

SCHEDA AT_13_18048.PDF

COMUNE DI CHIGNOLO PO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**scheda AT_13 Ambito di trasformazione produttivo
soggetto a P.L. - ATP-PL 1**

INDICE

RIEPILOGO SCHEDE ambiti di trasformazione	3
Parte 1. Ambiti di trasformazione: generalità.....	4
1.1 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione	4
1.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari	4
1.3 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari	4
1.4 Tutela del Sito di Rete Natura 2000 e valutazione di incidenza	6
1.5 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione	6
Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico.....	9
Parte 3. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.....	10
3.2 Edilizia residenziale sociale	10
3.3 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata	10
3.4 Edilizia bioclimatica	11
Parte 4. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica.....	13
4.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	14
Parte 5. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL).....	18
5.1.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1</i>	19

RIEPILOGO SCHEDE ambiti di trasformazione

Gli ambiti trattati dalla presente scheda sono contrassegnati dal fondo giallo.

scheda AT_01	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 1
scheda AT_02	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 2
scheda AT_03	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 3
scheda AT_04	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 4
scheda AT_05	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 5
scheda AT_06	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.L. ATR-PL 6
scheda AT_07	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 1
scheda AT_08	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 2
scheda AT_09	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 3
scheda AT_10	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 4
scheda AT_11	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 5
scheda AT_12	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC 6
scheda AT_13	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a P.L. ATP-PL 1
scheda AT_14	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a permesso di costruire convenzionato ATP-PCC 1
scheda AT_15	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a permesso di costruire convenzionato ATP-PCC 2
scheda AT_16	Ambito di trasformazione sportivo soggetto a piano di lottizzazione ATS-PA1
scheda AT_17	Ambito di trasformazione sportivo soggetto a piano di lottizzazione ATS-PA2
scheda AT_18	Ambito di trasformazione sportivo soggetto a piano di lottizzazione ATS-PA3

Parte 1. Ambiti di trasformazione: generalità

1.1 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione

1 Ambiti di trasformazione: definizione

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	PIANO ATTUATIVO Piano di lottizzazione (PL)
2 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, già servite dalle opere di urbanizzazione primaria	Permesso di costruire convenzionato (PCC)

2 Ambiti di trasformazione: classificazione

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)
ATS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI - soggetti a piano attuativo (ATS-PA)

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati nella "Carta delle previsioni di piano".

1.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1.3 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Il territorio comunale di Chignolo Po è attraversato da:

- Ex Strada Statale (Strada Provinciale) n. 234 (strada extraurbana secondaria - tipo C): fascia di rispetto 30 metri.
- Strada Provinciale n. 32 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 193 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 204 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al "confine stradale", definito ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10) del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada").

2 Fasce di rispetto ferroviario

Il territorio comunale di Chignolo Po è attraversato dalla linea ferroviaria Pavia-Cremona, il cui tracciato (direzione est-ovest) è parallelo a quello della ex Strada Statale (ora Strada Provinciale) n. 234, e segue il confine settentrionale del Comune.

Sono presenti nel Comune due passaggi a livello e due stazioni ferroviarie, posti all'ingresso del capoluogo (via Stazione) e della frazione di Lambrinia (via Mariotto).

Le Tavole del PGT riportano graficamente la fascia di rispetto ferroviario, che ha un'ampiezza di 30 metri misurati rispetto al limite esterno dei binari: tale fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 49 del DPR n. 753/1980, è soggetta a vincolo di inedificabilità.

3 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione dovranno realizzare, a propria cura e spese, le strade di progetto comprese entro il perimetro degli ambiti di trasformazione stessi, rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di dette strade ("strade di progetto indicative"), così come individuato nella "Carta delle previsioni di piano", è puramente indicativo, e potrà pertanto essere modificato in fase di presentazione dei progetti degli ambiti di trasformazione.

Inoltre, i soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia competente, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

4 Mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare e ferroviario

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e del DPR n. 459/1998 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale o ferroviaria, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

5 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale, ed osservare le distanze sopra indicate.

