

SCHEMA AT_01_18118.pdf

COMUNE DI PORTALBERA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
PRODUTTIVO
AT_01****INDICE**

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DEFINIZIONE ED ELENCO	3
2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CRITERI PER L'ATTUAZIONE (SCHEDE DEL DOCUMENTO DI PIANO)	4
2.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
2.1.1. GENERALITÀ.....	4
1. Perimetro degli ambito di trasformazione.....	4
2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure.....	4
3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione.....	4
4. Indicazioni del presente fascicolo	4
5. Gradualità di attuazione	5
6. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione.....	6
7. Mitigazione dell'impatto acustico	6
2.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.....	6
3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP.....	7
Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	7
Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	7
3.1. INDICAZIONI GENERALI	8
3.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO.....	8
1. Modalità di attuazione.....	8
2. Destinazioni d'uso	8
3.1.2. PEREQUAZIONE	8
3.1.3. EDIFICABILITÀ.....	9
Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.....	9
Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi	10
Tabella 3 Aree per servizi negli Ambiti di trasformazione ATP	10
Tabella 4 Monetizzazioni ammesse negli Ambiti di trasformazione ATP	10
3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP	11
3.2.1. ATP1	12
1. Località ed identificazione:	12
Figura 3. 1 ATP 1. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"	12
Figura 4. 1 ATP 1: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione.....	12
2. Modalità di attuazione:.....	12
3. Stato di fatto	13
4. Obiettivi	13
5. Criteri generali di progettazione.....	13
6. Realizzazione di servizi.....	13

7.	Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa	13
8.	Definizione degli altri parametri urbanistici.....	13
9.	Rapporto con la Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po"	13
10.	Rapporto con il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po	14
11.	Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni.....	15
12.	Tipologie consentite	15
13.	Obiettivi qualitativi	15
14.	Rapporto con la viabilità provinciale.....	16
4.	ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE	17
4.1.	TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	17
4.1.1.	ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	17
4.1.2.	SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	18
Figura 5.	Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati	18
Figura 6.	Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati.....	18
Figura 7.	Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati	18
Figura 8.	TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI	18

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DEFINIZIONE ED ELENCO

Si tratta degli ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: riguarda parti del territorio, già edificate e/azioni non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano del PGT in oggetto, sono classificati come segue:

ATR	Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione
ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano di lottizzazione

L'ambito di trasformazione descritto dalla presente scheda è evidenziato in colore giallo nella tabellina seguente:

nome scheda	destinazione	indiv. nel DdP
AT_01_18118.pdf	produttiva	ATP1
AT_02_18118.pdf	produttiva	ATP2
AT_03_18118.pdf	residenziale	ATR1
AT_04_18118.pdf	residenziale	ATR2
AT_05_18118.pdf	residenziale	ATR3
AT_06_18118.pdf	residenziale	ATR4
AT_07_18118.pdf	residenziale	ATR5
AT_08_18118.pdf	residenziale	ATR6

2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CRITERI PER L'ATTUAZIONE (SCHEDE DEL DOCUMENTO DI PIANO)

2.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2.1.1. GENERALITÀ

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.

Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella Tavola: "Carta delle Previsioni di Piano" e numerato nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

1. Perimetro degli ambiti di trasformazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

4. Indicazioni del presente fascicolo

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione». Essi si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tre diverse modalità di attuazione, di cui le prime due sono disciplinate dal Piano delle Regole e la terza del Documento di Piano:

Tipologia dell'ambito di trasformazione		Modalità di attuazione	Disciplinato da
1	aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IED intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)	Piano delle Regole
2	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)	Piano delle Regole
3	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico	piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione PR piano di recupero (nell'ambito del tessuto storico)	Documento di Piano

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle Previsioni di Piano" e, con maggior dettaglio, nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

Il DdP demanda al PdR la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Il presente fascicolo fornisce il supporto normativo per la redazione dei attuativi e si aggiunge a quanto contenuto nelle norme tecniche del DdP. Esso è così articolato:

