

SCHEDA AT_16_18175.pdf

COMUNE DI VERRUA PO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ATP PCC 2

INDICE

PARTE 1. PREMESSA.....	2
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE	4
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	5
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	6
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	8
3.1 TIPOLOGIE	9
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....	10
PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	12
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO	13
4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATP-PCC): EDIFICABILITÀ.....	14
4.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATP-PCC)	15
4.3.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PCC 2	16

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”.

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 tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) ed alle diverse modalità di attuazione;
- le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato contenute in specifiche “schede per l'attuazione”, suddivise per categorie.

Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità

2.1 Tipi di ambito di trasformazione

Definizione. Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione.

Tipologia dell'ambito di trasformazione		Modalità di attuazione	
1	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC	permesso di costruire convenzionato
2	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	Piano attuativo: PL PII	piano di lottizzazione programma integrato di intervento

Ciascun ambito di trasformazione è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

Classificazione. Gli ambiti di trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue.

ATR	Ambiti di trasformazione residenziali: - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC); - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL); - soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII).
ATP	Ambiti di trasformazione produttivi: - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).

2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale 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.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

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.

2 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 interventi dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

3 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliaie 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 m 100
maiali, polli e conigli:	minimo m 200

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.

2.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione 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 microubanistico, 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 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 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.

2 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edili devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità **paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'**incidenza paesistica del progetto** (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "**Carta delle classi di sensibilità paesaggistica**" (Tavola 21 del Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità alta

- Sensibilità molto alta

Nella Tavola 21, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi “molto bassa” e “bassa”).

Sensibilità molto alta

- Aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico ed ecologico (“aree di elevato contenuto naturalistico” ed “emergenze naturalistiche” indicate dal PTCP, ambiti di rispetto dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua, boschi, ecc.);
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.

Sensibilità alta

- Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o “sistema rurale-paesaggistico-ambientale”), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.



Figura 1. Stralcio della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie

1 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 l.r. 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 l.r. 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.

3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

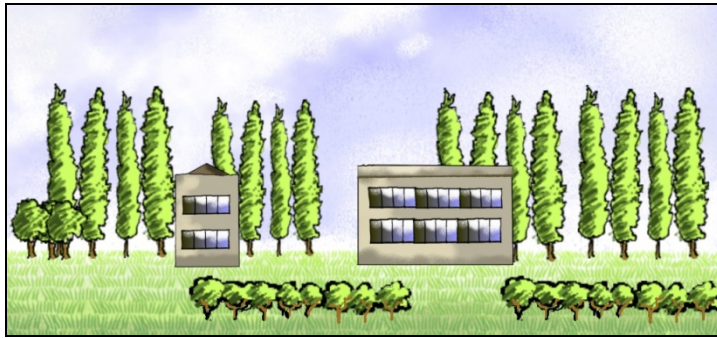
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

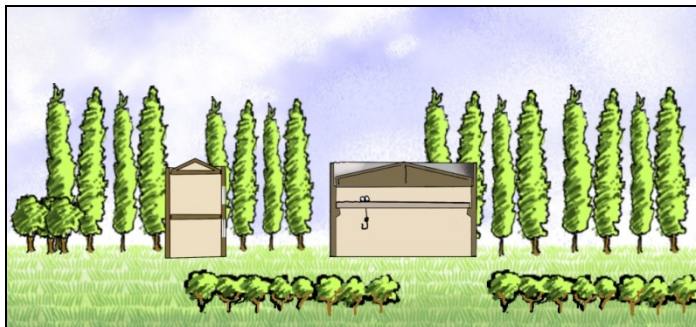
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

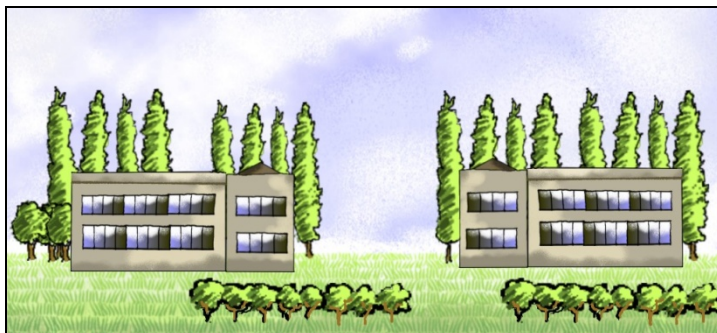
2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



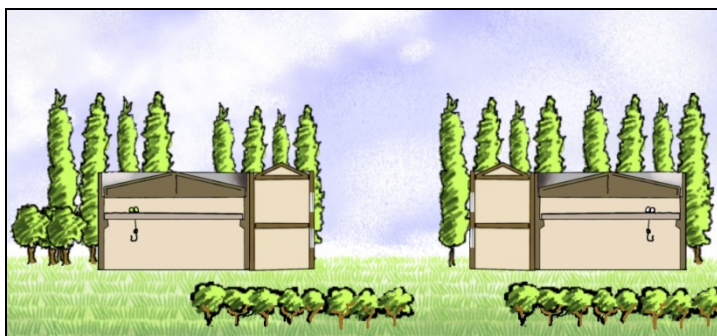
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



1 Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



2 Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI

Parte 4. Ambiti di trasformazione produttivi

4.1 Ambiti di trasformazione produttivi: modalità di attuazione e destinazione d'uso

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione produttivi ATP sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).

