

SCHEDA AT_3_18038.pdf

COMUNE DI CASTELLETTO DI BRANDUZZO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_3_18038.pdf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR PL3

INDICE

PARTE 1. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	2
1.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	3
EDIFICI PRINCIPALI	3
BOX AUTO ED ACCESSORI.....	3
ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI	3
ASSETTO PLANOVOLUMETRICO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	5
PARTE 2. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	10
2.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI ATR-PL	11
ELENCO E LOCALIZZAZIONE.....	11
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	11
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	11
CAPACITÀ EDIFICATORIA.....	11
2.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL.....	14
2.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PL 3.....	15
PARTE 3. TUTELA PAESAGGISTICA.....	24
3.1 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	25
"CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL PIANO DELLE REGOLE.....	25

Parte 1. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

1.1 Tipologie edilizie residenziali

Edifici principali

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a due, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

Box auto ed accessori

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a sé stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	box semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

Organizzazione planovolumetrica degli edifici

A	edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 20,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a 10,00 metri. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 m. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box o ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a 2,40 m ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 m), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 m.

Assetto planovolumetrico degli ambiti di trasformazione

Il progetto planovolumetrico degli ambiti di trasformazione, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della LR. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche degli ambiti di trasformazione sono vincolanti. Esse sono definite dall'ambito di trasformazione stesso così come approvato dal Consiglio Comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12 della LR n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di Giunta Comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite nel modo seguente:

PIANI FUORI TERRA MAX 1	1 A	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	1 B	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	2 C	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed altezza netta interna non agibile, ma computabile come volume, che sarà utilizzabile ai fini abitativi dopo 5 anni dall'agibilità (articolo 63, comma 4 della legge regionale 12/2005)
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	3 B	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto piano. Il sottotetto non è accessibile.

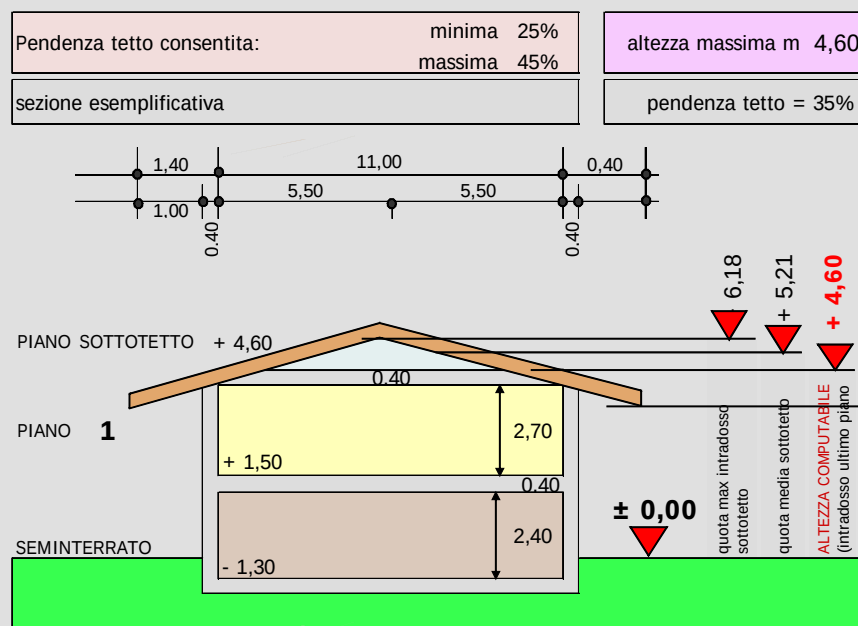
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.

Le sezioni 1 A e 1 B sono ammesse in tutti gli ambiti di trasformazione.