Secondo le informazioni fornite dall'Amministrazione comunale, confermate dai rilievi in sito, nel territorio comunale di Chignolo Po sono presenti i seguenti allevamenti di bestiame:

- Allevamento di cavalli (e centro di equitazione) nel capoluogo, in via Garibaldi.
- Allevamento di bovini (circa 100 capi) a frazione Alberone.

6 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione,

determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Il Comune di Chignolo Po, contestualmente o successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, provvederà:

- all'individuazione e alla perimetrazione delle aree agricole nello stato di fatto presenti nel territorio comunale;
- a stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione (dall'1,5% al 5%), secondo le indicazioni contenute nelle presenti schede.

Le presenti schede definiscono, per ogni ambito di trasformazione che sottrae superfici agricole nello stato di fatto, il "valore agricolo" del suolo, determinato secondo il procedimento di cui alla DGR n. 8757/2008.

7 Smaltimento delle acque meteoriche

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione ecoefficiente e di smaltimento delle acque meteoriche.

8 Tutela dei corsi d'acqua

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

Per tutte le disposizioni volte alla tutela dei corsi d'acqua occorre altresì fare riferimento al "Regolamento comunale di polizia idraulica", redatto nel 2013 dal dott. geol. Daniele Calvi ed allegato allo Studio Geologico.

1.4 Tutela del Sito di Rete Natura 2000 e valutazione di incidenza

In virtù della presenza nel territorio comunale e in comuni contermini di siti di Rete Natura 2000, tutti gli atti del PGT di Chignolo Po (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) sono stati sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i.

Nel Comune di Chignolo Po è presente il seguente sito di Rete Natura 2000:

- Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080702 "Po di Monticelli Pavese e Chignolo Po".

Nei comuni contermini sono presenti i seguenti siti di Rete Natura 2000:

- La Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Po di Corte Sant'Andrea" (Provincia di Lodi).
- Il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio" (Provincia di Piacenza).

La provincia di Lodi e la provincia di Piacenza hanno espresso Valutazione di incidenza positiva senza prescrizioni.

La provincia di Pavia ha espresso – con Determinazione Dirigenziale n. 1.447 del 22.08.2013 - parere di Valutazione di incidenza positiva con alcune prescrizioni, che hanno comportato, relativamente al Documento di Piano ed alle schede contenute nel presente fascicolo, l'obbligo di Valutazione di incidenza per l'ambito residenziale sito ad Alberone denominato ATR PCC 6.

1.5 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

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

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

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

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

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

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

2 "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" (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

