

INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A18, mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.

2 La Tavola A18 di cui al comma 1 individua:

- a) aree di trasformazione non conformate
- b) aree di trasformazione conformate come da vigente P.R.G.
- c) aree di trasformazione destinate a servizi
- d) aree golenali da acquisire

3 Le aree di cui al comma 2, lettera a) sono a loro volta suddivise in:

- a1) aree relative alla prima quota di sviluppo (I fase)
- a2) aree relative alla seconda quota di sviluppo (II fase)
- a3) aree relative alla terza quota di sviluppo (III fase)

4 Le aree di cui al comma 3, lettera a2) possono essere oggetto di una proposta di piano attuativo solamente allorché si siano verificate le seguenti condizioni:

- siano stati definiti i Piani esecutivi relativi alle aree di cui al comma 3, lettera a1) nei seguenti termini quantitativi
 - Piani esecutivi approvati per almeno il 50 % in termini di superficie (con specificazione in convenzione dell'obbligo di inizio lavori entro sei mesi dall'approvazione);
 - Piani esecutivi adottati per almeno il 20 % in termini di superficie.
- l'Amministrazione comunale possa dimostrare mediante uno strumento di monitoraggio del Piano dei Servizi appositamente predisposto che la dotazione in termini di mq per abitante (mq/ab) di aree destinate a servizi pubblici non sia diminuita rispetto a quella esistente alla data di approvazione del PGT a causa della nuova edificazione comunque autorizzata a partire dalla medesima data;
- l'Amministrazione abbia predisposto un Piano Energetico di certificazione degli edifici di proprietà comunale che preveda interventi mirati alla riduzione delle emissioni (secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia) di almeno il 10% ogni anno, fino a portare le caratteristiche di emissione dei suddetti edifici all'interno della classe B.

5 Le aree di cui al comma 3, lettera a3) possono essere oggetto di una proposta di piano attuativo solamente allorché si siano verificate le seguenti condizioni:

- siano stati approvati tutti i Piani attuativi relativi alle aree di cui al comma 3, lettera a1);
- siano stati definiti i Piani esecutivi relativi alle aree di cui al comma 3, lettera a2) nei seguenti termini quantitativi
 - Piani esecutivi approvati per almeno il 50 % in termini di superficie (con specificazione in convenzione dell'obbligo di inizio lavori entro sei mesi dall'approvazione);
 - Piani esecutivi adottati per almeno il 20 % in termini di superficie.
- l'Amministrazione comunale possa dimostrare mediante uno strumento di monitoraggio del Piano dei Servizi appositamente predisposto che la dotazione in termini di mq per abitante (mq/ab) di dotazione di aree destinate a servizi pubblici è stata incrementata di almeno il 10% dell'esistente alla data di approvazione del PGT, tenuto comunque conto della nuova edificazione comunque autorizzata a partire dalla medesima data;
- sia stato attuato il progetto di riqualificazione delle aree agricole definito all'interno del PGT almeno per il 20% rispetto alle aree complessivamente individuate nella Tav. A19 attraverso l'impiego degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- tutti gli edifici di proprietà comunale presentino le caratteristiche per la classificazione in classe B rispetto alle emissioni, secondo la vigente normativa in materia.

6 Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

6.1 I piani attuativi dovranno interessare, di norma, l'intero ambito relativo alle Aree di trasformazione così come individuate nella tavola A18 del DDP.

6.2 L'eventuale suddivisione in sub-ambiti, potrà essere valutata dal Comune su proposta di uno o più soggetti interessati, ed eventualmente acconsentita, a condizione che siano rispettati i limiti e le impostazioni

generali relative all'area di trasformazione individuata nel DDP, e previa formale comunicazione a tutte le proprietà incluse nell'area medesima, da parte del soggetto proponente.

6.3 E' consentito l'accorpamento di due o più Aree di Trasformazione contigue, a destinazione omogenea, da attuarsi mediante un unico piano esecutivo, nel rispetto della programmazione di cui ai precedenti commi 3-4-5, e a condizione che siano confermati gli indici ed i parametri urbanistici nonché le altre eventuali prescrizioni previste per ogni Area individuata dal PGT.

6.4 Quanto previsto ai precedenti commi 6.2 e 6.3, non costituisce variante al DDP. Potranno altresì essere acconsentiti, senza variante al PGT, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati nella tavola A18 del DDP, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà.

7 Le aree di cui al comma 2 lettera b) conservano gli indici e le prescrizioni del vigente P.R.G. per i corrispondenti Piani attuativi, e vengono conformate con i suddetti indici nel Piano delle Regole.

8 Le aree definite nella Tav A18 come aree di trasformazione pubblica con destinazione a servizi, collocate all'esterno di comparti perimetrati sono quelle a cui si applica quanto previsto dall'art. 5, comma 4 in termini di diritti volumetrici.

Prescrizioni per i piani attuativi in aree C e D

1 Le zone C (residenziale di espansione) sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili.

2 Le zone D (produttive di espansione) sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione, con specifica destinazione d'uso produttiva e alle funzioni compatibili.

3 L'individuazione di una zona C o D nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce conseguentemente alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Gli indici di cui al comma 5 e seguenti hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo di cui allo stesso comma 5

4 Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentibili le funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzoneamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

5 L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo, è regolata per le aree di cui all'art. 9, secondo comma, lettera a) di cui è prevista la realizzazione nell'arco di validità del Documento di Piano, dai seguenti indici e parametri:

It: 1,00 mc/mq

Rc: 40%

H max: m 11,50

Dc: m 5,00

6 SOPPRESSO (VARIANTE 2013)

7 Nei comparti di cui all'art. 9, secondo comma, lettera b), l'edificazione, subordinata all'approvazione di piano attuativo è regolata dagli indici stabiliti nella normativa del Piano delle Regole.

8 La previsione di aree per servizi nelle aree di trasformazione, di cui all'art 9, secondo comma, lettera a) deve essere come minimo di 26,5 mq per abitante teoricamente insediabile.

9 Gli abitanti teoricamente insediabili si calcolano dividendo i mc previsti per 150.

10 SOPPRESSO (VARIANTE 2013)

11 I progetti presentati nelle aree sopra indicate devono contenere un attento studio dell'illuminazione esterna nel rispetto della L.R. 17/2000, anche con riferimento alle attività private.

12 I Piani esecutivi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere una zona a verde inedificabile in corrispondenza delle "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" come individuate dal PTCP di Pavia, dovendo in tali aree essere perseguiti gli obiettivi e gli indirizzi fissati dall'art.33 dello stesso PTCP. La volumetria realizzabile in tali contesti sulla base dell'indice volumetrico di zona dovrà pertanto essere collocata in altre parti dell'area non vincolate come sopra indicato.

13 La Convenzione del Piano esecutivo dell'ambito di trasformazione contrassegnato con la lettera III R 13 dovrà prevedere la cessione dell'area necessaria alla realizzazione della pista ciclabile prevista nella Tav. 18. La cessione della suddetta area, da considerare aggiuntiva rispetto agli standard pari al 26,5 ab/mq come previsto dal precedente comma 8, dovrà essere effettuata entro dodici mesi dall'approvazione del P.G.T. . Il mancato rispetto della presente norma comporterà l'interruzione dell'iter di approvazione delle opere previste nel Piano esecutivo.

14 Per l'Area di Trasformazione I R0, in aggiunta a quanto previsto dalle presenti Norme, si applicano le specifiche disposizioni contenute nella scheda d'ambito allegata alle stesse.