

SCHEDA AT_05_18071.pdf

COMUNE DI GERENZAGO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT_05

INDICE

PARTE 1. CONVERSIONE DEI CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RAPPORTO ELABORATI DI PGT/SHAPE FILE AMB_TRAS...	2
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ.....	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE	4
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	5
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	9
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	10
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	16
PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATPP)	18
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO	19
4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATPP-PL): EDIFICABILITÀ.....	20
4.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATPP-PL).....	22

Parte 1. Conversione dei codici identificativi degli ambiti di trasformazione - Rapporto elaborati di PGT/shape file AMB_TRAS

Il codice identificativo di ciascun ambito di trasformazione indicato negli elaborati di PGT corrisponde al codice identificativo dell'elaborato "AMB_TRASF.shp" indicato nella seguente tabella:

SCHEDA	AMB_TRAS	SIGLA PIANO ATTUATIVO	TIPOLOGIA
AT_01_18071	1	ATR PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE soggetti a piano di lottizzazione
AT_02_18071	2	ATR PL2	
AT_03_18071	3	ATR PL3	
AT_04_18071	4	ATR PL4	
AT_05_18071	5	ATR PL5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI soggetti a piano di lottizzazione

Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità

2.1 Tipi di ambito di trasformazione

Definizione. Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione.

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 di lottizzazione (PL)

Ciascun ambito di trasformazione è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle previsioni di piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

Classificazione. Gli ambiti di trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL).
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL).

2.2 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.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

Il territorio comunale di Gerenzago è attraversato da:

- Strada Provinciale n. 34 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale ex Strada Statale n. 412 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al limite esterno della carreggiata.

Il PGT conferma, come viabilità di nuova previsione, il tracciato della strada di progetto in variante alla sopra citata ex S.S. n. 412, ad est di Cascina Castellere. Il tracciato è stato introdotto con la variante parziale al PRG dell'anno 2006, in recepimento di un progetto presentato dall'Amministrazione Provinciale di Pavia e trasmesso al Comune di Gerenzago con documento prot. gen. 6334/2005.

Tale tracciato viene confermato dal PGT in seguito all'entrata in vigore della DGR n. 1360 del 25 febbraio 2011 "Programma degli interventi prioritari sulla rete viaria di interesse regionale - Aggiornamento per l'anno 2011: stralcio per la Provincia di Pavia", che ha confermato la previsione della variante in oggetto.

La strada di progetto sopra citata è di tipo C (secondo il progetto provinciale): la fascia di rispetto, pertanto, è di 30 metri.

2 Prescrizioni di carattere viabilistico

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.

3 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare", 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, 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.

4 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 1ª 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 Gerenzago sono presenti un allevamento di suini a Cascina Castellere ed un allevamento di bovini a Cascina Mellana.

5 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 Gerenzago, contestualmente o successivamente all'approvazione definitiva 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.

6 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 smaltimento delle acque meteoriche.

2.3 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

Nella “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi “molto bassa” e “bassa”).

