

SCHEDA AT_7_18038.pdf

COMUNE DI CASTELLETTO DI BRANDUZZO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_7_18038.pdf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATT 2

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-2	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.

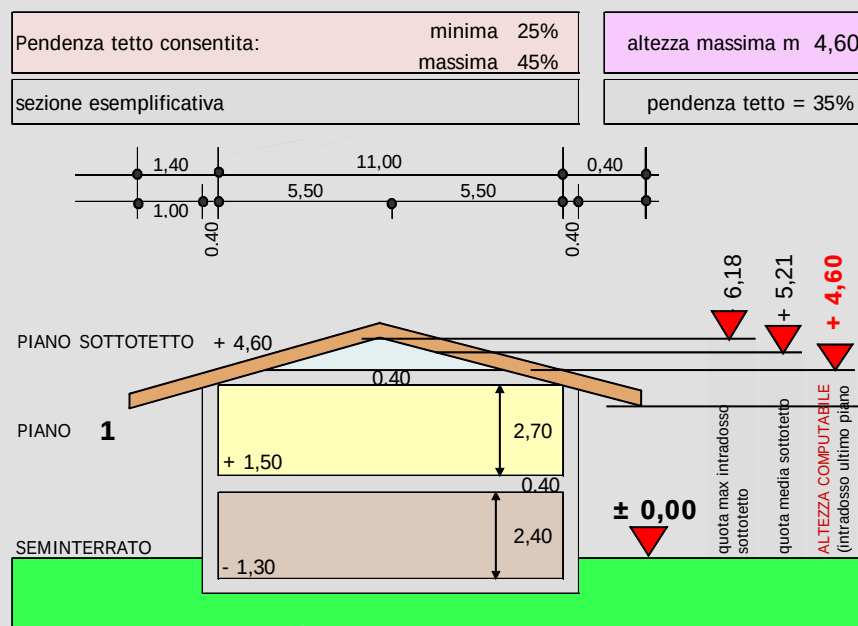
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo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

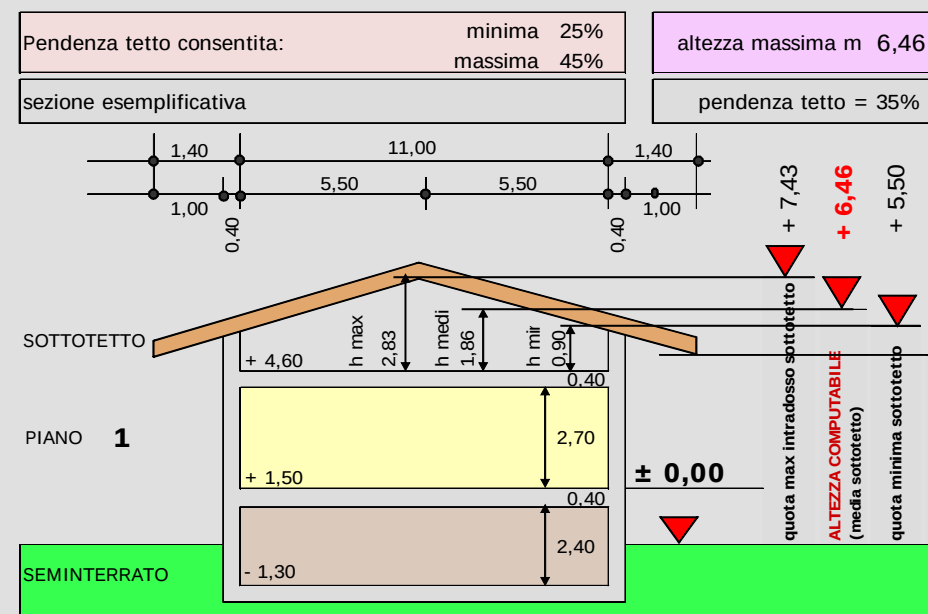
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

