

SCHEDA AT_03_18150.pdf**COMUNE DI SIZIANO**

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
COMMERCIALE****AT_03 = ATC-PL1****INDICE**

PARTE 1. CONVERSIONE DEI CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RAPPORTO ELABORATI DI PGT/SHAPE FILE	
AMB_TRAS.....	3
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - GENERALITÀ.....	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE	5
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	6
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	8
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOOLUMETRICO	10
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI.....	11
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	18
PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI (ATC)	20
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO	21
4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATC-PL)	22
4.2.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATC-PL 1</i>	<i>23</i>
PARTE 5. TABELLE DEI TEMI DI PIANIFICAZIONE LOCALE E SOVRAORDINATA.....	26

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:

SCHEDA	AMB_TRAS	SIGLA PIANO ATTUATIVO	TIPOLOGIA
AT_01	1	ATR-PCC1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE Soggetti a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
AT_02	2	ATR-PCC2	
AT_03	3	ATC-PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE soggetti a PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AT_04	4	ATC-PL2	
AT_05	5	ATP-PCC1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA soggetti a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
AT_06	6	ATSPR-PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO soggetti a PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Parte 2. Ambiti di trasformazione - generalità

2.1 Tipi di ambito di trasformazione

Definizione. Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione.

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Permesso di costruire convenzionato (PCC)
2 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	Piano di lottizzazione (PL) Programma integrato di intervento (PII) Piano di recupero (PR)

Ciascun ambito di trasformazione è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle previsioni di piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

Classificazione. Gli ambiti di trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC); - soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII); - soggetti a piano di recupero (ATR-PR).
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).
ATC	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL).
ATCf	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA - soggetti a programma integrato di intervento (ATCf-PII).
ATSPr	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO - soggetti a piano di lottizzazione (ATSPr-PL); - soggetti a piano di recupero (ATSPr-PR).

2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste 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.

2 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia competente, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

3 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.

4 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 100 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

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.

5 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Il Comune di Siziano, contestualmente all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, provvederà:

- all'individuazione e alla perimetrazione delle aree agricole nello stato di fatto presenti nel territorio comunale;
- a stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione (dall'1,5% al 5%), secondo le indicazioni contenute nelle presenti schede.

Le presenti schede definiscono, per ogni ambito di trasformazione che sottrae superfici agricole nello stato di fatto, il "valore agricolo" del suolo, determinato secondo il procedimento di cui alla DGR n. 8757/2008.

6 Smaltimento delle acque meteoriche

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione ecoefficiente e smaltimento delle acque meteoriche.

2.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione 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 degli ambiti di trasformazione 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 gli ambiti di trasformazione 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 gli ambiti di trasformazione 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

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità **paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'**incidenza paesistica del progetto** (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "**Carta delle classi di sensibilità paesaggistica**" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità alta
- Sensibilità molto alta

Nella “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi “molto bassa” e “bassa”).

Sensibilità molto alta

- Aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico ed ecologico (“aree di elevato contenuto naturalistico” ed “emergenze naturalistiche” indicate dal PTCP, ambiti di rispetto dei corsi d’acqua e degli specchi d’acqua, boschi, ecc.);
- Corridoi ecologici del fiume Lambro Meridionale e della roggia Olona;
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche;
- Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Ticinello e del Lambro Meridionale.

Sensibilità alta

- Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o “sistema rurale-paesaggistico-ambientale”), con l’eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali, produttivi e commerciali del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.

