

SCHEDA AT_6_18038.pdf

COMUNE DI CASTELLETTO DI BRANDUZZO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_6_18038.pdf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATT 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
SEZIONI A UN PIANO FUORI TERRA	6
SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA	7
SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA	9
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 ATT-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.

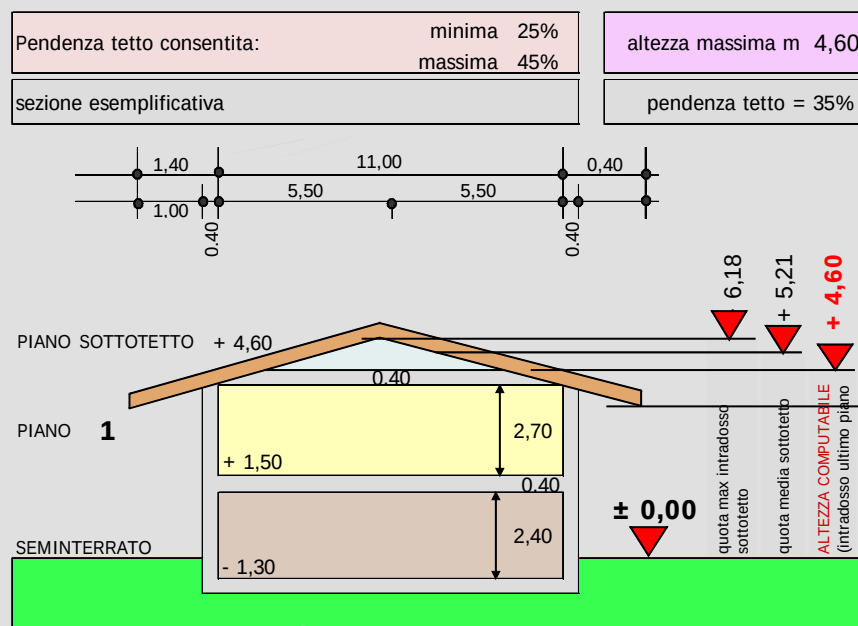
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo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

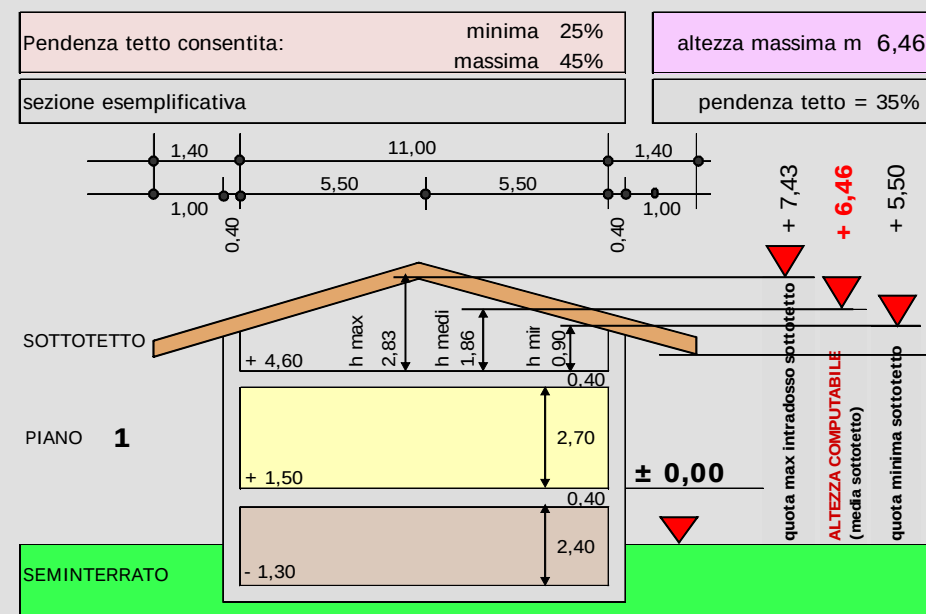
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

