

SCHEDA AT_19_18115.pdf

Aggiornata alla VARIANTE AL PGT n. 02/2016

COMUNE DI PINAROLO PO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

AT_19 = ATP-PL1

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.....	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE.....	4
2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	5
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI.....	6
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	8
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....	9
PARTE 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI ATP.....	11
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI ATP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO	12
4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: ATP-PL, ATP-PII.....	17
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATP-PL 1.....	18

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, aggiornata alla variante al PGT denominata VARIANTE n. 02/2016:

codice AMB_TRAS	codice elaborati PGT	tipologia degli ambiti di trasformazione
AT_1	ATR-PL2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE soggetti a piano di lottizzazione
AT_2	ATR-PL3	
AT_3	ATR-PL4	
AT_4	ATR-PL5	
AT_5	ATR-PL6	
AT_6	ATR-PL7	
AT_7	ATR-PL8	
AT_8	ATR-PL9	
AT_9	ATR-PL10	
AT_14	ATR-PCC4	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE oggetti a permesso di costruire convenzionato
AT_16	ATR-PCC6	
AT_17	ATR-PCC7	
AT_18	ATR-PCC8	
AT_19	ATP-PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA soggetti a piano di lottizzazione
AT_20	ATP-PL2	

Parte 2. ambiti di trasformazione

2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Nel PGT di Pinarolo Po, gli "ambiti di trasformazione" (sigla AT) possono essere divisi in due grandi categorie:

- Ambiti attualmente non edificati, che si configurano quindi come aree di espansione.
- Ambiti attualmente già edificati, per i quali sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione funzionale.

Inoltre, gli ambiti di trasformazione sono classificati in modo diverso a seconda della modalità attuativa prevista dal PGT:

- Ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione (sigla AT-PL).
- Ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato (sigla AT-PCC).
- Ambiti di trasformazione soggetti a programma integrato di intervento (sigla AT-PII).

Gli strumenti attuativi di cui alle lettere A e B (PL e PCC) si applicano agli ambiti di trasformazione di cui al punto 1 ("ambiti attualmente non edificati"); lo strumento attuativo di cui alla lettera C (PII) si applica agli ambiti di cui al punto 2 ("ambiti attualmente già edificati").

Infine, gli ambiti di trasformazione sono classificati in base alla destinazione urbanistica prevista:

- Ambiti di trasformazione residenziali (sigla ATR).
- Ambiti di trasformazione produttivi (sigla ATP).
- Ambiti di trasformazione polifunzionali (sigla ATPP).

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle due tavole seguenti, che fanno parte degli elaborati del Documento di Piano del PGT:

- "Carta delle previsioni di piano".
- "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

In entrambe le tavole, gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro nero tratteggiato; il colore dello sfondo indica la destinazione urbanistica (residenziale, produttiva, polifunzionale); la sigla indica la destinazione urbanistica, lo strumento di attuazione e il numero dell'ambito.

Ad esempio, la sigla "ATR – PL 10" identifica l'ambito di trasformazione numero 10, a destinazione residenziale e soggetto a piano di lottizzazione.

Nella "Carta delle previsioni di piano", all'interno degli ambiti di trasformazione è indicato il tracciato delle strade di progetto, che devono essere realizzate a carico dei lottizzanti, entrando a far parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che il Documento di Piano individua soltanto la rete viabilistica principale, necessaria per il corretto inserimento degli ambiti di trasformazione nel tessuto urbano; l'individuazione delle strade di servizio ai singoli ambiti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

È posta a carico di ogni ambito di trasformazione la realizzazione delle strade che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito stesso.

Nella "Carta degli ambiti di trasformazione" non sono tracciate le strade di progetto, ma sono rappresentate in modo simbolico (cerchi colorati) le cessioni di aree pubbliche (strade, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) previste all'interno di ciascun ambito.