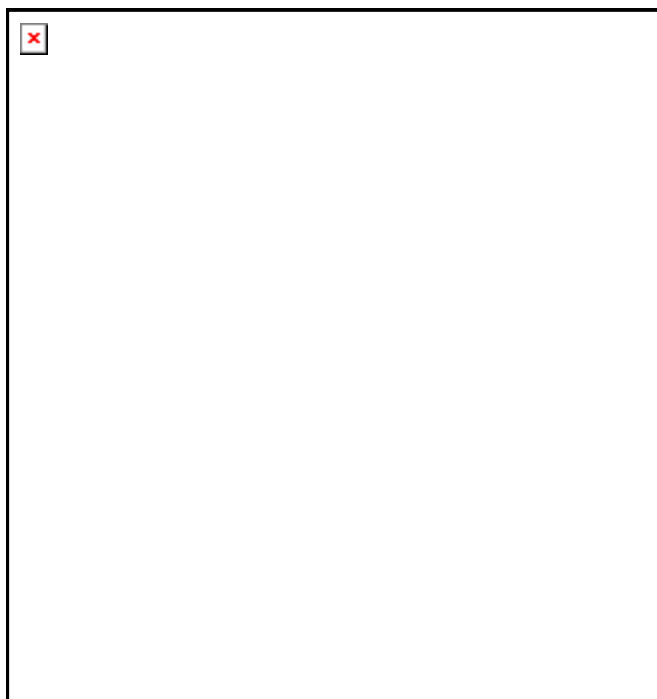


Figura 1. Stralcio della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre, con tipologia a schiera.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

b1	Box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	Box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	Box seminterrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

A	Edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	Edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	Edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	Edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal consiglio comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite dalla seguente tabella.

1 PIANO FUORI TERRA	1A	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile.
2 PIANI FUORI TERRA	2A	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile.
	2B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile.
3 PIANI FUORI TERRA	3A	Piano seminterrato. 3 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile.
	3B	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto abitabile.

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

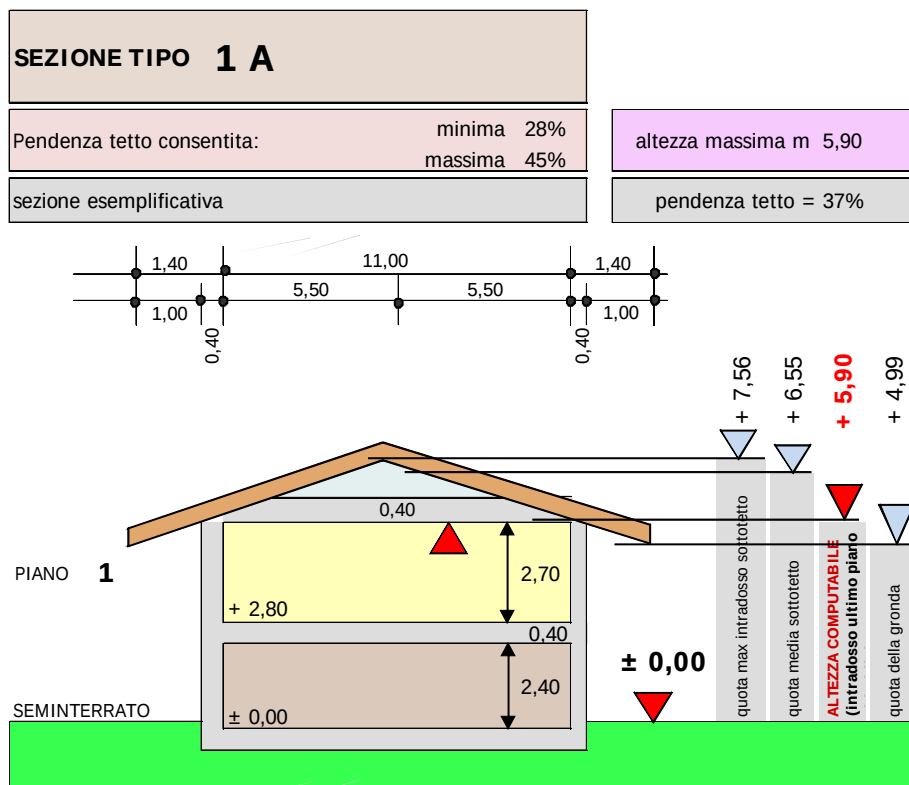
Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

6 Sezioni a un piano fuori terra

Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 5,90 m.