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

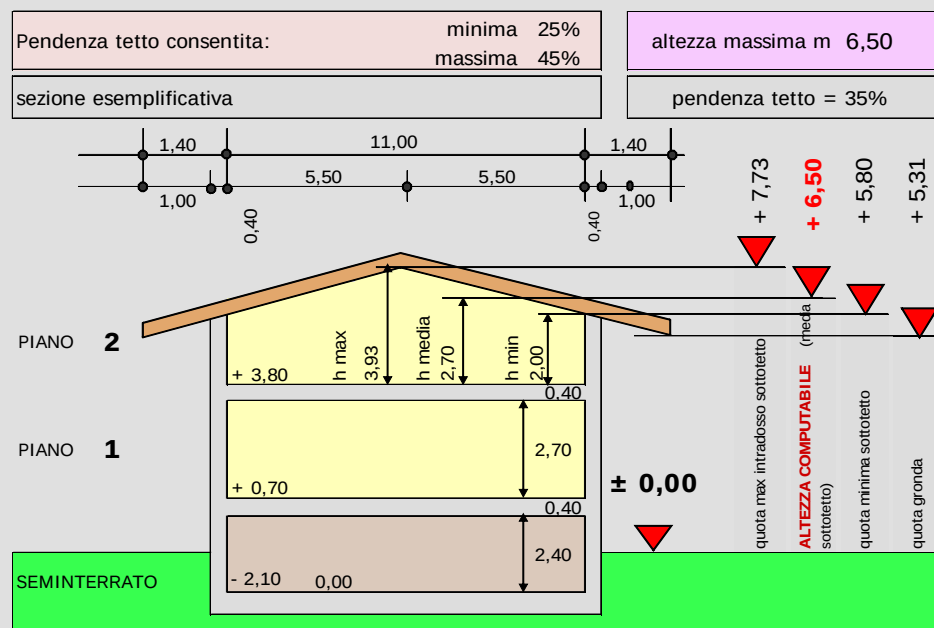
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