Sezioni a un piano fuori terra

1 Sezione tipo 1 A

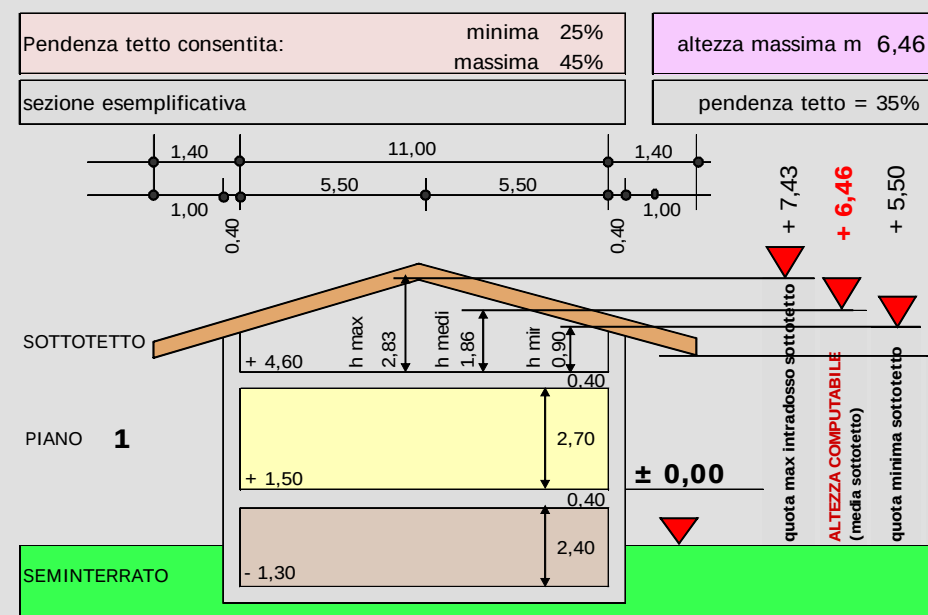
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato) ed il sottotetto.

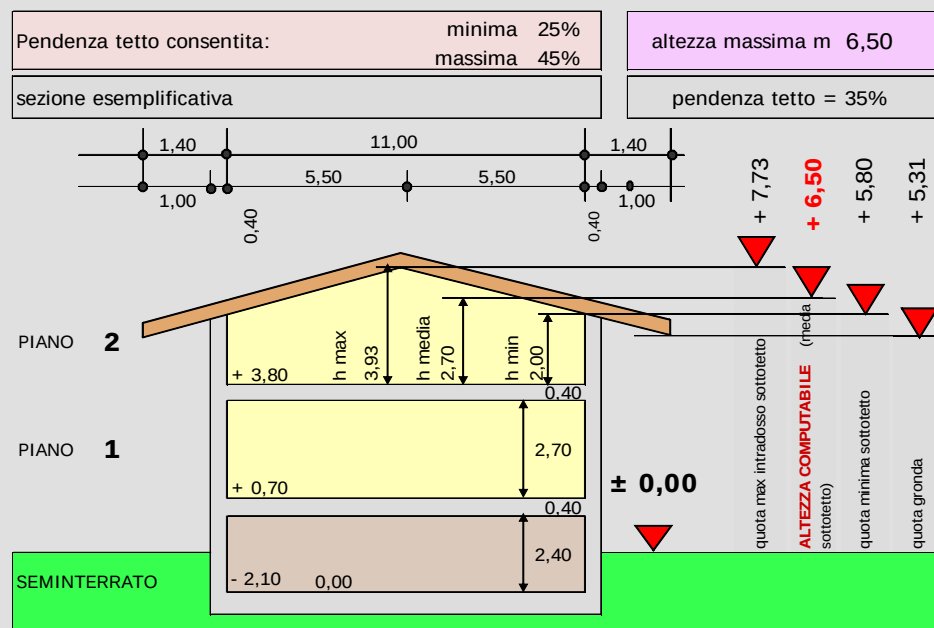
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



