

SCHEDA AT_16_18161.pdf

UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA DELL'OLTREPO' CENTRALE

Provincia di Pavia

COMUNE DI TORRICELLA VERZATE

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_16_18161.pdf**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
ATR T PL1****INDICE**

PARTE 1. PREMESSA.....	3
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	4
2.1 TIPI DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	7
FASCE DI RISPETTO STRADALE E ACCESSI ALLA VIABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO	7
PRESENZA DI ALLEVAMENTI DI ANIMALI	7
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	8
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	9
EDIFICI PRINCIPALI	9
BOX AUTO ED ACCESSORI.....	9
ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI	9
ASSETTO PLANOVOLUMETRICO DEI PIANI ATTUATIVI	10
SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	11
PARTE 4. TORRICELLA VERZATE: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	18

4.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR-T: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	19
	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	19
	DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	19
	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-T-PL).....	19
	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-T-PCC)	22
4.2	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-T-PL.....	25
4.2.1	SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 1	26
PARTE 5.	TUTELA PAESAGGISTICA.....	33
5.1	TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	34
	"CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL PIANO DELLE REGOLE.....	35
PARTE 6.	AMBITI DI FRANA ATTIVA E DI FRANA QUIESCENTE.....	37
6.1	AMBITI DI FRANA ATTIVA E DI FRANA QUIESCENTE	38

Parte 1. PREMESSA

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche del Documento di Piano, che sono qui espressamente richiamate, e disciplina con maggior dettaglio gli “ambiti di trasformazione” previsti dal Piano di Governo del Territorio dell'Unione dei Comuni Lombarda dell'Oltrepò Centrale (Corvino San Quirico, Mornico Losana, Torricella Verzate, Torricella Verzate).

Esso contiene:

- Le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.
- Le precisazioni relative alle diverse modalità di attuazione di ciascun ambito.
- Le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato, contenute in specifiche “schede per l'attuazione”, suddivise per categorie.

Parte 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2.1 Tipi di ambiti di trasformazione

Nel PGT dell'Unione dei Comuni, gli "ambiti di trasformazione" hanno tutti destinazione residenziale (sigla ATR).

Gli ambiti di trasformazione ATR sono classificati in modo diverso a seconda della modalità attuativa prevista dal PGT:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (sigla ATR-PL).
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (sigla ATR-PCC).

La numerazione degli ambiti di trasformazione è autonoma per ciascun comune dell'Unione.

Inoltre, la sigla identificativa di ciascun ambito contiene la lettera iniziale del comune di appartenenza (C = Corvino San Quirico, M = Mornico Losana, O = Torricella Verzate, T = Torricella Verzate).

Così, ad esempio, la sigla ATR-T-PL 1 identifica l'ambito di trasformazione residenziale numero 1 a Torricella Verzate, soggetto a piano di lottizzazione.

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle seguenti tavole del Documento di Piano:

- "Carta delle previsioni di piano".
- "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

In entrambe le tavole, gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro nero tratteggiato; il colore dello sfondo indica la destinazione urbanistica (arancione = residenziale); la sigla indica la destinazione urbanistica, il comune di appartenenza, la modalità di attuazione e il numero dell'ambito.

Nella "Carta delle previsioni di piano", all'interno degli ambiti di trasformazione è indicato il tracciato delle strade di progetto, che devono essere realizzate a carico dei lottizzanti, entrando a far parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che il Documento di Piano individua soltanto la rete viabilistica principale, necessaria per il corretto inserimento degli ambiti di trasformazione nel tessuto urbano; l'individuazione delle strade di servizio ai singoli ambiti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

È posta a carico di ogni ambito di trasformazione la realizzazione delle strade che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito stesso.

Nella "Carta degli ambiti di trasformazione" non sono tracciate le strade di progetto, ma sono rappresentate in modo simbolico (cerchi colorati) le cessioni di aree pubbliche (strade, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) previste all'interno di ciascun ambito.

Il PGT dell'Unione dei Comuni prevede i seguenti ambiti di trasformazione.

Nel comune di Corvino San Quirico sono previsti in tutto 7 ambiti di trasformazione:

- 6 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-C-PCC).

Nel comune di Mornico Losana sono previsti in tutto 5 ambiti di trasformazione:

- 5 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-M-PCC).

Nel comune di Torricella Verzate è previsto un solo ambito di trasformazione:

- 1 ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC).

Nel comune di Torricella Verzate sono previsti in tutto 18 ambiti di trasformazione:

- 3 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL).
- 15 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC).

Per ciascuno ambito di trasformazione di ogni comune è stata elaborata una specifica scheda di attuazione degli interventi. Le schede sono illustrate nei capitoli seguenti.

2.2 Prescrizioni particolari

Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradali 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.