Sezioni a due piani fuori terra

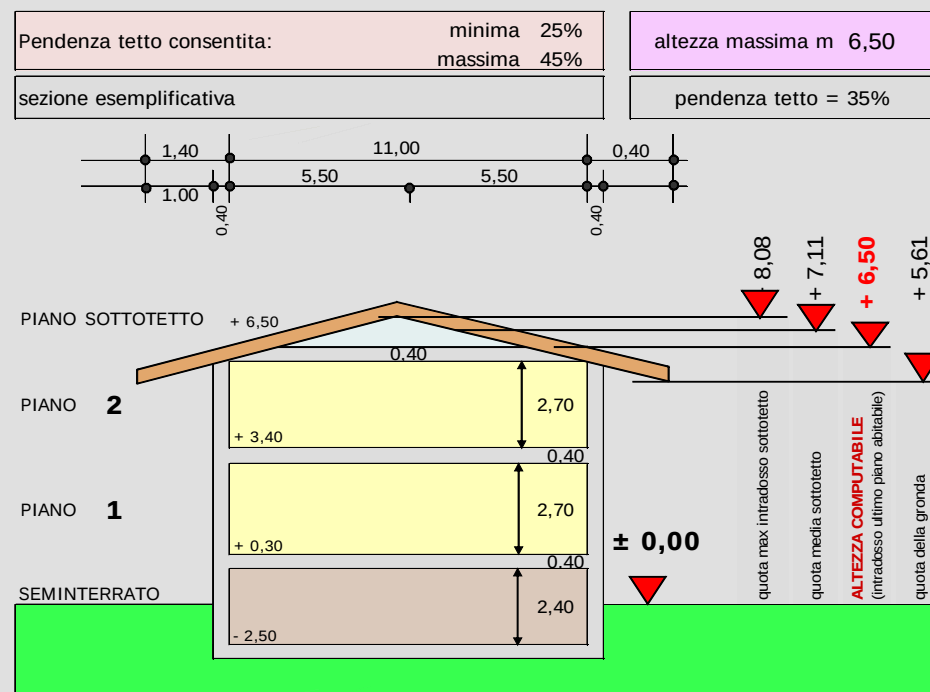
3 Sezione tipo 2 A

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



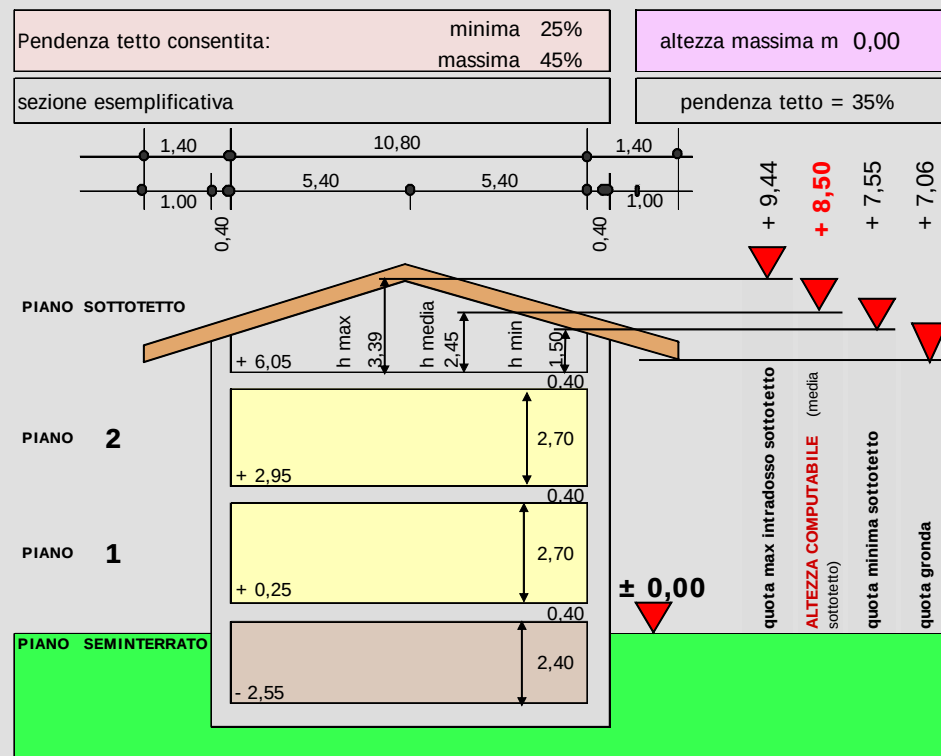
4 Sezione tipo 2 B

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

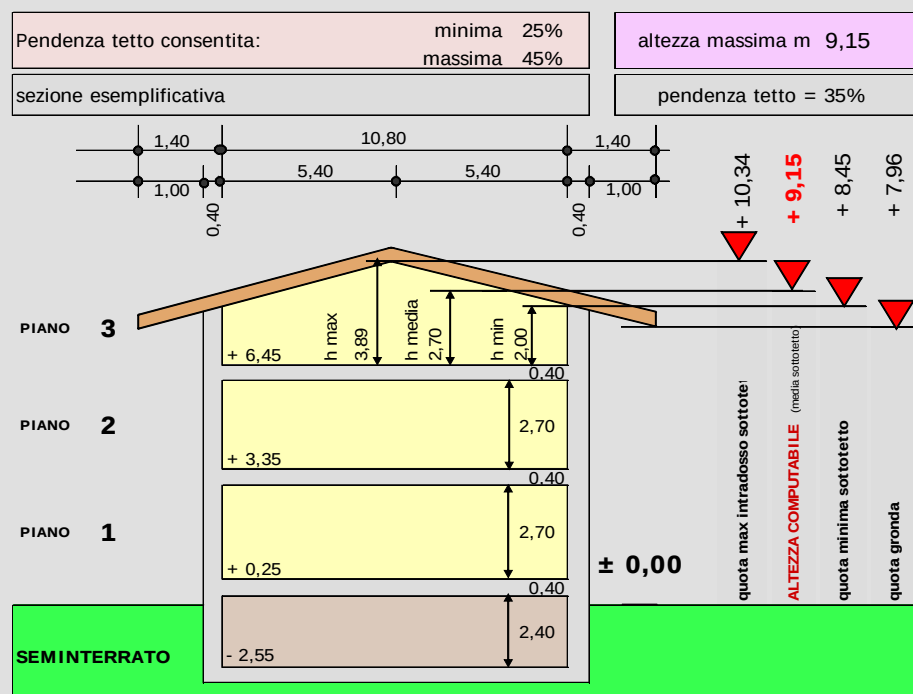
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