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

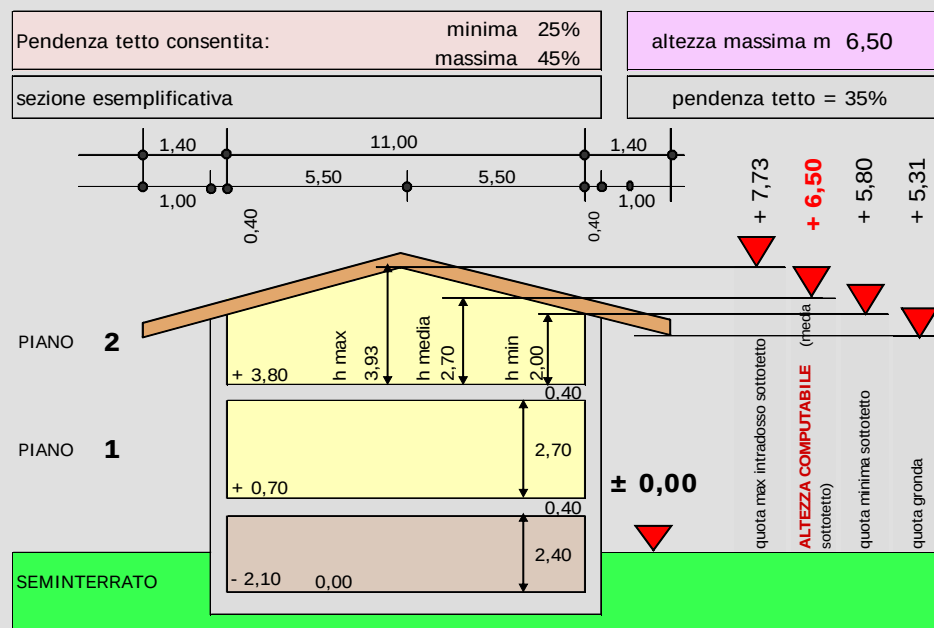
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



