

SCHEDA AT_5_18038.pdf

COMUNE DI CASTELLETTO DI BRANDUZZO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_5_18038.pdf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATA 1

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. TUTELA PAESAGGISTICA.....	10
2.1 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	11
“CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA” DEL PIANO DELLE REGOLE.....	11
PARTE 3. SCHEDE DELL'AMBITO DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DEL CASTELLO.....	14
3.1 AMBITO DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DEL CASTELLO AT PII.....	15
ELENCO E LOCALIZZAZIONE.....	15
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	15
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	15
CAPACITÀ EDIFICATORIA.....	15
3.2 SCHEDE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER IL RECUPERO DEL CASTELLO AT	
PII SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.....	16
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATA-1	17

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.

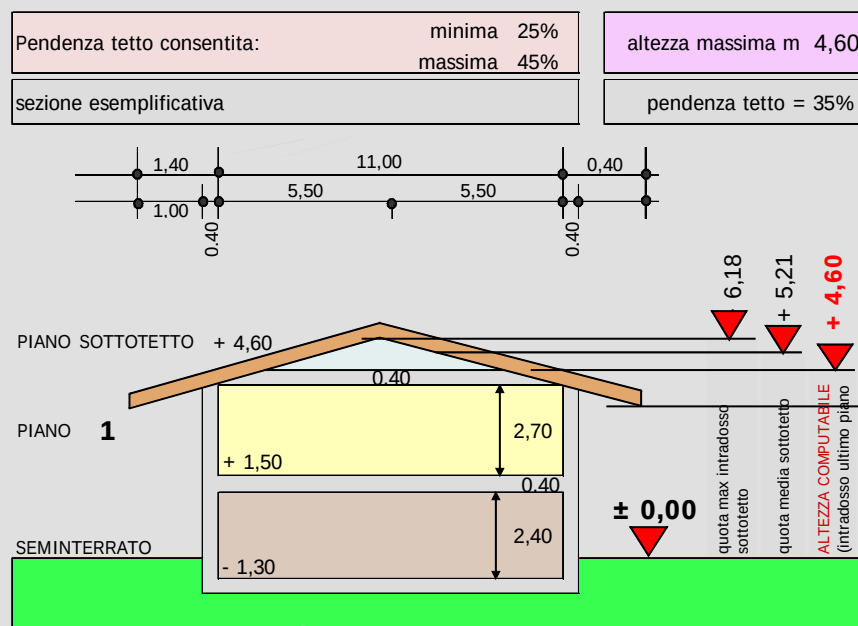
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo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

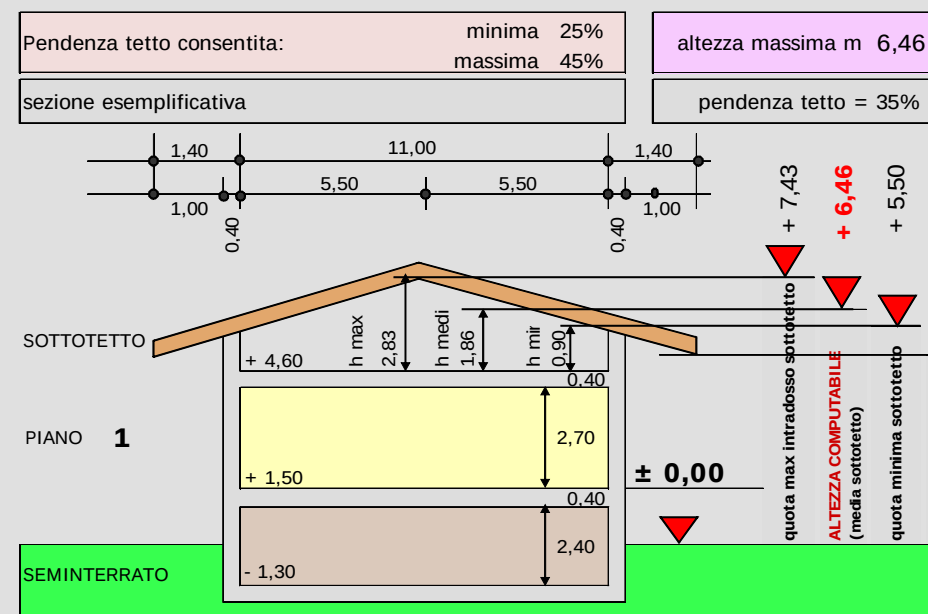
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