Sezioni a due piani fuori terra

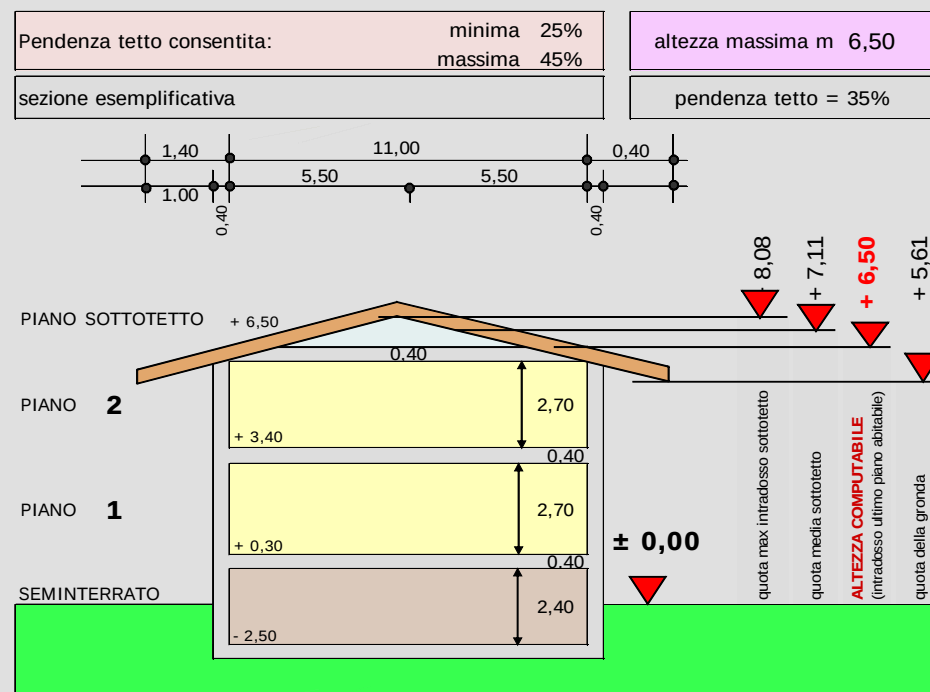
3 Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



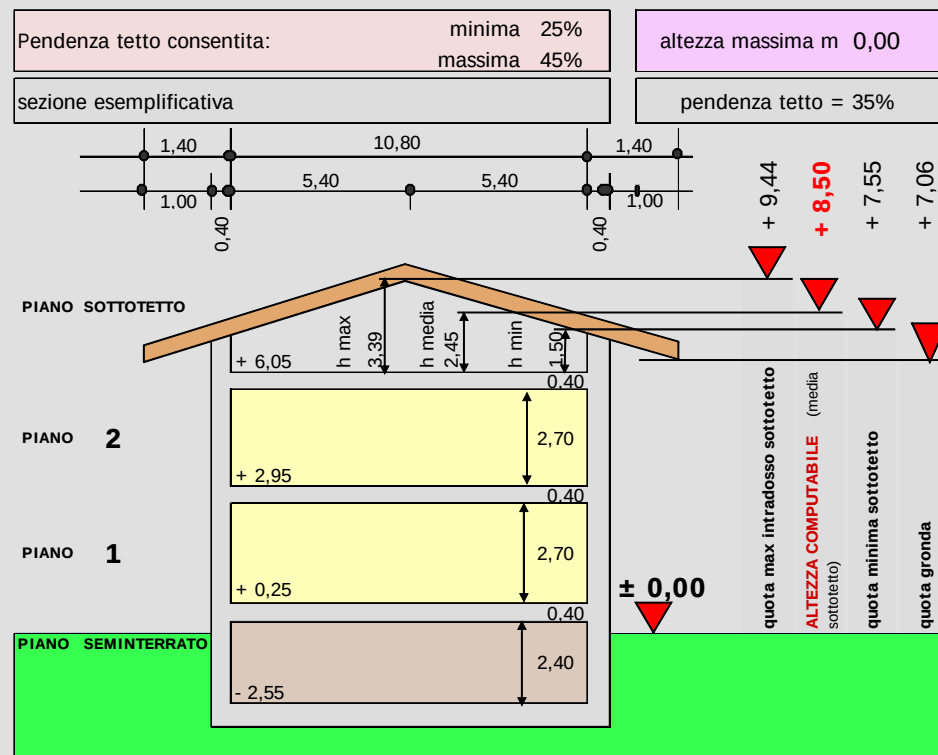
4 Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



5 Sezione tipo 2 C

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



Parte 2. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

2.1 Ambiti di trasformazione residenziali ATR-PL

Elenco e localizzazione

Il PGT di Castelletto di Branduzzo prevede i seguenti ambiti di trasformazione residenziali ATR-PL:

Ambito ATR-PL 1 (Case Nuove);
Ambito ATR-PL 2 (Castelletto Po, via General Cantore);
Ambito ATR-PL 3 (Castelletto Po, via Maddalena);
Ambito ATR-PL 4 (Castelletto Po, via Longhi).