Sezioni a due piani fuori terra

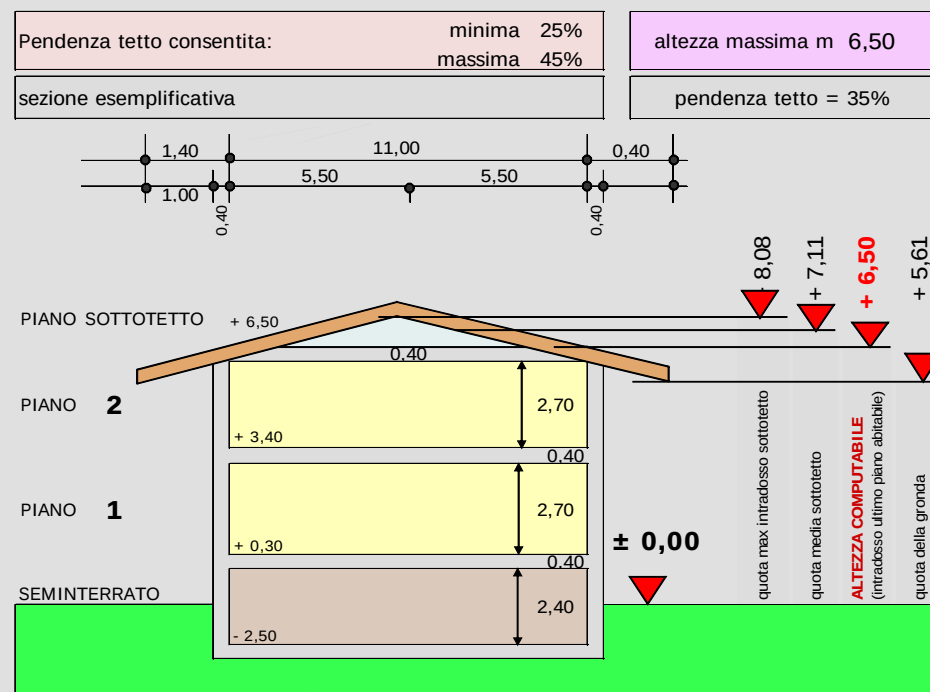
3 Sezione tipo 2 A

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



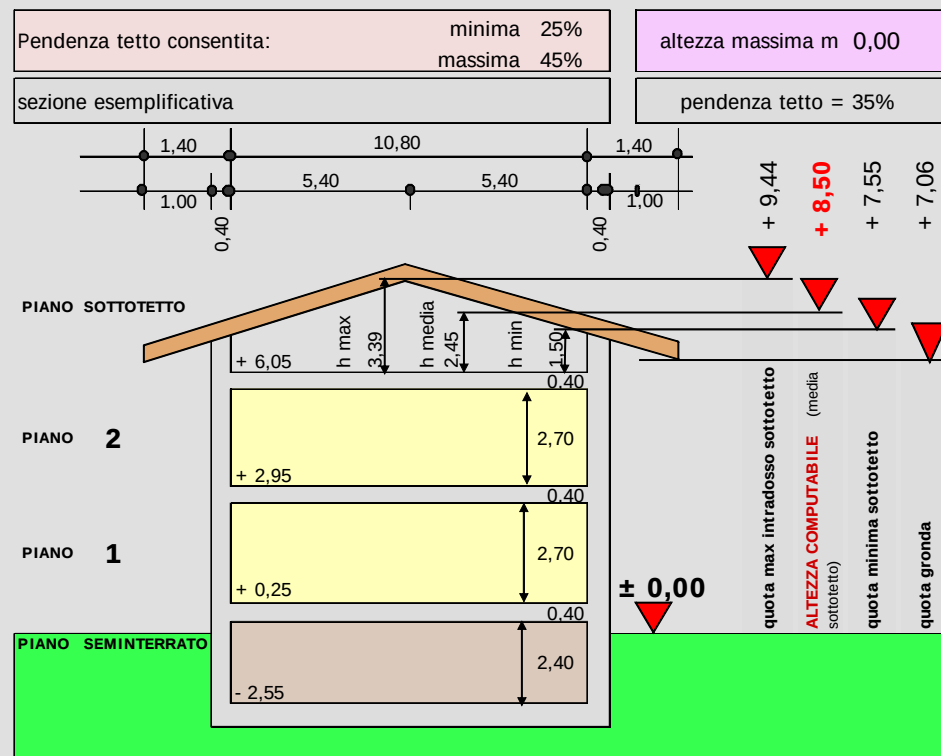
4 Sezione tipo 2 B

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

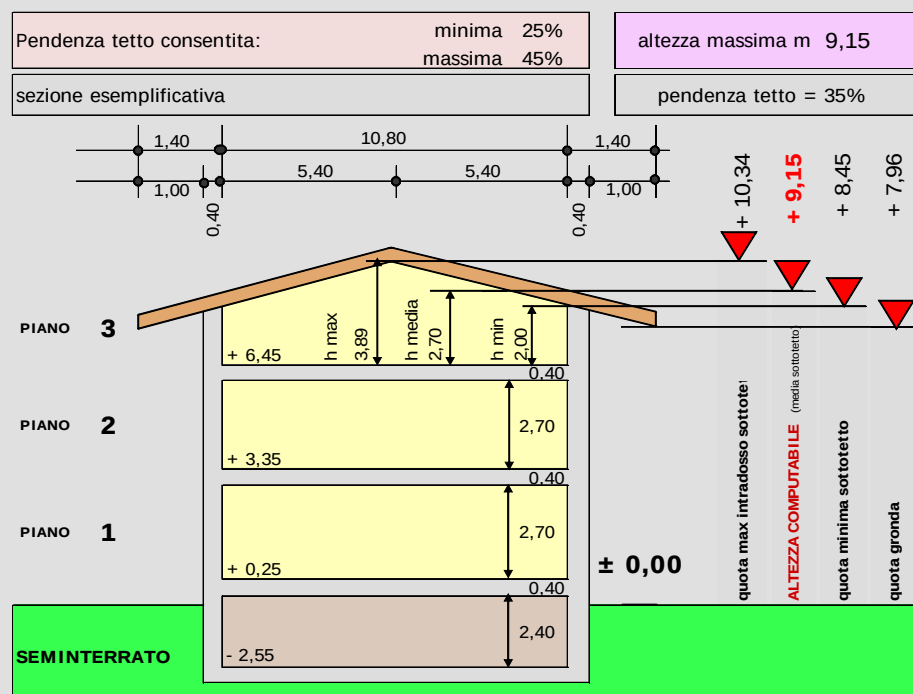
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



