

SCHEDA AT_06_18150.pdf**COMUNE DI SIZIANO**

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE****AT_06 = ATR-PL1****INDICE**

PARTE 1. CONVERSIONE DEI CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RAPPORTO ELABORATI DI PGT/SHAPE FILE	
AMB_TRAS.....	2
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - GENERALITÀ.....	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE.....	4
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	5
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	9
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	10
PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	17
4.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 1	18

Parte 1. Conversione dei codici identificativi degli ambiti di trasformazione - Rapporto elaborati di PGT/shape file AMB_TRAS

Il codice identificativo di ciascun ambito di trasformazione indicato negli elaborati di PGT corrisponde al codice identificativo dell'elaborato "AMB_TRASF.shp" indicato nella seguente tabella:

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	ATR-PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI Soggetti a PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AT_07	7	ATSPR-PCC1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO soggetto a permesso di costruire convenzionato

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) o piano di lottizzazione (ATR-PL); - 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.

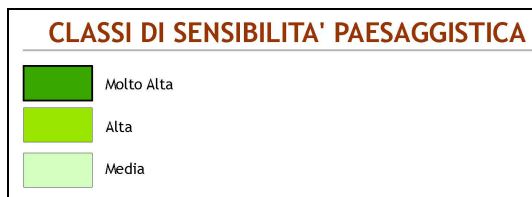
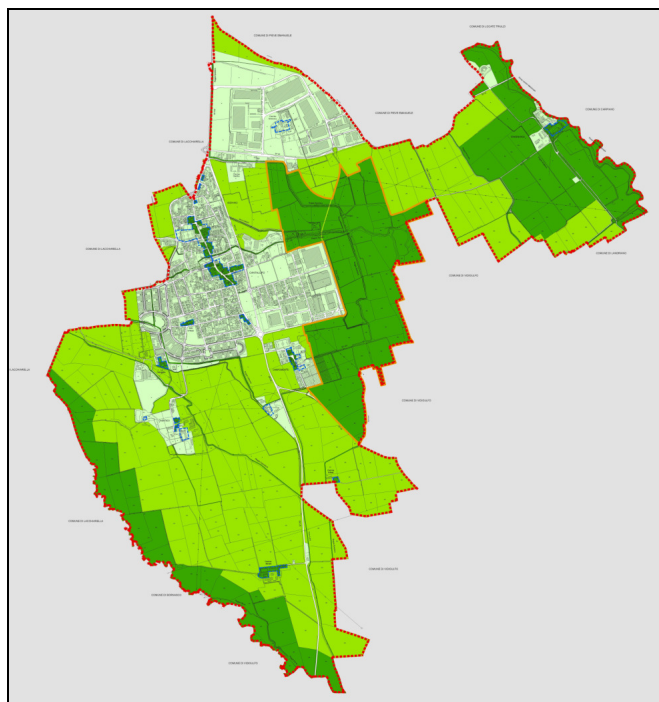


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

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.

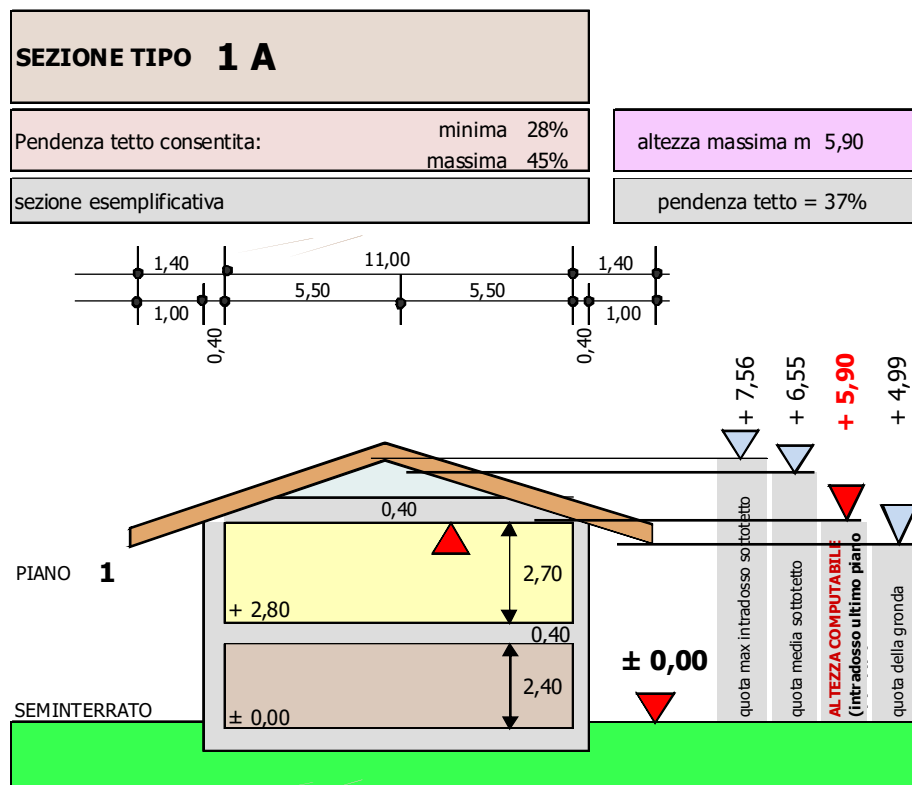
Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