Sezione a tre piani fuori terra

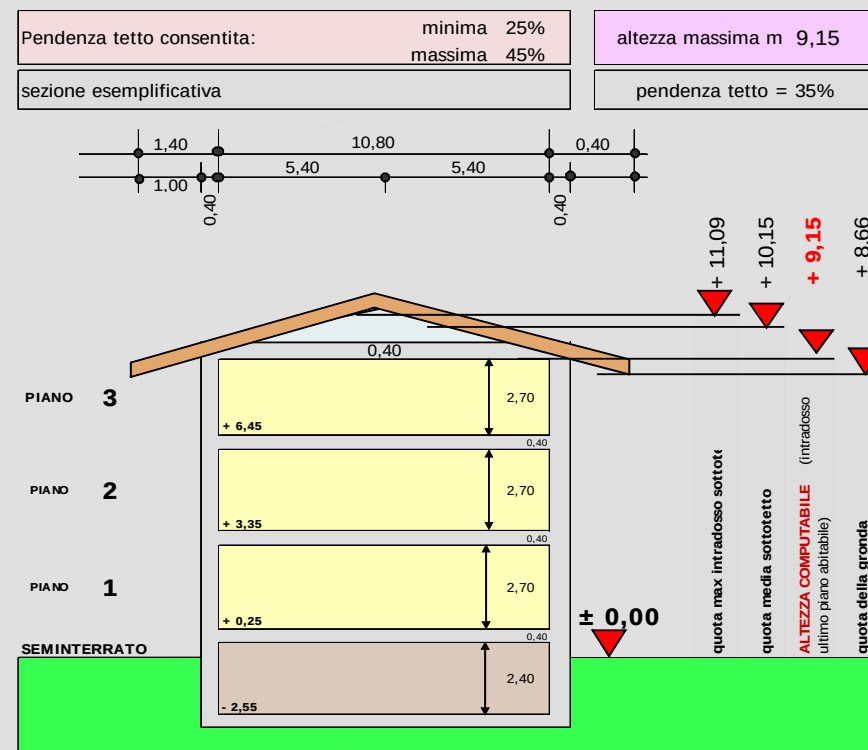
6 Sezione tipo 3 A

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 microubanistico, 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.