Sezione a tre piani fuori terra

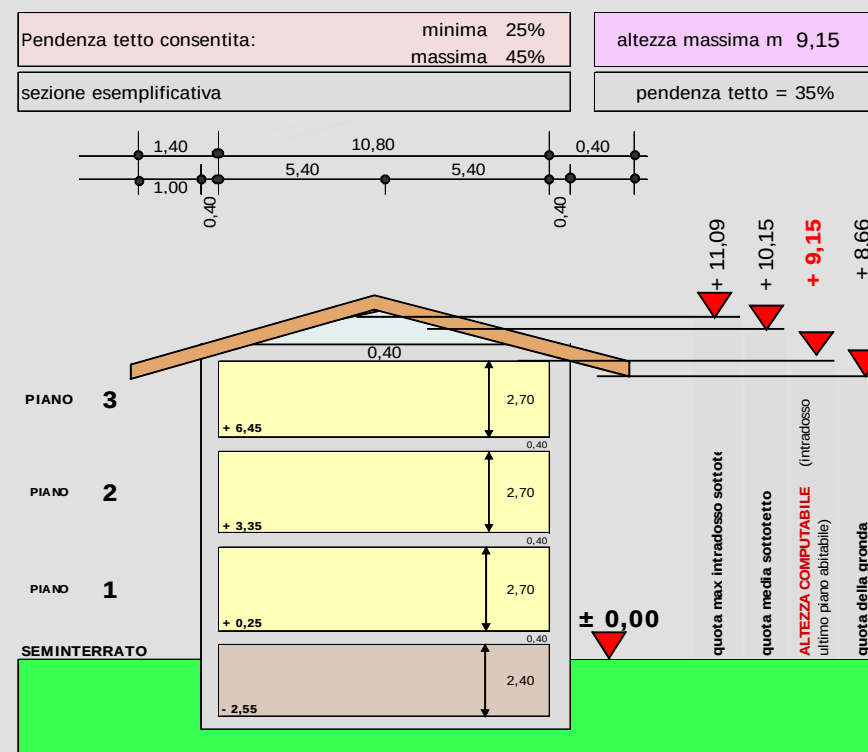
6 Sezione tipo 3 A

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.