Sensibilità molto alta

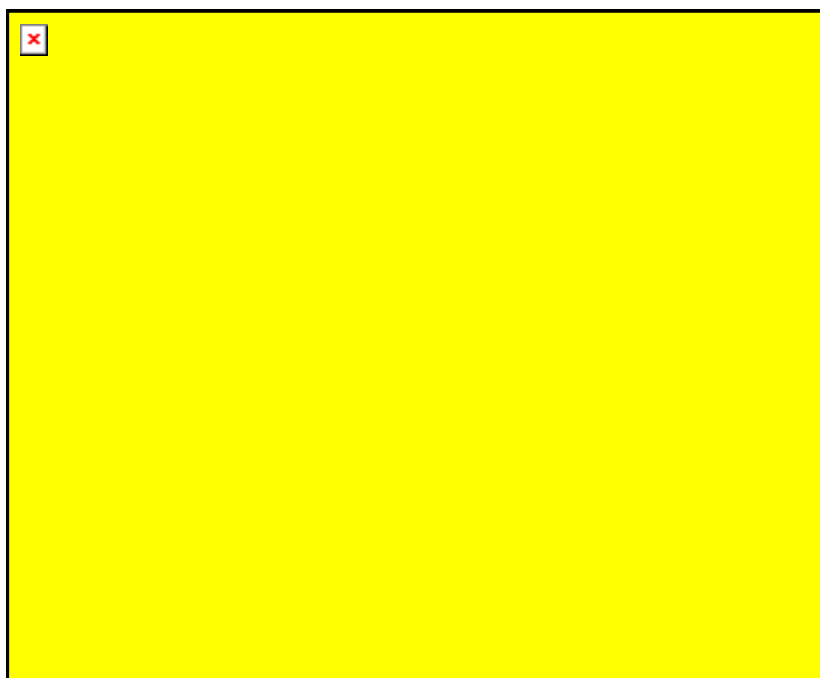
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.
- “Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici”, così come individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP, disciplinate dall'art. 33, commi 6-14 delle Norme Tecniche del Piano Provinciale, integralmente recepite dal PGT.
- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (Cavo Litta di Bissona, roggia Miradola, roggia Vecchia, roggia Bollana, roggia Todeschina).

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.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi e del tessuto consolidato del capoluogo e dei nuclei edificati isolati.



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

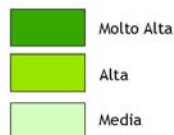


Figura 1. Stralcio della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie edilizie residenziali

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.

4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal consiglio comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite dalla seguente tabella.

1 PIANO FUORI TERRA	1A	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile.
	1B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'art. 63, comma 6 della LR 12/2005
2 PIANI FUORI TERRA	2A	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili.
	2B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile.

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

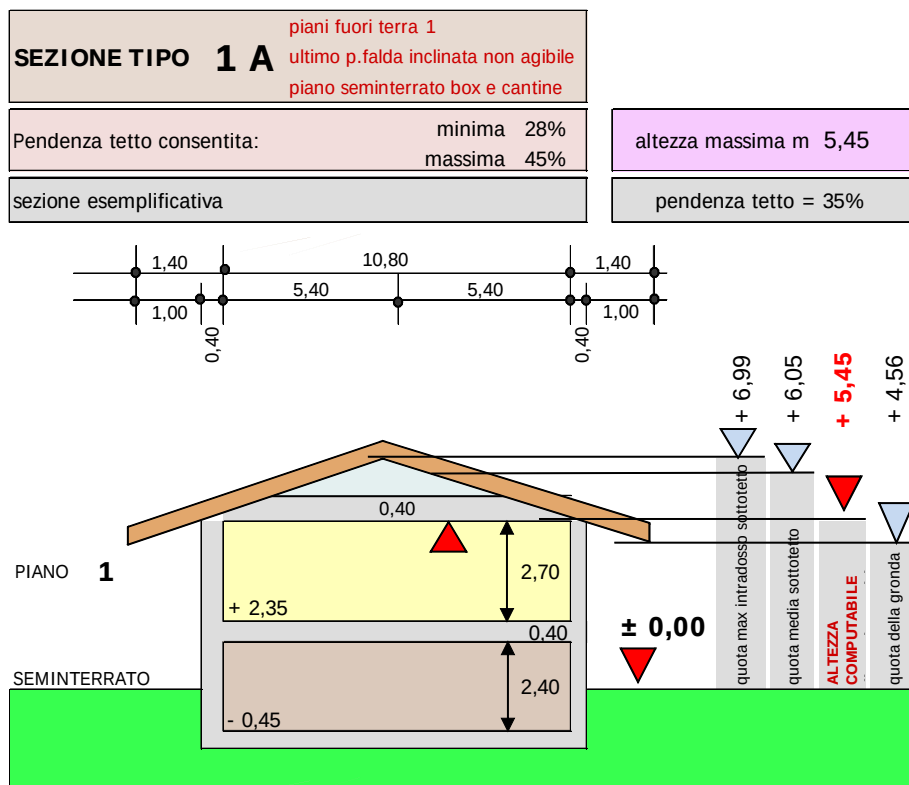
In tutti gli ambiti di trasformazione residenziali è prevista un'altezza massima degli edifici di 8,50 metri, corrispondente alla sezione tipo 2B, misurata all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