Le fasce di rispetto stradali sono indicate graficamente con una linea nera tratteggiata nelle tavole del Documento di Piano ("Carta delle previsioni di piano") e del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree"), in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT (definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale).

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.

Il PGT dell'Unione dei Comuni assegna i "limiti di rispetto stradale" alle strade seguenti:

- Strada Provinciale n. 46 (tipo F).
- Strada Provinciale n. 139 (tipo F).
- Strada Provinciale n. 162 (tipo F).
- Strada Provinciale n. 167 (tipo F).
- Ex Strada Statale n. 10 o via Emilia (tipo C).

Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali opere dovranno essere poste a carico dei lottizzanti. Si precisa che nessuno dei 4 comuni dell'Unione è attualmente dotato di Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).

Naturalmente, le scelte strategiche del PGT sono state definite valutando la sostenibilità dell'impatto acustico prodotto dalle urbanizzazioni esistenti in rapporto alle nuove previsioni.

Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Pavia (ASL), che suggerisce 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.

Parte 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

3.1 Tipologie edilizie residenziali

Edifici principali

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 di tre, 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 monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
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.

Box auto ed accessori

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a sé 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 semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

Organizzazione planovolumetrica degli edifici

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 20,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a 10,00 metri. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestrate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 m. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box o ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a 2,40 m ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 m), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 m.

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 LR. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

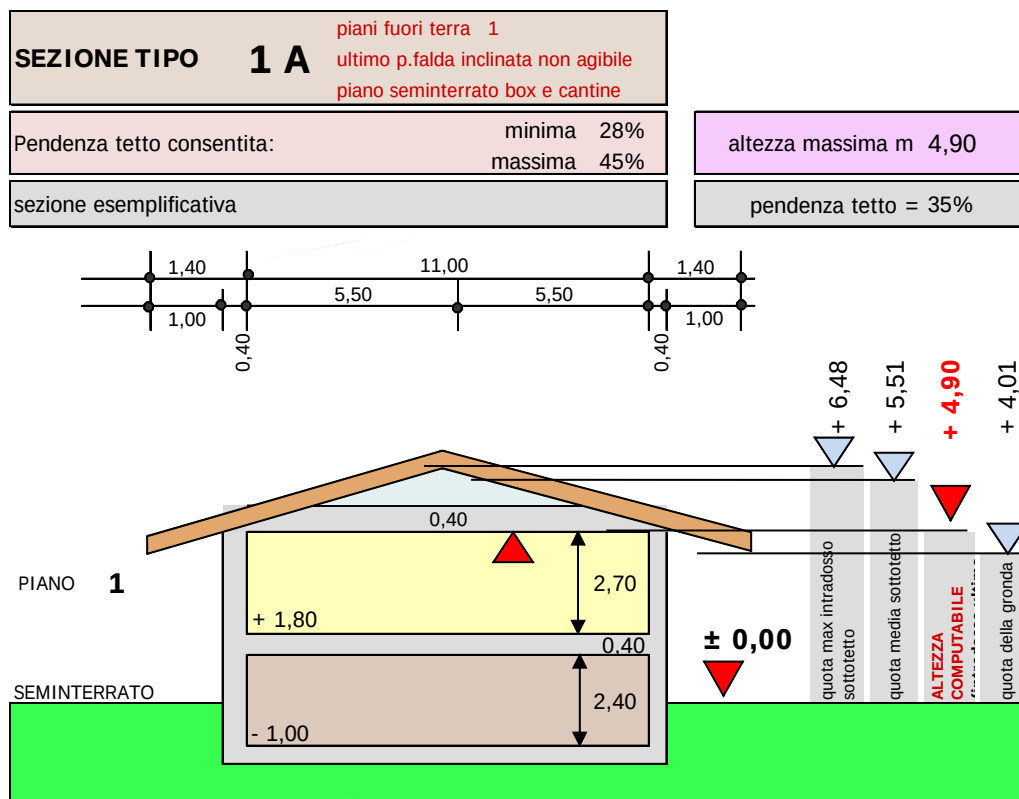
- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal Consiglio Comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12 della LR n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi 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.

