

11.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord del centro abitato di Vigonzone, lungo la ex Strada Statale n. 412.

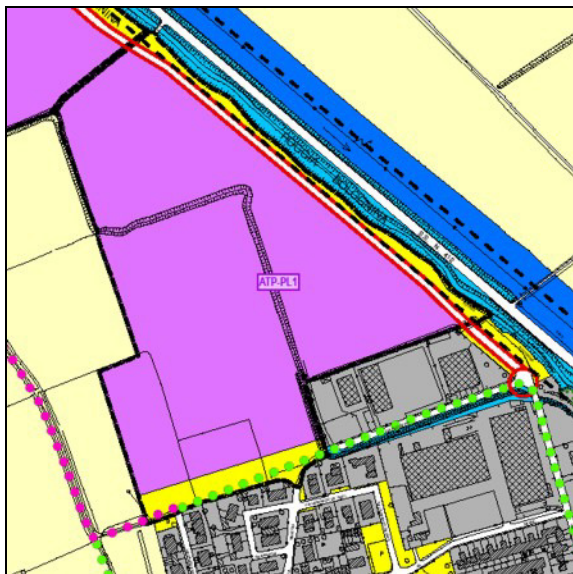


Figura 37. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 38. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'insediamento di un'attività di logistica, ben inserita nel paesaggio e accompagnata da un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici. Sono comunque consentite le attività produttive in generale, nonché tutte le destinazioni d'uso indicate al Paragrafo 6.1, Punto 2 ("Ambiti ATP-PL: destinazioni d'uso").

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si deve fare riferimento alla Parte 6 del presente Fascicolo ("Ambiti di trasformazione produttivi ATP-PL: disciplina urbanistica"), in cui sono indicati:

- Destinazioni d'uso.
- Altezze massime degli edifici.
- Tipologie edilizie.
- Distanze e indici di sostenibilità insediativa.
- Capacità edificatoria.
- Aree per servizi pubblici.

4 Titolo abilitativo

Gli interventi si attuano tramite piano di lottizzazione, approvato dalla Giunta Comunale, in base alla procedura indicata dall'articolo 14 della LR n. 12/2005 e s.m.i.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area in esame, che si trova all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), è attualmente coltivata (seminativo). Il valore agricolo del suolo è alto.

È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3 del DPR n. 380/2001, entro un minimo del trenta e un massimo del quaranta per cento, determinata dal Comune con apposito atto, ai sensi dell'articolo 43, comma 2-sexies, lett. a) della LR n. 12/2005, così come modificata e integrata dalla LR n. 18 del 26-11-2019.

6 Prescrizioni viabilistiche

È posta a carico dei lottizzanti la realizzazione della strada di progetto individuata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" (Tavola 19), parallela alla ex Strada Statale n. 412.

Tale strada dovrà essere collegata:

- a nord, con la strada realizzata nell'ambito di trasformazione ATP-PL 6 (attualmente in fase di completamento), a sua volta collegata da una rotonda con la ex Strada Statale n. 412;
- a sud, con la strada esistente in prosecuzione di via Liguria, nel centro abitato di Vigonzone, **attraverso un tipo di svincolo che sarà definito in sede di progettazione esecutiva del piano di lottizzazione.**

I lottizzanti, inoltre, dovranno realizzare a propria cura e spese il collegamento viabilistico tra via Fratelli Cervi e via Manzoni, all'interno dell'«Area 2» di cui al successivo paragrafo 9.

Per evitare il transito di mezzi pesanti nel centro abitato, sia l'accesso che l'uscita dall'ambito ATP-PL 1 in esame dovranno avvenire dalla ex SS n. 412, tramite la rotonda sopra citata. Al fine di garantire la sicurezza della circolazione, la strada di progetto indicata in cartografia dovrà essere perfettamente rettilinea: a tale scopo, i lottizzanti dovranno farsi carico di rettificare il tracciato della strada interna al vicino ambito ATP-PL 6.

Il progetto del piano attuativo dovrà essere corredato di uno specifico studio sul traffico, che dimostri l'idoneità e funzionalità delle previsioni viabilistiche ivi contenute.

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

7 Vincoli paesaggistici, impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti

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

Il progetto del piano attuativo dovrà comunque essere corredato di "esame di impatto paesistico", secondo i criteri regionali contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, al fine di garantire:

- la tutela dei caratteri connotativi del paesaggio;
- la valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- la risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio.

8 Valutazione di impatto ambientale

In relazione al tipo di attività previste e, in particolare, in base alla superficie operativa degli insediamenti di logistica e alla capacità di movimentazione delle merci, dovrà essere verificato l'obbligo di sottoporre la realizzazione degli interventi a "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), o a "Verifica di Assoggettabilità" a VIA, ai sensi della LR n. 5 del 2 febbraio 2010.

9 Aree destinate a interventi di mitigazione e compensazione naturalistica

La "Carta delle previsioni di piano" (Tavola 19) e la "Carta dei servizi esistenti e di progetto" (Tavola 29) individuano graficamente le seguenti aree, identificate come "Servizi interni agli ambiti di trasformazione":

- Area 1 (superficie circa 6.500 mq), situata lungo il confine orientale dell'ambito di trasformazione, tra la roggia Bolognina e la strada di progetto di cui al precedente Punto 6.
- Area 2 (superficie circa 6.300 mq), situata nella parte sud-occidentale dell'ambito di trasformazione, a confine con il centro abitato della frazione di Vigonzone (quartiere residenziale di via Dante e via Manzoni).

Le suddette aree dovranno essere destinate ai seguenti interventi di mitigazione e compensazione naturalistica, realizzati a cura e spese dei lottizzanti, secondo modalità e tempi indicati nella convenzione urbanistica:

- Piantumazione di siepi e/o filari di alberi, di specie preferibilmente autoctona (vedi Allegato al Fascicolo 11 del Documento di Piano: "Norme tecniche di tutela paesaggistica"), in un numero di esemplari concordato con l'amministrazione comunale.