6 Sezioni a un piano fuori terra

Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

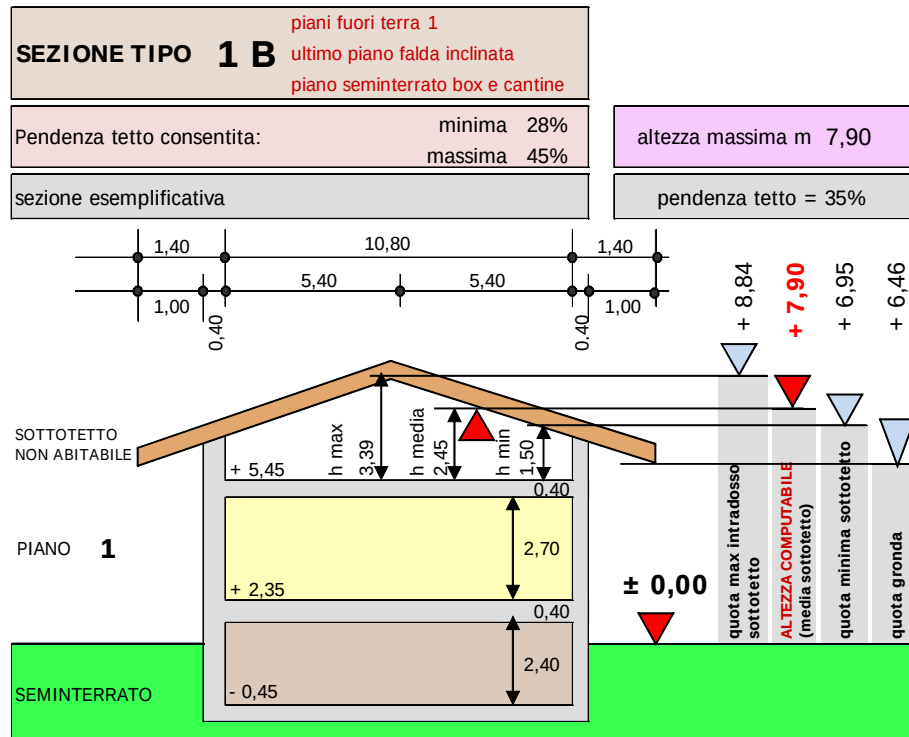
- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile.
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 5,45 m.



Sezione tipo 1B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'articolo 63, comma 6 della LR 12/2005;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 7,90 m.