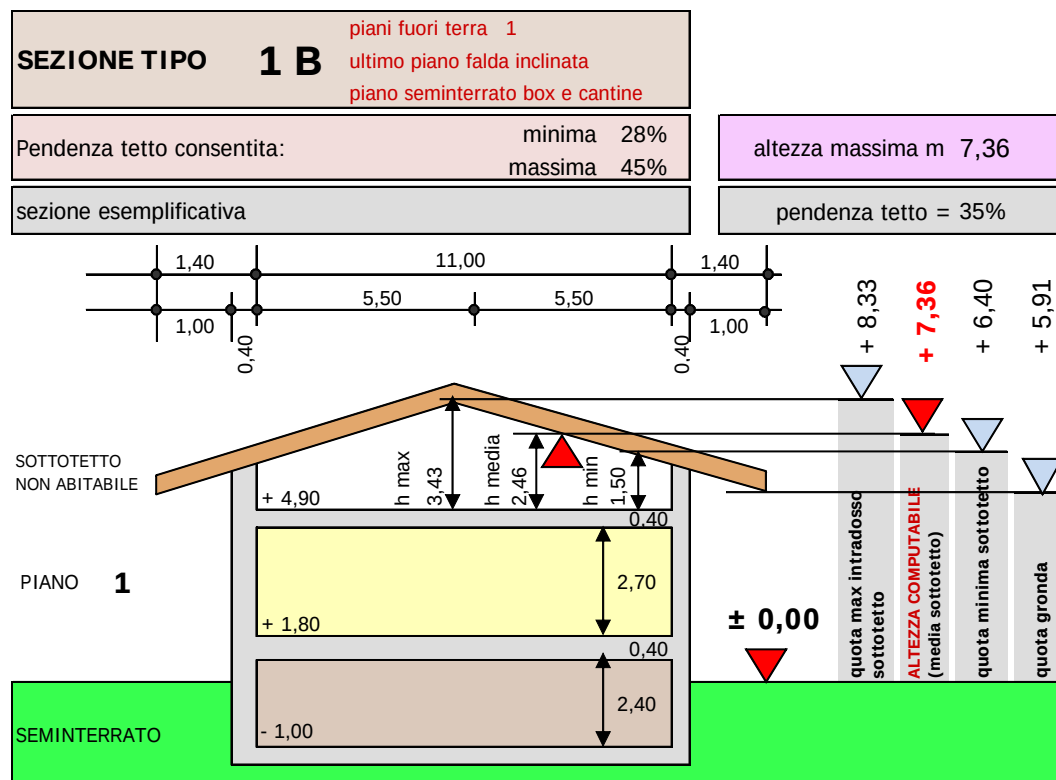
Sezioni schematiche tipo residenziali

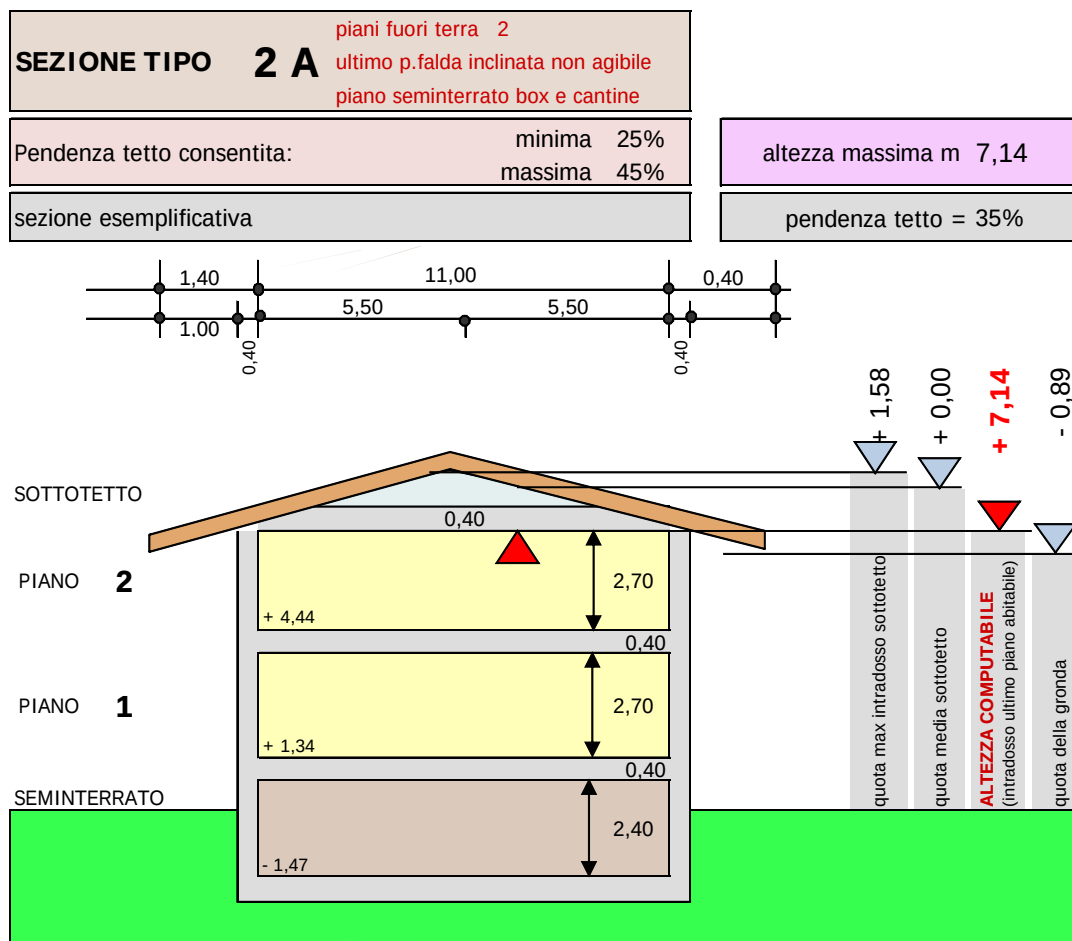
Le sezioni degli edifici residenziali sono definite nel modo seguente:

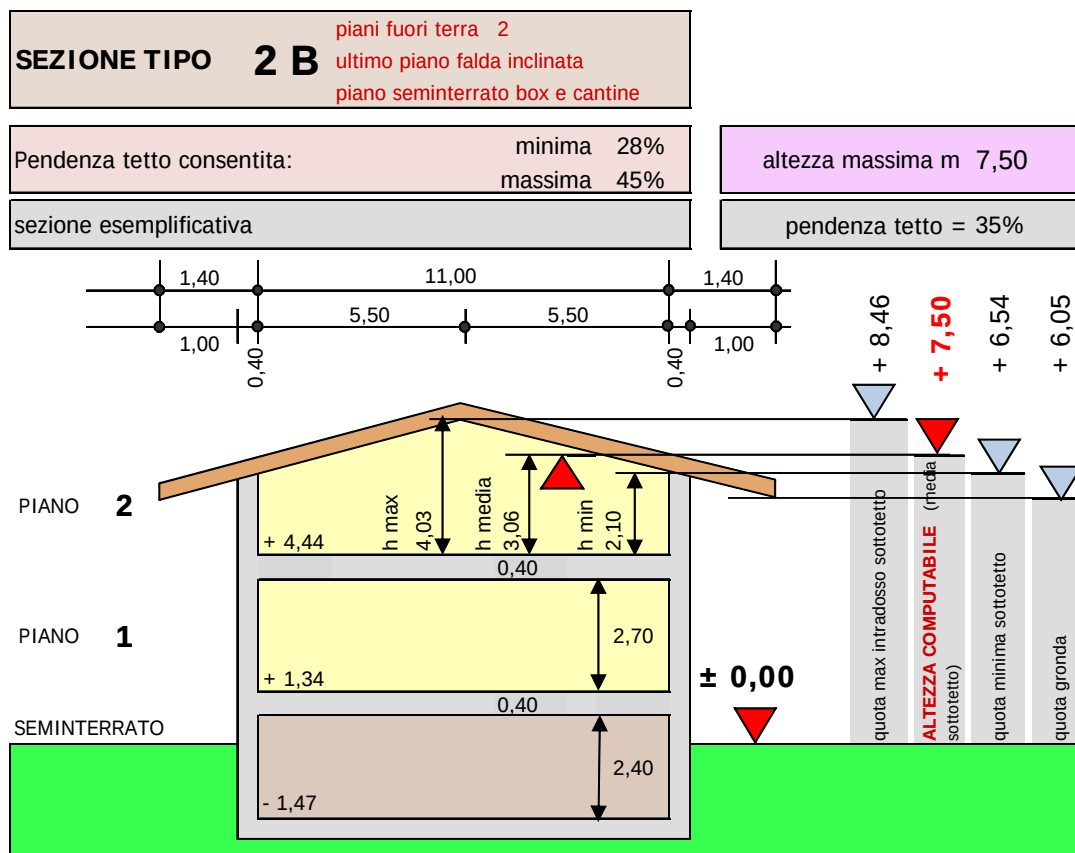
PIANI FUORI TERRA MAX 1	1A	Seminterrato + 1 piano H=4,90 m
	1B	Seminterrato + 1 piano + sottotetto H=7,36 m
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2A	Seminterrato + 2 piani H=7,14 m
	2B	Seminterrato + 1 piano + sottotetto H=7,50 m
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3A	Seminterrato + 3 piani H=9,50 m
	3B	Seminterrato + 2 piani + sottotetto H=9,86 m