2 Destinazioni d'uso

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	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	vedi punto successivo	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3 Insediamenti commerciali per la media distribuzione (MS, CC)

L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è disciplinato dalla seguente tabella.

Settore	Tipo di esercizio	Numero di esercizi consentiti nel comune	Ambiti di localizzazione
Alimentare	MS 2-CC 2	1	- Ambiti residenziali del tessuto consolidato - B - Ambiti di trasformazione residenziali ATR (*) - Ambiti di trasformazione produttivi ATP
Non alimentare	MS 2-CC 2	Libero	- Ambiti di trasformazione residenziali ATR (*) - Ambiti di trasformazione produttivi ATP

(*) ad eccezione degli ambiti ATR-PII 1 e ATR-PL 2

Si precisa che:

- Non sono mai consentiti accessi diretti alla viabilità provinciale, che potrà essere raggiunta solo tramite rotatorie o strade di arroccamento, secondo progetti approvati dalla Provincia di Pavia;
- Ad una MS 2 possono essere sostituite due MS 1.

4.2 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC): edificabilità

1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione ATP produttivo soggetto a permesso di costruire convenzionato è oggetto di perequazione d'ambito. Non sono concessi incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia produttiva convenzionata.

2 Capacità edificatoria

piano attuativo	frazione	indirizzo	superficie territoriale St	indice di utilizzazione territoriale Ut	superficie lorda di pavimento SLP
			St_terr m ²	Ut m ² /m ²	SLP m ²
ATP-PCC 1	Capoluogo	via Ferrari	5.594	0,50	2.797
ATP-PCC 2	Canova	via Canova	8.055	0,50	4.028
TOTALE			13.649	0,50	6.825

3 Cessione di aree per servizi

piano attuativo	SLP_tot	destinazione d'uso ipotizzata (senza obbligo di %)				aree per servizi da cedere											
		destinazione produttiva		destinazione commerciale		destinazione produttiva						destinazione commerciale					
		SLP		SLP		verde attrezzato		parcheggio		totale		verde attrezzato		parcheggio		totale	
	%	m²	%	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	
ATP-PCC 1	2.797	70%	1.958	30%	839	0%	0	5%	98	5%	98	0%	0	50%	420	50%	420

piano attuativo	SLP_tot	aree per servizi da cedere e monetizzare								totale		
		destinazione produttiva				destinazione commerciale				minimo	da cedere	monetizzazione
		minimo prescritto PGT		monetizzazione		minimo prescritto PGT		monetizzazione				
	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	m²	m²	m²
ATP-PCC 1	2.797	10%	196	5%	98	50%	420	0%	0	615	517	98

piano attuativo	SLP_tot	destinazione d'uso ipotizzata (senza obbligo di %)				aree per servizi da cedere											
		destinazione produttiva		destinazione commerciale		destinazione produttiva						destinazione commerciale					
		SLP		SLP		verde attrezzato		parcheggio		totale		verde attrezzato		parcheggio		totale	
	%	m²	%	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	
ATP-PCC 2	4.028	70%	2.819	30%	1.208	0%	0	5%	141	5%	141	0%	0	50%	604	50%	604

piano attuativo	SLP_tot	aree per servizi da cedere e monetizzare								totale		
		destinazione produttiva				destinazione commerciale				minimo	da cedere	monetizzazione
		minimo prescritto PGT		monetizzazione		minimo prescritto PGT		monetizzazione				
	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	% SLP	m²	m²	m²	m²	
ATP-PCC 2	4.028	10%	282	5%	141	50%	604	0%	0	886	745	141

4.3 Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)

4.3.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si colloca a frazione Canova, lungo via omonima.

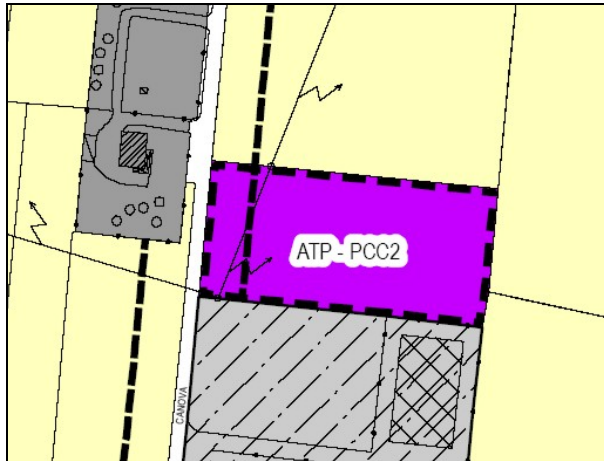


Figura 2. ATP_PCC2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATP_PCC2. Foto aerea

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3 Superficie territoriale totale

St totale = 8.055 m²

4 Obiettivi

L'ambito è destinato ad attività artigianali/produttive, ben integrato con le attività già presenti.

5 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	Altezza massima	=	massimo 12,00 m per gli edifici. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti alle aree residenziali
H tec	Altezza massima ciminiera, torri di lavorazione e simili	=	Massimo 40,00 m con una distanza minima da edificio principale appartenente ad ambiti residenziali pari all'altezza maggiore
Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza tra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: 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	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

6 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.

7 Tipologie consentite

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

TIPOLOGIA		AMMESSA	
		SI	NO
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