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.

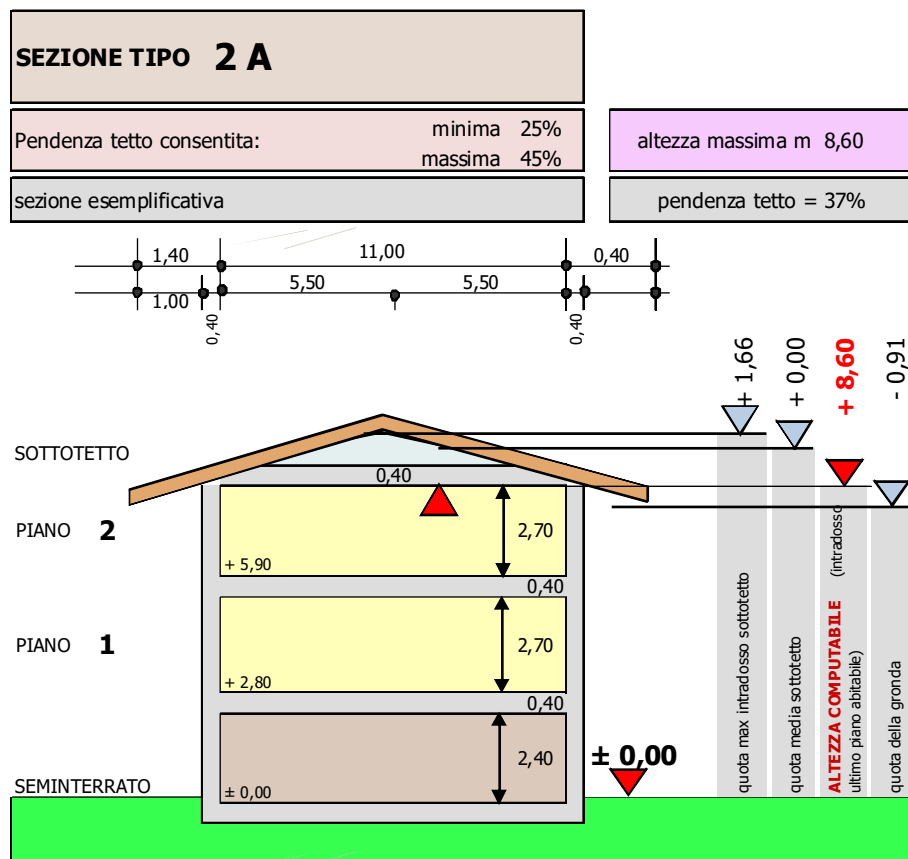


7 Sezioni a 2 piani fuori terra

Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

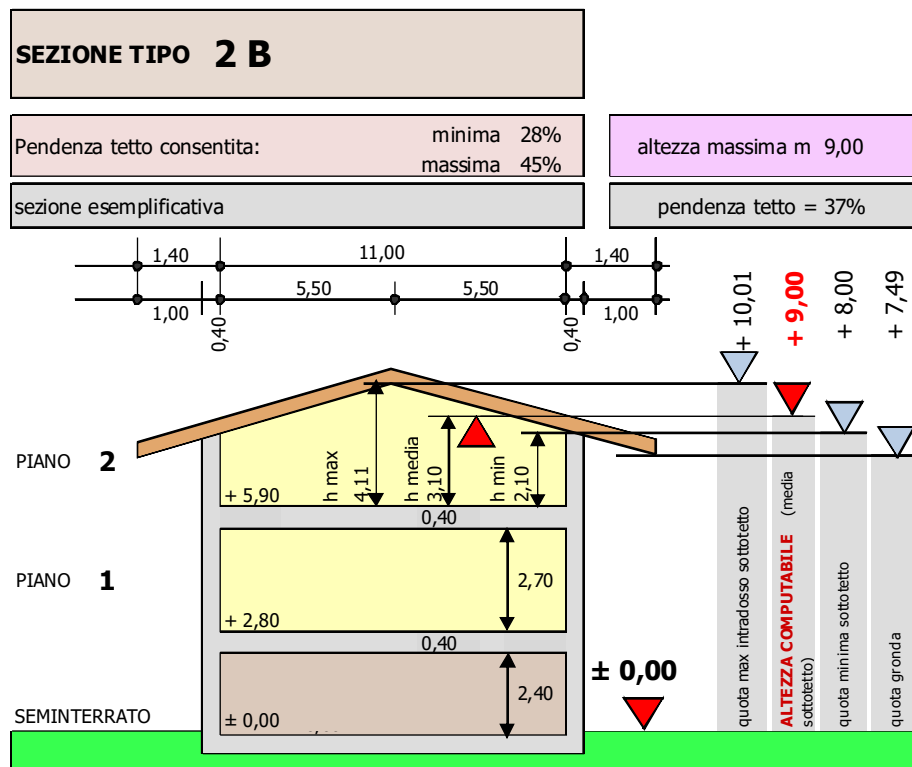
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,60 m.



Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

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

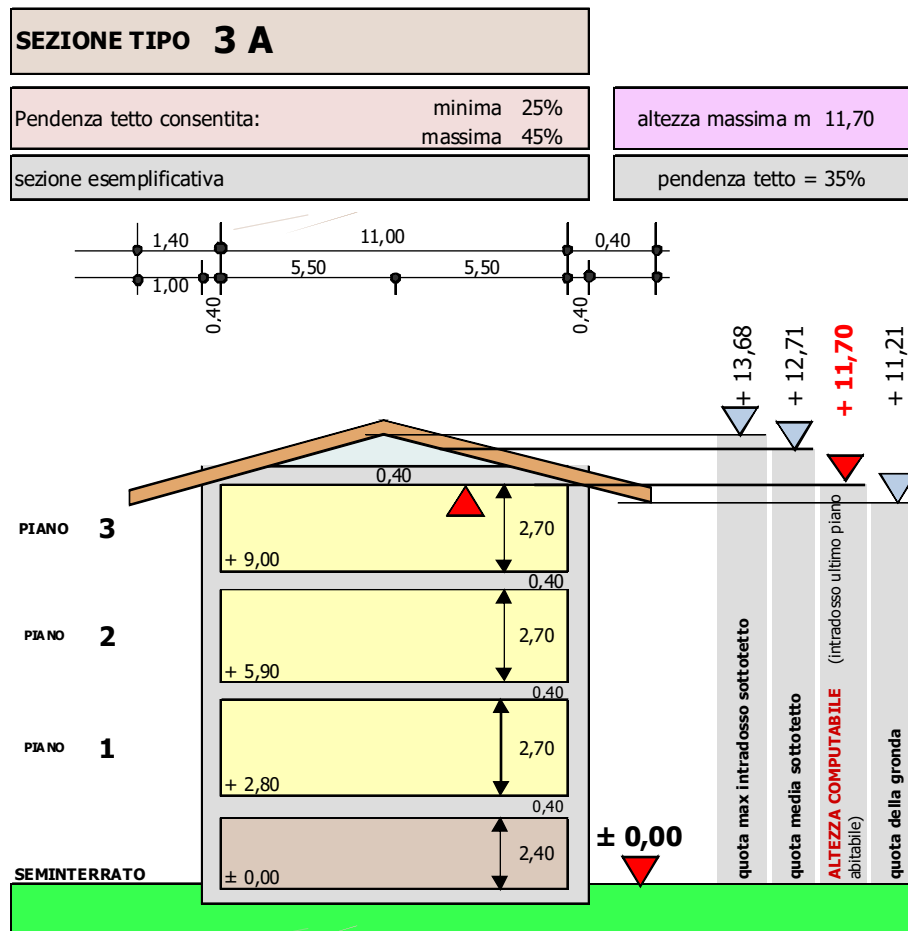


8 Sezioni a 3 piani fuori terra

Sezione tipo 3A

La sezione è costituita da:

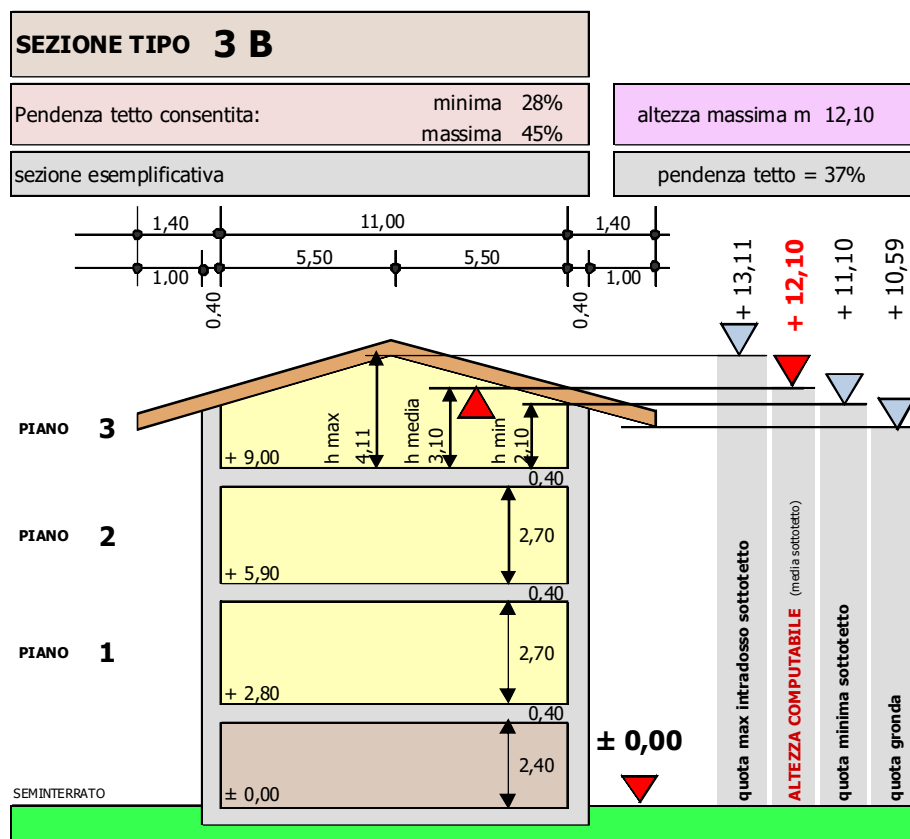
- Piano seminterrato;
- 3 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 11,70 m.



Sezione tipo 3B

La sezione è costituita da:

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



Parte 4. Ambiti di trasformazione residenziali

4.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 1

(Scheda introdotta con la Variante n. 03/2019)

1 Località e identificazione

L'ambito si trova in Località Cascinetta, nel quadrante sud-occidentale del capoluogo di Sizzano.

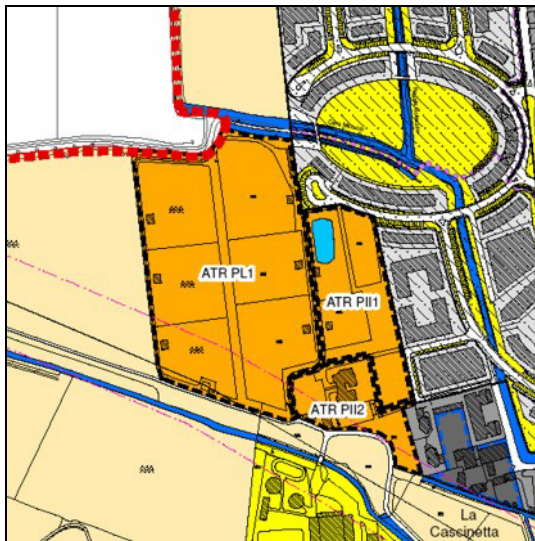


Figura 2. ATR-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR-PL 1. Foto aerea

2 Interventi previsti

L'ambito di trasformazione in oggetto, che individua un'area libera attualmente occupata da un maneggio, è destinato alla costruzione di un nuovo quartiere residenziale ben attrezzato e di qualità, con una buona dotazione di strade, aree verdi e parcheggi pubblici.

3 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a maneggio.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, nella misura stabilita dall'amministrazione comunale.