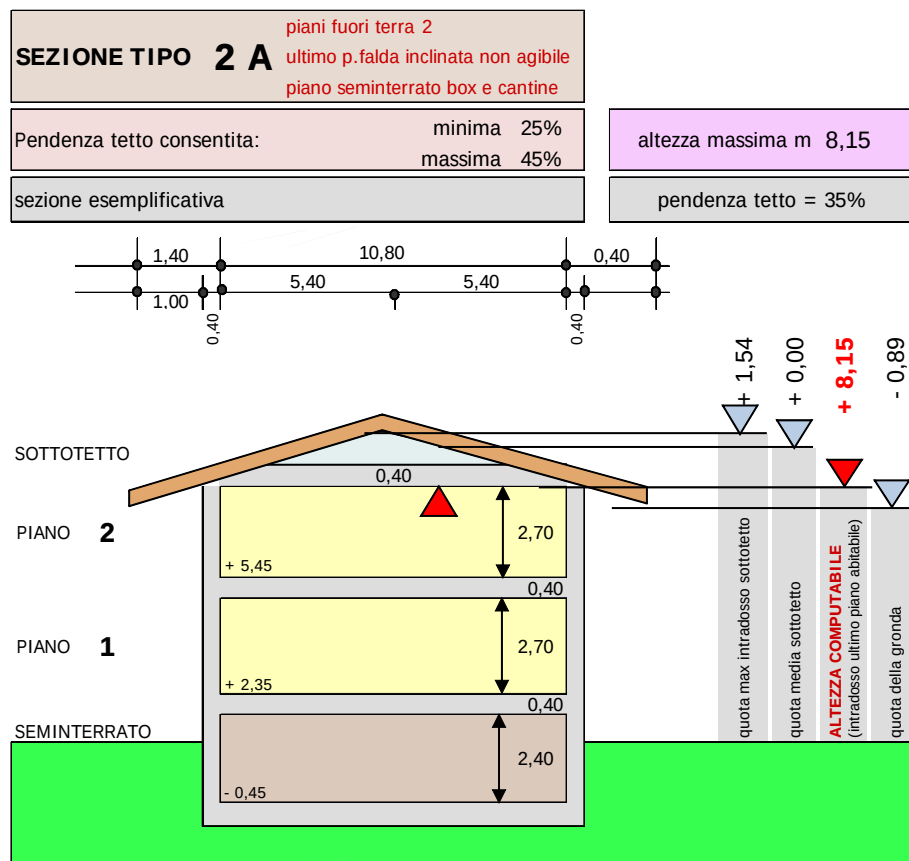


7 Sezioni a 2 piani fuori terra

Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

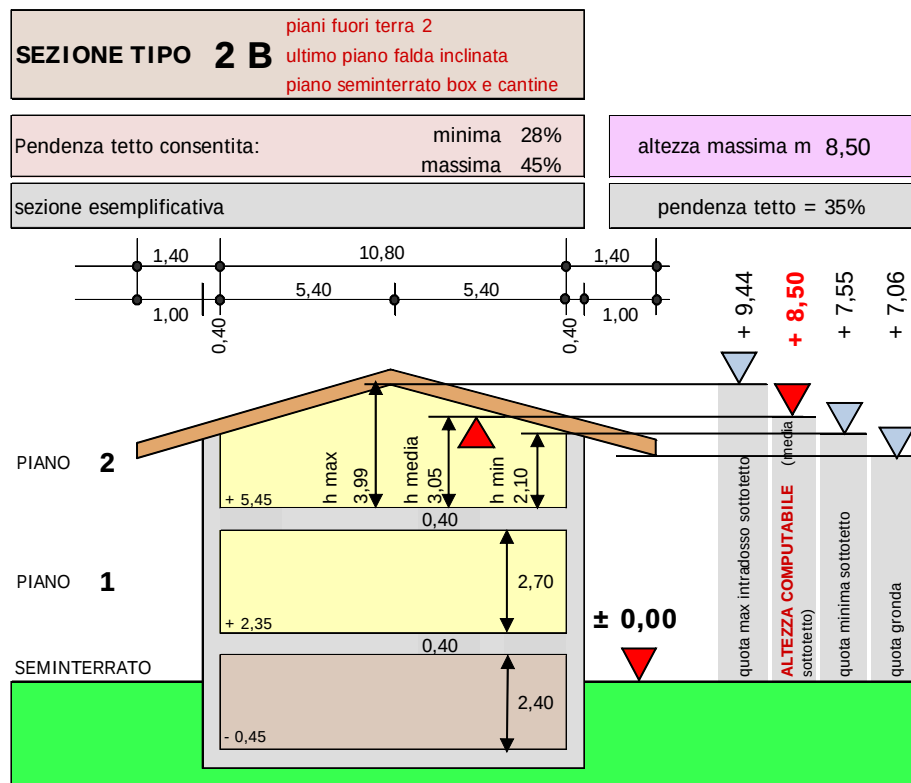
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,15 m.



Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 8,50 m.