Modalità di attuazione

Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-PL è prevista la modalità di attuazione del piano di lottizzazione.

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Ai sensi dell'articolo 11, comma 5 della LR 12/2005, sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale: l'indice di edificabilità territoriale può essere incrementato fino al 20%.

Capacità edificatoria

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La Tabella 1 riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di edificabilità territoriale minimo;
- l'indice di edificabilità territoriale totale, concesso in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, ottenuto incrementando del 20% l'indice di edificabilità territoriale minimo;
- il volume edificabile minimo (calcolato senza considerare gli incentivi);
- il volume edificabile totale (calcolato considerando gli incentivi);
- il numero di abitanti minimo previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante), calcolato senza considerare gli incentivi;
- il numero di abitanti massimo previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante), calcolato considerando gli incentivi.

La Tabella 2 riporta le aree per servizi previste all'interno di ciascun ambito, calcolate in modo parametrico.

Per tutti gli ambiti di trasformazione, è stata prescritta una superficie minima di aree per servizi (cessioni + monetizzazioni) pari a 18,00 mq/abitante.

Per gli ambiti di trasformazione ATR-PL 1 e ATR-PL 4, di modesta superficie territoriale, è stata imposta una cessione minima di aree per servizi pari a 6,00 mq/abitante, da destinare a parcheggio (i restanti 12,00 mq/abitante sono monetizzabili).

Per gli ambiti di trasformazione ATR-PL 2 e ATR-PL 3, aventi una superficie territoriale maggiore, è stata imposta una cessione minima di aree per servizi pari a 12,00 mq/abitante, da destinare per metà (6,00 mq/abitante) a verde attrezzato e per metà (6,00 mq/abitante) a parcheggio (i restanti 6,00 mq/abitante sono monetizzabili).

Errore. Il collegamento non è valido.

Tabella 1 Ambiti di trasformazione ATR-PL: superficie, indice, volume, abitanti

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	abitanti max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-PL 1	26	0,00	0,00	6,00	153	6,00	153	18,00	459	12,00	306
Case Nuove	26	0,00	0,00	6,00	153	6,00	153	18,00	459	12,00	306
ATR-PL 2	72	6,00	431	6,00	431	12,00	862	18,00	1.292	6,00	431
ATR-PL 3	81	6,00	487	6,00	487	12,00	974	18,00	1.461	6,00	487
ATR-PL 4	24	0,00	0,00	6,00	146	6,00	146	18,00	439	12,00	293
Castelletto Po	177	5,17	918	6,00	1.064	11,17	1.982	18,00	3.193	6,83	1.211
TOTALE	203	4,52	918	6,00	1.217	10,52	2.135	18,00	3.652	7,48	1.517

Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATR-PL: cessioni e monetizzazioni

2.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL

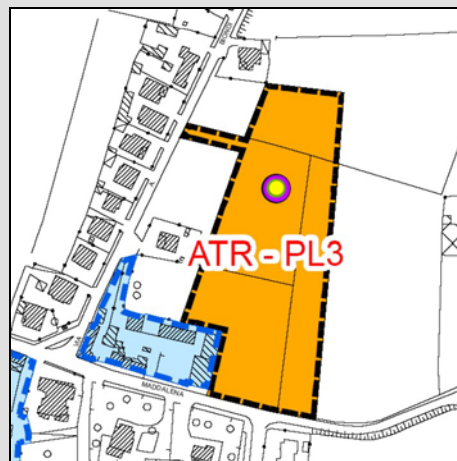
2.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PL 3

