

SCHEDA AT_11_18027.PDF

COMUNE DI CANDIA LOMELLINA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_11_18027 ATR-PCC1

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 permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	6
Parte 4. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	10
<i>4.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1.....</i>	<i>11</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 permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

1 Ambiti ATR-PCC: identificazione

Nelle "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato sono identificati con la sigla ATR-PCC.

2 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		
	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-PCC: 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.

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 del rilascio del permesso di costruire.

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-PCC: incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

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.

Pur incentivandone la realizzazione, il Documento di Piano non riconosce incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale per gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC, dal momento che gli indici di edificabilità minimi assegnati a tali ambiti si ritengono adeguati a soddisfare le esigenze dei soggetti promotori degli interventi.

5 Ambiti ATR-PCC: 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-PCC: capacità edificatoria

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

7 Ambiti ATR-PCC: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC). 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-PCC, 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 permessi di costruire convenzionati: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 12,00 mq/ab.

Cessione minima: 6,00 mq/ab, interamente destinati a parcheggio.

Monetizzazione massima: 6,00 mq/ab.

Aree per servizi pubblici nei permessi di costruire convenzionati: 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 permessi di costruire convenzionati: 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 m²	It_min m³/m²	It_agg m³/m²	It_bon 1,00 x It_agg m³/m²	It_tot	V_min m³	V_agg m³	V_bon 1,00 x It_agg m³	V_tot	min n	max n
ATR-PCC 1	Candia Lomellina	Via IV Novembre	2.361	1,00	0,00	0,00	1,00	2.361	0,00	0,00	2.361	16	16
ATR-PCC 2	Candia Lomellina	Via Manzoni	1.959	1,00	0,00	0,00	1,00	1.959	0,00	0,00	1.959	13	13
ATR-PCC 3	Candia Lomellina, confine Cozzo	Via Roma	2.650	1,00	0,00	0,00	1,00	2.650	0,00	0,00	2.650	18	18
TOTALE			6.970	1,00	0,00	0,00	1,00	6.970	0,00	0,00	6.970	46	46

(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-PCC

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-PCC 1	Candia Lomellina	Via IV Novembre	16	0,00	0,00	6,00	94	6,00	94	12,00	189	6,00	94
ATR-PCC 2	Candia Lomellina	Via Manzoni	13	0,00	0,00	6,00	78	6,00	78	12,00	157	6,00	78
ATR-PCC 3	Candia Lomellina, confine Cozzo	Via Roma	18	0,00	0,00	6,00	106	6,00	106	12,00	212	6,00	106
TOTALE			46	0,00	0,00	6,00	279	6,00	279	12,00	558	6,00	279

Tabella 2. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PCC

Parte 4. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

4.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato in via IV Novembre, nel quadrante orientale del capoluogo, al di là del ponte sul Roggione di Sartirana.

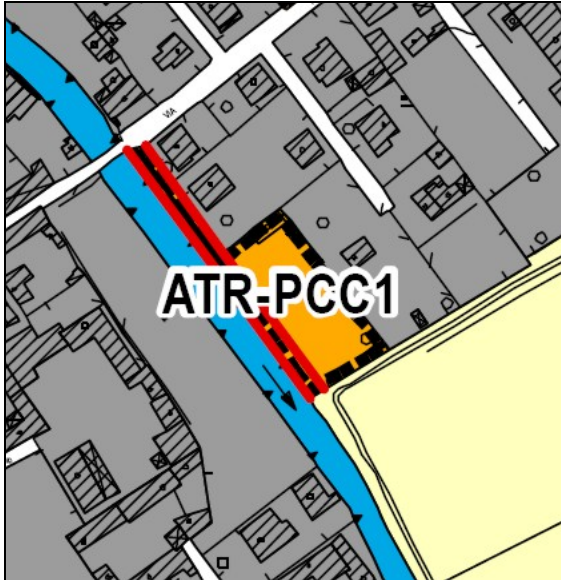


Figura 1. ATR-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 2. ATR-PCC 1. Foto aerea

2 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguate aree a parcheggio.

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione e cessione al Comune della strada di progetto indicata in planimetria, che consente l'ingresso da via IV Novembre e costituisce il primo passo per chiudere "ad anello" la viabilità del quartiere.

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 ad orto privato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. 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 Rete Ecologica Regionale (RER)

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

5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade quasi interamente in classe 3B di fattibilità geologica.

Classe 3: "Fattibilità con consistenti limitazioni". La classe comprende le aree in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei luoghi, a causa delle condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, principalmente a causa della loro posizione (aree prossime al fiume Sesia) e della particolare composizione dei terreni, anche in relazione all'escursione della falda. Nel caso di interventi edificatori, si dovrà prevedere la realizzazione di indagini idrogeologiche e geotecniche atte a caratterizzare il suolo e il sottosuolo dell'area di interesse. Tali indagini dovranno essere eseguite in accordo a quanto prescritto nel D.M. 14 Gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Classe 3B. Area interessata dalla presenza di terreni limosi e limoso-sabbiosi, con profondità stagionale della falda di circa 2 metri rispetto al piano campagna.

Il confine occidentale 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 occidentale 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 prescrive pertanto:

- L'inedificabilità nell'area antistante il Roggione di Sartirana, fino alla distanza di 10 metri dal piede dell'argine o, in mancanza di questo, dalla sommità della sponda incisa. Tale divieto è, peraltro, già prescritto dal RD n. 523 del 1904, richiamato nel seguito.

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 ravvisa alcuna criticità legata alla destinazione urbanistica degli ambiti adiacenti.

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-PCC 1 - Candia Lomellina - Via IV Novembre

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	2.361	minimo	16	massimo	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	1,00	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	2.361
Incentivi per edilizia residenziale sociale				Incentivi per edilizia residenziale sociale			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,00	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	0,00
Indice di bonus (1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,00	Volume di bonus (1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	0,00
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	2.361
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	12,00	16	189	verde attrezzato	0,00	16	0,00
da cedere	6,00	16	94	parcheggio	6,00	16	94
parametriche monetizzabili	6,00	16	94	totale	6,00	16	94

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