- Il presente capitolo contiene le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano
- I capitoli relativi alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) contengono a loro volta le indicazioni generali e le «schede per l'attuazione» di ciascun ambito
- infine, ciascuna «scheda per l'attuazione» contiene le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

PL ATR Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione

PL ATP Ambiti della città da trasformare produttivi polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione

5. Gradualità di attuazione

5.1. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, dovrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

5.2. Realizzazione di un ambito di trasformazione in più parti e fasi

La suddivisione di un ambito in più piani attuativi è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento deve far parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

5.3. 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 1^a 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.

6. 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, dovranno estendersi su entrambi i lati della strada fino al perimetro del centro abitato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

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.

I singoli piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno determinare la profondità della propria fascia di rispetto sulla base del perimetro del centro abitato in vigore al momento della presentazione al comune della proposta di piano attuativo, anche se diversa da quella indicata nelle tavole grafiche 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.

7. Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali interventi dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

2.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.

Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

attività residenziali:	m ² 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto;
attività produttive:	m ² 20 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m ² 100 ogni 100 m ² di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.

Le schede dei piani attuativi indicheranno le facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.

Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato di quartiere, che è pari a:

attività residenziali:	m ² 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto
attività produttive:	m ² 10,00 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	nessuna monetizzazione

3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva soggetti a piano attuativo.