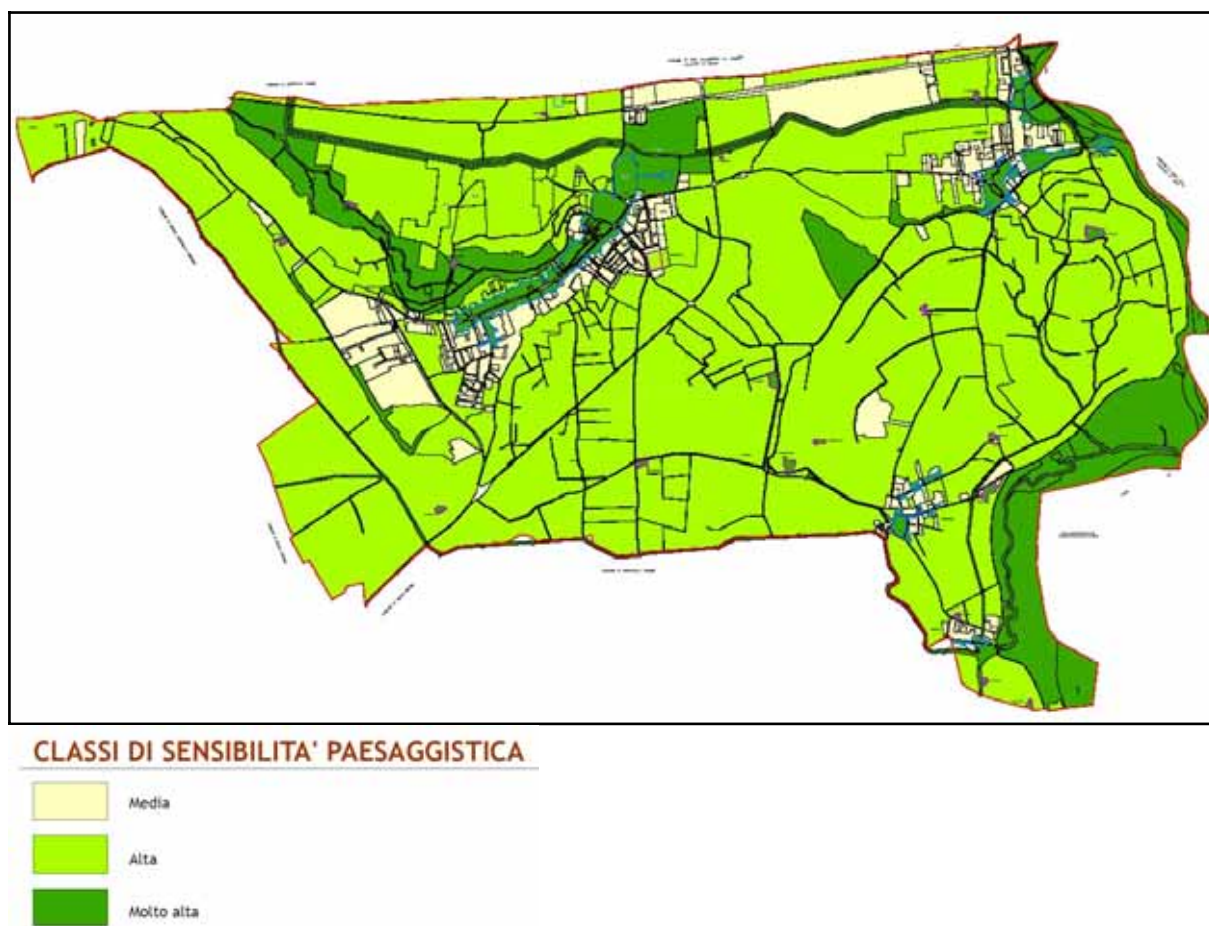


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

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 triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	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, con tipologia a schiera.
E	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.

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

b1	Box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se 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 seminterrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

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 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. 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 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

Parte 3. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

Il Documento di Piano disciplina l'applicazione degli istituti di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005.

1 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.

La compensazione urbanistica consiste nell'applicazione dello stesso indice di edificabilità It (o di utilizzazione Ut) alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, così come definita dalle norme tecniche, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi (o le SLP) derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Si precisa che:

- Il volume (la SLP) edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di edificabilità It (di utilizzazione Ut) attribuito dalle norme tecniche e dalle presenti schede.
- Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di compensazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

2 Incentivazione urbanistica

L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

3.2 Edilizia residenziale sociale

1 Definizione

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

L'edilizia residenziale sociale è ammessa in tutti gli ambiti di trasformazione residenziali individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

Agli ambiti di trasformazione residenziali che realizzano alloggi di edilizia residenziale sociale vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle norme tecniche del Documento di Piano e dalle presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

3.3 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata

1 Definizione

L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive e commerciali (magazzini, capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate da operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione)

sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

2 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia convenzionata

L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata è ammessa nei seguenti ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)

Agli ambiti di trasformazione, tra quelli sopra elencati, che realizzano infrastrutture di edilizia produttiva o commerciale convenzionata, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle norme del Documento di Piano e dalle presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

3 Definizione

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

4 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

L'edilizia residenziale sociale è prevista nei seguenti ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL).
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR).
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).
- Ambiti di trasformazione per servizi pubblici soggetti a piano di recupero (ATS-PR).