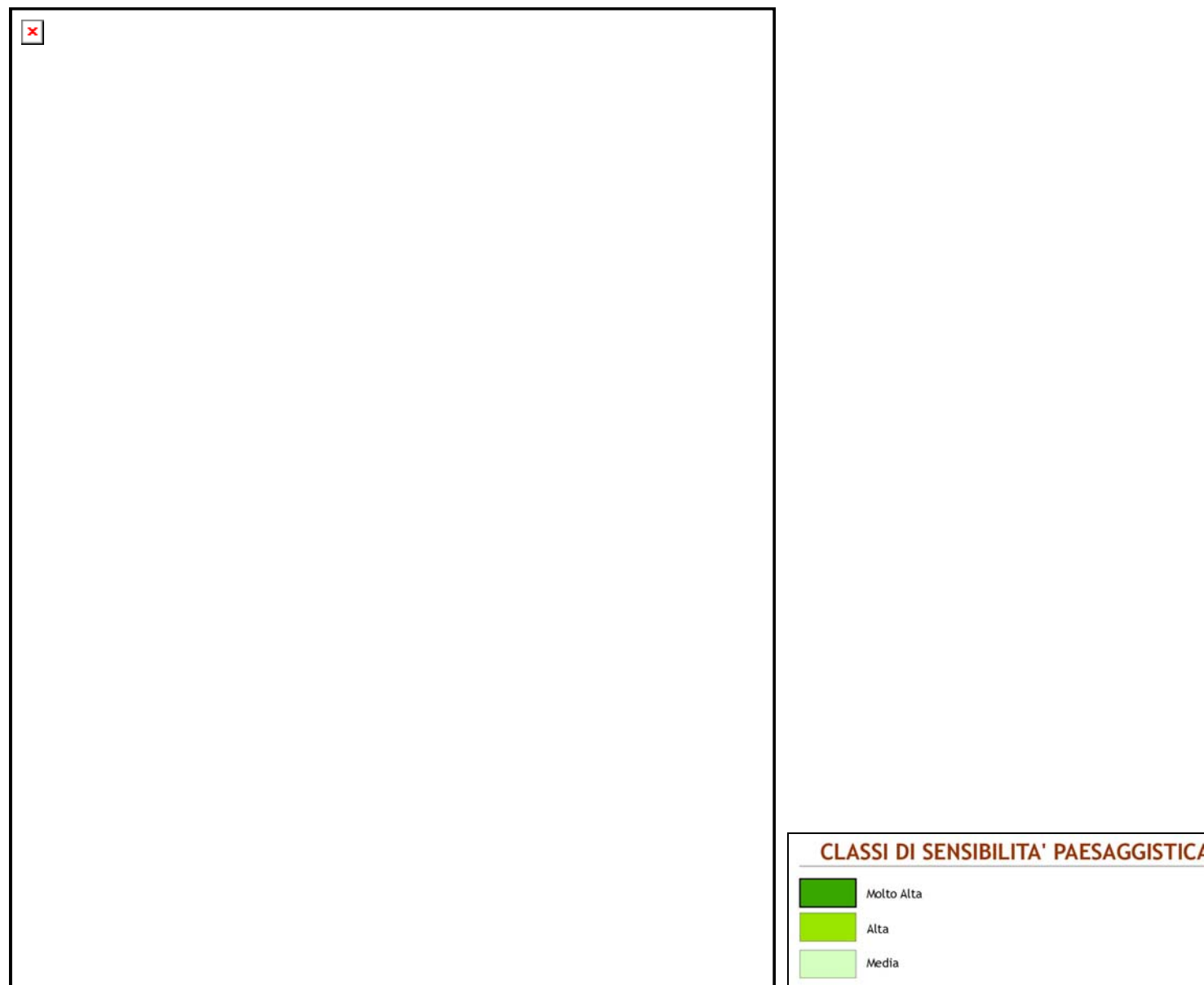


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

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

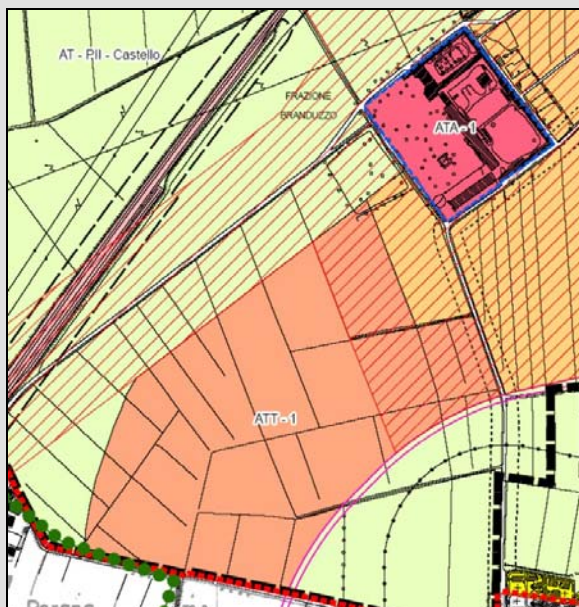
Le possibilità edificatorie nell'ambito di trasformazione AT PII sono stabilite nelle tabelle contenute nelle Schede delle pagine successive

