

SCHEDA AT\_9\_18038.pdf

## COMUNE DI CASTELLETTO DI BRANDUZZO

Provincia di Pavia

# PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT\_9\_18038.pdf

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATC PL1

### INDICE

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE 1. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO .....</b>                   | <b>2</b>  |
| 1.1 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....                                  | 3         |
| ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....                                  | 3         |
| SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....                                  | 4         |
| <b>PARTE 2. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI.....</b> | <b>5</b>  |
| 2.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ATC-PL .....                  | 6         |
| ELENCO E LOCALIZZAZIONE.....                                                           | 6         |
| MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....                                                           | 6         |
| DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI .....                          | 6         |
| CAPACITÀ EDIFICATORIA.....                                                             | 6         |
| 2.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI                  |           |
| SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....                                                | 9         |
| <b>2.2.1 SCHEDA AMBITO ATC-PL 1.....</b>                                               | <b>10</b> |
| <b>PARTE 3. TUTELA PAESAGGISTICA.....</b>                                              | <b>18</b> |
| 3.1 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....                           | 19        |
| "CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL PIANO DELLE REGOLE.....          | 19        |

## **Parte 1. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO**

## 1.1 Tipologie edilizie produttive e commerciali

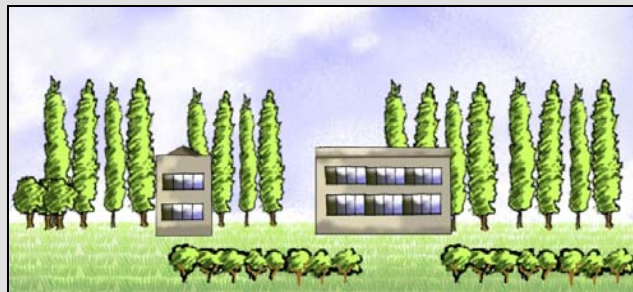
### Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite nel modo seguente.

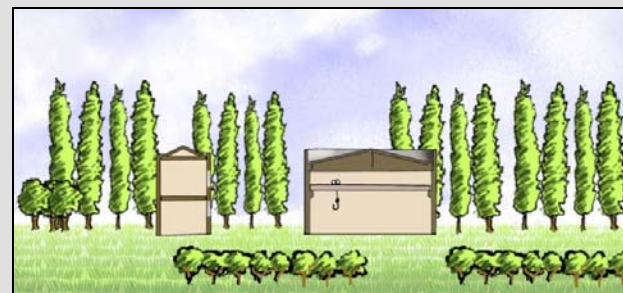
|          |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | capannone isolato   | Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.                                                                  |
| <b>B</b> | capannone in linea  | Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.                                         |
| <b>C</b> | uffici isolati      | Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.                                         |
| <b>D</b> | uffici accostati    | Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.                                                                                 |
| <b>E</b> | residenza isolata   | Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate. |
| <b>F</b> | residenza accostata | Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.                                          |

## Schemi delle tipologie produttive e commerciali

- 1 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



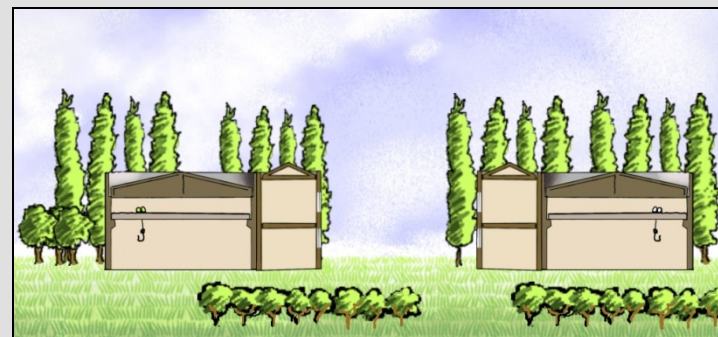
- 2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



- 3 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



- 4 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI



## **Parte 2. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI**

## 2.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciali ATC-PL

### Elenco e localizzazione

Il PGT di Castelletto di Branduzzo prevede il seguente ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente commerciale:

Ambito ATC-PL 1 (Strada Provinciale n. 1 Bressana Bottarone - Salice Terme).