Il PGT di Pinarolo Po prevede in tutto 22 ambiti di trasformazione:

- 10 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL), di cui 9 situati nel capoluogo e uno a Castellazzo Vecchio.
- 8 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC), tutti nel capoluogo.
- 2 ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL), situato nel capoluogo in via Riccardi.
- 1 ambito di trasformazione produttivo soggetto a programma integrato di intervento (ATP-PII), situato a nord del capoluogo, lungo la SP n. 15 (ex azienda chimica Ponte Alto).
- 1 ambito di trasformazione polifunzionale soggetto a programma integrato di intervento (ATPP-PII), appena oltre la ferrovia, in via Casone (ex fornace Azzi).

2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti dal nuovo Codice della strada, 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 PGT di Pinarolo Po assegna i "limiti di rispetto stradale" (rappresentati nella "Carta della disciplina delle aree" e nella "Carta delle previsioni di piano" con una linea nera tratteggiata) alle strade seguenti (tipo F):

- Strada Provinciale n. 15.
- Strada Provinciale n. 187.
- Strada Provinciale n. 113.
- Via Primo Maggio (Castellazzo Vecchio).

2 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" 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.

3 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 m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

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.

4 Verifica della rete fognaria e della capacità dell'impianto di depurazione

A causa della presenza di un impianto di depurazione in cattive condizioni strutturali e già da ora di potenzialità inadeguata, nelle more della predisposizione, da parte delle pubbliche competenti autorità di un impianto di depurazione adeguato alla dimensione comunale esistente e prevista dal PGT, si prescrive quanto segue:

ogni piano attuativo (residenziale, produttivo o commerciale) deve essere corredato di specifico studio atto a dimostrare la capacità da parte delle reti fognarie pubbliche a ricevere le nuove immissioni derivanti dal piano attuativo stesso o contenere l'impegno a potenziare in modo sufficiente le suddette reti pubbliche al fine di non compromettere ulteriormente la qualità dei corpi idrici recettori;

sarà consentito, nei nuclei abitativi che non verranno definiti agglomerati (ovvero di dimensione inferiore a 50 abitanti equivalenti), la realizzazione di impianti di trattamenti primari (Imhoff) ove possibile seguiti da fitodepurazione o eventualmente da subirrigazione.

2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI

1 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano 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 dei piani attuativi di cui al comma 1 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 piani di cui al comma 1 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 i piani di cui al comma 1 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

Il Piano delle Regole ha predeterminato la classe di sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo "Il paesaggio" del Documento di Piano) e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici del PGT" di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica".

Si precisa che le aree di compromissione e degrado paesaggistico, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, sono state considerate a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".