1 Località ed identificazione

L'ambito ATR-PL 3 si trova a frazione Castelletto Po, in via Maddalena. È previsto il completamento del tessuto consolidato residenziale del quadrante nord orientale del capoluogo e la chiusura della rete viabilistica.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a seminativo. Si tratta dunque di una previsione che sottrae "superfici agricole nello stato di fatto". Ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è posta a carico dei lottizzanti una maggiorazione del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5% e un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Tale maggiorazione percentuale può essere valutata in funzione del valore agricolo del suolo, ai sensi della DGR 8059/2008 (Allegato 2). Il valore agricolo del suolo (alto, moderato, basso o assente) è determinato considerando:

la vocazione agricola del suolo (DGR 8059/2008, Allegato 2, Tabella 1; Tavola 10 del Documento di Piano del PGT: "Carta del valore agricolo"), espressa da classi che vanno dalla I alla VIII;

l'uso reale del suolo (DGR 8059, Allegato 2, Tabella 2; Tavola 13 del Documento di Piano del PGT: "Carta di uso del suolo").

Il valore agricolo dei terreni in cui è localizzato l'ambito ATR-PL 3 è ALTO. Si suggerisce quindi una maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%.

3 Obiettivi e criteri di progettazione

Completamento e potenziamento del tessuto residenziale del quadrante nord orientale del capoluogo, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente;
Razionalizzazione e chiusura della rete viabilistica del capoluogo;
Disposizione dei nuovi edifici secondo il principio del minor consumo di suolo.

4 Dotazione di servizi

È prescritta una superficie minima di aree per servizi pari a 18,00 mq/abitante (cessioni + monetizzazioni), così suddivisa:

CESSIONI: 12,00 mq/abitante, destinati a parcheggio (6,00 mq/abitante) e verde attrezzato (6,00 mq/abitante);

MONETIZZAZIONI: 6,00 mq/abitante.

È prescritto l'obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

strade e relativi marciapiedi;
piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
fognature separate per acque nere e bianche;
rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
rete di distribuzione dell'energia elettrica;
rete di distribuzione del gas;
pubblica illuminazione;
reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

È prescritta, in particolare, la realizzazione della strada di collegamento di via Vallone con via Biondi, tracciata indicativamente nella "Carta delle previsioni di piano".

5 Classe di fattibilità geologica

In base allo Studio Geologico 2010, la punta settentrionale dell'ambito rientra in classe di fattibilità 2 ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse 2b.

La classe 2 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

La sottoclasse 2b identifica le "aree di inondazione per piena catastofica" del fiume Po (fascia C del PAI).

La restante parte dell'ambito ricade invece in classe di fattibilità geologica 1 ("fattibilità con modeste limitazioni").

La classe 1 comprende le aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008.

6 Classe acustica e mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito in oggetto si trova in via Maddalena, all'interno del centro abitato del capoluogo. Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'area.

Il Piano di Zonizzazione Acustica (2004) colloca l'ambito in classe III ("aree di tipo misto").

Considerando le destinazioni d'uso esistenti e previste nel quadrante nord orientale del capoluogo, appare più corretto inserire l'area in classe acustica II ("aree destinate ad uso prevalentemente residenziale").

7 Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che la punta settentrionale dell'ambito è interessata dal vincolo paesaggistico (vincolo "Galasso") di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), relativo al corso d'acqua roggia Torbida. L'edificazione nella zona soggetta a vincolo è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (commissione per il paesaggio).

8 Indicazioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)

La punta settentrionale dell'ambito rientra nella fascia C del PAI ("area di inondazione per piena catastrofica"). Ai sensi dell'articolo 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (PGT) regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

La restante parte dell'ambito è esterna alle fasce PAI del fiume Po.

9 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto rientra in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), e precisamente nella "Area Prioritaria per la biodiversità" AP 34. Ai sensi delle DGR 8515/2008 e 10962/2009, devono essere posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturalizzazione compensativa e di incremento della naturalità.

La tipologia, la qualità e la localizzazione degli interventi sono specificate nel seguito.

Tipologia: interventi di rinaturalizzazione, su una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dell'ambito, con un albero o un cespuglio ogni 20 mq.

Qualità: l'alta qualità degli interventi deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto rigorosamente di specie autoctona.