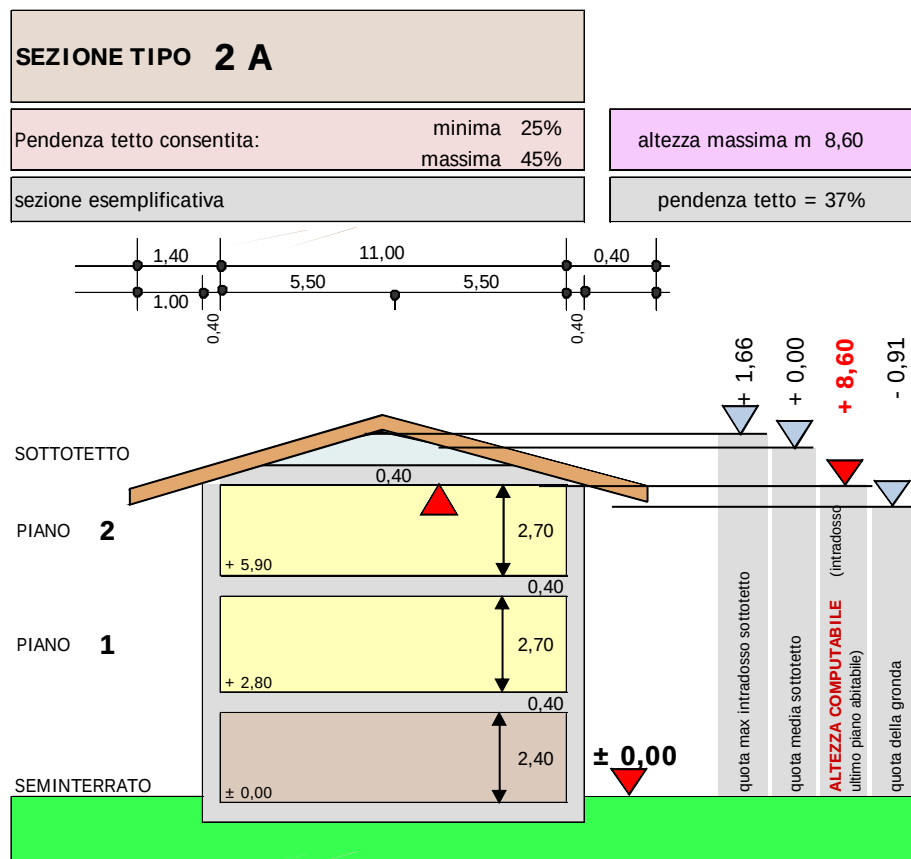


7 Sezioni a 2 piani fuori terra

Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

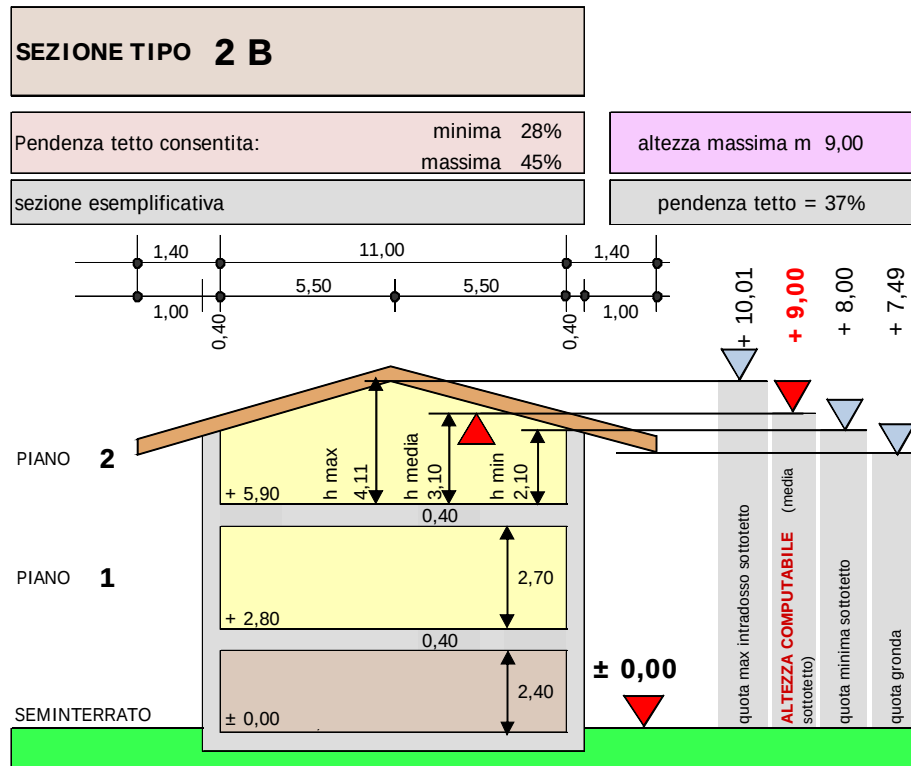
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,60 m.



Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 9,00 m.

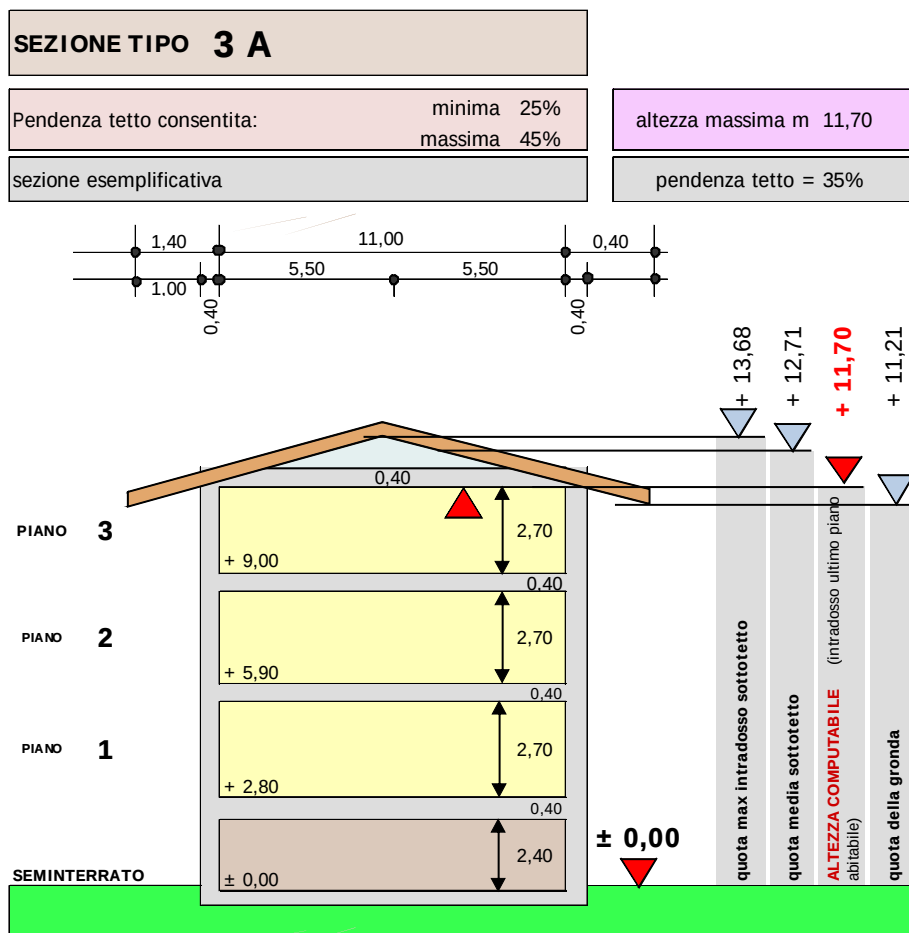


8 Sezioni a 3 piani fuori terra

Sezione tipo 3A

La sezione è costituita da:

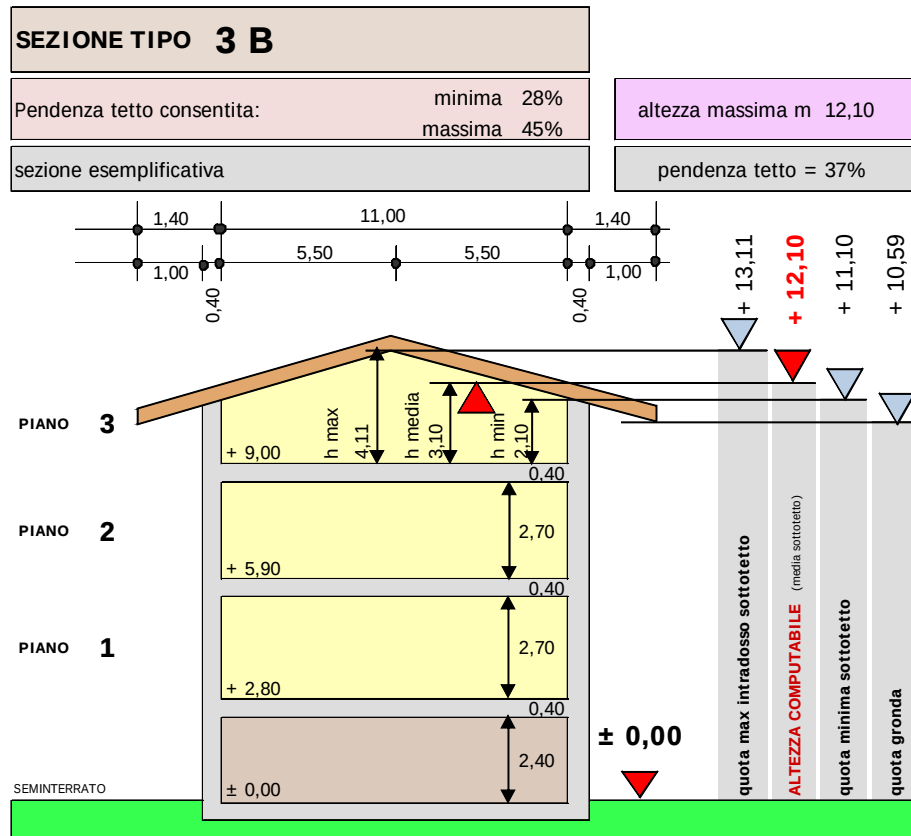
- Piano seminterrato;
- 3 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 11,70 m.



Sezione tipo 3B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 12,10 m.



3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

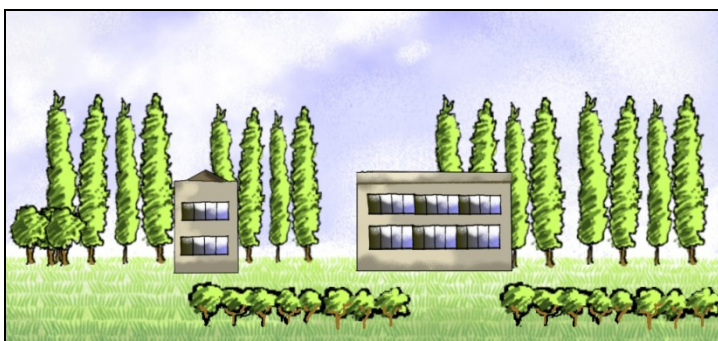
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

