

SCHEDA AT_14_18027.PDF

COMUNE DI CANDIA LOMELLINA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_14_18027 ATP-PL1

INDICE

Parte 1. Ambiti di trasformazione..... 3

Parte 2. RIEPILOGO SCHEDE ambiti di trasformazione 4

Parte 3. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL) 5

3.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1..... 6

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) - <u>soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)</u>
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - <u>soggetti a piano di recupero (ATPP-PR)</u>

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. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

3.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

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

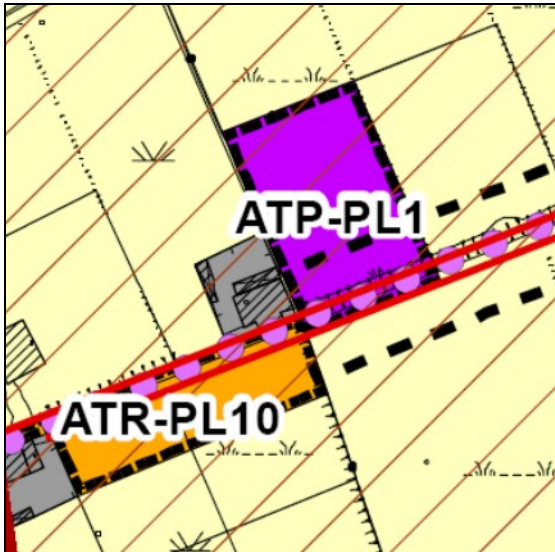


Figura 1. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 2. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione prevalentemente produttiva, con adeguata dotazione di aree a 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 media (classe II, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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. 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 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.

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 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non evidenzia alcuna criticità relativa all'ambito in oggetto.

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 4 ("aree di intensa attività umana"). 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. In ogni caso, per gli insediamenti produttivi non sono previste distanze minime dagli allevamenti di bestiame da rispettare.

10 Elettrodotti ad alta tensione

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

11 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Occorrerà prestare attenzione al rapporto tra l'insediamento produttivo previsto nell'ambito in oggetto ed i nuovi edifici residenziali previsti nell'ambito ATR-PL 10 situato nelle vicinanze. Si prescrive pertanto la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone lungo il confine occidentale dell'ambito in oggetto, nella quantità che si riterrà necessaria per minimizzare gli impatti ed assicurare un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto urbano.

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 Altezza massima

L'altezza massima consentita per gli edifici industriali, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

17 Tipologie consentite

Sono consentite le seguenti tipologie, secondo le definizioni riportate al Paragrafo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		

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

ATP-PL 1 - Candia Lomellina - Via Marella

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	6.250
-------------------------	----	----------------	-------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,40
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m ² /m ²	0,05
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,50

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	2.500
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata			
SLP aggiuntiva	SLP_agg	m ²	313
SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)	SLP_bon	m ²	313
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	3.125

Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	SLP	superficie
	% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	20%	3.125	625
da cedere	10%	3.125	313
parametriche monetizzabili	10%	3.125	313

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	SLP	superficie
	% SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	5%	3.125	156
parking	5%	3.125	156
totale	10%	3.125	313

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

