

Ambito di Trasformazione “AT1” per funzioni prevalentemente residenziali.

CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i principali criteri di negoziazione tra il Comune ed i proponenti, nonché quelli generali d'intervento, per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione da applicare alle trasformazioni previste dal Documento di Piano.

A) Criteri generali di negoziazione

Valutata la *Proposta preliminare* di cui ai precedenti articoli 15 e 17, l'attività di *negoziazione* che interverrà fra il Comune ed i proponenti, per la definizione dei contenuti del Piano Attuativo o dei Programmi Integrati d'Intervento sino alla loro definitiva approvazione, dovrà essere tesa al confronto fra i seguenti fattori:

- contenuti di interesse privato espressi dalla *Proposta preliminare*,
- fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate,
- ricadute potenzialmente negative dell'intervento rispetto al contesto territoriale d'insediamento e relative misure di mitigazione,
- valutazione dell'incremento del carico urbanistico determinato dall'insediamento e del conseguente necessario incremento della dotazione comunale degli standard urbanistici (servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) e delle opere di urbanizzazione;
- quadro economico della proposta,

elementi tutti che dovranno concorrere al conseguimento degli “obiettivi” risultanti dal Documento di Piano.

In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Piano Attuativo o il Programma Integrato di Intervento sino alla definitiva approvazione della proposta (fatta sempre salva la possibilità per il Comune di esprimere condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta stessa).

Ferma restando l'assunzione, da parte dei proponenti, di tutti gli oneri (realizzativi ed economici) necessari per il soddisfacimento dei minimi prescritti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, connessi alla dotazione di standard urbanistici ed opere urbanizzative negli ambiti interessati e conseguenti l'intervento proposto, il Comune potrà individuare ulteriori apporti straordinari che i proponenti (ricompresi all'interno degli accordi convenzionali) siano tenuti a dare, sia in termini di esecuzione di ulteriori opere di interesse pubblico o generale - anche non strettamente funzionali alla zona oggetto di trasformazione (da realizzare a loro totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni) sia in termini di versamento di contributi economici da utilizzare per la loro realizzazione. Dette opere, dovranno - prioritariamente - essere individuate con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.

La puntuale definizione dell'entità delle opere e delle prestazioni patrimoniali poste a carico dei proponenti sarà, in ogni caso e di volta in volta, oggetto di più puntuale definizione convenzionale in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie, declinata, altresì, secondo criteri approvati e/o approvandi dal Comune, in attuazione dell'art. 46, comma 1, lettera c, della l.r. Lombardia n. 12/2005.

B) Criteri generali d'intervento

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*), devono essere preceduti, sia in fase di pianificazione attuativa (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, di *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*) che in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo quarto delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “*ope legis*”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Per ciascuna trasformazione prevista, il Documento di Piano stabilisce specifici “obiettivi di qualità paesaggistica”, dei quali la pianificazione attuativa (P.A.) dovrà tener conto. Così pure dovrà tenerne conto la successiva progettazione edilizia.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all’inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Durante la fase di negoziazione potrà essere prevista la formazione, da parte dei soggetti attuatori, di aree standard a verde che eccedano la quantità di competenza indicata dal Piano dei Servizi per ciascun Ambito; dette aree eccedenti (purché adeguatamente piantumate ed attrezzate, cedute gratuitamente al Comune o asservite all’uso pubblico, a scelta del Comune) se ritenute dall’Amministrazione Comunale qualificabili, per localizzazione, estensione e conformazione, dotazione di attrezzature, ecc., di interesse per il quartiere in cui è inserito l’Ambito di Trasformazione, potranno essere realizzate a scemputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria.

CONTENUTI OBBLIGATORI DEGLI ELABORATI

Gli elaborati relativi ad interventi sia pubblici che privati devono documentare:

- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica;
- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell’intervento;
- il raggiungimento degli “obiettivi di qualità paesaggistica” stabiliti dal Documento di Piano;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, ivi compresa la specificazione delle essenze arboree e arbustive da mettersi a dimora;
- l’accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, ove del caso, secondaria.