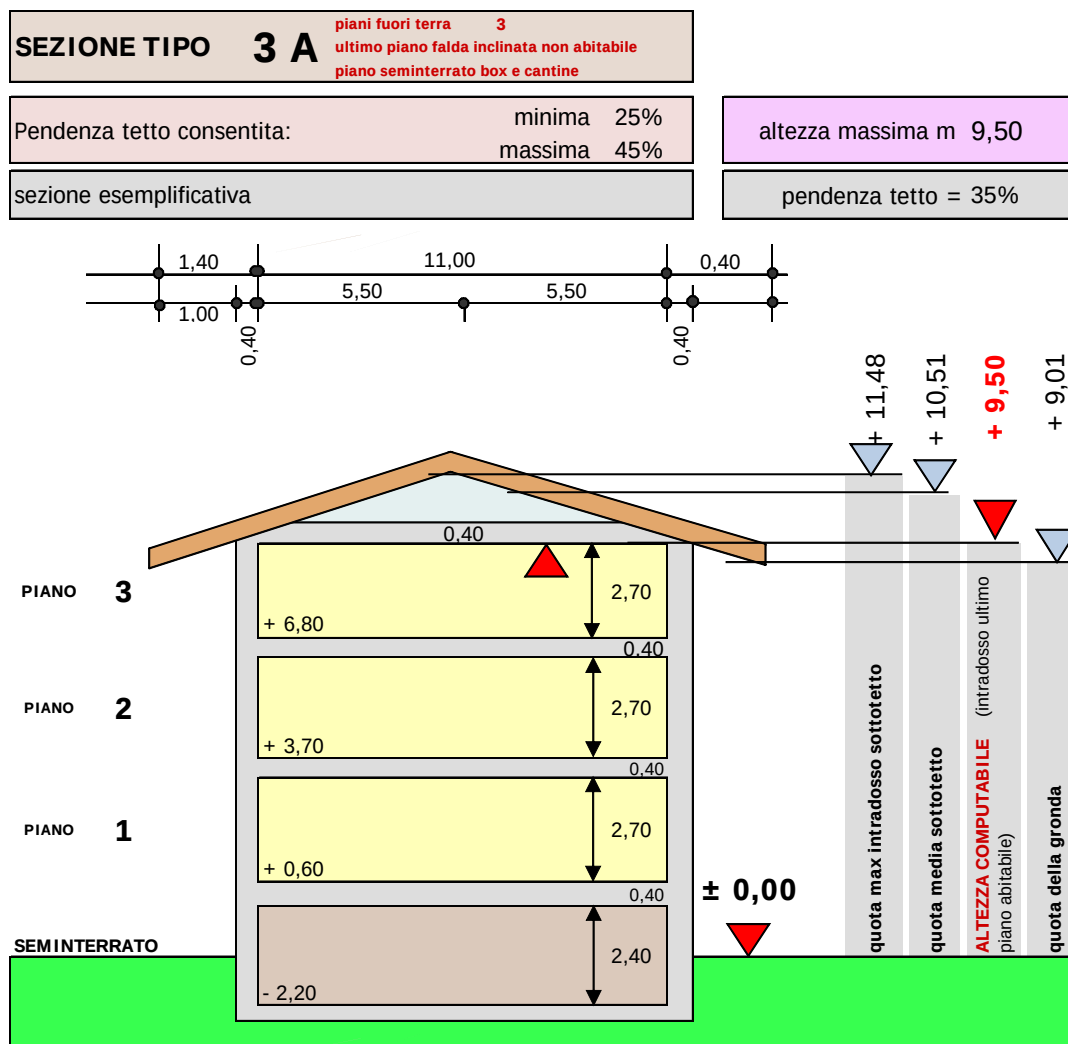
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli piani attuativi, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.