Agli ambiti di trasformazione che realizzano alloggi di edilizia residenziale sociale vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

3.4 Edilizia bioclimatica

1 Definizione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia bioclimatica, che si riferisce ad edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

2 Incentivi edificatori per edilizia bioclimatica

Gli incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica sono previsti dalle leggi vigenti in materia. A tal proposito, si ricordano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE". In Regione Lombardia, gli interventi di edilizia bioclimatica sono regolamentati dalla Legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 (art. 2, commi 1-bis-1ter-2), così come integrata dalla Legge Regionale 28 dicembre 2007, n. 33, oltre che dal Decreto Dirigenziale Regionale n. 8935 del 7 agosto 2008 "Approvazione circolare relativa all'applicazione della LR n. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008".

Parte 4. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica

4.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

1 Ambiti ATP-PL: identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATP-PL.

2 Ambiti ATP-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente artigianale e produttiva. Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA-COMMERCIALI	C 1	V Vicinato	●	
		M 1 Medie < m ² 600	●	
		M 2 Medie < m ² 1500	●	
		alloggio custode	●	
		GS Grandi > m ² 1500		●
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso	●	
		alloggio custode	●	
DIREZIONALI	D 1	Uffici	●	
		alloggio custode	●	
	D 2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP 1	Manifatturiere	●	
		alloggio custode	●	
	AP 2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP 3	Depositi-magazzini	●	
		alloggio custode	●	
	AP 4	Rottamazione	●	
AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole		●
	A 2	Infrastrutture agricole		●
	A 3	Allevamenti		●
	A 4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

3 Ambiti ATP-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti sia per il settore A LIMENTARE sia per il settore NON A LIMENTARE, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATP-PL: precisazioni sulle stazioni di servizio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, le stazioni di servizio per la distribuzione del carburante ed affini, così come disciplinate dal Piano dei Servizi, sono consentite anche nei lotti compresi entro gli ambiti di trasformazione produttivi ATP collocati lungo le strade provinciali.

5 Ambiti ATP-PL: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici industriali, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

6 Ambiti ATP-PL: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato	●	
B	Capannone in linea	●	
C	Uffici isolati	●	
D	Uffici accostati	●	
E	Residenza isolata	●	

F	Residenza accostata	●	
---	---------------------	---	--

7 Ambiti ATP-PL: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

8 Ambiti ATP-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è riportata nella Tabella 1, in cui sono definiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia produttiva convenzionata e alla perequazione urbanistica.

Indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg

A ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la superficie lorda di pavimento derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di perequazione SLP_pereq attribuita ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT;
- sia destinato ad infrastrutture di edilizia produttiva/commerciale convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata e della SLP di perequazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale bonus Ut_bon

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATP-PL un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_{bon} = 1,00 \times Ut_{agg}$$

L'indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot

Corrisponde all'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATP-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg (e, conseguentemente, dell'indice di bonus Ut_bon). È dato da:

$$Ut_{tot} = Ut_{min} + Ut_{agg} + Ut_{bon}$$

9 Ambiti ATP-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (ATP-PL).

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- che tutta la SLP edificabile sia destinata ad attività produttive.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 2, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 150 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale		Indice di utilizzazione territoriale				Superficie lorda di pavimento			
			totale		minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minima	aggiuntiva (1)	bonus (2)	totale
			St	m ²	Ut_min	Ut_agg	Ut_bon = 1,00 x Ut_agg	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg	SLP_bon = 1,00 x SLP_agg	SLP_tot
ATP-PL 1	Chignolo Po	Ex Strada Statale n. 234	33.953		0,50	0,05	0,05	0,60	16.977	1.698	1.698	20.372
			m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia convenzionata e/o perequazione (LR n. 12/2005, art. 11, comm a 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione Ut_bon=Ut_agg

Tabella 1. Capacità edificatoria degli ambiti A TP-PL

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico						Confronto tra aree cedute e minimo prescritto		
			verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione
			SLP_tot	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP
ATP-PL 1	Chignolo Po	Ex Strada Statale n. 234	20.372		2,5%	509	2,5%	509	10%	2.037	5%
			m ²	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP

Tabella 2. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti A TP-PL

Parte 5. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

5.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo, sul confine con il Comune di Miradolo Terme, ed è compreso tra la ex Strada Statale n. 234 e la ferrovia Pavia-Cremona. Vi si trovano i resti della storica "Fornace Badino".