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

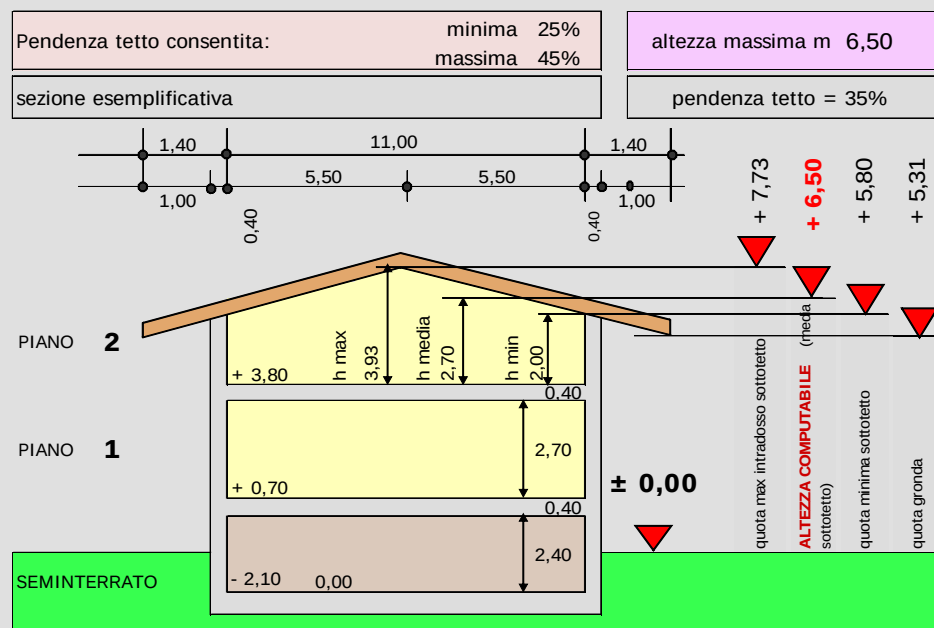
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