3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

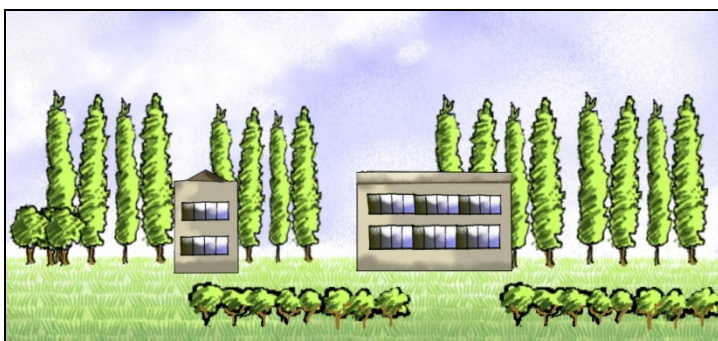
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

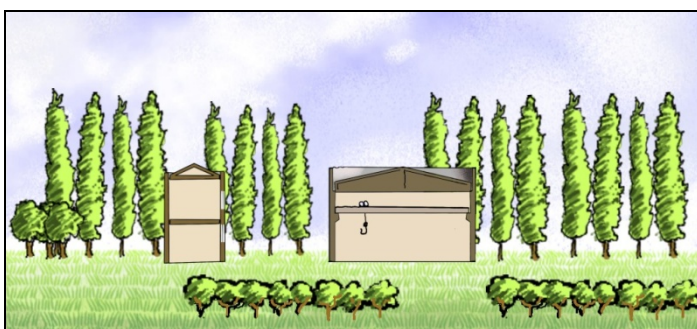
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, 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.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate 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.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricate 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.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate 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.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



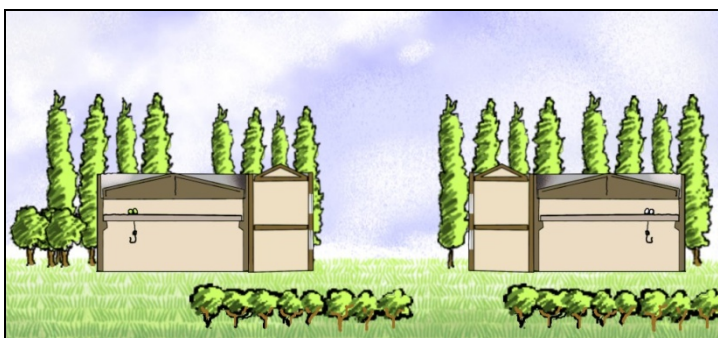
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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



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



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

Parte 4. Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATPP)

4.1 Ambiti di trasformazione polifunzionali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione polifunzionali ATPP si attuano tramite piano di lottizzazione (ATPP-PL).

2 Destinazione d'uso

Negli ambiti di trasformazione polifunzionali è consentita la destinazione mista produttiva e commerciale-direzionale-ricettiva.

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP e del PdR	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione polifunzionali ATPP sono dettagliati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole, alle quali si rimanda.

4.2 Ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL): edificabilità

1 Ambito di trasformazione ATPP-PL 1

L'ambito di trasformazione ATPP-PL 1, soggetto a piano di lottizzazione, è oggetto di perequazione d'ambito. È ammesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata, pari al 20% dell'indice minimo.

La capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione ATPP-PL 1 è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale			Superficie lorda di pavimento		
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
			St m ²	Ut_min mq/mq	Ut_agg mq/mq 20%	Ut_tot mq/mq	SLP_min m ²	SLP_agg m ²	SLP_tot m ²
ATPP-PL 1	Gerenzago	Via Piave	29.867	0,42	0,08	0,50	12.544	2.509	15.053

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

Nella tabella seguente, si ipotizza che la SLP complessiva ammessa sia equiripartita in destinazione produttiva e destinazione commerciale-direzionale-ricettiva (50% e 50%), ma per l'effettiva ripartizione il PGT lascia piena libertà ai lottizzanti. Naturalmente le aree per servizi da cedere varieranno di conseguenza.

Sigla ambito	Indirizzo	Suddivisione della SLP per destinazione				
		SLP totale	SLP commerciale, direzionale, ricettiva		SLP produttiva	
		SLP_tot m ²	SLP_comm % SLP_tot m ²		SLP_prod % SLP_tot m ²	
ATPP-PL 1	Via Piave	15.053	50%	7.526	50%	7.526

Le cessioni di aree per servizi pubblici, che variano a seconda della destinazione (commerciale e produttiva), sono riportate nella seguente tabella riassuntiva, in cui si ipotizza una equiripartizione della SLP di progetto fra destinazione produttiva e destinazione commerciale-direzionale-ricettiva, come già detto.

