

12.1.1 SCHEDA AMBITO: ATC-PCC 1

1 Località ed identificazione

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

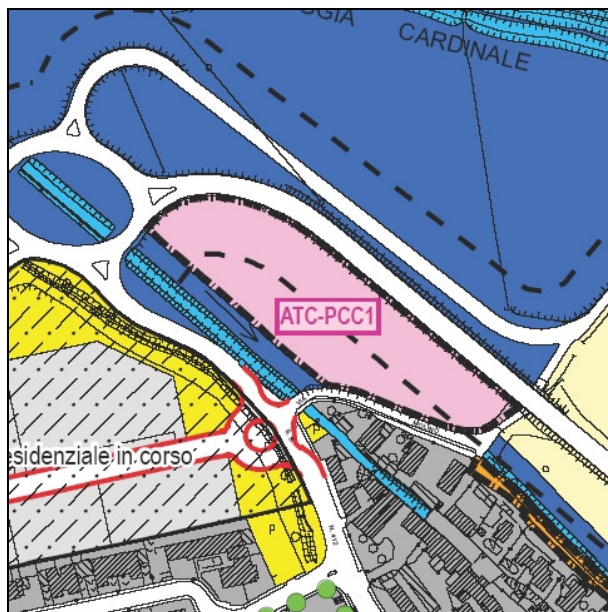


Figura 41. ATC-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 42. ATC-PCC 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come zona edificabile nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo commerciale 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 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.

11 Rapporto con la viabilità provinciale

L'accesso potrà avvenire solo attraverso la strada comunale Via Molino, ad avvenuta emissione del decreto regionale di declassificazione del tratto interno all'abitato della ex S.S. n. 412.

7.1 Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATC-PCC)

1 Ambiti ATC-PCC: identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato sono identificati con la sigla ATC-PCC.

2 Ambiti ATC-PCC: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATC-PCC è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente commerciale.

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 ATC-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATC-PCC, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti sia per il settore ALIMENTARE sia per il 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 ATC-PCC: precisazioni sulle stazioni di servizio

Negli ambiti di trasformazione ATC-PCC è ammessa la realizzazione di nuove stazioni di servizio (distributori di carburante e autolavaggi), a condizione che siano localizzate nelle aree comprese entro i "limiti di rispetto stradale" rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". In tal caso, dovranno essere rispettate le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole relative agli "ambiti per distributori di carburante e autolavaggi", alle quali si rimanda.

5 Ambiti ATC-PCC: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 9,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

6 Ambiti ATC-PCC: 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		

7 Ambiti ATC-PCC: 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 e Dc saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

8 Ambiti ATC-PCC: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATC-PCC è riportata nella Tabella 9, 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 commerciale ATC-PCC. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia commerciale convenzionata.

Indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_{agg}

A ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_{agg} , a condizione che la superficie lorda di pavimento derivante da tale indice sia destinata ad infrastrutture di edilizia commerciale convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_{agg} 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 ATC-PCC 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 ATC-PCC, 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:

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

9 Ambiti ATC-PCC: aree per servizi pubblici

La Tabella 10 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione commerciale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATC-PCC).

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 tutta la SLP edificabile sia destinata ad attività commerciali.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATC-PCC, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella commerciale, 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 ATC-PCC: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 36,00 mq/ab.

Cessione minima: 9,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 27,00 mq/ab.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 150 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATC-PCC: 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 (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATC-PCC: 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.

La dotazione è riferita alla SLP della sola area di vendita.

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
ATC-PCC 1	Torrevecchia Pia	Ex Strada Statale n. 412	10.069	0,50	0,05	0,05	0,60	5.035	503	503	6.041
TOTALE			10.069	0,50	0,05	0,05	0,60	5.035	503	503	6.041

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia commerciale 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 9. Capacità edificatoria degli ambiti ATC-PCC

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			SLP_tot	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-PCC 1	Torrevecchia Pia	Ex Strada Statale n. 412	6.041	0,0%	0,00	50%	3.021	50%	3.021	100%	6.041	50%	3.021
TOTALE			6.041	0,0%	0,00	50%	3.021	50%	3.021	100%	6.041	50%	3.021

Tabella 10. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATC-PCC