4 Modalità di attuazione degli interventi

La modalità di attuazione degli interventi è il Piano di Lottizzazione (PL).

5 Destinazioni d'uso degli edifici

È prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale, ma sono in generale ammesse tutte le destinazioni indicate nella seguente tabella.

Un elenco più dettagliato delle destinazioni comprese nelle categorie indicate in tabella è nell'Articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Fascicolo 10 del PGT), al quale si rimanda.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	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		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

6 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria dell'ambito in esame è indicata nella seguente tabella.

Area di intervento				Abitanti teorici			
Area di intervento	S_int	m ²	47.655	minimo	264	massimo	303
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	I_min	m ³ /m ²	0,83	Volume minimo	V_min	m ³	39.554
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 15% di I_min			Volume aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 15% di V_min		
Edilizia bioclimatica	I_agg	m ³ /m ²	0,12	Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	5.933
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	I_tot	m ³ /m ²	0,95	Volume edificabile totale	V_tot	m ³	45.487

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 15% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

7 Aree per servizi pubblici: cessioni e monetizzazioni

Per la destinazione residenziale, la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è di 26,50 m²/ab (1 ab = 150 m³ di volume di progetto), di cui almeno 12,00 m²/ab da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e 14,50 m²/ab monetizzabili. Le aree da cedere, da reperire all'interno dell'ambito, dovranno essere destinate in parte a parcheggio e in parte a verde naturale o attrezzato.

La seguente tabella riporta le aree per servizi da cedere e monetizzabili riferite alla destinazione residenziale, in caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria dell'ambito (303 abitanti) e divisione in parti uguali dei parcheggi e delle aree verdi (6,00 m²/ab).

Aree per servizi di perequazione d'ambito**Aree per servizi da cedere o monetizzare**

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n.	superficie m ²
dotazione complessiva	26,50	303	8.036
aree da cedere	12,00	303	3.639
aree monetizzabili	14,50	303	4.397

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n.	superficie m ²
aree da cedere per verde attrezzato	6,00	303	1.819
aree da cedere per parcheggio	6,00	303	1.819
totale aree da cedere	12,00	303	3.639

Per le destinazioni diverse dalla residenza, all'interno dell'ambito di trasformazione è prevista la seguente dotazione di aree per servizi pubblici:

Destinazione artigianale

Dotazione complessiva:	20% della SLP di progetto
Cessione minima:	10% della SLP di progetto (parcheggi e aree verdi)
Monetizzazione massima:	10% della SLP di progetto

Destinazione commerciale e direzionale

Dotazione complessiva:	100% della SLP di progetto
Cessione minima:	50% della SLP di progetto (parcheggi)
Monetizzazione massima:	50% della SLP di progetto

Destinazione ricettiva

Aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico rapportate al numero di utenti, con una superficie minima pari al 30% della SLP di progetto.

8 Altezza massima e numero di piani fuori terra

Gli edifici non dovranno superare i tre piani fuori terra, con un'altezza massima di 9,00 m misurata in base alla definizione dell'articolo 2, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Fascicolo 10 del PGT):

12. He (m) - Altezza massima degli edifici

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

9 Tipologie edilizie consentite

Sono in generale ammesse tutte le tipologie edilizie (villette singole, binate o triple, villette a schiera, palazzine, ecc.).

Resta inteso che l'assetto planovolumetrico del piano attuativo dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico degli edifici e, di conseguenza, le tipologie edilizie adottate dovranno essere coerenti con il contesto urbano.

Le autorimesse potranno essere realizzate all'interno degli edifici o in corpo autonomo fuori terra, interrato o seminterrato.

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi del paragrafo 3.1, sono consentite le seguenti tipologie edilizie.

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti tipi di box e locali accessori.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

11 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dal piano attuativo.

12 Viabilità di accesso all'ambito di trasformazione

L'ingresso e l'uscita dall'ambito di trasformazione dovranno necessariamente avvenire da nord-est, tramite un opportuno innesto alla rotonda situata nel vicino comparto "A3" ("Le Camelie") del Piano Particolareggiato "Porte Rosse", attualmente in fase di completamento.

Infatti la stradina esistente a sud, che costeggia la roggia Colombana, ha un calibro decisamente insufficiente per poter smaltire il traffico indotto dalla costruzione dei nuovi insediamenti residenziali.

