

SCHEDA AT_13_18027.PDF

COMUNE DI CANDIA LOMELLINA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_13_18027 ATR-PCC3

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
4.1.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3.....</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 3

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato a nord est del capoluogo, in via Roma (ex Strada Statale n. 596dir), verso il confine con il Comune di Cozzo.

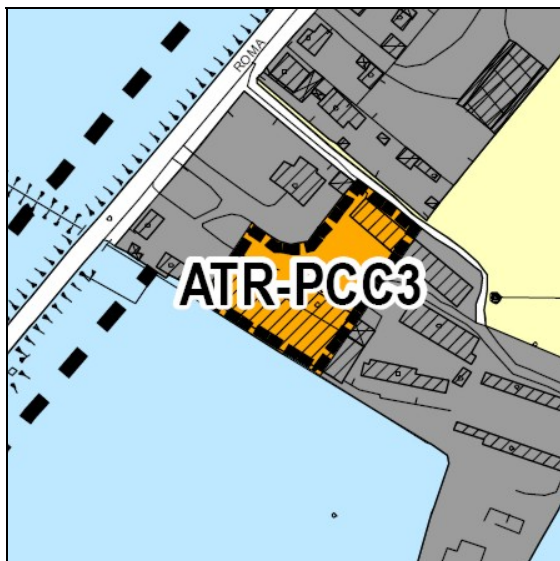


Figura 1. ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 2. ATR-PCC 3. Foto aerea

2 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il recupero del comparto con destinazione residenziale, che può essere ottenuto anche attraverso la demolizione totale degli edifici esistenti. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dalla presente scheda.
È prevista un'adeguata dotazione di aree a 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.

L'ambito in oggetto è occupato dagli edifici, degradati e abbandonati, di un'attività agricola cessata: il suolo non ha alcun valore agricolo.

Non è pertanto prevista la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

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 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".

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

Il contesto in cui è inserito l'ambito è classificato come "area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica" nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP.

Devono essere rispettati gli indirizzi di tutela del sistema paesaggistico ed ambientale indicati all'articolo 33, commi 17-21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

La zona ha una grande rilevanza ambientale e naturalistica, ed è attraversata da corsi d'acqua storici (Roggia di Valle, Cavo Nuovo della Morte o di Sartirana, Cavo Bagnolo o della Bordignana).

Le tipologie edilizie ed i criteri progettuali dovranno pertanto garantire un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti.

Si prescrive, infine, che le aree agricole libere confinanti con l'ambito di trasformazione ("ambiti di rispetto dei corsi d'acqua") siano adeguatamente piantumate con essenze vegetazionali tipiche dei luoghi.

7 Indicazioni del SIBA

L'ambito ricade parzialmente nella "fascia Galasso" della Roggia di Valle, che è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), art. 142, comma 1, lett. c).

L'attuazione degli interventi è pertanto subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del medesimo Codice.

L'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi insediamenti assume pertanto un'importanza fondamentale, in coerenza con le indicazioni del PTCP precedentemente richiamate.

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

L'ambito è situato in prossimità di un grande allevamento di suini (circa 10.000 capi).

L'attuazione degli interventi, che prevedono il recupero con destinazione residenziale degli edifici esistenti, è subordinata alla verifica della distanza minima di 200 metri dall'allevamento di suini (Regolamento Locale di Igiene, Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

10 Elettrodotti ad alta tensione

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

11 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Oltre all'allevamento di suini sopra menzionato, non si ravvisano altre 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-PCC 2 - Candia Lomellina, confine Cozzo - Via Roma

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	2.650	minimo	18	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	2.650
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	2.650
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	18	212	verde attrezzato	0,00	18	0,00
da cedere	6,00	18	106	parking	6,00	18	106
parametriche monetizzabili	6,00	18	106	totale	6,00	18	106

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.