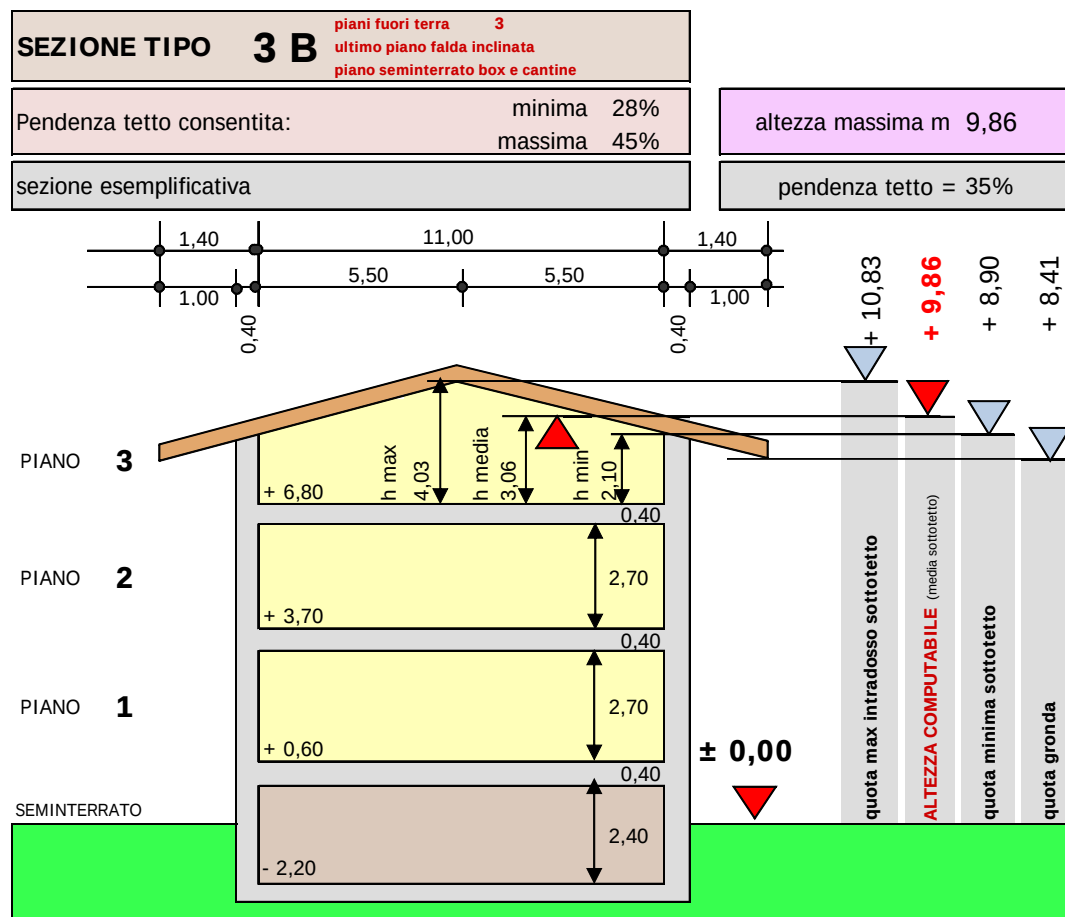












Parte 4. TORRICELLA VERZATE: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR-T: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-T sono previste due modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATR-T-PL);
- Permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC).

A Torricella Verzate sono previsti 3 ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione e 15 ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, i criteri per la perequazione e gli incentivi edificatori sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Gli incentivi edificatori, previsti in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, sono concessi soltanto agli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL).

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-T-PL) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, che è sempre pari al 20% dell'indice minimo, è previsto in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale);
- il volume edificabile minimo e massimo;
- il numero di abitanti (minimo e massimo) previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- la cessione totale prescritta è di 26,50 metri quadrati per abitante, di cui 14,50 monetizzabili;
- le cessioni non monetizzabili, pari ai restanti 12,00 metri quadrati per abitante, sono equamente divise in aree di verde attrezzato (6 mq/ab.) e parcheggio (6 mq/ab.);
- il calcolo delle aree di cessione è riferito al numero massimo di abitanti insediabili.

Piano attuativo	Superficie territoriale St	Indice di edificabilità territoriale It			Volume V			Abitanti	
	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit 150	
	St_terr	It_min	It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
	m²	m³/m²	20% m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR-T-PL 1	23670	0,70	0,14	0,84	16569	3314	19883	110	133
ATR-T-PL 2	10627	0,70	0,14	0,84	7439	1488	8927	50	60
ATR-T-PL 3	4572	0,70	0,14	0,84	3200	640	3840	21	26
Verzate	38869	-	-	-	27208	5442	32650	181	218
TOTALE	38869				27208	5442	32650	181	218

(*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica
edilizia residenziale sociale

Tabella 1 Ambiti di trasformazione ATR-T-PL: superficie, indice, volume, abitanti

Frazione	Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
Verzate	ATR-T-PL 1	133	6,00	795	6,00	795	12,00	1.591	26,50	3.513	14,50	1.922
	ATR-T-PL 2	60	6,00	357	6,00	357	12,00	714	26,50	1.577	14,50	863
	ATR-T-PL 3	26	6,00	154	6,00	154	12,00	307	26,50	678	14,50	371
	Totale	218	6,00	1.306	6,00	1.306	12,00	2.612	26,50	5.768	14,50	3.156
TOTALE		218	6,00	1.306	6,00	1.306	12,00	2.612	26,50	5.768	14,50	3.156

Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATR-T-PL: cessioni e monetizzazioni

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-T-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio. Tale area è monetizzabile in tutto o in parte, a seconda delle esigenze del Comune.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-T-PCC 1	Verzate	Via Roma	3542	0,80	2.834	19
ATR-T-PCC 2	Bosco Madio Superiore	Via Bosco Madio Sup.	3352	0,80	2.682	18
ATR-T-PCC 3	Verzate	Via Castelletto	1868	0,80	1.494	10
ATR-T-PCC 4	Verzate	Via Castelletto	1656	0,80	1.325	9
ATR-T-PCC 5	Verzate	Via Castelletto	951	0,80	761	5
ATR-T-PCC 6	Verzate	Via Castelletto	1637	0,80	1.310	9
ATR-T-PCC 7	Piano	Via Roma	3060	0,80	2.448	16
ATR-T-PCC 8	Verzate	Via Roma	2259	0,80	1.807	12
ATR-T-PCC 9	Verzate	Via Bosco Madio Sup.	2507	0,80	2.006	13
ATR-T-PCC 10	Verzate	Via Bosco Madio Sup.	2499	0,80	1.999	13
ATR-T-PCC 11	Verzate	Strada Fontana	2410	0,80	1.928	13
ATR-T-PCC 13	Torricella Verzate	Via Valsorda	840	0,80	672	4
ATR-T-PCC 14	Verzate	Strada Fontana	5268	0,80	4.214	28
ATR-T-PCC 15	Verzate	Strada Fontana	2615	0,80	2.092	14
ATR-T-PCC 16	Cascina Gesso	Via XXV Aprile	1484	0,80	1.187	8
TOTALE			35.948		28.758	192