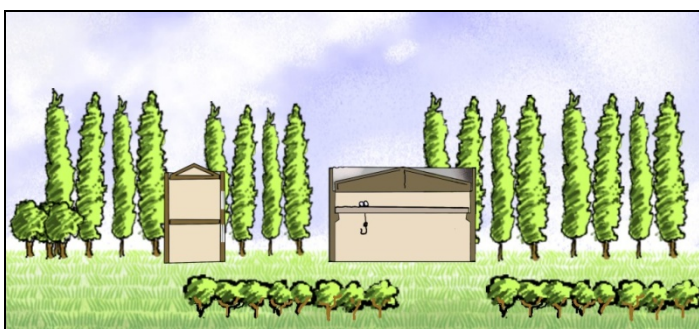
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, 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, prefabbricate 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, prefabbricate 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, prefabbricate 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 a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate 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



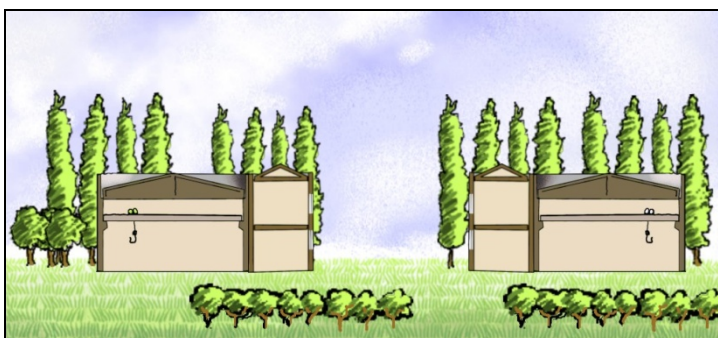
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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



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



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

Parte 4. Ambiti di trasformazione commerciali (ATC)

4.1 Ambiti di trasformazione commerciali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione commerciali ATC possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATC-PL).

2 Destinazione 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	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione commerciali sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

4.2 Schede degli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL)

4.2.1 SCHEDA AMBITO: ATC-PL 1

1 Località ed identificazione:

L'ambito si trova ad est del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 40.

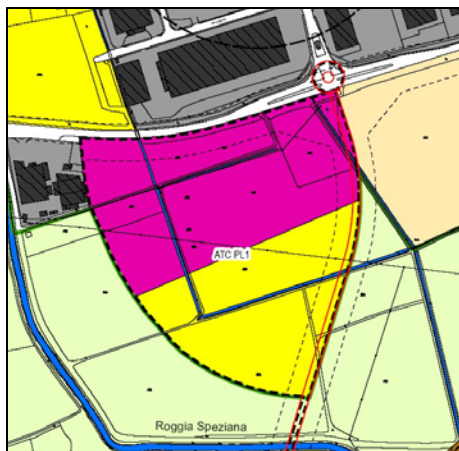


Figura 2. ATC-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATC-PL 1. Foto aerea

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Divisione in comparti

L'ambito ATC-PL 1, soggetto a piano di lottizzazione, è diviso nei seguenti comparti.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale S_terr m²	Area di intervento S_int m²	Area per servizi pubblici strategici S_serv m²	Area per viabilità prescrittiva S_viab m²
ATC-PL 1	Siziano	SP n. 40	104.879	58.509	40.833	5.537

La "area per servizi pubblici strategici S_serv", destinata a "servizi di interesse generale - sgc", è disciplinata dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

A parità di superficie territoriale e di superfici lorde di pavimento SLP ammesse, la “area di intervento S_int” e la “area per servizi pubblici strategici S_serv” potranno avere una differente localizzazione all'interno dell'ambito di trasformazione, in alternativa a quella individuata graficamente nelle Tavole del PGT.

4 Esercizi commerciali consentiti

L'area di intervento (S_int) di cui alla tabella precedente è destinata all'insediamento di un nuovo polo commerciale ben attrezzato e di qualità.