NORME DI ATTUAZIONE

Ogni Piano Attuativo (ed ogni *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale*) dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, il Piano Attuativo relativo a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovrà essere corredato da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, aventi valore prescrittivo e vincolante, mediante le quali – eventualmente anche con riferimento a diverse soluzioni alternative – risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
- la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
- le masse e le altezze di ciascun edificio;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l’indice “*De – Distanza fra edifici*” è derogabile all’interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di *programmazione negoziata con valenza urbanistica*), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- l’orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il “guadagno solare passivo” nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare (“effetto serra”) nella stagione calda;
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l’utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l’utilizzo di asfalti fotocatalitici e l’impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l’utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;

- l’indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.
Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell’edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il “prato armato” (fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell’ASL o dell’ARPA).
La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescriva l’obbligo delle “previsioni planivolumetriche di dettaglio”;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste, sia arboree che arbustive;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*” sarà considerata “*alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo*” ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell’articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo; è tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi punto precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono effettuabili senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

BONIFICA DELL’AREA

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l’intervento è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell’area (preliminare all’intervento) o del piano di bonifica del sito.

PIANI DI SETTORE

Per l’attuazione degli interventi pubblici e privati, il Documento di Piano si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la “Classificazione Acustica del territorio comunale”, redatta ai sensi della l. 447/95, della l.r. 13/2001 e della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la definizione della “Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “Definizione del reticolo idrico minore” di competenza del Comune, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

COLLETTAMENTO FOGNARIO

Al fine di non gravare sullo stato qualitativo delle acque superficiali, l’attuazione degli *Ambiti di Trasformazione* potrà avvenire solo in quei contesti territoriali già adeguatamente serviti dalla rete di fognatura pubblica, fatta salva la possibilità di estensione e/o di adeguamento della rete a carico dei soggetti proponenti l’intervento.

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 03.04.2006 n. 152, art. 146, comma 1, lett. g), le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane (solo quelle raccolte su spazi pubblici, considerato che quelle raccolte su spazi privati non possono in alcun caso essere convogliate in fognatura¹) e per le acque reflue e di prima pioggia.

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Si richiamano i contenuti di cui al precedente art. 09.

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

¹ Vedi articolo 24 (*Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall’articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, le trasformazioni urbanistico–edilizie relative a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito *Cronoprogramma di attuazione* da allegare al relativo *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziale con valenza territoriale) quale parte integrante e sostanziale.

Detto *Cronoprogramma di attuazione* dovrà stabilire:

- a) i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e (ove previste) secondaria dovrà essere effettuata all’atto della stipulazione della convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo;
- b) i termini temporali di possibile rilascio dei *Permessi di costruire* (o di possibile presentazione di titoli equipollenti) relativi agli interventi di edificazione privata ed – eventualmente – di possibile rilascio dei relativi *Certificati di agibilità*, al fine di dosare e programmare nel tempo l’insediamento di nuovi abitanti o di nuove attività economiche, anche al fine del coordinamento degli interventi comunali per l’adeguamento dei servizi;
- c) la misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell’opera;
- d) le modalità per l’applicazione di dette penali:
 - notifica per messo comunale (o comunicazione mediante raccomandata a.r.) di contestazione con diffida ad adempiere entro un determinato termine temporale;
 - constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida;
 - irrogazione della penale;
 - possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;
- e) la possibilità per il Comune di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
- f) la possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

Il Cronoprogramma ha efficacia prescrittiva e vincolante per i soggetti attuatori, tanto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, quanto per quelle private.

I contenuti del cronoprogramma saranno espressamente richiamati nella convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo.

PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU’ AMBITI DI TRASFORMAZIONE

E’ ammessa l’approvazione di Piani Attuativi comprendenti due o più Ambiti di Trasformazione, anche non contigui, ferme restande le prescrizioni impartite dal Documento di Piano per ciascun ambito.

DIRITTI ESISTENTI

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le procedure della pianificazione attuativa sono disciplinate dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano in ordine all’obbligatorietà della “proposta preliminare”.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

La documentazione a corredo di ciascun Piano Attuativo è quella stabilita dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano.

Si richiama in particolare la deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267 (pubblicata in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, serie ordinaria).

ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

Il Piano Attuativo, giusti i disposti dell'art. 12, comma 1 della l.r. 12/2005, potrà essere attuato per stralci funzionali preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

CRITERI ED INDIRIZZI SPECIFICI

Descrizione

L'ambito è situato a nord-est dell'abitato, in prossimità del confine comunale con Calvignasco, nei pressi della *Roggia Tolentina* (a nord), ed è sostanzialmente posto al termine della via XXV Aprile (una volta che risulterà prolungata). L'Ambito è attraversato da un cavo d'acqua, di natura privata, denominato Cavo Clerici.

Trattasi di un'area libera, non edificata, confinante a sud con il tessuto misto commerciale-artigianale e residenze di servizio, esistente a contorno della via Di Vittorio.

L'area è attualmente di proprietà pubblica. L'Amministrazione Comunale potrà procedere a dare direttamente attuazione alle previsioni di P.G.T. mediante Piano Particolareggiato (P.P.) o prevedere di alienare (naturalmente con procedura ad evidenza pubblica) detta area.