Sezioni a due piani fuori terra

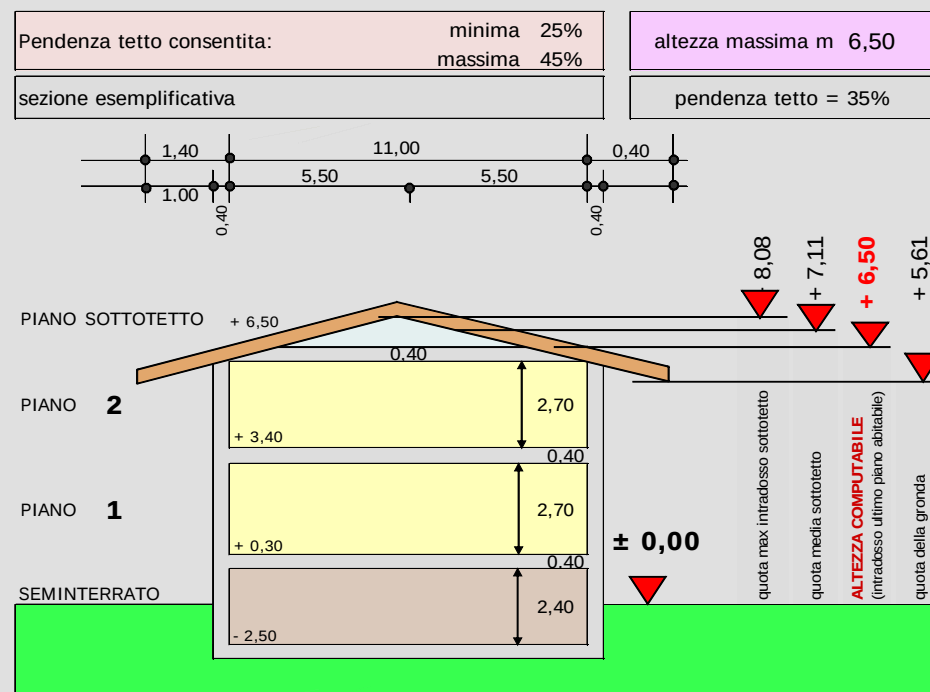
3 Sezione tipo 2 A

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



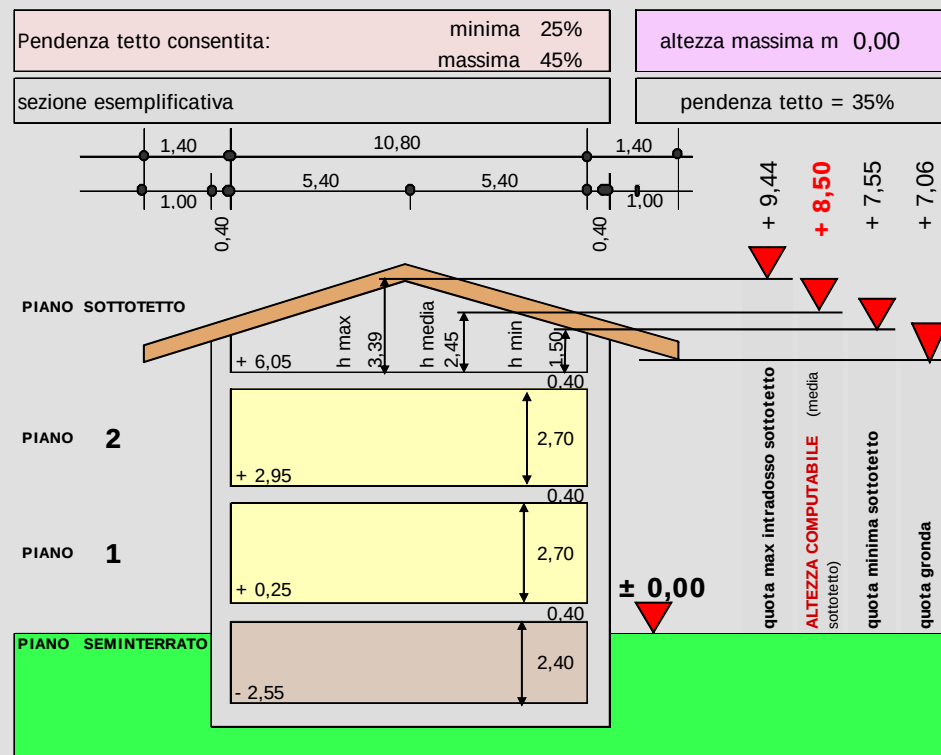
4 Sezione tipo 2 B

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

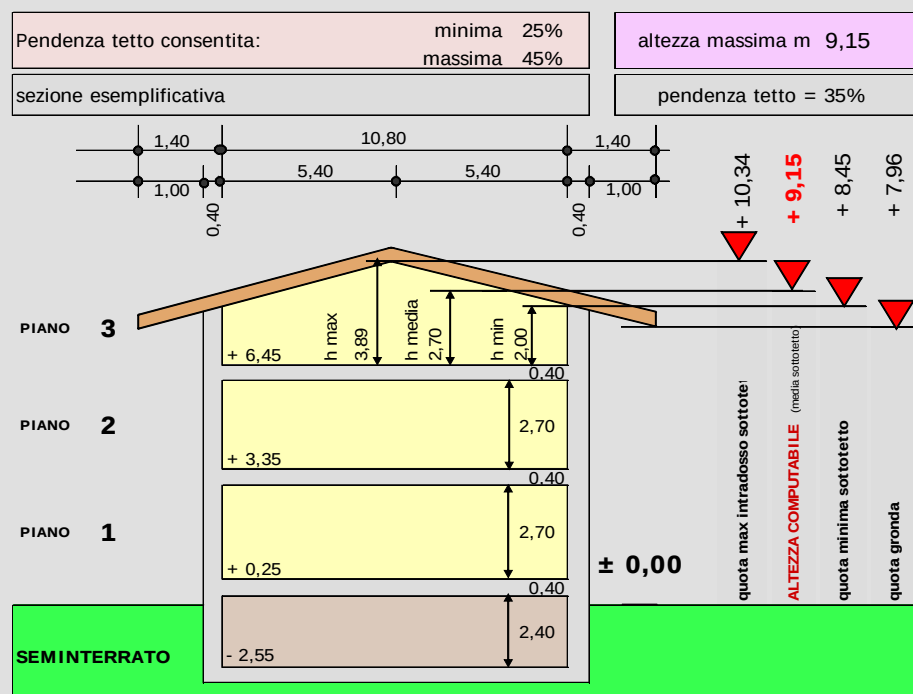
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



