

SCHEDE DI INDIRIZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	Note
Tipo di Ambito di Trasformazione – AT – e numero identificativo AT1RE – AT2RE – AT3RE – AT4RE - Ambito di Trasformazione Residenziale di Espansione	
Localizzazione Aree libere contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale, per cui è prevista la loro edificazione a destinazione prevalentemente residenziale, oltre alla eventuale realizzazione di servizi alla popolazione residente e da insediare. Presenza di vincoli: ZPS (Zona a Protezione Speciale) per gli AT3RE e AT4RE	
Tipologia del Piano Attuativo Tutte le tipologie di Piano attuativo, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi - della LR 12/2005 e s.m.i..	
Indici Urbanistico-edilizi UT – Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq./mq. di ST UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = 0,30 mq./mq. di ST Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT = vedi punto successivo UF – Indice di utilizzazione fondiaria = definito dal Piano Attuativo RC – Rapporto di copertura = definito dal Piano Attuativo Df - Distanza tra fabbricati = definito dal Piano Attuativo Dc - Distanza dai confini di proprietà = definito dal Piano Attuativo Ds - Distanza dal ciglio della strada = definito dal Piano Attuativo NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = 2 – due HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = ml. 9,00 Ip – Indice di permeabilità = 20 % - vedi anche criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2 Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4 Miglioramento confort abitativo e ambientale degli edifici = vedi criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione	Rif. Art. 4, 5, 6 e 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
Vocazioni funzionali Prevalentemente R – Residenziali Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: A – Agricolo; IA – Industria e Artigianato TC – Terziario, commercio e ricettivo , nelle seguenti articolazioni: TC2 – TC6 – TC7 S – Servizi nelle articolazioni considerate incompatibili dall'Amministrazione comunale in relazione alle finalità dell'AT	Rif. Art. 8, 9, 10 e 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
Criteri di intervento Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare e massimo quadri-famigliare isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B – Indirizzi per la progettazione degli edifici - delle presenti Norme di Attuazione. Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno essere così composti: 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive, in modo da costituire una fascia di larghezza costante posta ai lati esterni delle corsie di cui al precedente punto 1.; 3. spazi da destinare alla viabilità ciclo-pedonale posti ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 2.; 4. isole di sosta e riposo che potranno trovare collocazione negli spazi a verde pubblico di	

cui al precedente punto 2.; 5. fascia per formazione viale alberato poste ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 3.; 6. Adeguata illuminazione. Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali. Reperire adeguati spazi per la raccolta rifiuti differenziata.	
<i>Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT</i> <u>Perequazione circoscritta – Diritti edificatori</u> I diritti edificatori derivanti dall'applicazione dall' UT – Indice di utilizzazione territoriale si applicano a tutte le aree costituenti l'Ambito di Trasformazione, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere parametricamente in fase attuativa. I diritti edificatori acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'Ambito di Trasformazione che li hanno acquisiti, per trasferimento e/o commercializzazione. In ogni caso i diritti edificatori concentrabili nell'Ambito di Trasformazione non possono superare l' UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile. Conseguentemente i proprietari delle aree partecipano, sia in misura proporzionale alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti, agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi. <u>Perequazione circoscritta – Dotazione di servizi</u> L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione comporta la cessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 50 % - cinquanta per cento - della ST dell'Ambito di Trasformazione, di cui almeno il 10 % - dieci per cento - devono essere destinate alla realizzazione diretta di Verde e servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune, mentre per la restante parte si rinvia alle possibilità di addivenire a diversi accordi come indicato nel successivo punto <i>Criteri di negoziazione</i>. Dette aree dovranno essere incrementate in misura non inferiore a 9,00 mq. - nove – per ogni abitante teorico da insediare risultante dall'acquisizione di diritti edificatori, e le stesse saranno destinate alla realizzazione diretta di Verde e servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune, al fine di incrementare le quantità indicate al punto precedente. In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico. <u>Perequazione circoscritta – Conformazione dell'Ambito</u> I diritti edificatori consentiti verranno pertanto concentrati su una parte delle aree costituenti l'Ambito di Trasformazione, mentre per le restanti aree, da prevedersi comunque nelle quantità minime di cui al precedente punto <i>Dotazione di servizi</i>, i proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti, realizzeranno i relativi servizi, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con il Comune, i quali verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o asserviti in perpetuo all'uso pubblico. <u>Incentivazione</u> I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici per cento, derivanti dalla seguente somma: a. 7 % (sette per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554; b. 3 % (tre per cento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle presenti Norme di Attuazione. c. 5 % (cinque per cento) nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25 per cento della ST dell'Ambito di Trasformazione	

secondo le modalità contenute all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle presenti Norme di Attuazione; Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare. Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa: 1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi; 2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.; 3. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale; 4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi. Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando/gli un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4. La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto – Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b. e c..	
Facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori I diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sull'area che li ha generati, e/o commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.	
Criteri di negoziazione Ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri: 1. in alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti Dotazione di Servizi, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in	

relazione ai programmi comunali di intervento: a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). 2. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della LR 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il Piano attuativo diritti edificatori (SLP) non superiori all' UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione. In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il Piano attuativo dovrà corrispondere al Comune: • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., se a destinazione residenziale; • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale. Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il Piano attuativo secondo il presente comma, sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.	
Disposizioni particolari Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.	
Tutela e uso delle acque Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.	
Rinvio alle schede grafiche Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue: - le indicazioni grafiche progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni grafiche progettuali per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopeditoni e degli eventuali servizi ad essi connessi.	