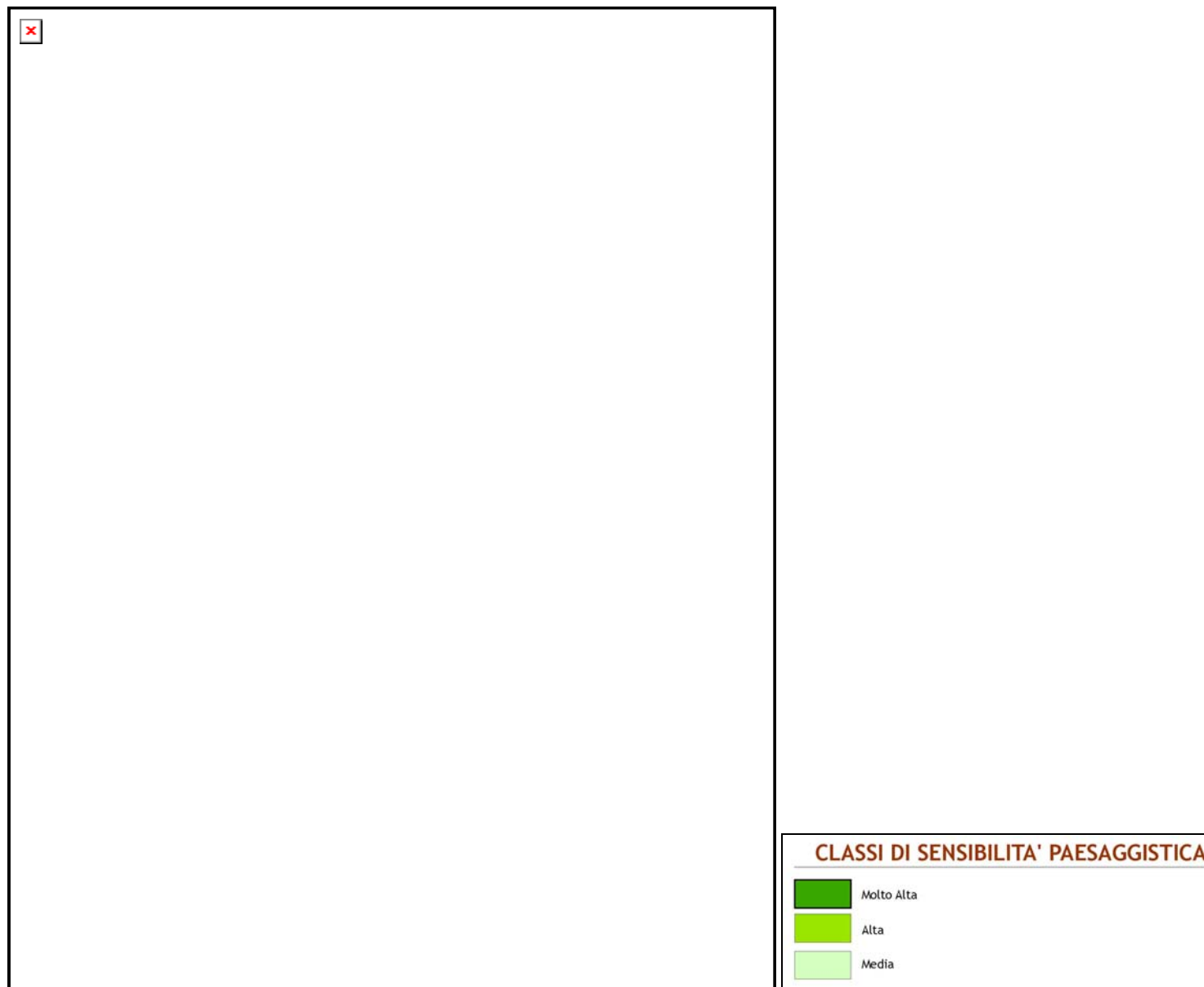


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

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

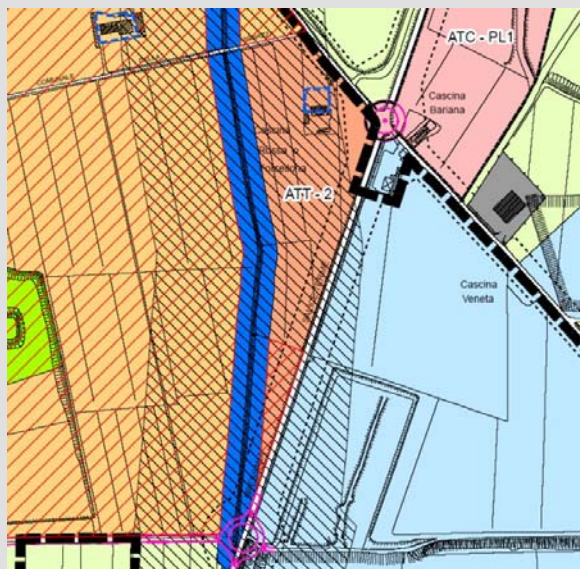
3.2 SCHEDE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER IL RECUPERO DEL CASTELLO AT PII SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3.2.1 SCHEDA AMBITO ATT-2