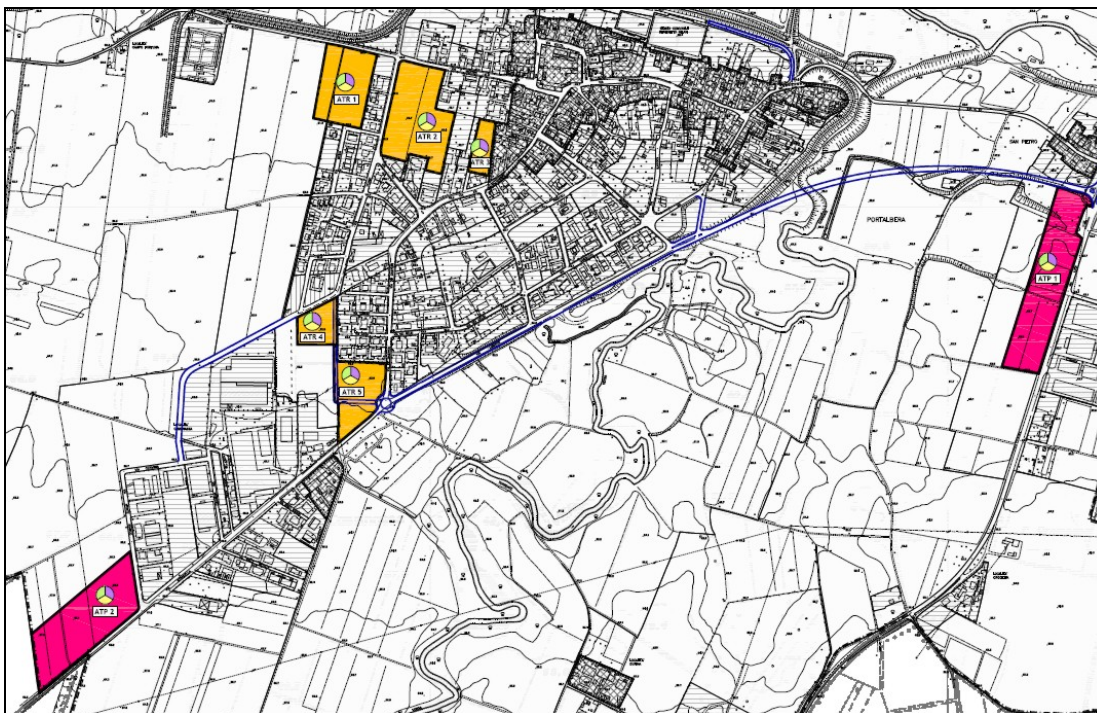


Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

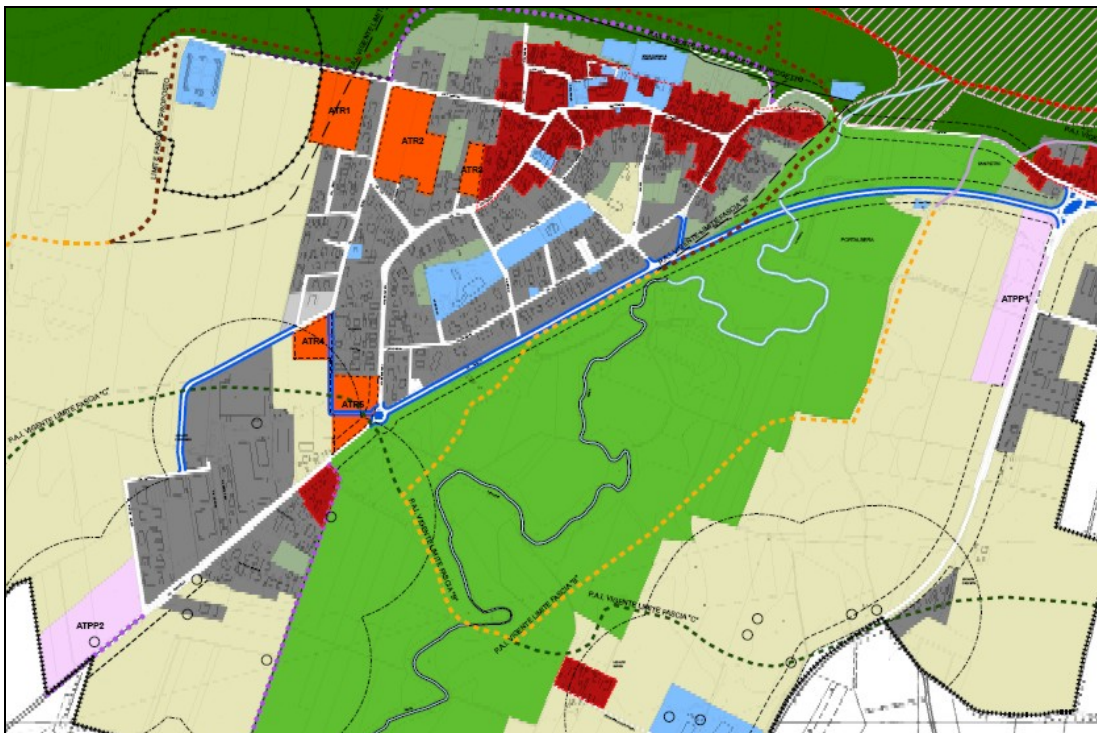


Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

3.1. INDICAZIONI GENERALI

3.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione di iniziativa privata

2. Destinazioni d'uso

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	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	vedi articolo specifico delle presenti norme del DdP	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3.1.2. PEREQUAZIONE

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della "Perequazione di ambito", ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

1.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e del sistema della perequazione, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, anche per gli ambiti ATP prevalentemente produttivi.

1.2. Interventi per edilizia produttiva bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

1.3. Interventi per edilizia produttiva convenzionata

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia produttiva convenzionata prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia produttiva convenzionata.

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

3.1.3. EDIFICABILITÀ

1.1. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo Ut attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo come incremento di Ut_min		Descrizione
Ut_1	15% di Ut	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
Ut_2	10% di Ut	Incentivo per edilizia produttiva e polifunzionale convenzionata: quando viene prevista una quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata. Corrisponde alla quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10%, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia produttiva convenzionata.

Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.

1.2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP

Gli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale Ut.