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

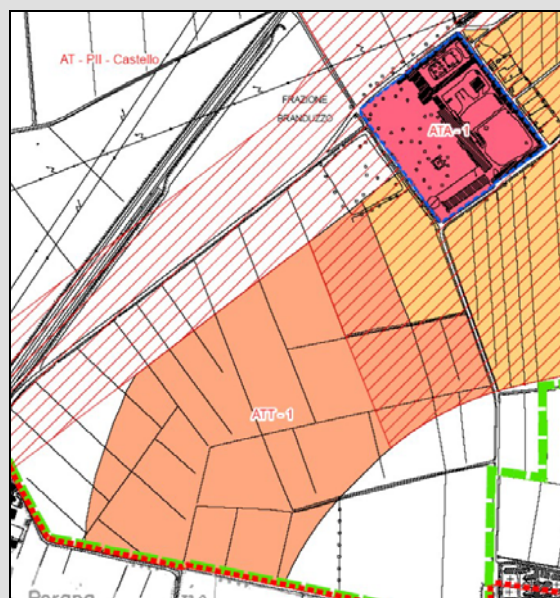
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATT-1

1 Località ed identificazione

L'ambito ATT-1 si estende dal castello di Branduzzo fino al confine con il comune di Lungavilla. Il PGT prevede l'insediamento di nuovi edifici a destinazione residenziale-turistica, connessi 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'area è attualmente destinata a seminativo e a prato permanente. 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 ATT- 1 è ALTO. Si suggerisce quindi una maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%.

3 Obiettivi e criteri di progettazione

- I materiali e le forme degli edifici e l'organizzazione plani volumetrica e viabilistica di servizio ai lotti dovranno tenere conto della presenza del castello e deve presentare un aspetto ordinato e regolare
- Deve essere rispettata l'inedificabilità delle aree prospicienti il castello ed indicate con tratteggio nelle planimetrie. Qui potranno essere collocati servizi all'aperto, quali aree verdi , parcheggi e attrezzature sportive
- Sono consentiti edifici a destinazione d'uso residenziale e sportiva, contenuti nel volume massimo ammesso

4 Dotazione di servizi

Il piano prevede la realizzazione di edifici a destinazione prevalente residenziale di tipo turistico, nel senso che gli alloggi sono destinati agli utenti del gioco del golf e, pertanto, da considerare "temporanei" o stagionali. Questo non esime dall'obbligo di provvedere, all'interno del PII, alla dotazione dei servizi necessari a soddisfare il fabbisogno indotto di parcheggio, verde di quartiere, attrezzature scolastiche, attrezzature sanitarie di prima assistenza.

È prescritta di conseguenza una superficie minima di aree per servizi pari a 18,00 mq/abitante, da destinare ai servizi previsti dal progetto di P.I.I. e concordati con il comune, appartenenti alle categorie di servizio sopra elencate. Potrà essere consentita la monetizzazione parziale delle aree, nel caso in cui il Piano dei Servizi dimostri la disponibilità delle aree e dei servizi necessari in altro modo.

Devono essere rispettati i seguenti parametri:

CESSIONI: minimo 12,00 mq/abitante, attribuendo il volume pro-capite di 150 mc/abitante

MONETIZZAZIONI: massimo 6,00 mq/abitante, attribuendo il volume pro-capite di 150 mc/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;
- 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, se previste dal PUGSS.

In particolare, dovrà essere realizzata la strada di collegamento tra via della Repubblica (Lungavilla) e la Strada Provinciale n. 1, che lambisce il confine sud orientale dell'ambito, compresa la rotatoria, la cui dimensione dovrà essere concordata con la provincia.

E' posto a carico dell'intervento il potenziamento dell'impianto di depurazione di Lungavilla, via della Repubblica, verso il quale verranno convogliati gli scarichi delle nuove reti fognarie.

Lo smaltimento delle acque bianche dovrà essere effettuato seguendo i criteri del PTUA regionale.

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 ATT-1 in classe III ("aree di tipo misto").