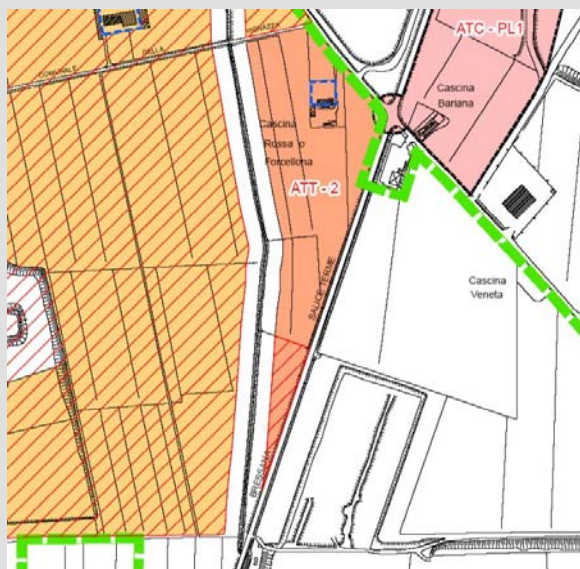
1 Località ed identificazione

L'ambito ATT-2 risulta compreso tra la roggia Torbida e la Strada Provinciale n. 1. Anche in questo caso è prevista la lottizzazione dell'area con destinazione residenziale-turistica, connessa alla fruizione del campo da golf che sarà realizzato nell'ambito ATS-1.

La lottizzazione dell'ambito ATT-2 potrà essere avviata solo successivamente alla completa realizzazione degli ambiti ATA-1 e ATT-1, e soltanto a condizione che si dimostri in modo inequivocabile che i profitti derivanti dalla lottizzazione dell'ambito ATT-1 non sono sufficienti a garantire agli investitori un riscontro economico commisurato alle spese di restauro del castello.



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-2 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 la presenza della Roggia Torbida e del relativo vincolo paesaggistico
- Sono consentiti edifici a destinazione d'uso residenziale e sportiva, contenuti nel volume massimo ammesso

4 Obiettivi e criteri di progettazione

Completamento e potenziamento del tessuto residenziale del capoluogo, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente;
Disposizione dei nuovi edifici secondo il principio del minor consumo di suolo.

5 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, gli accessi ai lotti non potranno avvenire direttamente dalla S.P. n. 1.

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

6 Classe di fattibilità geologica

Lo studio geologico (2010), aggiornato alla recente normativa antisismica, colloca l'ambito ATT-2 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.

7 Classe acustica e mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito ATT-2 rientra nella fascia di pertinenza acustica della Strada Provinciale n. 1, su cui è attestato. Tale fascia si estende per una larghezza di 50 metri a partire dal limite esterno della carreggiata (classe IV: "aree di intensa attività umana").

Ai sensi del DPR 142/2004 (articolo 8, comma 1), sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico (barriere, ecc.) provocato dalla strada provinciale, al fine di rispettare i limiti imposti dalla normativa vigente.

La porzione di ambito esterna alla classe IV si trova in classe III ("aree di tipo misto"), ed è compatibile con la destinazione prevista.

8 Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Tavola 3.3 del PTCP evidenzia che l'ambito ATT-2 ricade quasi interamente nella "fascia Galasso" della roggia Torbida, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004. L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (commissione per il paesaggio).

9 Indicazioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'ambito ATT-2 è esterno alle fasce PAI.

10 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ATT-2 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.

Si sottolinea che sulla parte meridionale dell'ambito ATT-2 (5.673 metri quadrati) è stato posto il vincolo di inedificabilità, per garantire la connessione tra gli elementi della RER separati dalla strada provinciale (AP 34 ed "elemento di secondo livello").