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale St_tot m²	Indice di utilizzazione terr. Minimo Ut_min m²/m²	indici aggiuntivi It		Indice di utilizzazione terr. Totale Ut_tot m²/m²	superficie lorda di pavimento SLP m²
					Edilizia biclimatica Ut_1 15% m²/m²	Edilizia convenzionale Ut_2 10% m²/m²		
1 ATP1	Via Lodi	piano di lottizzazione	26.542	0,60	0,09	0,06	0,75	19.907
2 ATP2	Via Stradella	piano di lottizzazione	25.371	0,60	0,09	0,06	0,75	19.028
Totale			51.913					38.935

Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi

1.3. Cessione di aree per servizi e monetizzazione

Le cessioni obbligatorie entro il perimetro del piano attuativo e le monetizzazioni massime ammesse negli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nelle tabelle successive.

piano attuativo	destinazione d'uso		cessioni									
	produttiva	terziaria	destinazione produttiva					destinazione terziaria				
	utilizzaz. 70%	utilizzaz. 30%	verde attrezzato		parcheggio		totale	verde attrezzato		parcheggio		totale
	m²	m²	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²
1 ATP1	13.935	5.972	5,0%	697	5,0%	697	1.393	50,0%	2.986	50,0%	2.986	5.972
2 ATP2	13.320	5.708	5,0%	666	5,0%	666	1.332	50,0%	2.854	50,0%	2.854	5.708
Totale	27.254	11.680		1.363		1.363	2.725		5.840		5.840	11.680

Tabella 3 Aree per servizi negli Ambiti di trasformazione ATP

piano attuativo	monetizzazioni							
	destinazione produttiva				destinazione terziaria			
	minimo prescritto		monetizzazione		minimo prescritto		monetizzazione	
	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²
1 ATP1	20,0%	2.787	10,0%	1.393	100,0%	5.972	0,0%	0
2 ATP2	20,0%	2.664	10,0%	1.332	100,0%	5.708	0,0%	0
Totale		5.451		2.725		11.680		0

Tabella 4 Monetizzazioni ammesse negli Ambiti di trasformazione ATP

3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ATP

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione produttiva ATP.

SCHEDA AMBITO: ATP 1

3.2.1. ATP1

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca lungo via Lodi (S.P. n. 200), di fronte all'insediamento produttivo esistente.