Superficie dell'ambito

Circa **18.300 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'Ambito risulta interamente compreso nella fascia di 150 mt. posta lungo le sponde della "*Roggia Tolentina*", la quale risultando compresa fra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, è considerata di interesse paesaggistico dall'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; pertanto gli interventi di trasformazione sono subordinato all'ottenimento della prescritta "*autorizzazione paesaggistica*" ai sensi del menzionato d.lgs 42/2004.

Obiettivi di intervento

Completamento dell'edificato esistente nella porzione di nord-est dell'abitato, in diretta prossimità con le aree per servizi poste nell'area del Centro Sportivo e lungo la via XXV Aprile.

Realizzazione di un tratto della nuova viabilità di raccordo fra le vie XXV Aprile e Vittorio Emanuele II e del relativo nuovo tratto di percorso ciclo-pedonale.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.d Abitazioni collettive
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse, tenendo in debito conto la prevalente funzione residenziale che non potrà essere, in ogni caso, inferiore al 90% della *superficie lorda* complessiva prevista dal P.A..

Le attività economiche, di cui sopra, dovranno essere collocate in edifici direttamente prospettanti sulla viabilità di collegamento con il restante abitato.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "*capacità edificatoria base*" calcolata applicando un *Indice di edificabilità territoriale (It)* pari a 1,00 mc per mq, e dunque pari a circa **18.300 mc** totali (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

L'intervento potrà avvalersi dell' "**Incentivazione urbanistica**" prevista all'articolo 11, paragrafi A) e B), con incremento della "*capacità edificatoria base*" non superiore (complessivamente al 15% e pari quindi a circa **2.745 mc** aggiuntivi).

All'interno dell'Ambito dovrà essere riservato il **20%** della possibilità edificatoria totale prevista (esclusa l'eventuale maggiorazione per "*Incentivazione urbanistica*") all'**Edilizia Residenziale Pubblica**, con le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

Ic : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,40 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).

Dc : 1/2 dell'*Altezza* (H) con minimo di 5,00 ml.

Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nelle N.d.A. del P.d.R., articolo 12², paragrafo B, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*).

Ds : 5,00 ml per calibro stradale inferiore a mt 7,00,
7,50 ml per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.

De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 ml.

L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.

Hm : **11,50 ml**

Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole³.

Stn : vedi i seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi⁴:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione potrà avvenire, in ogni caso, solo a seguito della preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione comunale; il Piano attuativo dovrà pertanto contenere, nel caso in cui la trasformazione venga attuata prima della realizzazione del nuovo depuratore (previsto a sud dell'abitato), apposito calcolo dimostrativo dei nuovi afflussi determinati dall'intervento e la loro compatibilità con la capacità residua dell'impianto stesso, redatto d'intesa con il Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato della Provincia di Pavia.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata:

Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

² Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale

³ Vedi nota precedente.

⁴ Il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica:

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 18, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 18 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

Oltre alle aree a parcheggi pubblici dovranno essere realizzate - a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria - le aree a **verde pubblico**, al fine di garantire la dotazione minima prevista dal piano dei Servizi per ciascun Ambito di Trasformazione. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, la **viabilità di raccordo fra le vie XXV Aprile e Vittorio Emanuele II** secondo disegno e modalità costruttive da concordare con il Comune per il coordinamento con restanti tratti di sbocco, **nonché eventuali altri tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. La viabilità principale di raccordo verrà assunta a proprio carico dal Comune e pertanto verrà scomputata dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, la viabilità interna invece non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

Resta inteso che la previsione di cui al comma precedente, secondo cui il costo di realizzazione della viabilità interna non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, si applicherà unicamente nel caso in cui si tratti di viabilità interne destinate a servizio esclusivo dell'ambito (risultando, in tal caso, confermato che le medesime non verranno cedute ma rimarranno private).

Alla luce di puntuale valutazione da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà, invece essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, ma unicamente qualora le viabilità medesime, a cagione delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tal solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di puntuale valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa).

Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto

svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un complesso ospitante edifici con tipologia residenziale, possibilmente dotati di spazi scoperti comuni, che rimarranno privati di uso comune.