11 Indicazioni del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA)

Il SIBA evidenzia che l'ambito ATT-2 ricade quasi interamente nella "fascia Galasso" della roggia Torbida, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi 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

12 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

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

L'ambito ATT-2 è attestato sulla Strada Provinciale n. 1, a cui è associata una fascia di rispetto di 30 metri (strada di tipo C), determinata ai sensi del nuovo Codice della Strada. Le nuove costruzioni dovranno quindi sorgere alla distanza di almeno 30 metri rispetto al limite esterno della carreggiata della SP 1.

Si precisa inoltre che l'ingresso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla strada provinciale, ma dovrà essere coordinato da una strada locale o di arroccamento, a sua volta collegata alla strada provinciale mediante:

- un'intersezione a rotatoria;
- uno svincolo che consenta la sola svolta a destra, senza possibilità di attraversamento della carreggiata.

La rotatoria prevista dal PGT all'incrocio tra la SP 1 e la SP 97 potrebbe garantire un accesso comodo e sicuro ad entrambi gli ambiti ATT-2 e ATC-PL 1.

13 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)	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		

14 Cascine storiche

Nell'ambito ATT-2 si trova cascina Rossa o Forcellona, abbandonata e in stato di degrado. È prescritto il recupero dell'edificio compreso entro il perimetro del tessuto storico, secondo la modalità di intervento indicata nella "Carta della disciplina degli interventi nelle cascine storiche" ("ristrutturazione confermativa"), con destinazione residenziale o compatibile.

15 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%

16 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.

17 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		

18 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.

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE-TURISTICO ATT-2				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La Tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") evidenzia la "fascia Galasso" della roggia Torbida, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del DL 42/2004.	L'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà garantire un corretto inserimento dell'ambito nel contesto paesaggistico.
			L'ambito si attesta sulla SP 1, che fa parte della rete viabilistica di livello regionale e deve essere riqualificata.	Ai sensi del Nuovo Codice della Strada, la SP 1 (strada di tipo C) è soggetta ad una fascia di rispetto di 30 metri, anche all'interno degli ambiti di trasformazione. Di conseguenza, nell'ambito ATT-2 è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore di 30 m dalla strada provinciale. Le roatorie di nuova previsione costituiscono il primo passo per la riqualificazione della strada.
	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. Si fa notare che, al fine di non compromettere del tutto la continuità ecologica della rete, sulla parte meridionale dell'ambito ATT-2 è stato posto il vincolo di inedificabilità.
	Fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico	PAI	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Il SIBA ("Sistema informativo beni ambientali") evidenzia la "fascia Galasso" della roggia Torbida, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del DL 42/2004.	L'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto dovrà garantire un corretto inserimento dell'ambito nel contesto paesaggistico.
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 III Aree di tipo misto Classe IV Aree di intensa attività umana	Parte dell'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della SP 1, su cui è attestato. Tale fascia si estende per 50 metri a partire dal limite esterno della carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico necessari per il rispetto dei limiti imposti dalla normativa sono a carico dei lottizzanti. La porzione di ambito esterna alla classe IV si trova in classe III: non dovrebbero essere necessari interventi di mitigazione.
	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	
	Cascine storiche	PGT	All'interno dell'ambito sorge la cascina "Rossa o Forcellona", i cui edifici sono abbandonati e in stato di degrado.	L'edificio compreso entro il perimetro del tessuto storico deve essere recuperato con destinazione residenziale o compatibile, secondo la modalità di intervento indicata nella "Carta della disciplina degli interventi nelle casine storiche" ("ristrutturazione confermativa").
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

20 Dati quantitativi

ATT-2

18.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_terr	m ²	59.016
superficie inedificabile	St_inedif	m ²	5.673
superficie edificabile	St_edif	m ²	53.343

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	149	2.688
da cedere	12,00	149	1.792
parametriche monetizzabili	6,00	149	896

18.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

minimo	124	massimo	149
--------	-----	---------	-----

18.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	18.670
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	3.734
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m ³	22.404

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
verde attrezzato	6,00	149	896
parcheggio	6,00	149	896
totale	12,00	149	1.792