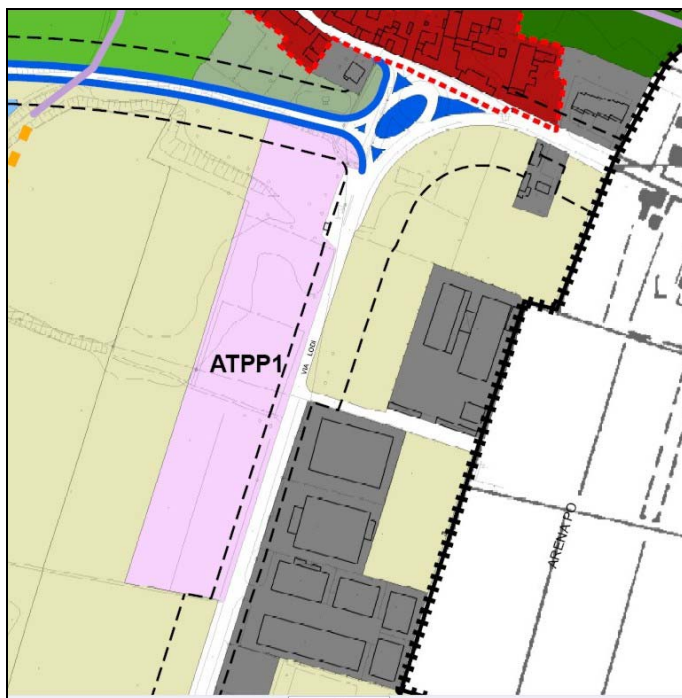


Figura 3. 1 ATP 1. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

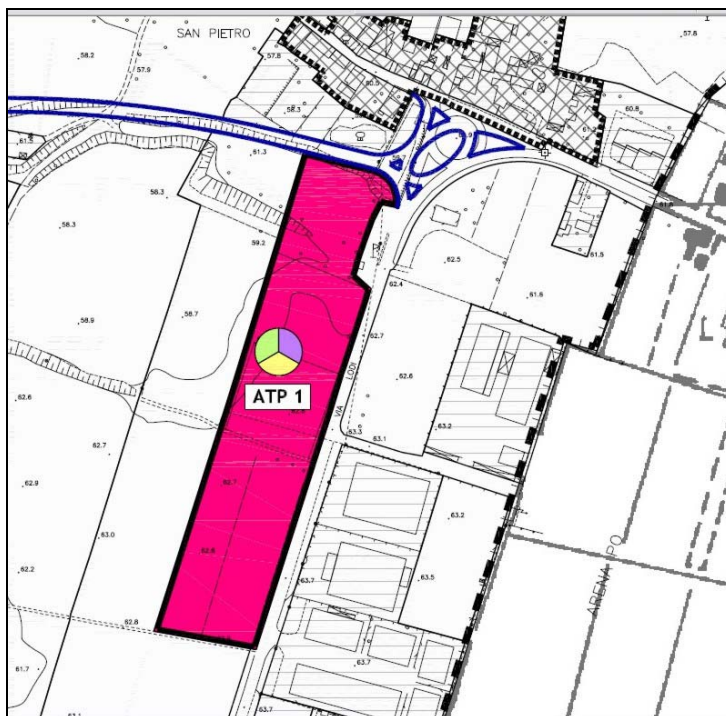


Figura 4. 1 ATP 1: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Realizzazione di un piccolo centro a destinazione polifunzionale, che possa accogliere attività artigianali di tipo non molesto, attività commerciali di media distribuzione ed attività direzionali.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree polifunzionali
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale. Non saranno consentiti accessi diretti da via Lodi. I lotti saranno serviti da strade interne o da strade di arroccamento, che potranno diramarsi dalla rotonda.

6. Realizzazione di servizi

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

Realizzazione di:

- strade interne di servizio
- parcheggio pubblico
- aree verdi di lottizzazione

7. 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 m² di Af

8. 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

9. Rapporto con la Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po"

L'ambito di trasformazione in oggetto è situato in prossimità del sito NATURA 2000 ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po", ai fini della cui tutela è stato predisposto specifico studio di incidenza, che ha consentito alla Regione Lombardia (Direzione Generale Qualità dell'Ambiente, Parchi ed Aree Protette, Biodiversità e rete Natura 2000, decreto dirigenziale n. 3564 del 14 aprile 2009) di esprimere «valutazione di incidenza preliminare» positiva, con obbligo di rispetto delle indicazioni contenute nel

parere dell'ente gestore del sito (Provincia di Pavia, nota del 12 gennaio 2008, prot. 41096/08).

Si prescrive pertanto che il piano attuativo, prima della sua approvazione da parte del comune, sia soggetto a specifica «valutazione di incidenza», al fine di verificare i possibili effetti negativi su suolo, acqua, rumore e emissioni in atmosfera.

Il progetto del piano attuativo dovrà contenere la tipologia delle attività produttive e commerciali previste e dovrà definire a priori tutte le misure di mitigazione necessarie a contenere gli effetti dell'aumento del carico antropico e dei fattori di incidenza delle fasi di cantiere e di esercizio.