Ambito di Trasformazione A.T.2.R.E.

Ubicazione: vic.ze di **Strada delle Vigne**

Località: **Sant'Angelo Lomellina**

Fg. Catasto: 3

Mappale: 712-646-759-51-48-97- 871- 17

A.T.2.R.E.

Superficie territoriale (m²)

5.413,00

Destinazione funzionale

residenziale

Area Ambito di Trasformazione



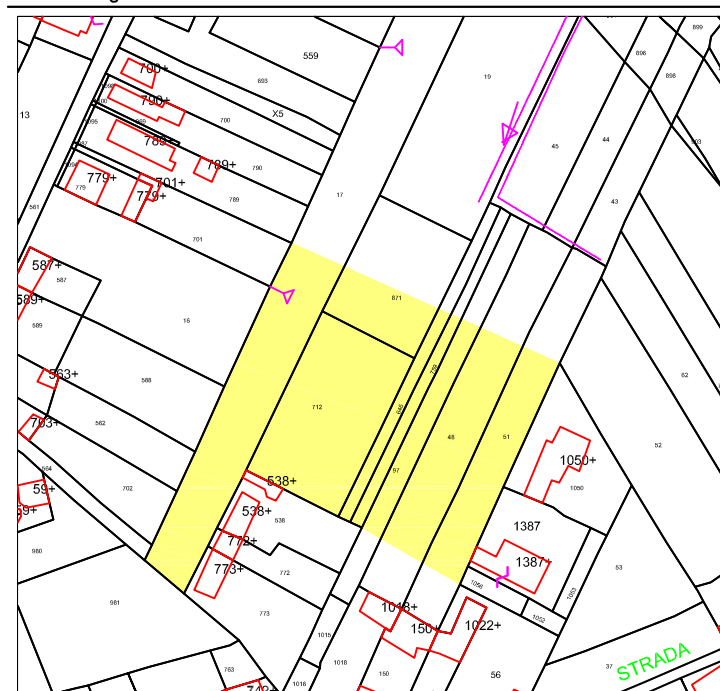
Aree destinate al verde di connessione



Mobilità di collegamento

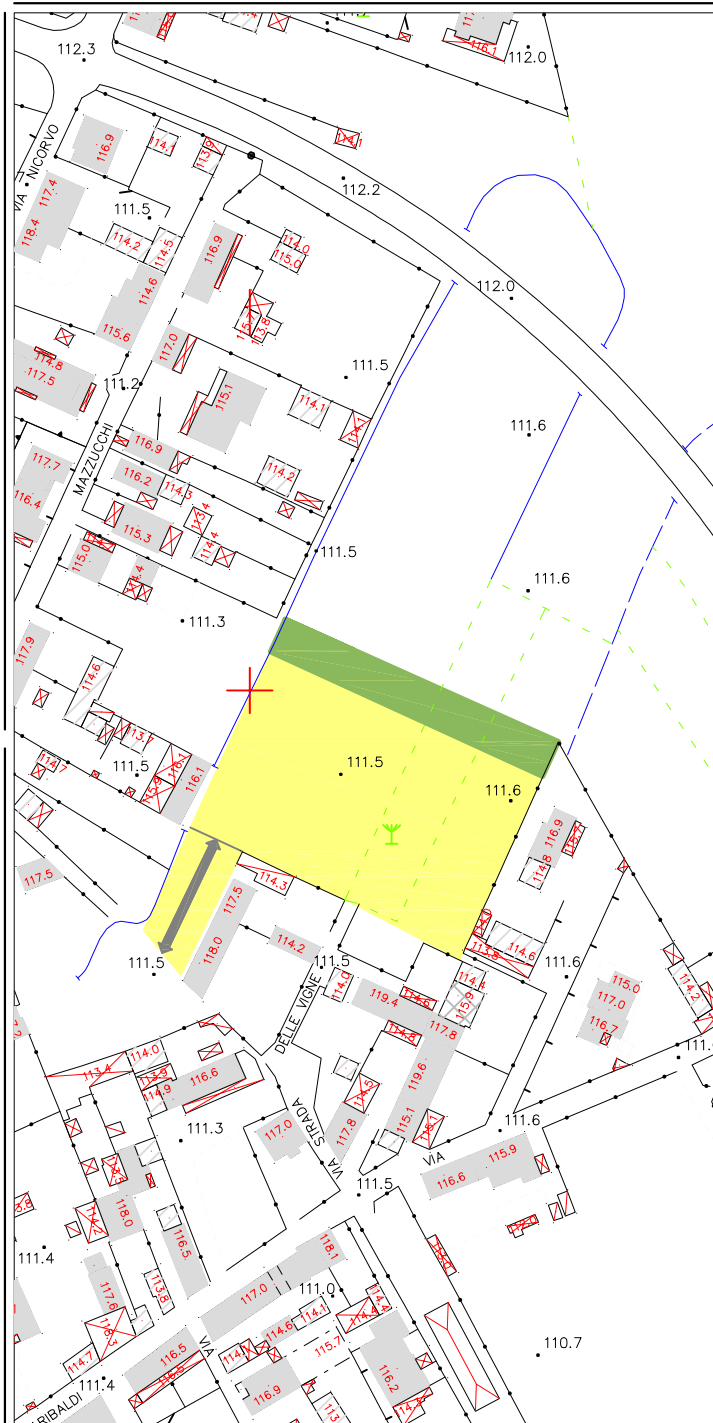


Ortofoto digitale



Stralcio catastale - Stato di fatto

Scala 1:2.000



Stralcio aerofotogrammetrico - Progetto

Scala 1:2.000