### Modalità di attuazione

L'ambito di trasformazione ATC-PL 1 è soggetto alla modalità attuativa del piano di lottizzazione.

### Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

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

### Capacità edificatoria

Le possibilità edificatorie nell'ambito di trasformazione ATC-PL 1 sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

la superficie territoriale dell'ambito;

gli indici di utilizzazione territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, pari al 20% dell'indice minimo, è previsto per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale/produttiva convenzionata);

le superfici lorde di pavimento minima e massima.

La seconda e la terza tabella quantificano in modo parametrico le aree per servizi previste all'interno dell'ambito.

Nelle tabelle, si ipotizza che il 70% della SLP abbia destinazione commerciale, mentre il restante 30% abbia destinazione produttiva. Si precisa tuttavia che tali percentuali non sono prescrittive.

Con riferimento alla destinazione commerciale, si prescrive una dotazione di aree per servizi pari al 100% della SLP commerciale, destinata per metà a verde attrezzato (50% SLP) e per metà a parcheggio (50% SLP). Non sono consentite monetizzazioni.

Con riferimento alla destinazione produttiva, si prescrive una dotazione di aree per servizi pari al 20% della SLP produttiva. La cessione minima è fissata nel 10% della SLP, equamente divisa in spazi di verde attrezzato (5% SLP) e parcheggi (5% SLP). Il restante 10% di SLP può essere monetizzato.

| piano attuativo | frazione          | indirizzo | superficie<br>territoriale<br>St | indice di utilizzazione territoriale Ut |                   |             | superficie lorda di pavimento SLP |                   |               |
|-----------------|-------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
|                 |                   |           |                                  | minimo                                  | aggiuntivo<br>(*) | totale      | minimo                            | aggiuntivo<br>(*) | totale        |
|                 |                   |           | St_terr                          | Ut_min                                  | Ut_agg<br>20%     | Ut_tot      | SLP_min                           | SLP_agg<br>20%    | SLP_tot       |
|                 |                   |           | m²                               | m²/m²                                   | m²/m²             | m²/m²       | m²                                | m²                | m²            |
| <b>ATC-PL 1</b> | Castelletto<br>Po | SP 1      | 74.978                           | 0,42                                    | 0,08              | 0,50        | 31.491                            | 6.298             | 37.789        |
| <b>TOTALE</b>   |                   |           | <b>74.978</b>                    | <b>0,42</b>                             | <b>0,08</b>       | <b>0,50</b> | <b>31.491</b>                     | <b>6.298</b>      | <b>37.789</b> |

(\*) L'indice aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale/produttiva convenzionata è pari al 20% dell'indice minimo

Tabella 1 Ambito di trasformazione ATC-PL 1: superficie territoriale, indice di utilizzazione, SLP

| piano attuativo | SLP_tot | destinazione d'uso ipotizzata<br>(senza obbligo di %) |        |                             |        | aree per servizi da cedere |     |            |     |        |       |                          |        |            |        |        |        |
|-----------------|---------|-------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|--------|----------------------------|-----|------------|-----|--------|-------|--------------------------|--------|------------|--------|--------|--------|
|                 |         | destinazione<br>produttiva                            |        | destinazione<br>commerciale |        | destinazione produttiva    |     |            |     |        |       | destinazione commerciale |        |            |        |        |        |
|                 |         | SLP                                                   |        | SLP                         |        | verde attrezzato           |     | parcheggio |     | totale |       | verde attrezzato         |        | parcheggio |        | totale |        |
|                 |         | %                                                     | m²     | %                           | m²     | % SLP                      | m²  | % SLP      | m²  | % SLP  | m²    | % SLP                    | m²     | % SLP      | m²     | % SLP  | m²     |
| <b>ATC-PL 1</b> | 37.789  | 30%                                                   | 11.337 | 70%                         | 26.452 | 5%                         | 567 | 5%         | 567 | 10%    | 1.134 | 50%                      | 13.226 | 50%        | 13.226 | 100%   | 26.452 |

