

## 5.3.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 2

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova ad est del capoluogo, lungo la SP n. 65, di fianco al capannone della ditta SIMI, al confine con il comune di Verretto.

La ditta SIMI si occupa di carpenteria metallica (produzione e vendita di recinzioni industriali ed affini).

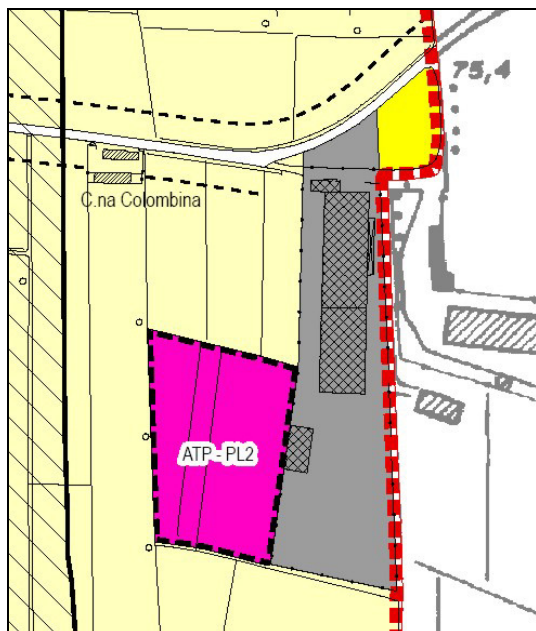


Figura 22. ATP-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano" (Variante n. 01/2016)



Figura 23. ATP-PL 2. 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 ben attrezzato e di qualità, in ampliamento della ditta SIMI, lontano dal centro abitato del capoluogo.

### 4 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 <sup>2</sup>                 | 14.823             |                                                            |                |                |                    |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi   |                 |                                |                    | Superficie lorda di pavimento edificabile                  |                |                |                    |
| Indice di utilizzazione territoriale minimo | Ut_min          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,42               | SLP minima                                                 | SLP_min        | m <sup>2</sup> | 6.226              |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   | = 20% di Ut_min |                                |                    | SLP aggiuntiva (incentivi edificatori)                     | = 20% di V_min |                |                    |
| Edilizia bioclimatica                       | Ut_agg          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,08               | Edilizia bioclimatica                                      | SLP_agg        | m <sup>2</sup> | 1.245              |
| Edilizia produttiva convenzionata           |                 |                                |                    | Edilizia produttiva convenzionata                          |                |                |                    |
| Indice di utilizzazione territoriale totale | Ut_tot          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,50               | SLP edificabile totale                                     | SLP_tot        | m <sup>2</sup> | 7.471              |
| Aree per servizi di perequazione d'ambito   |                 |                                |                    |                                                            |                |                |                    |
| Aree per servizi da cedere o monetizzare    |                 |                                |                    | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere |                |                |                    |
| destinazione                                | parametro       | SLP_tot                        | superficie servizi | destinazione                                               | parametro      | SLP_tot        | superficie servizi |
|                                             | % SLP           | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup>     |                                                            | % SLP          | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>     |
| aree parametriche minime                    | 20%             | 7.471                          | 1.494              | verde attrezzato                                           | 5%             | 7.471          | 374                |
| da cedere                                   | 10%             | 7.471                          | 747                | parcheggio                                                 | 5%             | 7.471          | 374                |
| parametriche monetizzabili                  | 10%             | 7.471                          | 747                | totale                                                     | 10%            | 7.471          | 747                |

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

È consentita la monetizzazione totale delle aree per servizi pubblici.

### 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

### 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

### 7 Viabilità di accesso

Il progetto della viabilità di accesso all'ambito dovrà essere coordinato con quello relativo all'ambito di trasformazione ATP-PL 1, e sottoposto al nulla osta della Provincia di Pavia, ente gestore della SP n. 65.

L'ambito ATP-PL 2 e la contigua area artigianale/industriale esistente potranno accedere alla SP n. 65 solo attraverso un unico accesso.

## 8 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%                                                                                                                                                                                |

## 9 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.

## 10 Altezza massima

L'altezza massima He 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.

## 11 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 |         |             |

## 12 Prescrizioni particolari

Durante la conferenza di concertazione sulle previsioni del PGT aventi valenza sovracomunale (17 giugno 2011), prevista ai sensi degli articoli 17-18-19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, i rappresentanti del comune di Verretto hanno segnalato che i fossi e i canali di irrigazione non sono in grado di assorbire in modo adeguato le acque meteoriche, che provocano sovente l'allagamento dei campi e delle cantine degli edifici situati nella zona. Ciò è dovuto, oltre che alla scarsa capacità dei fossi e alla carenza di manutenzione, anche alla impermeabilizzazione dei suoli (parcheggio asfaltato della ditta SIMI).

Si prescrive pertanto che il progetto degli interventi negli ambiti di trasformazione ATP-PL 1 e ATP-PL 2 sia accompagnato da uno specifico studio di fattibilità idraulica, volto a garantire il completo smaltimento delle acque piovane. A tale scopo, gli spazi esterni adibiti al transito e alla sosta dei veicoli dovranno essere pavimentati con materiali ad alto tasso di permeabilità.

## 13 Compatibilità con gli ambiti adiacenti

Dovrà essere prevista l'edificazione verso il confine con lo stabilimento produttivo esistente e dovranno essere altresì inseriti opportuni elementi di mitigazione ambientale (fasce tampone adeguatamente piantumate) ed elementi di naturalità con funzione di filtro, verso le aree agricole.