Localizzazione: le piantumazioni saranno poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione, per salvaguardare la percezione visiva del paesaggio.

10 Indicazioni del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA)

Il SIBA segnala che la punta settentrionale dell'ambito è interessata dal vincolo paesaggistico (vincolo "Galasso") di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), relativo al corso d'acqua roggia Torbida. L'edificazione nella zona soggetta a vincolo è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (commissione per il paesaggio).

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1		2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1	
lettere a) e b): "bellezze individue"	assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua	Roggia Torbida
lettere c) e d): "belle di insieme"	assenti	lettera g): foreste e boschi	assenti

11 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

12 Disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

1 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		2 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

13 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5,00
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

14 Definizione degli altri parametri urbanistici

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.

15 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 allegato.

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
2 C	2/3	inclinato e agibile art. 63 L. 12/2005		
3 A	3	inclinato e agibile		
3 B	3	non accessibile		

16 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	box semi interrato		

17 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 3				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del DL 42/2004 (roggia Torbida)	L'edificazione nella parte di ambito soggetta a vincolo è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (commissione per il paesaggio). L'obbligo di autorizzazione paesaggistica assicura un'elevata qualità progettuale ed un corretto inserimento
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34).	Ai sensi delle DGR 8515/2008 e 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturalizzazione compensativa.
	Fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico	PAI	Fascia C Area di inondazione per piena catastrofica	Ai sensi dell'art. 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, è lo strumento urbanistico comunale (PGT) a dettare la normativa urbanistica specifica nelle parti di territorio comunale ricadenti nella fascia C. In questo caso, è del tutto evidente che, essendo l'ambito in oggetto collocato in pieno centro abitato, non sussiste alcun effettivo rischio di inondazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del DL 42/2004 (roggia Torbida)	L'edificazione nella parte di ambito soggetta a vincolo è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (commissione per il paesaggio). L'obbligo di autorizzazione paesaggistica assicura un'elevata qualità progettuale ed un corretto inserimento
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico 2010	Classe 1 Fattibilità con modeste limitazioni Classe 2, sottoclasse 2b nella punta nord (fascia C del PAI)	La classe 1 comprende le aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008. La classe 2 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica 2004	Classe III Aree di tipo misto	Non si rilevano particolari criticità dal punto di vista dell'impatto acustico. L'ambito ricade in classe III (Aree di tipo misto). In caso di strutture che potrebbero essere fonte di tale tipo di inquinamento, dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione (alberature o altri tipi di barriere). Trattandosi di un nuovo insediamento di tipo residenziale, non sussistono problemi di questo tipo. L'unico impatto acustico rilevante deriva dal traffico veicolare indotto dall'attuazione dell'ambito stesso, che deve essere adeguatamente contenuto.
	Vocazione agricola e uso reale del suolo	PGT	Seminativo a riposto (set aside). Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono buone (classe II: suolo adatto all'agricoltura).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Si propone una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

18 Dati quantitativi

ATR-PL 3

18.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	14.499
--------------------------------	--------	----------------	--------

18.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,84

18.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	18,00	81	1.461
da cedere	12,00	81	974
parametriche monetizzabili	6,00	81	487

18.2 Abitanti teorici

Abitanti teorici		m³/abit	150
minimo	68	massimo	81

18.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	10.149
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	2.030
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m ³	12.179

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
verde attrezzato	6,00	81	487
parcheggio	6,00	81	487
totale	12,00	81	974

Parte 3. TUTELA PAESAGGISTICA

3.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microurbanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

"Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

La **sensibilità paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.

L'incidenza paesistica del progetto (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la **"Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"** (Tavola 26 del Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

Sensibilità molto bassa

Sensibilità bassa

Sensibilità media

Sensibilità alta

Sensibilità molto alta

Nella Tavola 26, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi "molto bassa" e "bassa").

Sensibilità molto alta

Aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico ed ecologico ("aree di elevato contenuto naturalistico" ed "emergenze naturalistiche" indicate dal PTCP, ambiti di rispetto dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua, boschi, ecc.);

Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche;

Ambiti di cava individuati dal Piano Cave Provinciale.