Tabella 2 Ambito di trasformazione ATC-PL 1: aree per servizi da cedere

| piano attuativo | SLP_tot | aree per servizi da cedere e monetizzare |       |                |       |                          |        |                |    | totale |           |                |
|-----------------|---------|------------------------------------------|-------|----------------|-------|--------------------------|--------|----------------|----|--------|-----------|----------------|
|                 |         | destinazione produttiva                  |       |                |       | destinazione commerciale |        |                |    | minimo | da cedere | monetizzazione |
|                 |         | minimo prescritto PGT                    |       | monetizzazione |       | minimo prescritto PGT    |        | monetizzazione |    |        |           |                |
|                 | m²      | % SLP                                    | m²    | % SLP          | m²    | % SLP                    | m²     | % SLP          | m² | m²     | m²        | m²             |
| ATC-PL 1        | 37.789  | 20%                                      | 2.267 | 10%            | 1.134 | 100%                     | 26.452 | 0%             | 0  | 28.720 | 27.586    | 1.134          |

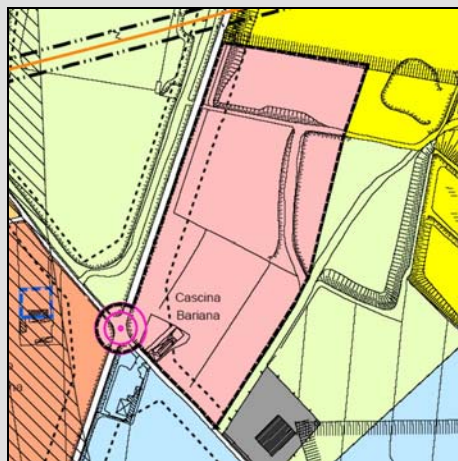
Tabella 3 Ambito di trasformazione ATC-PL 1: aree per servizi da cedere e monetizzare

## **2.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

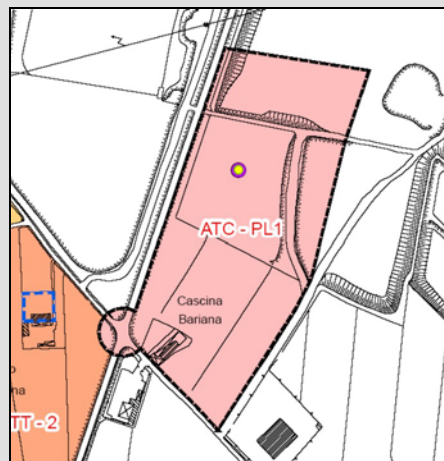
## 2.2.1 SCHEDA AMBITO ATC-PL 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a sud del capoluogo, all'incrocio tra la Strada Provinciale n. 1 e la Strada Provinciale n. 97. È previsto l'insediamento di un nuovo polo prevalentemente commerciale, limitato alle medie strutture di vendita. È ammessa anche la destinazione produttiva.



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

La parte meridionale dell'ambito è attualmente destinata a seminativo, mentre la parte settentrionale è occupata da aree degradate (cave dismesse), e ha perduto ogni vocazione agricola.

Si tratta dunque di una previsione che sottrae “superfici agricole nello stato di fatto” (limitatamente alla zona meridionale). 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 in oggetto è MEDIO. Si suggerisce quindi una maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3%.

### 3 Obiettivi e criteri di progettazione

Realizzazione di un nuovo polo commerciale/produttivo di elevata qualità e ben integrato con il contesto.

Disposizione dei nuovi edifici secondo il principio del minor consumo di suolo.

Messa in sicurezza della viabilità provinciale (SP 1), tramite la realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra la SP 1 e la SP 97, posta a carico dei lottizzanti.

### 4 Dotazione di servizi

Le aree per servizi sono calcolate in modo parametrico in funzione della SLP ammessa.

Per la destinazione commerciale, è prescritta una dotazione minima di aree per servizi pari al 100% della SLP:

CESSIONI: 100% SLP, equamente divise in verde attrezzato (50% SLP) e parcheggio (50% SLP);

MONETIZZAZIONI: 0% SLP.