Tabella 3 Ambiti di trasformazione ATR-T-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti	servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
	m ³ /abit 150	m ² /abitante = 6,00					
	n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-T-PCC 1	19	-	-	6,00	113	6,00	113
ATR-T-PCC 2	18	-	-	6,00	107	6,00	107
ATR-T-PCC 3	10	-	-	6,00	60	6,00	60
ATR-T-PCC 4	9	-	-	6,00	53	6,00	53
ATR-T-PCC 5	5	-	-	6,00	30	6,00	30
ATR-T-PCC 6	9	-	-	6,00	52	6,00	52
ATR-T-PCC 7	16	-	-	6,00	98	6,00	98
ATR-T-PCC 8	12	-	-	6,00	72	6,00	72
ATR-T-PCC 9	13	-	-	6,00	80	6,00	80
ATR-T-PCC 10	13	-	-	6,00	80	6,00	80
ATR-T-PCC 11	13	-	-	6,00	77	6,00	77
ATR-T-PCC 13	4	-	-	6,00	27	6,00	27
ATR-T-PCC 14	28	-	-	6,00	169	6,00	169
ATR-T-PCC 15	14	-	-	6,00	84	6,00	84
ATR-T-PCC 16	8	-	-	6,00	47	6,00	47
TOTALE	192	-	-	6,00	1.150	6,00	1.150

Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATR-T-PCC: cessioni e monetizzazioni

4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-T-PL

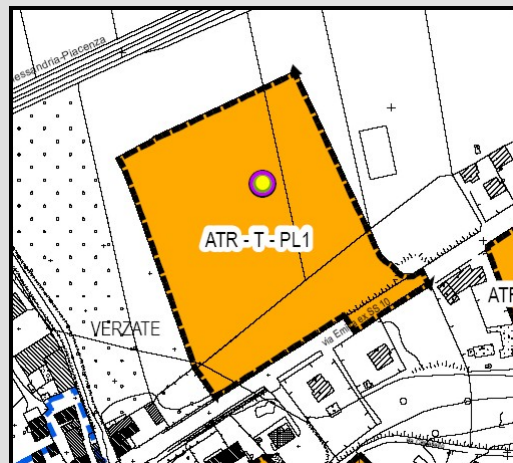
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-T-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Verzate, attestato sulla via Emilia. È proposta la lottizzazione del quadrante compreso tra la via Emilia e la ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza. Uno degli obiettivi più importanti legati alla previsione in oggetto è la realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra la via Emilia e la nuova tangenziale di progetto Casteggio-Broni. Ai lottizzanti è posta a carico la costruzione della rotatoria sulla via Emilia e del tracciato stradale interno al perimetro del piano di lottizzazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di Verzate, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di parcheggi ed aree a verde attrezzato.
- Realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra la via Emilia e la nuova tangenziale di progetto Casteggio-Broni.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.
- La lottizzazione dell'ambito è soggetta ai seguenti vincoli:
- vincolo di inedificabilità assoluta entro le fasce di rispetto stradali. Alla via Emilia (strada di tipo C) è associata una fascia di rispetto di 30 metri; alla strada di progetto perpendicolare alla via Emilia, ipotizzata di tipo F, è associata una fascia di rispetto di 20 metri. Tali zone inedificabili saranno preferibilmente destinate a parcheggi e ad aree di verde attrezzato.
- Vincolo paesaggistico dovuto alla presenza del riale Verzate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'edificazione è quindi subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il Paesaggio). Il progetto di piano di lottizzazione dovrà essere redatto nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio e della corretta integrazione con il contesto urbano. Si ricorda che la tutela paesaggistica è uno degli obiettivi prioritari della moderna pianificazione urbanistica, come sottolinea più volte il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- rotatoria sulla via Emilia e primo tratto della strada di collegamento tra la via Emilia e la nuova tangenziale di progetto Casteggio-Broni, limitatamente alla parte di essa che ricade all'interno del perimetro del piano di lottizzazione;
- aree di verde attrezzato (minimo 6 mq/abitante) e di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano di lottizzazione dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione.