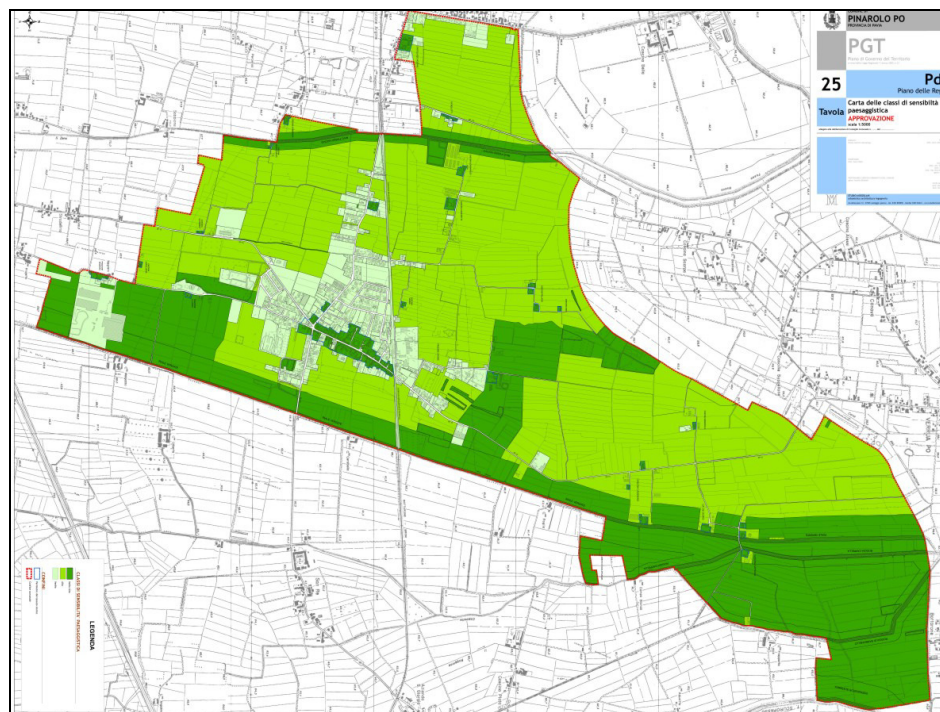


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

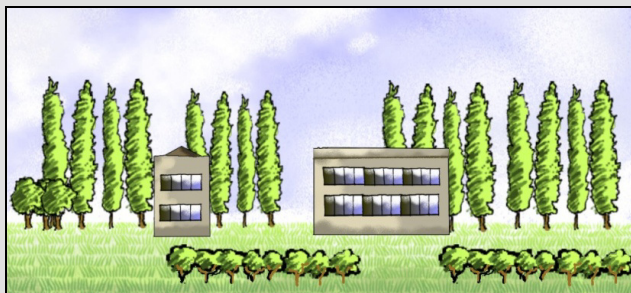
Le tipologie produttive e commerciali sono definite nel modo seguente.

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, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

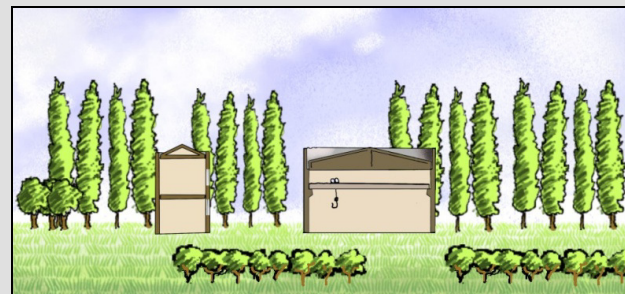
La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite

2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali

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



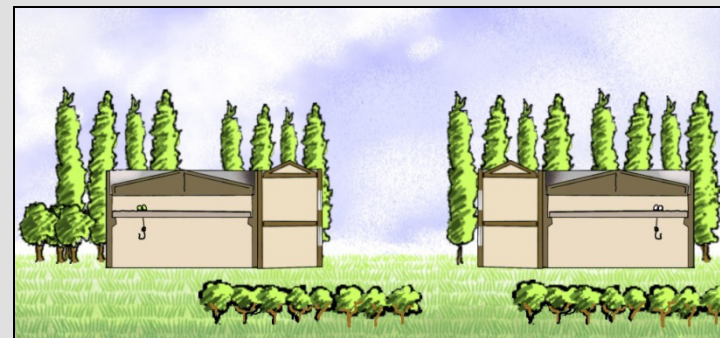
2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



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



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



5

Parte 4. Schede degli ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi ATP

4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVI ATP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

1 Modalità di attuazione

Sono previsti i seguenti tre ambiti di trasformazione a destinazione produttiva:

- Ambito ATP-PL 1 (capoluogo, via Riccardi), soggetto a piano di lottizzazione;
- Ambito ATP-PL 2 (capoluogo, via Riccardi), soggetto a piano di lottizzazione;
- Ambito ATP-PII 1 (ex azienda chimica Ponte Alto, SP n. 15), soggetto a programma integrato di intervento.

2 Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, i criteri per la perequazione e gli incentivi edificatori, sono definiti e regolati dalle norme tecniche di attuazione del Documento di Piano.

3 Capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL 1 e ATP-PL 2 (via Riccardi)

Le capacità edificatorie degli ambiti ATP-PL 1 e ATP-PL 2 sono definite nelle tabelle seguenti.