Per la destinazione produttiva, è prescritta una dotazione minima di aree per servizi pari al 20% della SLP:

CESSIONI: 10% SLP, equamente divise in verde attrezzato (5% SLP) e parcheggio (5% SLP);

MONETIZZAZIONI: 10% SLP.

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

strade e relativi marciapiedi;

piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;

fognature separate per acque nere e bianche;

rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;

rete di distribuzione dell'energia elettrica;

rete di distribuzione del gas;

pubblica illuminazione;

reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

È prescritta la realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la SP 1 e la SP 97, simbolicamente rappresentata nella Tavola 17 "Carta delle previsioni di piano". La rotatoria garantirà un accesso comodo e sicuro all'ambito di trasformazione, eliminando un incrocio che attualmente è molto pericoloso.

## 5 Classe di fattibilità geologica

In base alle indicazioni dello Studio Geologico (2010), la parte meridionale dell'ambito (destinata a seminativo) rientra in classe 1 di fattibilità geologica.

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

La parte settentrionale dell'ambito (occupata da cave dismesse) rientra in classe 3 di fattibilità geologica ("fattibilità con consistenti limitazioni"), sottoclasse 3a ("aree corrispondenti alle cave attive o a quelle dismesse, localmente ritombate").

La classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

## 6 Classe acustica e mitigazione dell'impatto acustico

Il Piano di Zonizzazione Acustica (2004) colloca in classe IV ("aree di intensa attività umana") la porzione di ambito attestata sulla SP 1, per una fascia di 50 metri misurata dalla carreggiata. La restante parte dell'ambito rientra in classe III ("aree di tipo misto").

La presenza del nuovo polo commerciale/produttivo potrebbe appesantire il traffico veicolare sulla strada provinciale.

Ai sensi del DPR 142/2004 (articolo 8, comma 1), che disciplina il rumore proveniente da infrastrutture stradali e stabilisce per le varie tipologie di strade le fasce di pertinenza, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione acustica che garantiscono il rispetto dei limiti.

## 7 Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Tavola 3.1 del PTCP segnala la presenza, nella parte settentrionale dell'ambito in oggetto, di "ambiti delle attività estrattive". Si tratta, come già detto, di aree occupate da cave dismesse, in cui l'edificazione è subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio (classe 3 di fattibilità geologica).

È segnalata inoltre l'opportunità di riqualificazione della SP 1, accolta dal PGT con la previsione di una nuova rotatoria.

La Tavola 3.3 del PTCP segnala altresì la presenza di "zone di interesse archeologico - areali di rischio". Si tratta di aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti oppure non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica. Non sono ambiti soggetti a particolari limitazioni urbanistiche. Vale un'unica prescrizione: in caso di interventi di qualsiasi tipo (naturalmente conformi alla disciplina urbanistica del PGT) che possano riportare alla luce resti archeologici, deve essere preliminarmente informata la competente soprintendenza archeologica.

## 8 Indicazioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'ambito in oggetto è esterno alle fasce PAI del fiume Po.

## 9 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

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

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

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

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

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

## 10 Indicazioni del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA)

L'ambito in oggetto 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                      | Strada Provinciale n. 1, Strada Provinciale n. 97 |

L'ambito in oggetto è attestato sulla SP 1 e sulla SP 97. Il nuovo Codice della Strada prescrive il divieto di edificazione entro le fasce di rispetto stradali, individuate nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta della disciplina delle aree". L'arretramento stradale previsto è di 30 metri per la SP 1 (strada di tipo C) e di 20 metri per la SP 97 (strada di tipo F).