Sigla ambito	DESTINAZIONE PRODUTTIVA Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_prod	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATPP-PL 1	7.526	5%	376	5%	376	10%	753	20%	1.505	10%	753

Sigla ambito	DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, RICETTIVA Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATPP-PL 1	7.526	0%	0,00	50%	3.763	50%	3.763	100%	7.526	50%	3.763

4.3 Schede degli ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL)

4.3.1 SCHEDA AMBITO: ATPP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante nord-occidentale del capoluogo, al confine con il Comune di Villanterio.

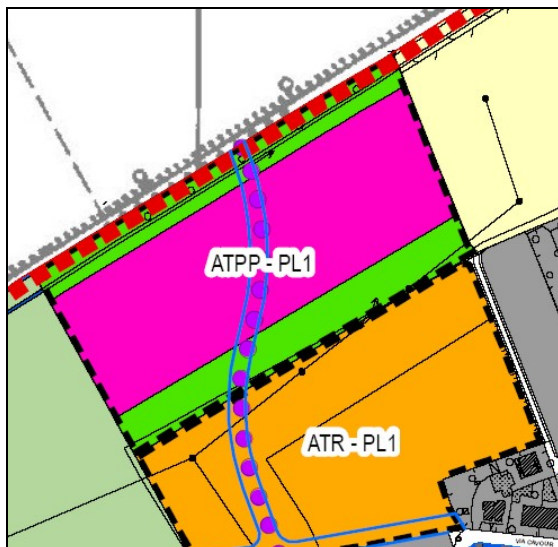


Figura 2. ATPP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATPP-PL 1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 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 alta (classe II, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. 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 in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è lo sviluppo di un polo produttivo/commerciale ben attrezzato e di qualità, adeguatamente separato dal centro abitato del capoluogo.

Sono poste a carico dei lottizzanti le seguenti opere viabilistiche:

- Realizzazione della strada indicata nella cartografia di piano, in prolungamento di via Piave, fino al confine con il Comune di Villanterio.
- Realizzazione della pista ciclopedonale a lato della strada di cui sopra.
- Finanziamento e realizzazione, insieme e in accordo con il Comune di Villanterio, del ponte sulla roggia Colombana, che scorre sul confine tra i due Comuni, al di là del quale si trova il polo logistico di Villanterio attualmente in fase di ultimazione. Il polo logistico di Villanterio è stato realizzato attraverso un PIP ("Piano per gli Insediamenti Produttivi").

4 Indicazioni del PTCP

Il PTCP non contiene particolari indicazioni relative all'ambito in oggetto.

5 Prescrizioni per la tutela dei corsi d'acqua

Sul confine settentrionale dell'ambito in oggetto (confine tra Gerenzago e Villanterio) scorre la roggia Colombana.

I corsi d'acqua devono essere salvaguardati ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 (divieto di tombinatura).

Inoltre, devono essere rispettate le disposizioni del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", ed in particolare la lettera f) dell'art. 96, che così recita: "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, 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 smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi".

Tali prescrizioni sono recepite nello Studio Geologico, che inserisce la fascia di rispetto della roggia Colombana in classe 4 di fattibilità geologica (vedi paragrafo seguente).

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade quasi interamente in classe 3 di fattibilità geologica.

Classe 3: "Fattibilità con consistenti limitazioni". 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 individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto dovranno essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei piani attuativi (LR n. 12/2005, art. 14), o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR n. 12/2005, art. 38). Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dai DM 11 marzo 1998 e 14 settembre 2005.

La fascia di rispetto della roggia Colombana ricade in classe di fattibilità geologica 4, sottoclasse 4b.