Sono riportati i seguenti dati:

- gli indici di utilizzazione territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, pari al 20% dell'indice minimo, è previsto in caso di edilizia bioclimatica);
- la superficie lorda di pavimento minima e massima previste;
- le cessioni previste.

Le aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione devono essere pari al 20% della SLP massima (valutata in base all'indice massimo). La metà di queste (10% SLP) devono essere cedute, l'altra metà (10% SLP) è può essere monetizzata.

Le aree da cedere (10% SLP) sono equamente ripartite in verde attrezzato (5% SLP) e parcheggio (5% SLP).

piano attuativo	località	Indirizzo	superficie territoriale St	Indice di utilizzazione territoriale Ut			superficie lorda di pavimento SLP			aree per servizi di perequazione d'ambito		
				minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo prescritto PGT	da cedere	monetizzabile
			St_terr	Ut_min	Ut_agg 20%	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot			
			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
ATP - PL 1	Pinarolo	Via Riccardi	5.107	0,42	0,08	0,50	2.145	429	2.574	515	257	257
ATP - PL 2	Pinarolo	Via Riccardi	6.903	0,42	0,08	0,50	2.899	580	3.479	696	348	348
TOTALE			12.010				5.044	1.009	6.053	1.211	605	605

(*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica
edilizia produttiva convenzionata

Tabella 1 Ambiti di trasformazione ATP-PL 1 e ATP-PL 2: indici edificatori e cessioni

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP	aree per servizi da cedere e da monetizzare					
		minimo prescritto PGT		da cedere		monetizzazione	
		% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATP - PL 1	2.574	20%	515	10%	257	10%	257
ATP - PL 2	3.479	20%	696	10%	348	10%	348
TOTALE	6.053	20%	1.211	10%	605	10%	605

Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATP-PL 1 e ATP-PL 2: cessioni e monetizzazioni

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP SLP_tot m²	aree per servizi da cedere					
		verde attrezzato		parcheggio		totale	
		% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²
ATP - PL 1	2.574	5%	129	5%	129	10%	257
ATP - PL 2	3.479	5%	174	5%	174	10%	348
TOTALE	6.053	5%	303	5%	303	10%	605

Tabella 3 Ambiti di trasformazione ATP-PL 1 e ATP-PL 2: cessioni

4 Capacità edificatoria dell'ambito ATP-PII 1 (ex azienda chimica Ponte Alto)

Si prevede la demolizione degli edifici esistenti (in condizioni di degrado e non dotati di alcun pregio storico o architettonico) e la sostituzione con nuovi volumi.

È fortemente ambito dall'amministrazione comunale l'insediamento di un polo produttivo ad alta tecnologia.

Le capacità edificatorie dell'ambito ATP-PII 1 sono definite nelle tabelle che seguono.

Sono riportati i seguenti dati:

- gli indici di utilizzazione territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, pari al 20% dell'indice minimo, è previsto in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata);
- la superficie lorda di pavimento minima e massima previste;
- le cessioni previste.

Le aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione devono essere pari al 20% della SLP massima (valutata in base all'indice massimo). La metà di queste (10% SLP) devono essere cedute, l'altra metà (10% SLP) è può essere monetizzata.

Le aree da cedere (10% SLP) sono equamente ripartite in verde attrezzato (5% SLP) e parcheggio (5% SLP).

piano attuativo	località	Indirizzo	superficie territoriale St	Indice di utilizzazione territoriale Ut			superficie lorda di pavimento SLP			aree per servizi di perequazione d'ambito		
				minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo prescritto PGT	da cedere	monetizzazione
			St_terr	Ut_min	Ut_agg 20%	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot			
			m²	m²/m²	m²/m²	m²/m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
ATP - PII 1	Casone	Strada Provinciale n. 15	12.280	0,42	0,08	0,50	5.158	1.032	6.189	1.238	619	619
TOTALE			12.280				5.158	1.032	6.189	1.238	619	619

(*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica
edilizia produttiva convenzionata