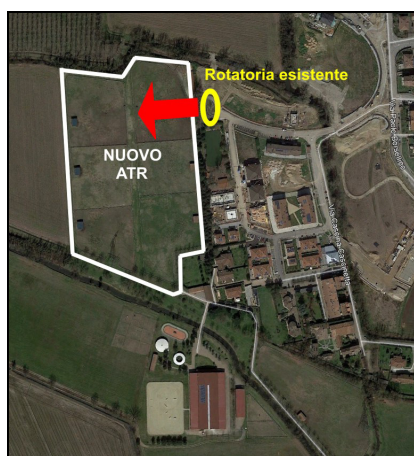


Figura 4. ATR-PL 1: Ingresso e uscita dall'ambito di trasformazione (freccia rossa)

13 Tutela e valorizzazione del cavo Marocco e della roggia Colombana



Figura 5. Posizione del cavo Marocco e della roggia Colombana rispetto all'ambito ATR-PL 1

Il progetto dell'ambito di trasformazione dovrà prevedere l'esecuzione di interventi di rilevanza ecologica (ad esempio, la piantumazione di filari alberati) in prossimità del cavo Marocco e della roggia Colombana (porzioni nord e sud del comparto), allo scopo di tutelare e valorizzare questi importanti corsi d'acqua dal punto di vista ambientale, naturalistico e paesaggistico. Tali interventi dovranno essere realizzati a cura e spese dei lottizzanti.

14 Tutela e valorizzazione del vicino laghetto di cava

A est dell'ambito di trasformazione in esame si trova un laghetto di cava, che costituisce elemento di interesse naturalistico da valorizzare.

Di conseguenza, il progetto del piano attuativo dovrà prevedere l'esecuzione di interventi finalizzati alla tutela del laghetto e alla sua fruizione, che si configurino come elementi di connessione tra l'area lacuale esterna all'ambito e le aree pubbliche reperite all'interno dell'ambito.

Tali elementi di connessione potranno essere assicurati, ad esempio, attraverso la predisposizione di tracciati e percorsi ciclopedonali immersi nel verde.

Tutte le opere sopra descritte dovranno essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti.



Figura 6. Laghetto di cava da tutelare e valorizzare

15 Impatto acustico della ferrovia Milano Rogoredo-Pavia

Circa 400 metri ad ovest dell'ambito di trasformazione in esame si trova la ferrovia Milano Rogoredo-Pavia, della quale è previsto a breve il quadruplicamento.

Data la vicinanza della ferrovia e la previsione del suo quadruplicamento, il progetto del piano attuativo dovrà essere corredato della "Valutazione previsionale di clima acustico" prevista dall'articolo 8, comma 3 della Legge n. 447/1995 e s.m.i. ("Legge quadro sull'inquinamento acustico").

La valutazione di clima acustico, oltre a dimostrare la fattibilità degli interventi edilizi, dovrà definire le opere di mitigazione ambientale necessarie per ridurre le emissioni entro i limiti ammessi dalla normativa vigente. Tali opere potranno consistere, ad esempio, nella piantumazione (ad ovest dell'area di intervento) di filari d'alberi in un certo numero e d'una determinata specie, e anche nell'adozione di particolari tecniche costruttive per gli edifici privati (rivestimenti dei muri e dei solai con pannelli fonoisolanti, ecc.).

Tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere eseguite a cura e spese dei lottizzanti.

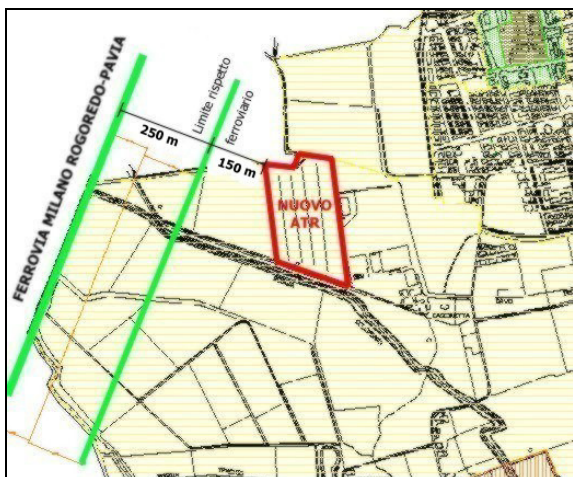


Figura 7. Posizione della ferrovia rispetto all'ambito di trasformazione in esame

16 Elettrodotti ad alta tensione

La parte meridionale dell'ambito di trasformazione (superficie circa 8.000 m²) ricade nella fascia di rispetto di 45 m di un elettrodotto ad alta tensione: si tratta della Linea n. 374 denominata "119-128", attraversata da corrente elettrica alla tensione di 380 kV, gestita dalla società "Terna S.p.A." di Milano.