Classe 4: "Fattibilità con consistenti limitazioni". Sottoclasse 4b. In classe 4b sono posti i terreni che costituiscono gli alvei attivi dei corsi d'acqua non demaniali del territorio comunale di Gerenzago (competenza privata). Per questi corsi d'acqua valgono le prescrizioni degli articoli 891, 892, 893 e 897 del Codice Civile.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni della RER

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515/2008 e successivamente integrata con DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni del SIBA

L'ambito in oggetto NON ricade in aree soggette ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e catalogate nella banca dati regionale SIBA ("Sistema Informativo Beni Ambientali").

9 Particolari prescrizioni di tutela ambientale

L'ambito di trasformazione in oggetto confina:

- A nord con la roggia Colombana, che è uno dei corsi d'acqua più importanti di Gerenzago, e in quanto tale deve essere salvaguardato e valorizzato.
- A sud con l'ambito di trasformazione di nuova previsione ATR-PL 1, con destinazione residenziale (vedi relativa scheda).

In corrispondenza dei confini settentrionale e meridionale dell'ambito, la "Carta delle previsioni di piano" individua due fasce di rispetto, denominate "fasce verdi di mitigazione", che hanno lo scopo di tutelare la roggia Colombana a nord e creare una zona filtro di separazione tra gli insediamenti produttivi/commerciali previsti nell'ambito in oggetto e quelli residenziali previsti nell'ambito ATR-PL 1 adiacente.

All'interno di tali fasce di rispetto, i lottizzanti sono tenuti a piantumare essenze arboree ed arbustive autoctone (rinaturazione delle sponde della roggia Colombana a nord e realizzazione di una fascia verde "tampone" a sud).

10 Indici di utilizzazione, SLP, cessioni, monetizzazioni

L'indice di utilizzazione territoriale, la SLP ammessa, le cessioni e le monetizzazioni previste sono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Superficie territoriale			
Superficie territoriale	St	m ²	29.867
Indici e parametri urbanistici ed edilizi			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,42
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di Ut_min		
Edilizia bioclimatica	Ut_agg	m ² /m ²	0,08
Edilizia convenzionata			
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,50
Superficie lorda di pavimento complessiva			
SLP minima	SLP_min	m ²	12.544
SLP aggiuntiva (incentivi edificatori)	= 20% di SLP_min		
Edilizia bioclimatica	SLP_agg	m ²	2.509
Edilizia convenzionata			
SLP edificabile totale	SLP_tot	m ²	15.053
Superficie lorda di pavimento commerciale			
SLP commerciale (50% SLP_tot)	SLP_comm	m ²	7.526
Superficie lorda di pavimento produttiva			
SLP produttiva (50% SLP_tot)	SLP_prod	m ²	7.526
Destinazione commerciale, direzionale, ricettiva: aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	100%	7.526	7.526
da cedere	50%	7.526	3.763
parametriche monetizzabili	50%	7.526	3.763
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	0%	7.526	0
parking	50%	7.526	3.763
totale	50%	7.526	3.763
Destinazione produttiva: aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	20%	7.526	1.505
da cedere	10%	7.526	753
parametriche monetizzabili	10%	7.526	753
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	5%	7.526	376
parking	5%	7.526	376
totale	10%	7.526	753
Aree per servizi di perequazione d'ambito: dotazione complessiva			
Aree per servizi da cedere			
destinazione	verde attrezzato	parking	totale
	m ²	m ²	m ²
Destinazione commerciale, direzionale, ricettiva	-	3.763	3.763
Destinazione produttiva	376	376	753
Totale	376	4.140	4.516
Aree per servizi monetizzabili			
destinazione	aree monetizzabili		
	m ²		
Destinazione commerciale	3.763		
Destinazione produttiva	753		
Totale	4.516		

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

11 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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

12 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini,

minimo 5,00 m			
Df	Distanza fra fabbricati	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: 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	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

13 Altezza massima

L'altezza massima H_e consentita per i capannoni, 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.

14 Tipologie consentite

Sono consentite le seguenti tipologie, secondo le definizioni riportate al Paragrafo 3.2.

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