50	1.079
ATR-PL 7	Candia Lomellina	Via Vittorio Emanuele II	100	6,00	602	6,00	602	12,00	1.204	26,50	2.660	14,50	1.455
ATR-PL 8	Candia Lomellina	Via Vittorio Emanuele II	38	6,00	227	6,00	227	12,00	454	26,50	1.002	14,50	548
ATR-PL 9	Candia Lomellina	Via Mazzini	69	6,00	415	6,00	415	12,00	829	26,50	1.831	14,50	1.002
ATR-PL 10	Candia Lomellina	Via Marella	37	6,00	220	6,00	220	12,00	440	26,50	973	14,50	532
TOTALE			532	6,00	3.192	6,00	3.192	12,00	6.384	26,50	14.097	14,50	7.713

Tabella 2. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PL

Parte 4. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

4.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 7

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato in via Vittorio Emanuele II, alle porte del capoluogo, nel quadrante meridionale.

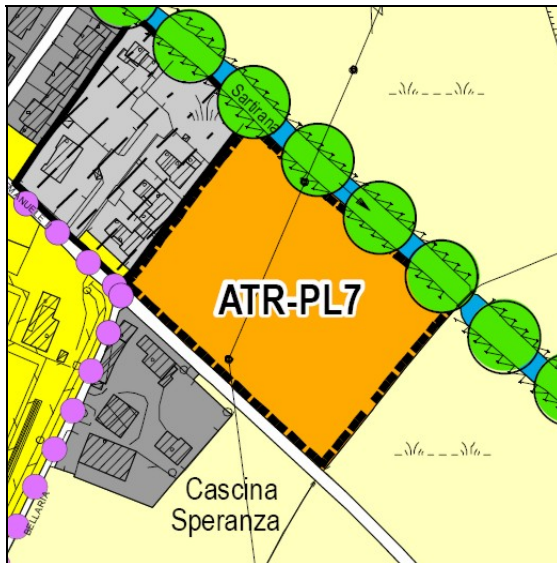


Figura 1. ATR-PL 7. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 2. ATR-PL 7. Foto aerea

2 Obiettivi

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

3 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 alta (classe II, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a risaia.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. 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.

4 Indicazioni della RER

L'ambito ricade nel "corridoio primario della Lomellina occidentale" ("elemento primario" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009).

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Si prescrive inoltre che siano realizzati tutti gli interventi di rinaturalizzazione e compensazione previsti dallo Studio di Incidenza sui siti di Rete Natura 2000 (SIC "Garzaia della Rinalda" e ZPS "Risaie della Lomellina"), redatto ai sensi del D.Lgs. n. 357/1997 e s.m.i., che costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade quasi interamente in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

È in ogni caso necessario realizzare ulteriori indagini geologico-tecniche e idrogeologiche in ottemperanza alle disposizioni di legge (DM 14 gennaio 2008).

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre, si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficacia delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno.

Pertanto, il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche, che dovranno essere illustrate in un'apposita "Relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali, in accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

Il confine nord-orientale dell'ambito è lambito dal corso d'acqua Roggione di Sartirana: la fascia di rispetto del corso d'acqua, definita come indicato nel seguito, rientra in classe 4B di fattibilità geologica.

Classe 4. "Fattibilità con gravi limitazioni". Nelle aree ricadenti in questa classe, che comprende per la maggior parte la porzione occidentale del territorio comunale prossima al fiume Sesia, sussiste un alto rischio idrogeologico, che porta ad avere gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni. In tali zone dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione: saranno ammesse esclusivamente opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei luoghi. Per gli edifici esistenti, saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di volume e modifiche delle destinazioni d'uso.

Classe 4B. Fascia di rispetto inedificabile dei corsi d'acqua pubblici (RD n. 523/1904, art. 96, lett. f), avente ampiezza di 10 metri misurati dal piede dell'argine o, in mancanza di questo, dalla sommità della sponda incisa (da ambedue i lati).

Si riporta il sopra citato art. 96, lett. f) del RD n. 523/1904:

“Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese ... le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, 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 lo smovimento del terreno, e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi”.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dallo Studio SGT di Gropello Cairoli (PV) e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

6 Indicazioni del PTCP

Le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP individuano il “corridoio ecologico” del Roggione di Sartirana, che lambisce il confine nord-orientale dell'ambito in oggetto.

Devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, che impongono agli strumenti urbanistici comunali (PGT) la definizione di adeguate misure di tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici.

Si prescrivono pertanto:

- L'inedificabilità nell'area antistante il Roggione di Sartirana, fino alla distanza di almeno 20 metri dal piede dell'argine o, in mancanza di questo, dalla sommità della sponda incisa.
- La piantumazione, nella medesima area, di specie arboree ed arbustive autoctone, secondo le indicazioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

7 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

8 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 (“aree di tipo misto”). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2005 dall'ing. Maria Novella Violato, Tromello (PV).

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 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si ravvisano criticità legate alla destinazione urbanistica degli ambiti adiacenti all'ambito in oggetto.

12 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.

13 Viabilità ferroviaria

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

14 Fasce di rispetto cimiteriali

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

15 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

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

16 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente.

È ammessa un'altezza massima degli edifici di 8,50 m, corrispondente alla sezione tipo 2B.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	No		
1B	1	Non abitabile		
2A	2	No		
2B	2	Abitabile		

17 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

18 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: 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 dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: 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%

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 7 - Candia Lomellina - Via Vittorio Emanuele II

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	14.337	minimo	72	massimo	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,75	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	10.753
Incentivi per edilizia residenziale sociale				Incentivi per edilizia residenziale sociale			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,15	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	2.151
Indice di bonus (1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,15	Volume di bonus (1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	2.151
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,05	Volume edificabile totale	V_tot	m³	15.054
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	100	2.660	verde attrezzato	6,00	100	602
da cedere	12,00	100	1.204	parcheggio	6,00	100	602
parametriche monetizzabili	14,50	100	1.455	totale	12,00	100	1.204

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