## 12 Disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

| <b>1 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)</b> |         | <b>2 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)</b> |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ambiti di elevata naturalità (art. 17)                                                  | AP 34   | Eventi alluvionali                                                                        | assenti            |
| laghetti di cava (art. 19)                                                              | assenti | Cave abbandonate                                                                          | PRESENTI           |
| idrografia naturale superficiale (art. 20)                                              | assenti | Aziende ed aree agricole dismesse                                                         | CASCINA<br>BARIANA |
| idrografia artificiale della pianura (art. 21)                                          | assenti | Aree di frangia destrutturate                                                             | assenti            |
| geositi (art. 22)                                                                       | assenti | Aree industriali dismesse                                                                 | assenti            |
| Siti UNESCO (art. 23)                                                                   | assenti | Allevamenti zootecnici intensivi                                                          | assenti            |
| Rete verde comunale (art. 24)                                                           | assenti |                                                                                           |                    |
| Centri e nuclei storici (art. 25)                                                       | assenti |                                                                                           |                    |
| viabilità storica/paesaggistica (art. 26)                                               | assenti |                                                                                           |                    |
| Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)                                     | assenti |                                                                                           |                    |

## 13 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

|            |   |                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>H</b>   | = | massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali. |
| <b>Dc</b>  | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00                                                                             |
| <b>Ds</b>  | = | 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                              |
| <b>Df</b>  | = | distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00                                                                                    |
| <b>SPp</b> | = | 1,00 mq ogni 10 mc di volume                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ro</b>  | = | 80%                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Af</b>  | = | 10%                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Np</b>  | = | Un albero ogni 40 mq di Af                                                                                                                                                                                      |

## 14 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria  $U_f$ , il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura  $R_c$  e le distanze interne  $D_s$ ,  $D_c$  e  $D_f$ , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

## 15 Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie.

| TIPOLOGIA |                     | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-----------|---------------------|---------|-------------|
| <b>A</b>  | capannone isolato   |         |             |
| <b>B</b>  | capannone in linea  |         |             |
| <b>C</b>  | uffici isolati      |         |             |
| <b>D</b>  | uffici accostati    |         |             |
| <b>E</b>  | residenza isolata   |         |             |
| <b>F</b>  | residenza accostata |         |             |

## 16 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATC-PL1 |                                                                              |                                     |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCENARIO                                     | TEMA                                                                         | Fonte                               | CRITICITA'                                                                                                                                                                                                           | MISURE DI TUTELA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO      | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP                                | Presenza, nella parte settentrionale dell'ambito, di "ambiti per le attività estrattive". Opportunità di riqualificazione della Strada Provinciale n. 1.                                                             | Gli "ambiti per le attività estrattive" si riferiscono a cave dismesse: l'edificazione è subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio (classe 3 di fattibilità geologica). La previsione della nuova rotatoria di accesso al PL è il punto di partenza per la riqualificazione della strada provinciale.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                              | Elementi della trama naturalistica ed ecologica                              | RER                                 | L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34).                                                                                       | Ai sensi delle DGR 8515/2008 e 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturalizzazione compensativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                              | Fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico                            | PAI                                 | -                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                              | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)                                           | SIBA                                | -                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE             | Fattibilità geologica delle azioni di piano                                  | Studio geologico 2010               | Classe 3<br>Fattibilità con consistenti limitazioni<br>Sottoclasse 3a<br>Aree corrispondenti alle cave attive o a quelle dismesse, localmente ritombate                                                              | La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità riscontrate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.                                                                                                                                                                                                                          |
|                                              | Classi di sensibilità acustica                                               | Piano di zonizzazione acustica 2004 | Classe IV<br>Aree di intensa attività umana (SP 1, fascia di 50 metri)<br>Classe III<br>Aree di tipo misto                                                                                                           | La presenza del nuovo polo commerciale/produttivo potrebbe appesantire il traffico veicolare sulla SP 1. Ai sensi del DPR 142/2004 (articolo 8, comma 1), che disciplina il rumore proveniente da infrastrutture stradali e stabilisce per le varie tipologie di strade le fasce di pertinenza, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione acustica che garantiscono il rispetto dei limiti.                                                                                                                                      |
|                                              | Uso del suolo agricolo                                                       | PGT                                 | L'ambito è in parte occupato da cave dismesse e in parte destinato a seminativo. Limitatamente alla parte coltivata, 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 3% (valore agricolo MODERATO). |
|                                              | Valore del suolo agricolo                                                    | PGT                                 | Valore agricolo MODERATO                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                              | Presenza di edifici rurali dismessi                                          | PGT                                 | L'ambito è occupato dalla cascina Bariana, abbandonata e in stato di degrado.                                                                                                                                        | La cascina, che non ha origini storiche, sarà recuperata ed adibita a funzioni compatibili con le destinazioni commerciali e produttive del piano di lottizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                              | Elettrodotti ad alta tensione                                                | PGT                                 | -                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 17 Dati quantitativi