Sezione a tre piani fuori terra

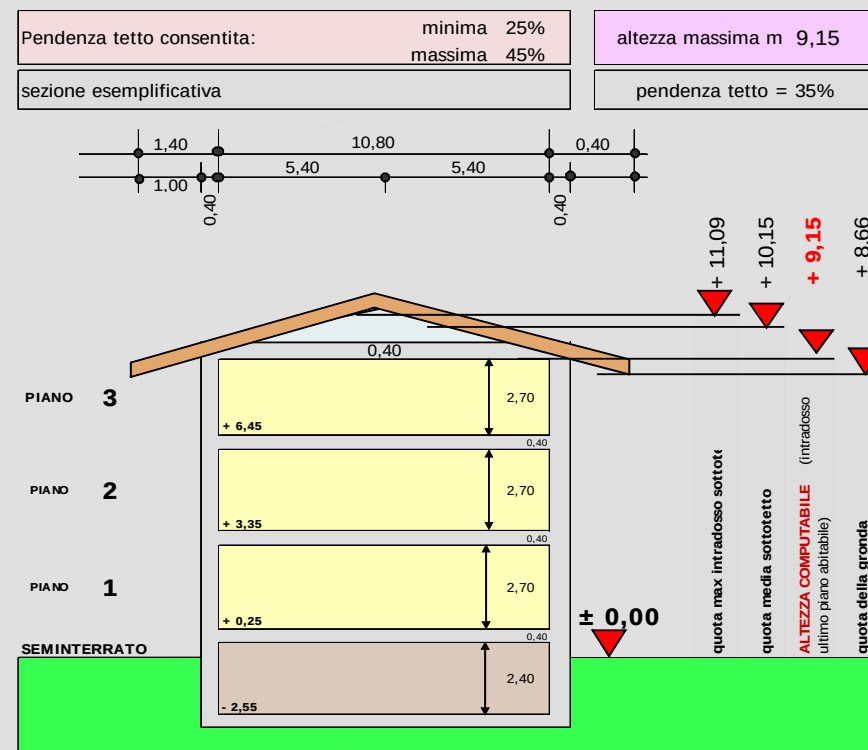
6 Sezione tipo 3 A

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



7 Sezione tipo 3 B

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il terzo piano ha il soffitto orizzontale. Il sottotetto non è agibile.



Parte 2. TUTELA PAESAGGISTICA

2.1 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.