Tabella 4 Ambito di trasformazione ATP-PII 1: indici edificatori e cessioni

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP	aree per servizi da cedere e da monetizzare					
		minimo prescritto PGT		da cedere		monetizzazione	
		%SLP	m²	%SLP	m²	%SLP	m²
ATP - PII 1	6.189	20%	1.238	10%	619	10%	619
TOTALE	6.189	20%	1.238	10%	619	10%	619

Tabella 5 Ambito di trasformazione ATP-PII 1: cessioni e monetizzazioni

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP	aree per servizi da cedere					
	SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale	
	m²	%SLP	m²	%SLP	m²	%SLP	m²
ATP - PII 1	6.189	5%	309	5%	309	10%	619
TOTALE	6.189	5%	309	5%	309	10%	619

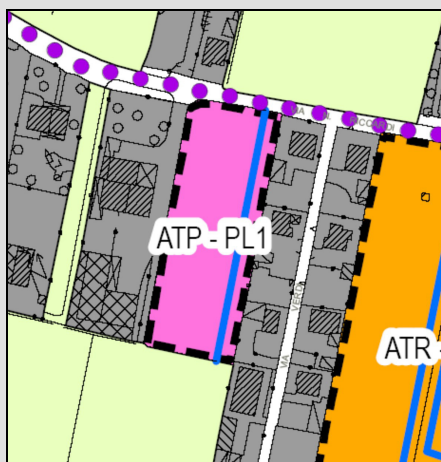
Tabella 6 . Ambito di trasformazione ATP-PII 1: cessioni

4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: ATP-PL, ATP-PII

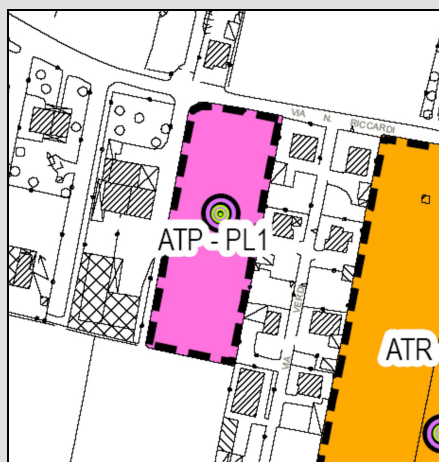
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo, in via Riccardi, appena oltre le villette a schiera che si affacciano su via Verdi. L'ambito è collocato fra un lotto residenziale (via Verdi) e un lotto residenziale-artigianale, ad ovest, dove si trovano un laboratorio di gastronomia e un'attività di carpenteria metallica (materiali in ferro). A carico dell'ambito è posta la realizzazione di una strada parallela a via Verdi, che ha lo scopo di proteggere le villette dai capannoni artigianali in previsione e, al contempo, di garantire una via d'accesso per eventuali espansioni future verso sud. Le attività artigianali previste nell'ambito dovranno essere compatibili con la residenza.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente destinata a prato.

3 Obiettivi

- Ampliamento e consolidamento del piccolo polo artigianale di via Riccardi.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi capannoni artigianali secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto artigianale esistente
- di un rapporto non conflittuale ma di integrazione funzionale con il contesto residenziale esistente

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto. Realizzazione di:

- strada pubblica interna all'ambito, destinata ad ottimizzarne l'accessibilità e ad un ipotetico collegamento con una futura strada di gronda
- strade interne di servizio (non indicate in planimetria)
- parcheggio pubblico e area a verde, la cui superficie è determinata in modo parametrico

6 Mitigazione dell'impatto acustico ed olfattivo

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione.

L'ambito è collocato fra un lotto residenziale (via Verdi) e un lotto residenziale-artigianale, ad ovest, dove si trovano un laboratorio di gastronomia e un'attività di carpenteria metallica (materiali in ferro).

Nell'ambito in oggetto, collocato in prossimità di aree ed edifici a destinazione residenziale, non sono ammesse attività produttive che provochino disturbo alla residenza.