### ATC-PL 1

#### 17.1 Superficie territoriale totale

|                                |        |                |        |
|--------------------------------|--------|----------------|--------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 74.978 |
|--------------------------------|--------|----------------|--------|

#### 17.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                                            |               |                                    |             |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------|
| Indice di utilizzazione territoriale Ut                    | Ut_min        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,42        |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori): = 20% di It_min |               |                                    |             |
| edilizia bioclimatica                                      | Ut_agg        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,08        |
| edilizia produttiva convenzionata                          |               |                                    |             |
| <b>Indice di edificabilità territoriale totale</b>         | <b>It_tot</b> | <b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>0,50</b> |

#### 17.3 Superficie lorda di pavimento edificabile

|                                                         |                |                      |               |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------|---------------|
| Superficie lorda di pavimento SLP minima                | SLP_min        | m <sup>2</sup>       | 31.491        |
| SLP aggiuntiva (incentivi edificatori) = 20% di SLP_min |                |                      |               |
| edilizia bioclimatica                                   | SLP_agg        | m <sup>2</sup>       | 6.298         |
| edilizia produttiva convenzionata                       |                |                      |               |
| <b>superficie lorda di pavimento SLP totale</b>         | <b>SLP_tot</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>37.789</b> |

#### 17.4 Aree per servizi di perequazione d'ambito\_destinazione produttiva (SLP = 30% SLP\_tot)

| Aree per servizi da cedere o monetizzare |                                    |                |                |
|------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| destinazione                             | parametro                          | SLP            | superficie     |
|                                          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime                 | 0,20                               | 11.337         | 2.267          |
| da cedere                                | 0,10                               | 11.337         | 1.134          |
| parametriche monetizzabili               | 0,10                               | 11.337         | 1.134          |

| Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere |                                    |                |                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| destinazione                                               | parametro                          | SLP            | superficie     |
|                                                            | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| verde attrezzato                                           | 0,05                               | 11.337         | 567            |
| parking                                                    | 0,05                               | 11.337         | 567            |
| totale                                                     | 0,10                               | 11.337         | 1.134          |

#### 17.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito\_destinazione commerciale (SLP = 70% SLP\_tot)

| Aree per servizi da cedere o monetizzare |                                    |                |                |
|------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| destinazione                             | parametro                          | SLP            | superficie     |
|                                          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime                 | 1,00                               | 26.452         | 26.452         |
| da cedere                                | 1,00                               | 26.452         | 26.452         |
| parametriche monetizzabili               | 0,00                               | 26.452         | -              |

| Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere |                                    |                |                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| destinazione                                               | parametro                          | SLP            | superficie     |
|                                                            | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| verde attrezzato                                           | 0,50                               | 26.452         | 13.226         |
| parking                                                    | 0,50                               | 26.452         | 13.226         |
| totale                                                     | 1,00                               | 26.452         | 26.452         |

#### 17.6 Aree per servizi di perequazione d'ambito\_TOTALE

| Aree per servizi da cedere o monetizzare |                                    |                |                |
|------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| destinazione                             | parametro                          | SLP            | superficie     |
|                                          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime                 | 0,76                               | 37.789         | 28.720         |
| da cedere                                | 0,73                               | 37.789         | 27.586         |
| parametriche monetizzabili               | 0,03                               | 37.789         | 1.134          |

| Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere |                                    |                |                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| destinazione                                               | parametro                          | SLP            | superficie     |
|                                                            | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| verde attrezzato                                           | 0,05                               | 37.789         | 13.793         |
| parking                                                    | 0,05                               | 37.789         | 13.793         |
| totale                                                     | 0,10                               | 37.789         | 27.586         |

## **Parte 3. TUTELA PAESAGGISTICA**

## 3.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sensibilità molto bassa

Sensibilità bassa

Sensibilità media

Sensibilità alta

Sensibilità molto alta

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

Sensibilità molto alta

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

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

Ambiti di cava individuati dal Piano Cave Provinciale.