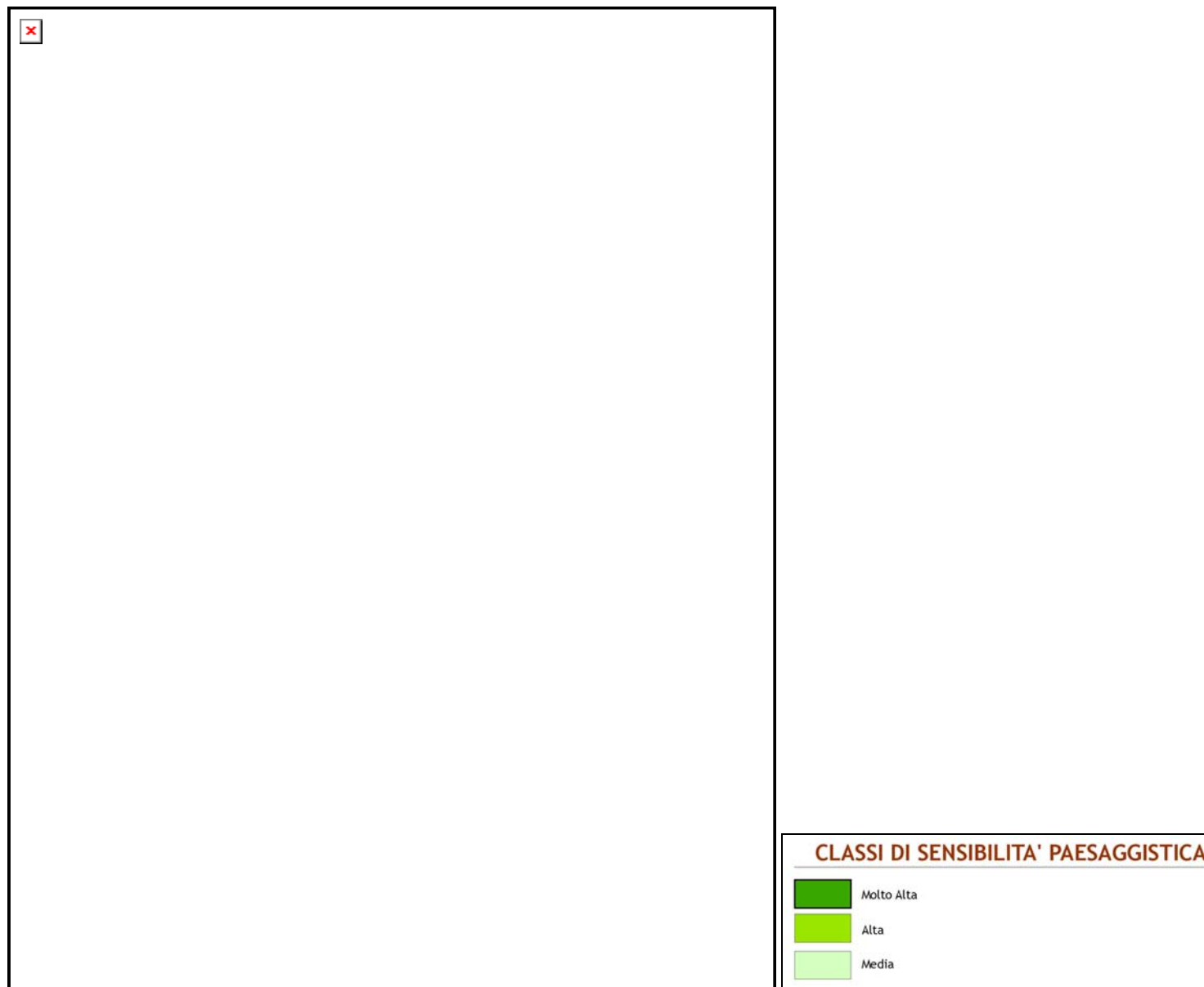


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Parte 3. SCHEDE DELL'AMBITO DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DEL CASTELLO

3.1 Ambito di intervento per il recupero del castello AT PII

Elenco e localizzazione

Il PGT di Castelletto di Branduzzo prevede il seguente ambito di trasformazione per il recupero del castello di Branduzzo:

Ambito AT PII (Strada Provinciale n. 1 Bressana Bottarone - Salice Terme).

Modalità di attuazione

L'ambito di trasformazione AT PII è soggetto alla modalità attuativa del programma integrato di intervento.

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 commerciale/produttiva convenzionata: l'indice di utilizzazione territoriale può essere incrementato fino al 20%.

Capacità edificatoria

Le possibilità edificatorie nell'ambito di trasformazione AT PII sono stabilite nelle tabelle contenute nelle Schede delle pagine successive

3.2 SCHEDE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER IL RECUPERO DEL CASTELLO AT PII SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

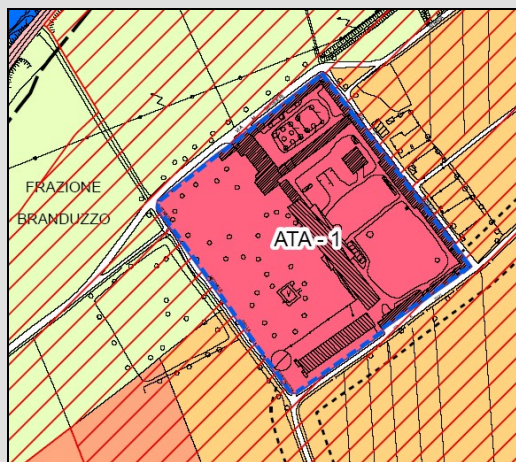
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATA-1