Le coperture saranno preferibilmente a falde inclinate con pendenza compresa fra il 35% e il 45%.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il vicino edificato residenziale, tenendo in debito conto della prossimità con gli ambiti agricoli.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ASL).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del vicino Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

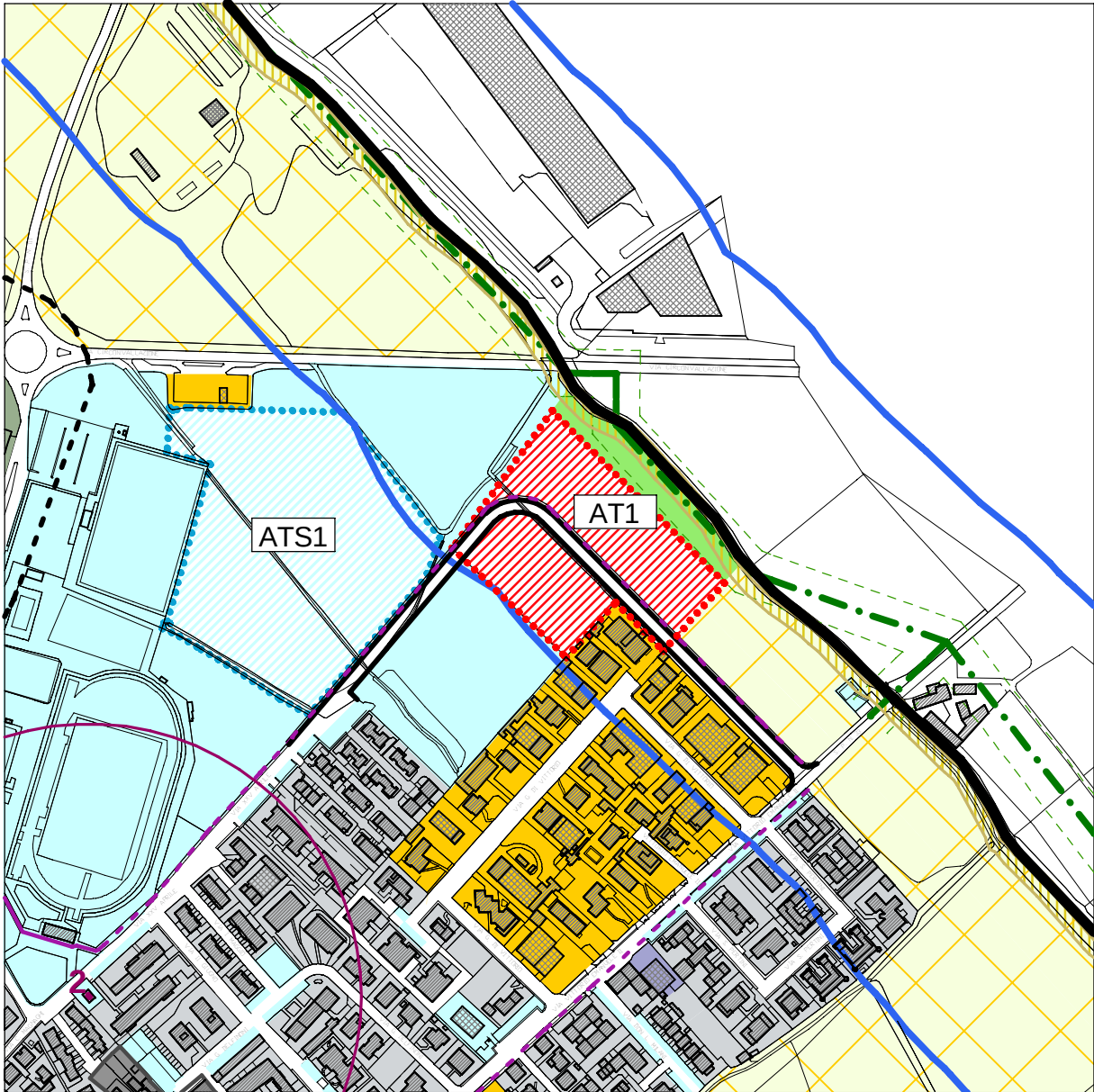
Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

Infine, l'intervento dovrà garantire il mantenimento del regolare deflusso delle acque del canale privato che attraversa l'ambito da nord-ovest a sud-est; detto corso d'acqua dovrà essere conservato, il più possibile anche a cielo aperto con le sponde convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita all'articolo delle Norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato "*Rispetto dei corsi d'acqua*". Sono fatte salve le possibilità di modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità, come disciplinati dal *Documento di Polizia Idraulica ed individuazione del reticolo idrografico minore* ed autorizzati dal gestore privato del canale.

