

AT_03_18146

AT1 - RR	Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Tipologia del Piano Attuativo		
P.R. = Piano di Recupero		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale	15.512 mq	Rif. Titolo 2 Capo 1 delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico-edilizi)
It = Indice di fabbricabilità territoriale	E’ obbligatorio mantenere le stesse volumetrie esistenti, fatta salva l’opportunità di usufruire dell’incentivazione urbanistica, come di seguito specificato. E’ consentita la costruzione di un box doppio a sé stante per ogni nucleo familiare. Al fine di promuovere l’edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico è consentita la modifica delle sagome esistenti, pur mantenendo un linguaggio coerente con il contesto.	
Qc = Rapporto di copertura	Uguale a quello esistente, fatta salva l’opportunità di costruire un box doppio a sé stante per ogni nucleo familiare.	
Ip = Indice di permeabilità	50 %	
H = Altezza massima	Uguale a quella esistente Per gli accessori a sé stanti (box, porticati) è consentita un’altezza massima di 3 m.	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP	
Volumetria massima realizzabile	Volumetria esistente, fatta salva l’opportunità di usufruire dell’incentivazione urbanistica, come di seguito specificato e di costruire box doppi per ogni nucleo familiare all’interno del proprio lotto di pertinenza.	
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	76 ab	

Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo	
Vocazioni funzionali		
<u>Destinazione prevalente:</u> Residenza: 75% minimo <u>Destinazioni compatibili:</u> 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica) Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.		Rif. Titolo 2 capo 3 delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)
Criteri d'intervento		
Recupero con tipologia monofamiliare o bifamiliare; nella progettazione del recupero degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione. <u>Gli interventi prevedono e ammettono:</u> - conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse, nonché all'utilizzo di tecniche di bioedilizia; -eliminare le superfetazioni incongrue; -reintegrare gli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici; - spostare ed integrare le aperture, pur mantenendo un linguaggio morfologico ed architettonico ben inserito nel contesto territoriale o rappresentativo delle tecniche di bioedilizia; - modificare le facciate esterne pur mantenendo un linguaggio architettonico ben inserito nel contesto territoriale; - utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti pur mirando al consumo energetico ed all'utilizzo di elementi della bio-architettura. - mantenere il numero dei piani abitabili, con la possibilità di ricavare sottotetti e mansarde; - aggregare o disaggregare più unità immobiliari troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali		

e/o orizzontali;

- modificare i tavolati all'interno degli alloggi;
- sostituire alcune parti strutturali, orizzontali e verticali qualora si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici;
- rifare le strutture orizzontali;
- traslare i solai per motivata ragione di raggiungimento delle altezze od adeguamento funzionale;
- inserire nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture, fatta eccezione per l'utilizzo di tecniche volte ad uno sviluppo ecosostenibile;
- ricavare al piano terra degli edifici box, cantine e simili;
- costruire box singoli o doppi (dimensioni massime 30 mq ed altezza massima pari a 3 m) separati dall'abitazione, sul confine interno del lotto, con materiali, morfologia e colori tipici del contesto recuperato (box chiusi, portici..);

Devono essere assicurati:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento dell'inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti e per l'inserimento di tecniche di bio-edilizia o impianti a pannelli solari e fotovoltaici;
- il mantenimento della volumetria esistente, fatta salva l'opportunità di usufruire dell'incentivazione volumetrica e di costruire box e portici come sopra indicato;
- il mantenimento delle altezze massime esistenti;
- il recupero dei portici esistenti sul lato Nord del lotto (al fine della creazione di box, portici o depositi attrezzi), al fine di mantenere la struttura morfologica originaria del complesso rurale; l'eventuale costruzione di nuovi box e portici separati dall'abitazione, ove non è possibile ricavarli all'interno o attraverso il recupero di accessori esistenti, dovrà rispettare un'adeguata simmetria con questi ultimi.
- il raggiungimento della classe energetica B, qualora non venisse sfruttata l'opzione dell'incentivazione volumetrica.

Mobilità:

- La strada di accesso esistente deve mantenere la sezione originale e deve essere trattata come "strada bianca";
- E' possibile ricavare una piazzola per la sosta temporanea di un'auto come indicato nelle linee guida progettuali, al fine di agevolare l'eventuale incrocio di due auto in senso opposto,
- E' obbligatoria la realizzazione di due strade bianche sui lati lunghi dell'ambito di trasformazione, al fine di

garantire gli accessi alle singole unità abitative: tali strade dovranno avere la sezione minima di 6 m, così composta:

- 4 m di strada bianca verso le unità abitative;
- 2 m da destinarsi a parcheggi (sempre sterrati) e quinte arboree perimetrali alternate;
- E' obbligatorio riqualificare la sezione centrale del viale alberato esistente come percorso ciclo-pedonale, mantenendo le alberature esistenti, inserendo aree verdi, aiuole, percorsi sterrati, sedute, arbusti etc..
- E' obbligatorio procedere ad un'adeguata illuminazione della viabilità.

Ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere volto alla creazione di un villaggio ecosostenibile.

Dovranno essere previste idonee misure di contenimento dell'inquinamento acustico e/o olfattivo, al fine di limitare l'insorgere di problematiche generate dalle attività agricole esistenti.

Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".

In particolare ai fini della **mitigazione ambientale** dell'AT è obbligatoria la realizzazione contestuale di:

- una quinta arborea affiancata alle strade bianche;
- un polmone verde centrale tra le unità immobiliari;

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica
--

Incentivazione urbanistica

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'It-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma:

- a. 4% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;
- b. 2% 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. 3% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, delle presenti Norme di Attuazione;
- d. 6% nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il

soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni.

Oltre ai casi sopra descritti è' possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.

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.

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Incentivazione urbanistica

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 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.

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u> Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 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., c. e d. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Non è prevista alcuna compensazione ambientale in quanto si tratta di un recupero di un complesso rurale esistente.	
Criteri di negoziazione	
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l’attuazione dell’area ed è a carico del lottizzante. Si dovrà prevedere un adeguamento delle reti fognarie comunali, ove presenti carenze strutturali che possono pregiudicare un corretto smaltimento delle acque reflue. Occorre verificare e nel caso procedere alla realizzazione/adeguamento delle reti infrastrutturali (rete idrica, fognaria, elettrica, etc..) a carico del lottizzante. Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all’art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l’attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri: - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) - la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005). Mitigazione ambientale Come richiesto da Provincia di Pavia, in sede all’adozione del piano, occorrerà, in fase attuativa, concordare con ASL ed ARPA, adeguate fasce di mitigazione realizzate con essenze arboree autoctone, al fine di limitare e contenere tutte e criticità derivanti dall’impianto a biogas localizzato in adiacenza al complesso rurale.	
Criteri di negoziazione	

In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 è possibile: 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). c. 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.
Tutela ed 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 (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale. Una volta concluso il Piano di Lottizzazione l'intera area rientrerà a far parte del tessuto urbano consolidato ed in particolare della Zona B1 – Zona residenziale ad edificazione rada.
Linee guida per la progettazione



Esempio di ipotesi progettuale