1 Località ed identificazione

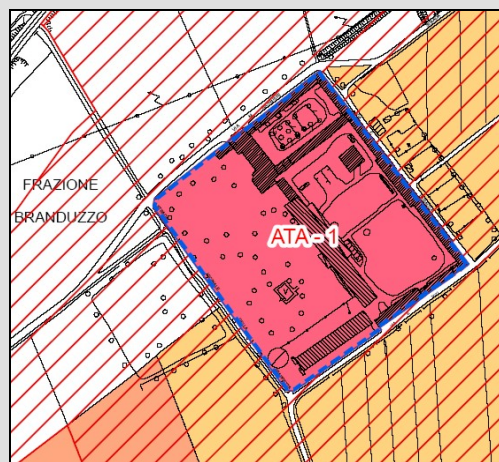
L'ambito ATA-1 individua il centro storico di frazione Branduzzo, costituito da:

- il nucleo a corte del Castello di Branduzzo;
- il nucleo a corte dei rustici adiacenti;
- il parco.

Il PGT prevede il recupero dell'ambito con destinazione residenziale-alberghiera, connessa alla fruizione del campo da golf che sarà realizzato nell'ambito ATS-1.



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'ambito in oggetto è in parte già edificato (castello e rustici) e in parte occupato dal parco, dove sono presenti specie arboree di pregio.

L'area non è quindi caratterizzata da alcuna vocazione agricola (valore agricolo ASSENTE, ai sensi della DGR 8059/2008, Allegato 2).

Non trattandosi di una previsione che sottrae "superfici agricole nello stato di fatto", non è posta a carico dei lottizzanti la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

3 Obiettivi e criteri di progettazione

L'obiettivo fondamentale è il recupero del complesso edilizio esistente, secondo le modalità di intervento indicate nella "Carta della disciplina degli interventi nella città storica" (Piano delle Regole), che prevede:

il "restauro", per gli edifici del nucleo a corte del castello

il "risanamento conservativo", per gli edifici del nucleo a corte dei rustici

Le modalità di intervento sono definite nelle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole", alle quali si rimanda.

Ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. c) della LR 12/2005, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti a conservare e recuperare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei agli organismi edilizi.

Tutto il complesso edilizio dell'ambito ATA-1 (castello e rustici) dovrà essere recuperato mantenendo rigorosamente inalterate la posizione, la sagoma, l'altezza e il volume degli edifici esistenti.

La destinazione prevista è residenziale-alberghiera.

Si prescrive il divieto di edificazione nel parco retrostante il castello.

4 Dotazione di servizi

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

CESSIONI: 6,00 mq/abitante, destinati a parcheggio;

MONETIZZAZIONI: 12,00 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;

rete di distribuzione dell'energia elettrica;

rete di distribuzione del gas;

pubblica illuminazione;
reti di telecomunicazioni.

5 Classe di fattibilità geologica

Lo studio geologico (2010), aggiornato alla recente normativa antisismica, colloca l'ambito in oggetto in classe di fattibilità 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

Il Piano di Zonizzazione Acustica (2004) colloca l'ambito ATA-1 in classe II ("aree destinate ad uso prevalentemente residenziale").
Dal punto di vista acustico, l'elemento di criticità più rilevante è la linea ferroviaria Milano-Genova, che si trova alla distanza di circa 200 metri dal fronte nord occidentale del castello.
L'ambito ATA-1 è esterno alla fascia di pertinenza acustica della ferrovia (classe IV: "aree di intensa attività umana"), che si estende fino alla distanza di 100 metri dai binari.
Si ricorda in ogni caso che gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico per il rispetto dei limiti imposti dalla legge sono a carico dei lottizzanti (DPR 459/1998, art. 3, comma 2).

7 Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il complesso edilizio del castello e dei rustici fa parte dei "centri e nuclei storici" individuati dalle Tavole 3.1, 3.2 e 3.3 del PTCP, e disciplinati all'art. 32, commi 67-75 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Tale disciplina viene recepita integralmente dal PGT.
Si precisa inoltre che, rispetto alla perimetrazione del PTCP, nel PGT il centro storico di Branduzzo è stato allargato, per tutelare il parco retrostante il castello.