I problemi di impatto acustico più rilevanti sono dovuti alla presenza della via Emilia a sud e della ferrovia Alessandria-Voghera-Piacenza a nord. Le fasce di rispetto stradali imposte dal PGT obbligano i lottizzanti ad arretrare le nuove costruzioni rispetto alla viabilità strategica esistente e prevista. Si suggerisce di realizzare una fascia verde di mitigazione sul confine settentrionale dell'ambito, per ridurre il più possibile l'impatto acustico della ferrovia.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è attestato sulla via Emilia (ex Strada Statale n. 10), a cui è associata una fascia di rispetto di 30 metri (strada di tipo C, ai sensi del nuovo Codice della Strada).

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
Via Emilia (ex Strada Statale n. 10)	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua Riale Verzate
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti
4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)	5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)
ambiti di elevata naturalità (art. 17) assenti	Eventi alluvionali assenti
laghetti di cava (art. 19) assenti	Cave abbandonate assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20) assenti	Aziende ed aree agricole dismesse assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21) assenti	Aree di frangia destrutturate assenti

geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	Via Emilia		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

10 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 dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 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 allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		

3B	3	inclinato e agibile		
-----------	---	---------------------	--	--

12 Tipologie consentite

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	semi interrato		

13 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-T-PL 1 è situato in adiacenza alla via Emilia (ex SS n. 10), definita dal PTCP "viabilità storica principale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-T-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra parzialmente nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Sono prescritte tutte le necessarie misure di mitigazione dell'impatto acustico.	La fascia di rispetto della via Emilia (strada di tipo C) impone un arretramento delle nuove costruzioni di 30 metri dalla strada. La soluzione urbanistica più opportuna è destinare a parcheggio l'area antistante la SS 10, creando una configurazione analoga a quella del piano di lottizzazione commerciale attualmente in fase di ultimazione.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	

15 Dati quantitativi

ATR-T-PL 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	23.670
--------------------------------	--------	----------------	--------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,84

14.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	133	3.513
da cedere	12,00	133	1.591
parametriche monetizzabili	14,50	133	1.922

14.2 Abitanti teorici

	m ³ /abit	150
minimo	110	massimo
		133

14.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	16.569
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	3.314
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m ³	19.883

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
verde attrezzato	6,00	133	795
parking	6,00	133	795
totale	12,00	133	1.591

Parte 5. TUTELA PAESAGGISTICA

5.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (piani di lottizzazione e permessi si costruire convenzionato) 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 microurbanistico, 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 di cui al comma 1 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 di cui al comma 1 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.

“Carta delle classi di sensibilità paesaggistica” del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ha predeterminato la classe di sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale dell'Unione, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo “Il paesaggio” del Documento di Piano) e in coerenza con quanto indicato dai “Contenuti paesaggistici dei PGT” di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”.

Si precisa che le aree di compromissione e degrado paesaggistico, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, sono state considerate a “sensibilità elevata”, in base alle caratteristiche del contesto, sia “locale” che “sovralocale”.

Si riporta una rappresentazione in scala ridotta della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”.





Parte 6. AMBITI DI FRANA ATTIVA E DI FRANA QUIESCENTE

6.1 Ambiti di frana attiva e di frana quiescente

Il territorio collinare dei quattro comuni dell'Unione può essere interessato da movimenti franosi.

Nelle tavole dello Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla nuova normativa antisismica, sono state individuate le zone soggette a "frana attiva" e a "frana quiescente", sulla base delle definizioni e prescrizioni contenute nella DGR 7374 del 28 maggio 2008: "Aggiornamenti dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio".

Nella "Carta delle classi di fattibilità geologica", le aree di "frana attiva" e di "frana quiescente" sono state inserite in classe 4 ("fattibilità con gravi limitazioni"), come prescritto dalla sopra citata DGR 7374/2008 (punto 3.2, Tabella 1 "Classi di ingresso").

Nelle zone ricadenti in classe 4, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Il perimetro esterno delle zone di frana attiva e di frana quiescente, così come riportato nelle tavole dello Studio Geologico, è stato inserito anche nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT dell'Unione.

È doveroso sottolineare che i "limiti di rispetto di frana attiva e di frana quiescente", estrapolati dagli shape file messi a disposizione della Regione Lombardia, potrebbero in qualche caso essere poco precisi (diversa scala di rappresentazione) o non del tutto aggiornati.

Per questo motivo, nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT dell'Unione, in qualche caso, sono state inserite piccole aree edificabili all'interno delle zone di frana attiva e quiescente. Si precisa che l'edificazione in tali aree è possibile solo se, attraverso studi e indagini approfondite, viene dimostrata la completa sicurezza geologica dei siti.

Tali considerazioni e prescrizioni saranno precisate nelle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole".

Nessuno degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT dell'Unione ricade in "ambiti di frana attiva" e "ambiti di frana quiescente".