Al fine di migliorare l'inserimento ecosistemico del piano attuativo, si formulano le seguenti indicazioni di compatibilizzazione per il piano attuativo, che dovranno esse contenute nel progetto e nella relativa convenzione:

- Prescrizioni per la fase di cantiere:
 - le attività di sbancamento e movimentazione terra dovranno ridurre al minimo la dispersione di polveri nell'aria, specie nelle giornate ventose, anche con la bagnatura delle superfici non asfaltate nei mesi maggiormente secchi;
 - la tipologia e l'impiego delle macchine operatrici e dei mezzi di cantiere dovranno ridurre al minimo l'aumento delle emissioni acustiche del luogo e non superare il livello di intensità sonora del traffico sulla strada provinciale. Occorrerà prestare attenzione alla perdita di sostanze oleose da parte dei mezzi meccanici utilizzati per il cantiere, che dovranno essere oggetto di accurata manutenzione;
 - occorre limitare il tempo di presenza degli accumuli temporanei del materiale proveniente dagli scavi per evitare l'insediamento di nuove specie faunistiche non caratteristiche dei siti.
- Prescrizioni per il progetto di piano di lottizzazione:
 - non è consentita l'eliminazione permanente o temporanea degli elementi vegetazionali esistenti, posti lungo la scarpata retrostante il distributore di benzina esistente, ovvero può essere consentita una diversa distribuzione in altro ambito del PL, con l'impiego di vegetazione autoctona;
 - le pavimentazioni, al fine di ridurre l'incremento delle superfici impermeabili, dovranno essere di tipo permeabili, ove possibile;
 - occorre prevedere una piantagione di filari di alberi lungo i lati nord, sud, ovest, con disposizione fitta (distanza 3 metri) e doppio filare alternato (*Populus nigra italica* sul fronte esterno e *Carpinus betulus* su quello interno) al fine di formare un denso fronte vegetato. La messa a dimora di tutte le essenze dovrà essere attuata sin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento;
 - la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere idonea garanzia di manutenzione e verifica annuale dello stato vegetativo delle essenze messe a dimora, per provvedere alla sostituzione degli individui morti;
 - è fatto divieto di utilizzazione, per gli edifici, di rivestimenti in materiali riflettenti (tranne che per i serramenti), al fine di evitare fenomeni di disturbo e collisione all'avifauna;
 - è fatto obbligo di contenimento delle emissioni acustiche delle macchine operatrici, delle attrezzature all'aperto e delle lavorazioni interne, in conformità alla Direttiva CEE 8 maggio 2000, n. 14;
 - la rete della fognatura dovrà essere del tipo a tenuta;
 - occorre prevedere uno specifico Piano di Intervento per eventuali casi accidentali di sversamento di sostanze pericolose;
 - il sistema di illuminazione stradale dovrà rispondere ai criteri di ecocompatibilità prescritti dalla normativa vigente, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso.

10. Rapporto con il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po

L'ambito di trasformazione in oggetto è situato a tergo del limite di Fascia B di progetto del PAI (località San Pietro e areali in destra idrografica del torrente Versa). Esso è stato previsto dal DdP sulla base delle indicazioni favorevoli dello studio geologico tecnico allegato al PGT, basate sul fatto che risultano completamente realizzati i lavori relativi al nuovo argine del fiume Po.

Sulla base del suddetto studio geologico e di rischio idraulico, i limiti tra la fascia B e la fascia C verranno modificati e l'ambito in oggetto verrà a trovarsi completamente in fascia C. Si precisa comunque che l'efficacia di queste nuove indicazioni varrà dalla data

di definitiva approvazione, da parte delle autorità competenti, dello studio sulle valutazioni del rischio idraulico richiamato.

11. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	26.542
-------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	26.542
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,6000		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bi climatica	Ut_1	m ² /m ²	0,0900	15%	di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0600	10%	di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,7500		

4 superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	15.925		
Edilizia bi climatica	SLP_bioc	m ²	2.389	15%	di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	1.593	10%	di V_min
totale	SLP_tot	m²	19.907		

5 area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL
servizi parametrici	m ²	7.365
totale	m²	7.365

6 monetizzazione aree per servizi

		produttiva	commerciale	totale
	utilizzazione =	70% di SLP	30% di SLP	100%
aree parametriche minime	m ²	2.787	5.972	8.759
parametriche cedute	m ²	1.393	5.972	7.365
parametriche monetizzabili	m²	1.393	0	1.393

Si ipotizza una utilizzazione commerciale e/o produttiva ripartita secondo la percentuale indicata

12. 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		

13. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per

cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

14. Rapporto con la viabilità provinciale

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. In particolare l'ambito AT P1 potrà avere accesso solo attraverso la strada di nuova previsione collegata alla vicina intersezione con la strada provinciale 200 opportunamente adeguata contestualmente all'attuazione dell'ambito.

4. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

4.1. TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

4.1.1. ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Le tipologie produttive e commerciali sono definibili 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

4.1.2. SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

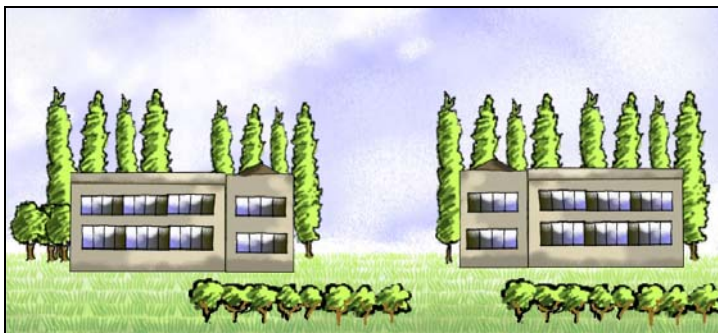


Figura 5. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

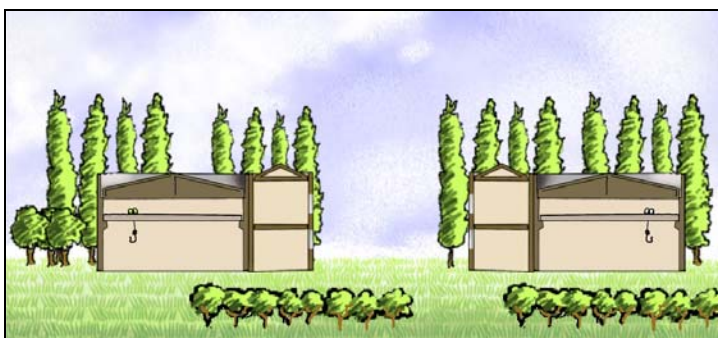


Figura 6. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati

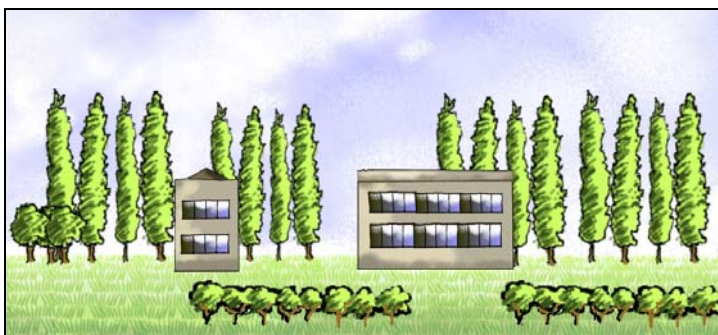


Figura 7. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati

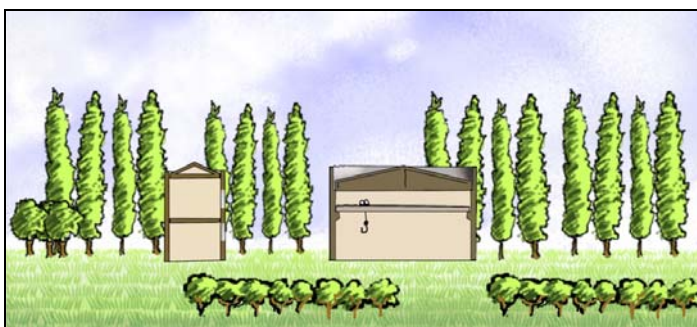


Figura 8. TIPOLOGIA B – Capannoni+uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI