

11.1.2 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 6

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato a sud di Torrevecchia Pia, lungo la ex Strada Statale n. 412.

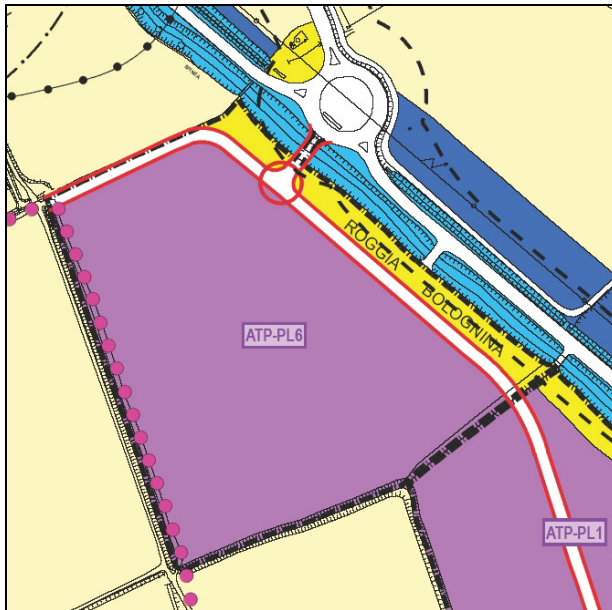


Figura 39. ATP-PL 6. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 40. ATP-PL 6. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come zona di espansione commerciale nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a 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 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. della LR 12/2005.

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 via 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 3 ("aree di tipo misto"). 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.

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