Il tracciato degli elettrodotti e dei relativi limiti di rispetto sono rappresentati graficamente nella Tavola 4 del PGT ("Carta dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali"). Ai sensi dell'articolo 85, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Fascicolo 16 del PGT), le aree comprese entro i limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione sono soggette al vincolo di inedificabilità assoluta.

Di conseguenza, nel progetto del presente ambito di trasformazione, le aree comprese nel limite di rispetto dell'elettrodotto n. 374 (colorate in giallo nella figura seguente) non potranno essere destinate alla costruzione di alcun tipo di edificio; potranno invece essere destinate ad opere di urbanizzazione e a servizi pubblici che non comportino presenza continuativa di persone: strade, aree verdi decorative e di arredo urbano, parcheggi, ecc.

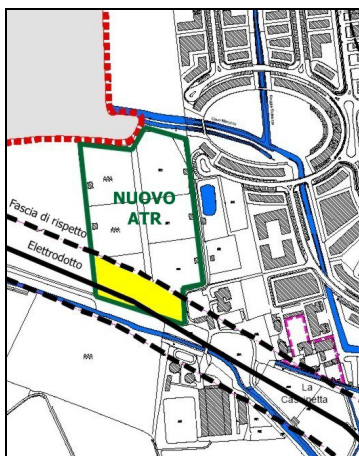


Figura 8. Parte di ambito ricadente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione

17 Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica

Il progetto dell'ambito di trasformazione in esame dovrà individuare e definire le opere necessarie per garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica", ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3 della LR n. 12/2005.

L'articolo 58-bis, comma 1, lett. a) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idraulica" il principio in base al quale "le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione".

L'articolo 58-bis, comma 1, lett. b) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idrologica" il principio in base al quale "sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione".

Per la scelta del tipo di opera (vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.), le tecnologie costruttive e i metodi di calcolo si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

18 Interventi finalizzati alla continuità delle Rete Ecologica

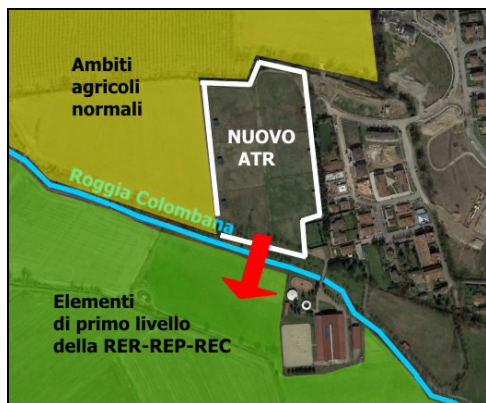


Figura 9. Rapporto con gli "elementi" della Rete Ecologica

L'ambito di trasformazione in esame confina a sud con aree agricole che fanno parte degli "Elementi di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 10962/2009 e s.m.i. La Rete Ecologica Provinciale del PTCP di Pavia e la Rete Ecologica Comunale del PGT di Siziano confermano la suddetta indicazione.

Il progetto del piano attuativo, pertanto, dovrà evitare di introdurre elementi di frammentazione del corridoio ecologico rappresentato dalla roggia Colombana (vedi figura sopra), assicurando la continuità tra quest'ultimo e i terreni agricoli a sud del corso d'acqua, che fanno parte di un'area importante per la biodiversità.

19 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito di trasformazione in oggetto, in base alla Tavola 6 dello Studio Geologico ("Carta di fattibilità"), ricade in "Classe 2" di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni").

Le limitazioni sono da attribuirsi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste condizioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi 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.

Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione del piano attuativo.

Di conseguenza, all'atto di presentazione del piano attuativo e, successivamente, delle pratiche edilizie per la costruzione dei singoli edifici, i soggetti attuatori degli interventi dovranno redigere le relazioni geologico-tecniche di dettaglio previste dallo studio geologico e dal Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 ("Norme tecniche per le costruzioni").

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico del territorio comunale, redatto dal Dott. Geol. Alberto Pagano, che fa parte integrante e sostanziale degli elaborati di PGT.