

8.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo di Torrevecchia Pia.

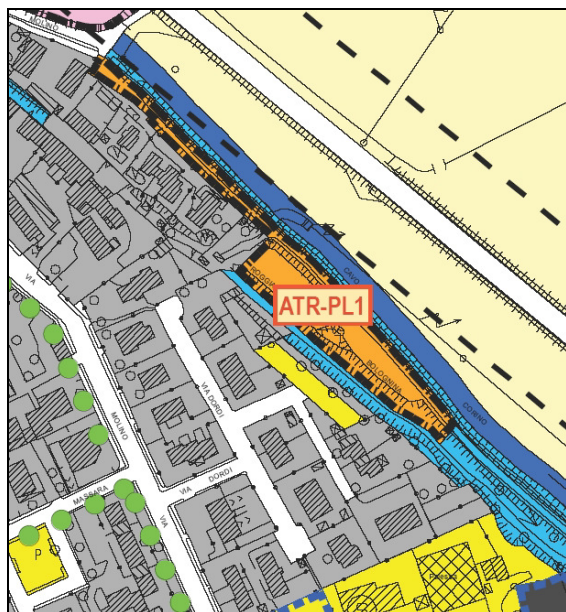


Figura 3. ATR-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 4. ATR-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come piano attuativo residenziale nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola alta (classe 2, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

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.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni e nelle quali dovrà essere applicato sempre ed in qualsiasi caso il DM 1988 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") e la successiva Circolare Ministeriale 30483 del 24 settembre 1988 ("Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione").

Sono la quasi totalità dei terreni del territorio comunale di Torrevicchia Pia e per i quali sono state individuate lievi limitazioni al cambio di destinazione d'uso, quale la presenza della falda freatica mediamente profonda, con conseguente necessità di dover impermeabilizzare le strutture sotterranee quali box e scantinati in genere e dover ricorrere a sistemi di aggettamento delle acque freatiche per eseguire scavi. Inoltre bisogna considerare che con l'edificazione non si devono creare vie preferenziali di percolazione di sostanze inquinanti nella falda.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e disciplinate dall'art. 33, commi 32-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Il consumo di suolo sarà compensato dagli interventi di incremento della naturalità che saranno messi in atto dal Comune attraverso i proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per la sottrazione di terreni agricoli nello stato di fatto. Tali interventi saranno da realizzare preferibilmente negli ambiti della Rete Ecologica Comunale (REC) individuati dal PGT.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2011 dallo Studio Lardera e Associati.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

5.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

1 Ambiti ATR-PL: identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATR-PL.

2 Ambiti ATR-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

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 < 150 mq		
	MS1-CC1	Medie strutture < 600 mq		
	MS2-CC2	Medie strutture < 1.500 mq		
	GS	Grandi strutture > 1.500 mq		
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		

3 Ambiti ATR-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATR-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore ALIMENTARE, con i limiti di numero indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATR-PL: altezza massima e numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente.

È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,50 m, con un numero massimo di 3 piani fuori terra. Fa eccezione l'ambito di trasformazione ATR-PL 15 (Zibido al Lambro, via della Pace), per il quale, in virtù della vicinanza al fiume Lambro Meridionale, è ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m, con un numero massimo di 2 piani fuori terra.

5 Ambiti ATR-PL: tipologie edilizie

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie.

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 casi.

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

6 Ambiti ATR-PL: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: 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 dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'ambito di trasformazione: 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	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

7 Ambiti ATR-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è riportata nella Tabella 1, in cui sono definiti i seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo It_{min}

L'indice di edificabilità territoriale minimo It_{min} è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale.

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg}

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,05 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale bonus It_{bon}

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di edificabilità aggiuntivo It_{agg} , il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR-PL un indice bonus It_{bon} . Il volume derivante da tale indice, in aggiunta a quello derivante dall'indice minimo It_{min} , potrà essere destinato ad edilizia privata. L'indice bonus It_{bon} concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo It_{agg} , secondo la relazione:

$$It_{bon} = 1,00 \times It_{agg}$$

L'indice bonus It_{bon} può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot}

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} e dell'indice di bonus It_{bon} . È dato da:

$$It_{tot} = It_{min} + It_{agg} + It_{bon}$$

8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL). Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

Si precisa che le tabelle di calcolo successive hanno solo valore di dimostrazione urbanistica e formale per la verifica delle effettive potenzialità (edificazione privata e superficie dei servizi).

Di conseguenza la quantità complessiva delle aree per servizi, quella da cedere e quella da monetizzare saranno calcolate sulla base delle dimensioni (volume o SLP, a seconda della destinazione d'uso) degli edifici previsti dai vari piani attuativi e non dai valori massimi riportati dalle tabelle successive, che sono state dimensionate utilizzando l'incentivo nella sua massima possibilità.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATR-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 2, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 36,00 mq/ab.

Cessione minima: 18,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 18,00 mq/ab.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 100 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Per alcuni ambiti di trasformazione ATR-PL, la "Carta delle previsioni di piano" del DdP e la "Carta dei servizi" del PdS individuano graficamente le aree per servizi pubblici che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

La destinazione specifica di tali aree è indicata nella "Carta dei servizi" del PdS.