Fatte salve le norme e le leggi vigenti in materia di inquinamento ed isolamento acustico (DPCM 1 marzo 1991, L. 447/1995 e successivi decreti di applicazione) si elencano a titolo esemplificativo le attività di servizio alla residenza che possono ritenersi, a priori, compatibili con la funzione residenziale: parrucchieri, ciclo riparatori, decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, istituti di bellezza, palestre, laboratori odontotecnici, lavanderie, legatorie, massaggiatori, orafi, panetterie, pasticcerie, restauratori, sartorie, stuccatori, tappezzeri, vetrai/corniciari, assicurazioni, sportelli aperti al pubblico, negozi, gallerie d'arte, bar, ristoranti/pizzerie, giornali e riviste, agenzie di viaggio, sedi di associazioni e sedi di partito, club privati, sportelli bancari. Attività produttive diverse potranno essere consentite solo se dimostrano di causare livelli di rumore compatibili con le attività insediate al contorno.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato: non sono pertanto indicate le fasce di rispetto della SP n. 187 (via Riccardi), su cui l'ambito si attesta.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 187 (via Riccardi)

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il quadro di riferimento paesaggistico è il seguente:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, i corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti
4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)	5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)
ambiti di elevata naturalità (art. 17) assenti	Eventi alluvionali assenti
laghetti di cava (art. 19) assenti	Cave abbandonate assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20) assenti	Aziende ed aree agricole dismesse assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21) assenti	Aree di frangia destrutturate assenti
geositi (art. 22) assenti	Aree industriali dismesse assenti
Siti UNESCO (art. 23) assenti	Allevamenti zootecnici intensivi assenti
Rete verde comunale (art. 24) assenti	
Centri e Nudei Storici (art. 25) assenti	
viabilità storica/paesaggistica (art. 26) assenti	
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27) assenti	

9 Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

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

11 Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, 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		

12 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del quadro territoriale, paesaggistico e ambientale di livello provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Classi di fattibilità geologica	Studio geologico	Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".	L'utilizzo a fini urbanistici dell'area può essere attuato adottando opportuni accorgimenti costruttivi e fondazionali. Le indagini dovranno valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico (profondità della falda acquifera) del sottosuolo mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito (prove penetrometriche statiche CPT, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.), eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio. Le analisi geologiche dovranno essere finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni e delle caratteristiche geotecniche del substrato, per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali.
	Risorse idriche	Studio geologico	-	-
	Impatto acustico	PGT	-	-
	Vocazione agricola del suolo	PGT	Classe 2: "Suolo adatto all'agricoltura".	Il valore agricolo del suolo, determinato sulla base dei criteri di cui all'Allegato 2 della DGR n. VIII/8059 del 19 settembre 2008, è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005, l'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto e deve essere assoggettato ad una maggiorazione del contributo di costruzione. Si propone una maggiorazione del 5%.
	Uso reale del suolo	PGT	Prato permanente.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

13 Dati quantitativi

ATP - PL 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	5.107
--------------------------------	--------	----------------	-------

14.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale Ut	Ut_min	m ² /m ²	0,42
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori): = 20% di It_min			
edilizia bioclimatica	Ut_agg	m ² /m ²	0,08
edilizia produttiva convenzionata			
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,50

14.4 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP	superficie
	m ² /m ² SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	0,20	2.574	515
da cedere	0,10	2.574	257
parametriche monetizzabili	0,10	2.574	257

14.3 Superficie lorda di pavimento edificabile

Superficie lorda di pavimento SLP minima	SLP_min	m ²	2.145
SLP aggiuntiva (incentivi edificatori) = 20% di SLP_min			
edilizia bioclimatica	SLP_agg	m ²	429
edilizia produttiva convenzionata			
superficie lorda di pavimento SLP totale	SLP_tot	m²	2.574

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP	superficie
	m ² /m ² SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	0,05	2.574	129
parking	0,05	2.574	129
totale	0,10	2.574	257