8 Indicazioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'ambito ATA-1 è esterno alle fasce PAI del fiume Po.

9 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER). Non sono dunque necessari gli interventi di rinaturalizzazione compensativa di cui alle DGR 8515/2008 e 10962/2009.

10 Indicazioni del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA)

L'ambito ATA-1 non è interessato dalla presenza dei vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del 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	assenti
lettere c) e d): "belle di insieme"	assenti	lettera g): foreste e boschi	assenti

11 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Il fronte meridionale del complesso edilizio si affaccia su via Toti (Strada Provinciale n. 1). La fascia di rispetto stradale (20 metri) è esterna al perimetro dell'ambito.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 1

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)	Branduzzo		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

13 Vincoli monumentali

L'ambito ATA-1 (castello - rustici - parco) è soggetto a "vincolo monumentale di tutela diretta" (D.Lgs. 42/2004, art. 13). Tale vincolo è stato istituito con DM 3 aprile 1954. Gli interventi di recupero previsti dal PGT sono pertanto subordinati al nulla osta della Soprintendenza dei beni culturali e del paesaggio.

14 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%

15 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.

16 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono pari ai valori esistenti.

17 Tipologie consentite

Gli interventi ammessi appartengono a categorie di tipo conservativo.

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE-ALBERGHIERO ATA-1				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	Il complesso edilizio del castello e dei rustici fa parte dei "centri e nuclei storici" individuati nelle Tavole 3.1, 3.2 e 3.3 del PTCP, e disciplinati all'art. 32, commi 67-75 delle Norme Tecniche di Attuazione.	Il PGT prevede il restauro del castello e il risanamento conservativo dei rustici, nel pieno rispetto degli elementi architettonici, storici e culturali originari. Si precisa che, nel PGT, l'ambito del tessuto storico comprende anche il parco retrostante il castello, soggetto al divieto di edificazione e all'obbligo di salvaguardia.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico	PAI	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico 2010	Classe 1 Fattibilità con modeste limitazioni	La classe 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.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica 2004	Classe II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	L'elemento di criticità più rilevante è la ferrovia Milano-Genova, che si trova alla distanza di circa 200 metri dal castello. L'ambito in oggetto è esterno alla fascia di pertinenza acustica della linea ferroviaria (classe IV: "aree di intensa attività umana"), che si estende fino alla distanza di 100 metri dai binari. Gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico per il rispetto dei limiti imposti dalla legge sono a carico dei lottizzanti (DPR 459/1998, art. 3, comma 2).
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è in parte edificata e in parte destinata a giardino. Il suolo non ha alcuna vocazione agricola.	I terreni in cui è collocato l'ambito in oggetto non hanno alcuna vocazione agricola. Pertanto, non è posta a carico dei lottizzanti la maggiorazione del contributo di costruzione prevista all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE (DGR 8059/2008)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

19 Dati quantitativi

La tabella riporta il calcolo della SLP, del volume e della densità edilizia esistente nell'ambito ATA-1.

La numerazione degli edifici fa riferimento alla Tavola "Rilievo ecografico dello stato di fatto - Città storica - Numerazione degli edifici" (Piano delle Regole).

La superficie coperta degli edifici è stata misurata sul rilievo aerofotogrammetrico.

Il numero dei piani fuori terra è stato desunto dai dati di rilievo.

Non essendo disponibili le quote al piede e le quote di gronda degli edifici, per il calcolo del volume si è ipotizzata un'altezza di interpiano "virtuale" di 4,00 metri per gli edifici del castello e di 3,00 metri per tutti gli altri edifici.

Con queste ipotesi, è risultata una densità edilizia esistente di 1,34 mc/mq, riferita alla superficie territoriale dell'ambito ATA-1 (castello+rustici+parco).

È appena il caso di sottolineare che tale valore è puramente indicativo e dovrà essere verificato in sede di presentazione dei progetti esecutivi

Errore. Il collegamento non è valido.

Tabella 1 Ambito ATA-1: SLP, volume e densità edilizia esistenti