Per tali ambiti di trasformazione, la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere pari al maggior valore tra l'area per servizi individuata graficamente nelle tavole del PGT e l'area per servizi calcolata in forma parametrica, secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni sopra indicati.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume				Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	m³/abit 100	
			St m²	It_min m³/m²	It_agg m³/m²	It_bon 1,00 x It_agg m³/m²	It_tot m³/m²	V_min m³	V_agg m³	V_bon 1,00 x V_agg m³	V_tot m³	min n	max n
ATR-PL 1	Torrevecchia Pia	Ex Strada Statale n. 412	4.216	0,70	0,05	0,05	0,80	2.951	211	211	3.373	30	34
ATR-PL 2	Torrevecchia Pia	Via Aldo Moro	5.960	0,70	0,05	0,05	0,80	4.172	298	298	4.768	42	48
ATR-PL 7	Vigonzone	Via Ricetto	3.859	0,70	0,05	0,05	0,80	2.701	193	193	3.087	27	31
ATR-PL 8	Vigonzone	Via Lombardia	6.058	0,70	0,05	0,05	0,80	4.241	303	303	4.846	42	48
ATR-PL 10	Vigonzone	Via Lombardia	7.516	0,70	0,05	0,05	0,80	5.261	376	376	6.013	53	60
ATR-PL 11	Vigonzone	Via Lombardia	14.552	0,70	0,05	0,05	0,80	10.186	728	728	11.642	102	116
ATR-PL 12	Vigonzone	Via Lombardia	7.087	0,70	0,05	0,05	0,80	4.961	354	354	5.670	50	57
ATR-PL 13	Zibido al Lambro	Via Pasqualetta	5.335	0,70	0,05	0,05	0,80	3.735	267	267	4.268	37	43
ATR-PL 14	Zibido al Lambro	Via Redondi	9.244	0,70	0,05	0,05	0,80	6.471	462	462	7.395	65	74
ATR-PL 15	Zibido al Lambro	Via della Pace	3.018	0,70	0,05	0,05	0,80	2.113	151	151	2.414	21	24
ATR-PL 16	Zibido al Lambro	Via della Pace	6.278	0,70	0,05	0,05	0,80	4.395	314	314	5.022	44	50
ATR-PL 17	Cascina Bianca	Via Cascina Bianca	16.154	0,70	0,05	0,05	0,80	11.308	808	808	12.923	113	129
ATR-PL 18	Torrevecchia Pia	Via Padre Pio	3.558	0,70	0,05	0,05	0,80	2.491	178	178	2.846	25	28
TOTALE			92.835	0,70	0,05	0,05	0,80	64.985	4.642	4.642	74.268	650	743

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo It_agg per edilizia residenziale sociale, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 1. Capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL

Sigla ambito	Località	Abitanti massimi	Dotazione parametrica di riferimento						Aree per servizi da cedere individuate graficamente nelle Tavole di PGT	Dotazione di aree per servizi prevista dal PGT					
			Totale		Cessione minima		Monetizzazione massima			Totale		Cessione minima		Monetizzazione massima	
		n	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq
ATR-PL 1	Torrevecchia Pia	34	36,00	1.214	18,00	607	18,00	607	0	1.214	36,00	607	18,00	607	18,00
ATR-PL 2	Torrevecchia Pia	48	36,00	1.716	18,00	858	18,00	858	1.150	1.716	36,00	1.150	24,12	566	11,88
ATR-PL 7	Vigonzone	31	36,00	1.111	18,00	556	18,00	556	0	1.111	36,00	556	18,00	556	18,00
ATR-PL 8	Vigonzone	48	36,00	1.745	18,00	872	18,00	872	0	1.745	36,00	872	18,00	872	18,00
ATR-PL 10	Vigonzone	60	36,00	2.165	18,00	1.082	18,00	1.082	0	2.165	36,00	1.082	18,00	1.082	18,00
ATR-PL 11	Vigonzone	116	36,00	4.191	18,00	2.095	18,00	2.095	0	4.191	36,00	2.095	18,00	2.095	18,00
ATR-PL 12	Vigonzone	57	36,00	2.041	18,00	1.021	18,00	1.021	1.575	2.041	36,00	1.575	27,78	466	8,22
ATR-PL 13	Zibido al Lambro	43	36,00	1.536	18,00	768	18,00	768	0	1.536	36,00	768	18,00	768	18,00
ATR-PL 14	Zibido al Lambro	74	36,00	2.662	18,00	1.331	18,00	1.331	0	2.662	36,00	1.331	18,00	1.331	18,00
ATR-PL 15	Zibido al Lambro	24	36,00	869	18,00	435	18,00	435	0	869	36,00	435	18,00	435	18,00
ATR-PL 16	Zibido al Lambro	50	36,00	1.808	18,00	904	18,00	904	1.570	1.808	36,00	1.570	31,26	238	4,74
ATR-PL 17	Cascina Bianca	129	36,00	4.652	18,00	2.326	18,00	2.326	4.940	4.940	38,23	4.940	38,23	0	0,00
ATR-PL 18	Torrevecchia Pia	28	36,00	1.025	18,00	512	18,00	512	0	1.025	36,00	512	18,00	512	18,00
TOTALE		743	36,00	26.736	18,00	13.368	18,00	13.368	9.235	27.024	36,39	17.494	23,56	9.530	12,83

Tabella 2. Dotazione di aree per servizi negli ambiti ATR-PL