Dal punto di vista acustico, l'elemento di criticità più rilevante è la linea ferroviaria Milano-Genova, che si trova alla distanza di circa 150 metri dal confine occidentale dell'ambito. L'ambito ATT-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)

Le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP evidenziano il corridoio ecologico del rio Luria, che scorre al confine con il comune di Lungavilla. I "corridoi ecologici" sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 33, commi 22-25 delle NTA del PTCP. Gli strumenti urbanistici sono tenuti a garantire la conservazione fisica dei corsi d'acqua e ad individuare idonee fasce di rispetto, all'interno delle quali dovranno essere promossi interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione.

In recepimento delle indicazioni del PTCP, si prescrive di realizzare un corridoio verde di separazione tra il rio Luria e i lotti edificati, della larghezza di almeno 30 metri.

8 Indicazioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'ambito ATT-1 è esterno alle fasce PAI.

9 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ATT-1 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.

Per ristabilire la continuità della trama naturalistica ed ecologica interrotta dagli ambiti ATT-1 e ATT-2, sono stati individuati dei corridoi ecologici alternativi, rappresentati graficamente nella "Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)". Gli interventi di compensazione possono essere localizzati, oltre che all'interno delle aree di trasformazione previste dal PGT, anche negli "elementi di primo e secondo livello" della RER e della REC.

In vista della costruzione della strada di collegamento tra via della Repubblica e la SP 1, il progetto di Rete Ecologica Comunale prevede la realizzazione di due varchi per il passaggio degli animali.

10 Indicazioni del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA)

L'ambito ATT-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

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) AP 34	Eventi alluvionali assenti
laghetti di cava (art. 19) assenti	Cave abbandonate assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20) RIO LURIA	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)	CASTELLO (*)

(*) Al fine di garantire la vista del castello di Branduzzo dalla strada di progetto "via della Repubblica - SP 1", che sarà la strada principale di ingresso all'ambito ATT-1, è stato posto il vincolo di inedificabilità sulla parte di ambito più vicina al castello (54.687 metri quadrati): tale area potrà essere piantumata, ma soltanto con specie arboree di altezza tale da non interrompere il cono visivo.

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 residenziali. 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		

Edifici sportivi. Sono consentite strutture anche prefabbricate, con materiali e finiture coerenti con gli obiettivi di tutela paesaggistica del comparto.

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE-TURISTICO ATT-1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	Le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP evidenziano il "corridoio ecologico" del rio Luria. Ai sensi dell'art. 33, commi 22-25 delle NTA, il PGT deve individuare una fascia di rispetto del corso d'acqua, all'interno della quale dovranno essere promossi interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione.	Il PGT prescrive ai lottizzanti di realizzare un corridoio verde di separazione tra il rio Luria e le aree edificate, della larghezza di almeno 30 metri. Tale corridoio dovrà essere piantumato con essenze di specie rigorosamente autoctona.
	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. Tali interventi possono essere realizzati all'interno dell'ambito e anche negli "elementi di primo e di secondo livello" della RER e della REC. Il progetto di Rete Ecologica Comunale prevede, tra le altre cose, la realizzazione di un varco per il passaggio degli animali selvatici, per mitigare l'interruzione ecologica provocata dalla realizzazione della strada di progetto "via della Repubblica - SP 1".
	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 150 metri dal confine occidentale dell'ambito. 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. 2, comma 2).
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo e prato permanente. 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

ATT-1

18.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_terr	m ²	233.676
superficie inedificabile	St_inedif	m ²	54.687
superficie edificabile computabile	St_edif	m ²	178.989

18.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,35
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,07
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,42

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	501	9.021
da cedere	12,00	501	6.014
parametriche monetizzabili	6,00	501	3.007

18.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

minimo	418	massimo	501
--------	-----	---------	-----

18.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	62.646
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	12.529
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m ³	75.175

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere				indicativa
destinazione	parametro	abitanti	superficie	
	m ² /abit	n.	m ²	
verde attrezzato	6,00	501	3.007	
parking	6,00	501	3.007	
totale	12,00	501	6.014	