SCHEDA 01 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1

scala 1:5.000

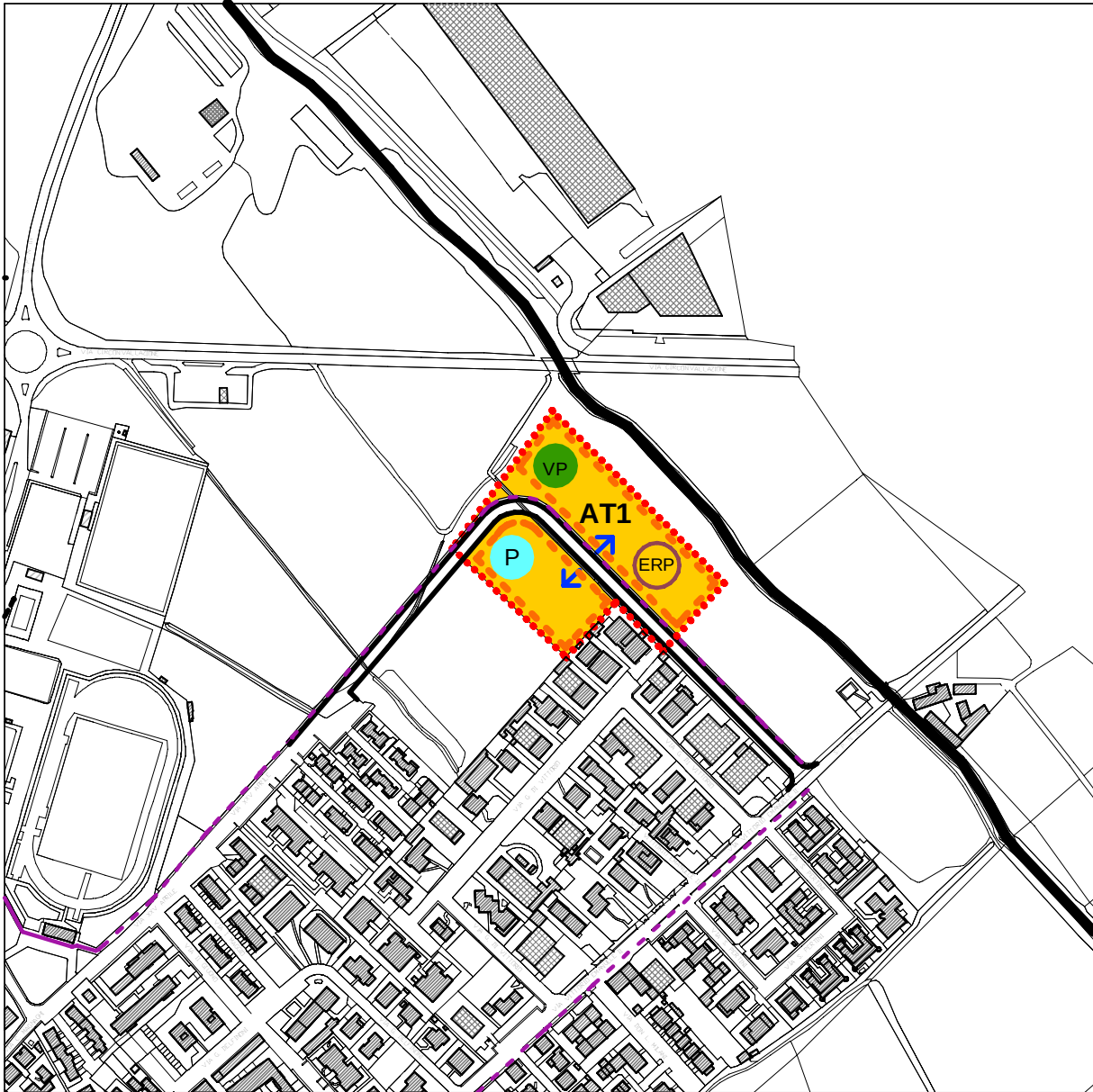


estratto tav. DP/p.12 "Ambiti di Trasformazione"

INDICI E PARAMETRI

Destinazione d'uso	RESIDENZIALE
Superficie territoriale	18.300 mq
Indice territoriale	1 mc / mq
Capacità edificatoria base	18.300 mc
Abitanti insediabili	122 ab.
H max degli edifici	11,50 mt
Distanza dai confini	1/2 H con minimo 5,00 mt
Indice di copertura	0,40 mq/mq
Aree a standard da cedere (min.)	1.830 mq

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.14 "Criteri e indirizzi per l'attuazione".
Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.05 "Norme di attuazione"



Legenda

- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Nuova viabilità prevista
- Area edificabile residenziale
- Parcheggio pubblico (posizione indicativa)
- Verde pubblico (posizione indicativa)
- Edilizia Residenziale Pubblica (quota 20%)
- Area di massimo ingombro del/degli edificio/edifici
- Accesso carraio
- Percorso ciclo-pedonale esistente
- Percorso ciclo-pedonale in progetto