Sensibilità alta

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

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

Sensibilità media

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

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

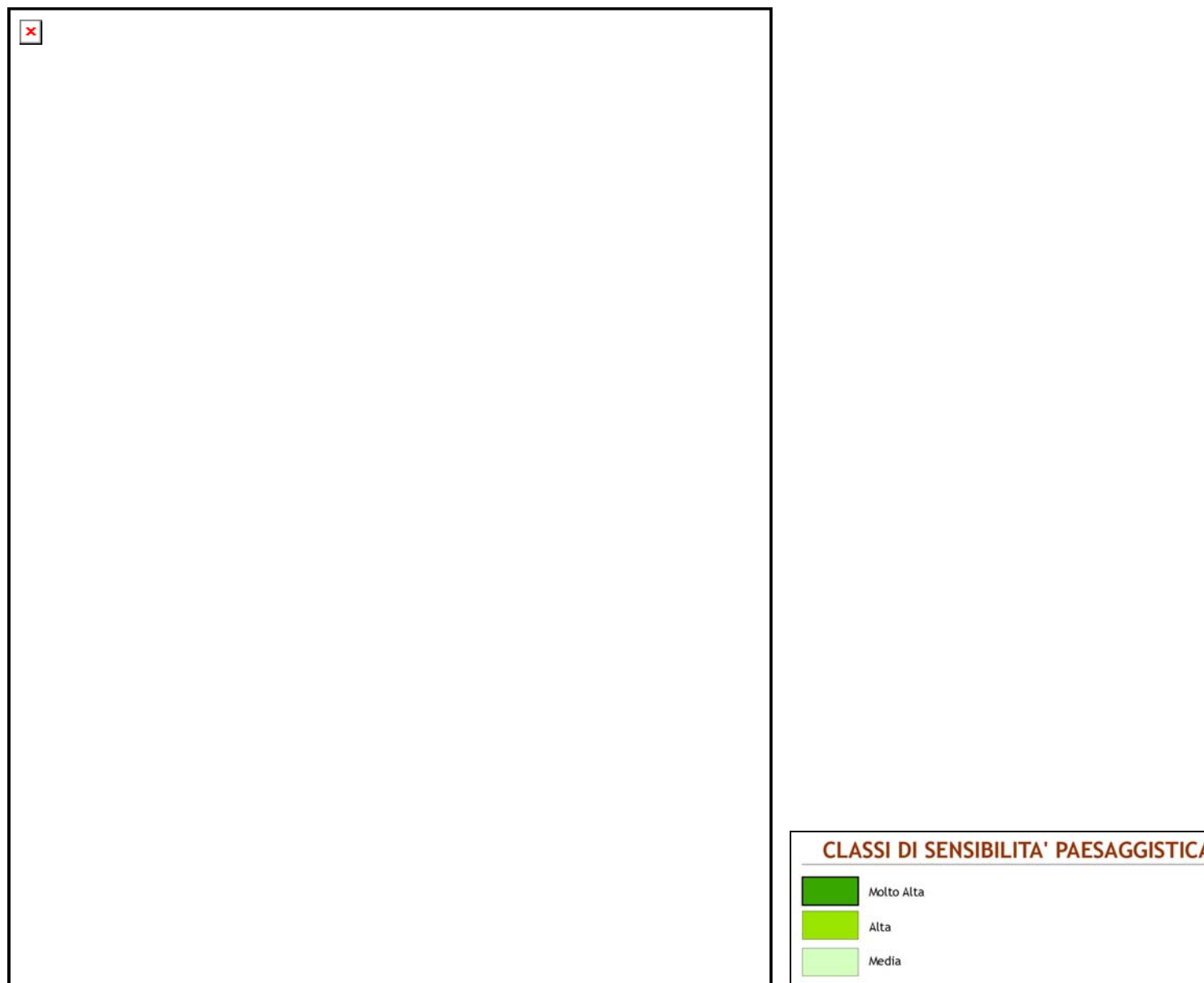


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"