Sensibilità alta

Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o "sistema rurale-paesaggistico-ambientale"), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta;

Ambiti di trasformazione situati al di fuori del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni, e che comportano un rilevante consumo di suolo.

Sensibilità media

Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;

Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.



Figura 1. Legenda della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

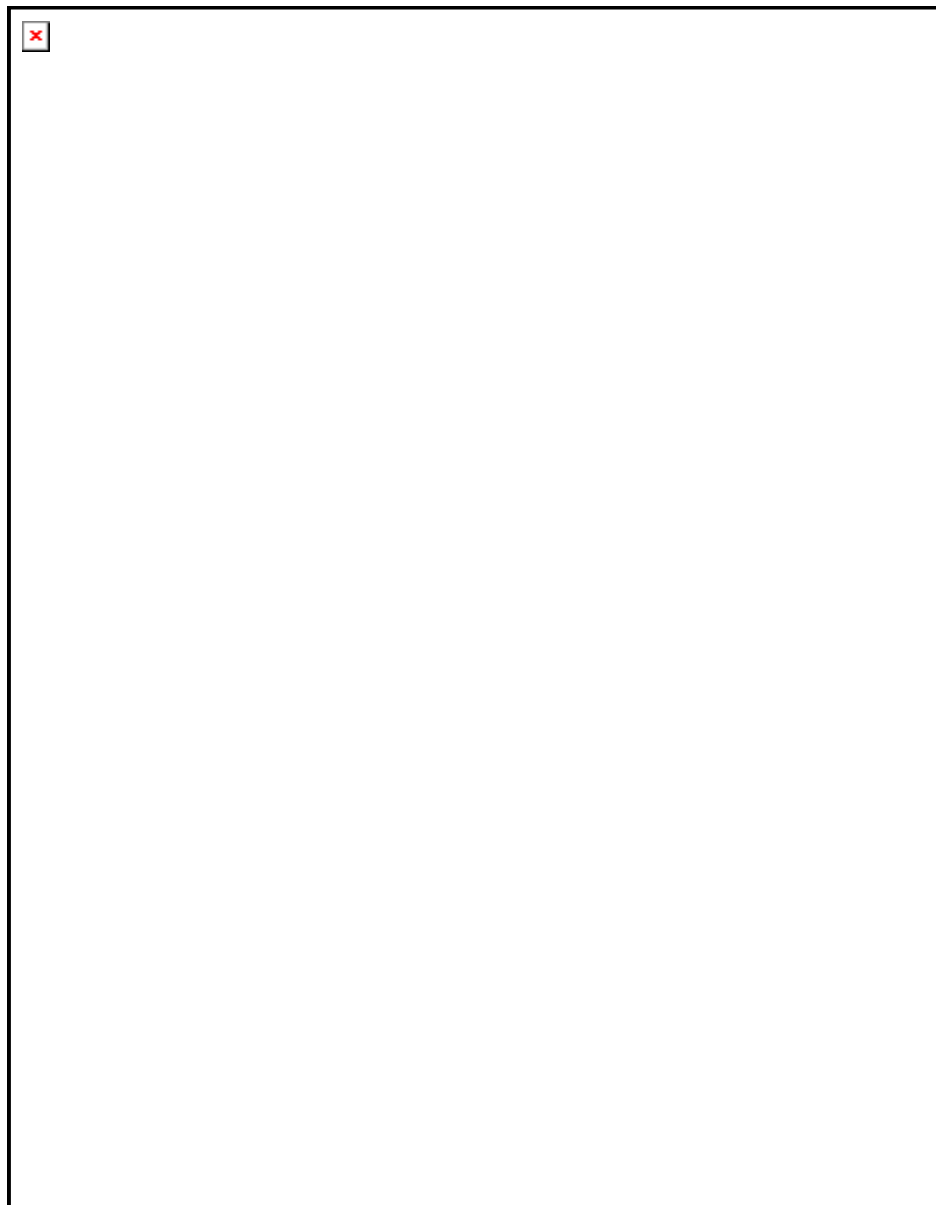


Figura 2. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"