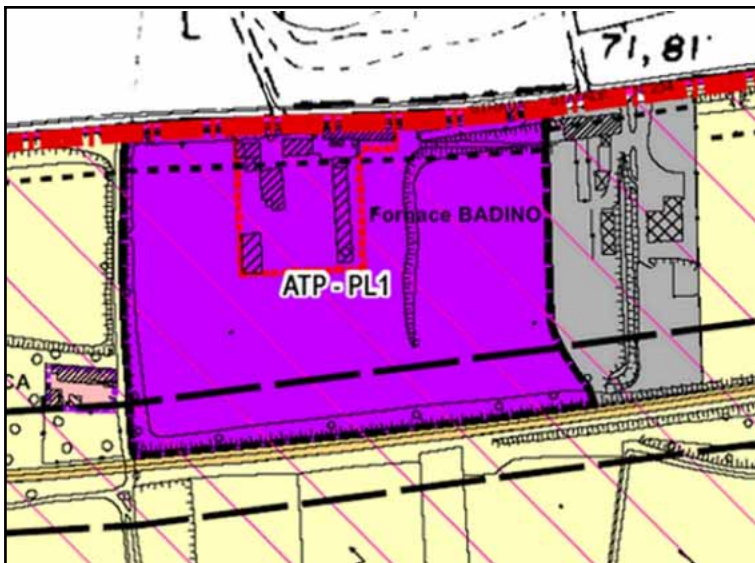


Figura 2. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era individuato come zona produttiva di completamento nel PRG vigente. Il PGT conferma la destinazione produttiva, ma prescrive che l'attuazione degli interventi sia subordinata a piano di lottizzazione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

Dovrà essere garantita un'elevata qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in termini di scelta delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali utilizzati.

4 Viabilità stradale

Si prescrive che l'accesso all'ambito di trasformazione in oggetto non possa avvenire direttamente dalla ex Strada Statale n. 234 (ora provinciale), ma avvenga attraverso una strada locale "di arroccamento", a sua volta collegata alla strada provinciale mediante un'intersezione di tipo e dimensioni adeguate.

Il progetto della viabilità di accesso dovrà essere preventivamente approvato dalla Provincia di Pavia, ente gestore della ex SS n. 234.

Ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada") e, in particolare, dell'Articolo 26 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al confine stradale della ex SS n. 234 ("strada extraurbana secondaria" o di "tipo C"). I "limiti di rispetto stradale" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

Ai sensi dell'Articolo 49 del DPR 11 luglio 1980, n. 753 ("Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e degli altri servizi di trasporto"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al limite di occupazione della rotaia più vicina della ferrovia Pavia-Cremona. I "limiti di rispetto ferroviario" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Inoltre, ai sensi del DPR n. 459/1998 ("Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge n. 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario"), sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico necessari per rispettare le soglie minime di legge.

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR n. 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale con apposito atto. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

7 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

La porzione già costruita dell'ambito di trasformazione (resti della fornace "Badino") ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Tutta l'area rimanente, libera da edificazioni, ricade in classe 3C di fattibilità geologica.

Classe 3C. "Fattibilità con consistenti limitazioni". La classe comprende aree con caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni molto variabili; il drenaggio delle acque superficiali è generalmente difficile. Dovrà essere posta particolare cura al progetto delle strutture di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua l'area in oggetto come "area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi". Tali aree sono disciplinate dall'articolo 33, commi 32-33-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Quale misura compensativa alla sottrazione di suolo agricolo, si applica la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, secondo le indicazioni riportate nel Paragrafo "Stato di fatto e valore agricolo del suolo" della presente Scheda.