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

5 Prescrizioni particolari

La lottizzazione a destinazione commerciale è consentita alle seguenti condizioni:

- Cessione gratuita al comune della parte meridionale dell'ambito (“St_serv”, 40.833 metri quadrati), destinata a “servizi di interesse generale SGC” (attrezzature sportive, culturali, ricreative, per lo spettacolo). In alternativa alla cessione, la convenzione potrà prevedere che l'area St_serv rimanga di proprietà privata, ma con vincolo di uso pubblico.
- Realizzazione della strada di circonvallazione che lambisce il confine orientale dell'ambito, di collegamento tra la SP n. 40 Melegnano-Binasco e il polo artigianale di Cantalupo. Si tratta di un'opera pubblica strategica, che alleggerirà il traffico di mezzi pesanti sulla Vigentina, completando e razionalizzando il sistema infrastrutturale dell'intera città. Il tratto di strada posto a carico dei lottizzanti è compreso entro il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione ATC-PL 1 (vedi “Carta delle previsioni di piano”).
- Realizzazione della rotonda all'incrocio tra la suddetta strada di circonvallazione e la SP n. 40, secondo un progetto concordato con la Provincia di Pavia.

6 Indici di edificabilità e SLP

L'indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie territoriale commerciale S_int, e la relativa superficie lorda di pavimento SLP sono riportati nella seguente tabella.

Sigla ambito	Area di intervento	Indice di utilizzazione			Superficie lorda di pavimento		
		minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
	S_int	U_min	U_agg 20%	U_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
ATC-PL 1	58.509	0,30	0,06	0,36	17.553	3.511	21.063

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

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

7 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'area commerciale “S_int”, adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista, senza possibilità di monetizzazione.

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATC-PL 1	21.063	0%	0	50%	10.532	50%	10.532	50%	10.532	0%	0,00

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

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

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

9 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco.

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata.

La strada di circonvallazione di progetto è considerata di tipo F: vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dal limite esterno della carreggiata.

Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

10 Altre prescrizioni di carattere viabilistico

L'uscita dall'ambito di trasformazione ATC-PL 1, situato lungo la SP n. 40, dovrà avvenire con sola svolta a destra; l'inversione del senso di marcia potrà essere effettuata tramite la rotatoria esistente in corrispondenza della curva a gomito lungo la variante alla SP n. 205; il tratto finale della tangenziale dovrà essere progettato seguendo i criteri di cui al DM 5/11/2001, in modo che la strada abbia caratteristiche geometriche idonee all'assorbimento del traffico veicolare proveniente dalla Vigentina.

11 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

12 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

Sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di tutela e valorizzazione ambientale:

- I parcheggi pubblici e/o privati dovranno essere realizzati su superficie semidrenante, con piantagione di un albero pronto effetto (autoctono e tipico dei luoghi) per stallo.
- Dovranno essere realizzate fasce verdi perimetrali (almeno doppio filare arboreo-arbustivo) lungo tutto il perimetro del comparto, con particolare attenzione alla porzione di perimetro a contatto con il PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello.
- Per la mitigazione percettiva della strada a carico dei lottizzanti, dovranno essere realizzati lungo la stessa filari arborei autoctoni e tipici del luogo in entrambi i lati, frammisti a siepi arboreo arbustive dense.
- Al fine di una maggior sostenibilità dell'intervento (e in recepimento dei Regolamenti Regionali in materia), si richiede la realizzazione di bacini paranaturali di laminazione (wet pond) per la gestione ecoefficiente delle acque meteoriche dei tetti e, ove possibile, dei piazzali.

È richiesta, infine, una verifica di applicazione della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in sede attuativa.

13 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 10,00 metri.

Parte 5. Tabelle dei temi di pianificazione locale e sovraordinata

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATC-PL 1

SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.	Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione.
	Viabilità provinciale	PGT	L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 e sulla futura strada di circonvallazione che collega la SP n. 40 al polo produttivo di Cantalupo. E' prevista la realizzazione di una rotonda a carico dei lottizzanti.	Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo F: vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è attualmente coltivata (seminativo).	L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-