Nell'Area 1, gli interventi di mitigazione hanno lo scopo di tutelare e valorizzare la roggia Bolognina, dal punto di vista paesaggistico e ambientale; nell'Area 2, di creare una "fascia verde" a protezione del centro abitato della frazione di Vigonzone.

All'interno dell'Area 2, inoltre, i lottizzanti dovranno realizzare a propria cura spese:

- il collegamento viabilistico tra via Fratelli Cervi e via Manzoni, come già indicato nel precedente paragrafo 6;
- il prolungamento del percorso ciclopeditonale esistente da via Dante a via Fratelli Cervi (circa 200 metri), previsto dal PGT e individuato graficamente nella Tavola 19 del Documento di Piano e nella Tavola 29 del Piano dei Servizi.

L'Area 1 e l'Area 2 potranno essere cedute (gratuitamente) dai lottizzanti al Comune o, in alternativa, rimanere di proprietà privata, se l'Ufficio Tecnico non riterrà opportuna la loro acquisizione al patrimonio comunale. In quest'ultimo caso, i lottizzanti dovranno farsi carico della gestione di tali aree e delle piantumazioni ivi realizzate, impegnandosi all'esecuzione periodica di interventi di pulizia e manutenzione che ne garantiscano il decoro.

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

10 Aree per parcheggi pubblici

All'interno dell'ambito di trasformazione, oltre alle aree per servizi di cui al precedente punto 9 destinate a interventi di mitigazione, dovranno essere reperite e cedute al Comune (o asservite all'uso pubblico) aree destinate a parcheggio, di superficie minima pari al 5% della SLP produttiva di progetto.

I parcheggi dovranno essere realizzati a cura e spese dei lottizzanti, in base ai tempi e alle modalità indicate nella convenzione urbanistica. La localizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

11 Invarianza idraulica e idrologica

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere l'esecuzione delle opere necessarie a garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica" di cui all'articolo 58 della LR n. 12/2005 (ad esempio: vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.).

12 Rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica, valutazione di clima acustico

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 a consultare direttamente il Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

In ogni caso, 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 in rapporto agli insediamenti esistenti con destinazione diversa da quella produttiva (i quartieri residenziali di Vigonzone), 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 di filari alberati in un certo numero e d'una determinata specie (vedi anche il precedente punto 9), e 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, ai sensi del DPR n. 142 del 30-03-2004.

(Paragrafo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

13 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 Torrevecchia 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 invita a consultare direttamente lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale.

6.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

1 Ambiti ATP-PL: identificazione

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

2 Ambiti ATP-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente artigianale e produttiva. 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 ATP-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore NON ALIMENTARE, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATP-PL: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

5 Ambiti ATP-PL: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		

6 Ambiti ATP-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 - distanza tra gli edifici interni al piano attuativo: 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	80%
Af	Verde ecologico privato	=	20%

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

7 Ambiti ATP-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è riportata nella Tabella 7, in cui sono definiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_{min}

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_{min} è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia produttiva convenzionata.

Indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_{agg}

A ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_{agg} , a condizione che la superficie lorda di pavimento derivante da tale indice sia destinato ad infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_{agg} , comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale bonus Ut_{bon}

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_{agg} , il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATP-PL un indice bonus Ut_{bon} . La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_{min} , potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_{bon} concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_{agg} , secondo la relazione:

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

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

Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_{tot}

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

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

8 Ambiti ATP-PL: aree per servizi pubblici

In tutti gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione, la "Carta delle previsioni di piano" del DdP e la "Carta dei servizi" del PdS individuano graficamente alcune aree destinate a servizi pubblici, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e la cui destinazione specifica è indicata dal Piano dei Servizi e dalle presenti schede d'ambito.

In aggiunta a tali aree specificamente individuate nella cartografia di piano, dovranno essere reperiti adeguati spazi per parcheggi pubblici, nella misura minima del 5% della SLP produttiva di progetto.

Tali disposizioni si applicano per tutte le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione ATP-PL, ma non per la destinazione commerciale, per la quale la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà rispettare i seguenti valori parametrici.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-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.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale				Superficie lorda di pavimento			
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minima	aggiuntiva (1)	bonus (2)	totale
			St m ²	Ut_min m ² /m ²	Ut_agg m ² /m ²	Ut_bon = 1,00 x Ut_agg m ² /m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_min m ²	SLP_agg m ²	SLP_bon = 1,00 x SLP_agg m ²	SLP_tot m ²
ATP-PL 1	Vigonzone	Ex Strada Statale n. 412	124.484	0,50	0,05	0,05	0,60	62.242	6.224	6.224	74.690
ATP-PL 6	Vigonzone	Ex Strada Statale n. 413	69.169	0,50	0,05	0,05	0,60	34.585	3.458	3.458	41.501
TOTALE			193.653	0,50	0,05	0,05	0,60	96.827	9.683	9.683	116.192

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia produttiva convenzionata (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione Ut_bon=Ut_agg

Tabella 7. Capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL

Sigla ambito	Località	SLP totale	Dotazione parametrica di aree a parcheggio		Aree per servizi individuate nelle Tavole di PGT	Totale aree per servizi da cedere	
		mq	% SLP	mq	mq	mq	% SLP
ATP-PL 1	Vigonzone	74.690	5%	3.735	12.729	16.464	22,04%
ATP-PL 6	Vigonzone	69.169	5%	3.458	4.290	7.748	11,20%
TOTALE		143.859	5%	7.193	17.019	24.212	16,83%

Tabella 8. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATP-PL