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

In parte dell'ambito in oggetto è stata rilevata la presenza di un bosco, secondo la definizione riportata nella Legge Regionale n. 31/2008. I boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). L'attuazione degli interventi nell'ambito è pertanto subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Nel caso in cui il progetto del piano di lottizzazione preveda l'insediamento di attività particolarmente delicate dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente (cioè le attività comprese negli elenchi della Legge Regionale n. 5 del 2 febbraio 2010), l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata a "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), secondo la procedura di cui alla LR n. 5/2010 sopra citata.

20 Indicazioni per il risparmio energetico

Al fine di incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili (materia disciplinata dalla DGR 18 aprile 2012, n. 3298), si suggerisce di valutare l'opportunità di realizzare, sulle coperture dei nuovi insediamenti produttivi o commerciali, impianti fotovoltaici o simili.

21 Tutela delle presenze di interesse storico

Parte dell'ambito di trasformazione in oggetto è occupata dai resti dell'antica fornace "Badino", che il PGT individua come complesso edilizio di interesse storico.

A tutti gli edifici costituenti la fornace è assegnata la categoria di intervento della "sostituzione edilizia" (si veda la "Carta della disciplina degli interventi del tessuto storico" del Piano delle Regole): tale modalità di intervento consente la demolizione degli edifici e la loro ricostruzione, anche in posizione diversa da quella originaria.

Dovrà tuttavia essere valutata con attenzione l'opportunità di conservare, attraverso adeguati interventi di consolidamento statico, la vecchia ciminiera.

22 Ambiti di particolare sensibilità acustica

L'ambito in oggetto è inserito fra gli "ambiti di particolare sensibilità acustica". L'indicazione è dovuta alla presenza, a nord del capoluogo di Chignolo Po, di due piste automobilistiche, che hanno un notevole impatto acustico sul centro abitato.

I soggetti attuatori degli interventi, pertanto, sono tenuti a verificare che tale impatto acustico non superi i limiti di legge.

23 Adeguamento alle prescrizioni della provincia

La Provincia di Pavia, con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 12 febbraio 2014 (Verifica di compatibilità del Documento di Piano del PGT con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP, ai sensi dell'articolo 13, comma 5 della LR n. 12/2005) ha prescritto quanto segue:

- L'ambito non potrà avere accesso diretto dalla strada provinciale
- L'ambito interessa parzialmente aree coperte da bosco, come rilevabile dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dal Piano di Indirizzo Forestale, dal Sistema Informativo dei beni Ambientali della Regione Lombardia e come descritto anche dalla documentazione di PGT; pertanto, preliminarmente alla realizzazione delle opere di attuazione dell'ambito, dovrà essere valutata la compatibilità paesaggistica e forestale delle trasformazioni proposte attraverso le previste procedure ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e L.r. 31/2008
- L'ambito interessa aree prima destinate ad attività produttiva di fornace. È perciò opportuno che preliminarmente alla realizzazione delle opere venga verificata la possibile compromissione di matrici ambientali da parte delle attività pregresse e successivamente, qualora necessario, vengano seguite le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. (Titolo V- bonifiche siti inquinati).

24 Indici e parametri urbanistici

ATP-PL 1 - Chignolo Po - Ex Strada Statale n. 234

Superficie territoriale			
Superficie territoriale	St	m²	33.953
Indici e parametri urbanistici ed edifici			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m²/m²	0,50
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m²/m²	0,05
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m²/m²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,60
Aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
Destinazione	Parametro % SLP	SLP m²	Superficie m²
Aree parametriche minime	10%	20.372	2.037
Aree da cedere	5%	20.372	1.019
Aree monetizzabili	5%	20.372	1.019

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rce e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

Superficie lorda di pavimento edificabile			
SLP edificabile minima	SLP_min	m²	16.977
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
SLP aggiuntiva	SLP_agg	m²	1.698
SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)	SLP_bon	m²	1.698
SLP edificabili totale	SLP_tot	m²	20.372
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Destinazione	Parametro % SLP	SLP m²	Superficie m²
Verde attrezzato	2,5%	20.372	509
Parcheggio	2,5%	20.372	509
Totale	5%	20.372	1.019

