

SCHEMA AT_29_18176.pdf

COMUNE DI VIDIGULFO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE
ATPP 2

INDICE

PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
1.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE	4
1.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	5
1 FASCE DI RISPETTO STRADALE E ACCESSI ALLA VIABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
2 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO.....	5
3 PRESENZA DI ALLEVAMENTI DI ANIMALI	5
1.3 GRADUALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	6
1 PRINCIPIO DEL MINOR CONSUMO DI SUOLO E DEL CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE	6
2 VOLUME MASSIMO AMMESSO NEL QUINQUENNIO	6
3 GRADUALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	6
1.4 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI	7
1 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI.....	7
2 CARTA DELLA "SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
PARTE 2. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO.....	8
2.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	9
1 EDIFICI PRINCIPALI	9
2 BOX AUTO ED ACCESSORI	9
3 ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI.....	9

4	ASSETTO PLANOVOLUMETRICO DEI PIANI ATTUATIVI	10
5	SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	10
6	SEZIONI A UN PIANO FUORI TERRA.....	11
7	SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA	12
8	SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....	13
2.2	TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	15
1	ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	15
2	SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	16

PARTE 3. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE POLIFUNZIONALI

ATPP	17
3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATPP, SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO	18
3.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATPP, SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	20
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATPP 2	21

Parte 1. Ambiti di trasformazione

1.1 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
aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico	piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione PR piano di recupero

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle Previsioni di Piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Classificazione: gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

ATR	Ambiti della città da trasformare residenziali: - soggetti a piano di lottizzazione - soggetti a piano di recupero
ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi: - soggetti a piano di lottizzazione
ATPP	Ambiti della città da trasformare polifunzionali: - soggetti a piano di lottizzazione

1.2 Prescrizioni particolari

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

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti 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 edificato, gli accessi alla viabilità provinciale non potranno avvenire direttamente dagli ambiti di trasformazione, ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante:

- 1) intersezioni esistenti opportunamente adeguate;
- 2) nuove intersezioni a rotatoria;
- 3) nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra, senza possibilità di attraversamento della carreggiata.

2 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 ("Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare"), i lottizzanti che realizzeranno nuove infrastrutture stradali all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione dell'impatto acustico provocato dal traffico indotto, con le migliori tecnologie disponibili.

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 conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1ª 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.

1.3 Gradualità di attuazione degli ambiti di trasformazione residenziali

1 Principio del minor consumo di suolo e del corretto inserimento ambientale

Il Documento di Piano fissa tetti massimi per l'effettivo consumo di suolo da conseguire nel quinquennio della sua durata del medesimo, per garantire un adeguato livello di accessibilità, un opportuno inserimento ambientale e per ricercare un riequilibrio del nuovo assetto insediativo.

Il processo di pianificazione dovrà avvenire per comparti omogenei, privilegiando innanzitutto le nuove previsioni comprese all'interno del tessuto consolidato e solo successivamente le previsioni esterne allo stesso.

2 Volume massimo ammesso nel quinquennio

La possibilità edificatoria massima ammessa per durata di validità del DdP, che è di cinque anni, viene fissata nell'80% del volume complessivo ammesso dagli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo.

3 Gradualità di attuazione degli ambiti di trasformazione

Le norme del Documento di Piano prescrivono che i piani di lottizzazione esterni al centro abitato possano essere intrapresi dopo l'avvio dei piani di lottizzazione interni o, in ogni caso, dopo 6 mesi dall'approvazione del PGT.

1.4 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

1 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano 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 dei Piani attuativi di cui al comma 1, 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 piani 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 dei suddetti 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 i piani di cui al comma 1 interessino aree paesisticamente compromesse o degradate, 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 esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

2 Carta della "sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano

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

Si precisa che la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, è stata considerata a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".

Essa è allegata al Fascicolo del DdP "Norme tecniche di attuazione del DdP"; è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico degli ambiti di trasformazione stessi.

Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

2.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono consentiti i seguenti casi:

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

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se 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	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.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

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 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a m 10,00. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a m 3,00), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a m 3,00.

4 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.

5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

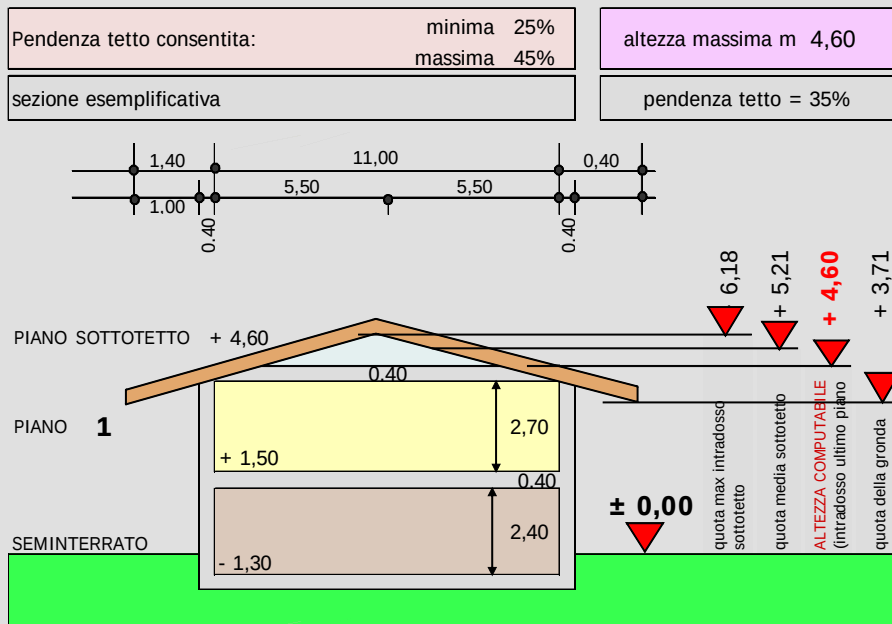
PIANI FUORI TERRA MAX 1	1 A	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	1 B	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	3 B	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto piano. Il sottotetto non è accessibile.
	3 C	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed altezza netta interna non agibile, ma computabile come volume, che sarà utilizzabile ai fini abitativi dopo 5 anni dall'agibilità (articolo 63, comma 4 della legge regionale 12/2005)

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.

6 Sezioni a un piano fuori terra

1 Sezione tipo 1 A

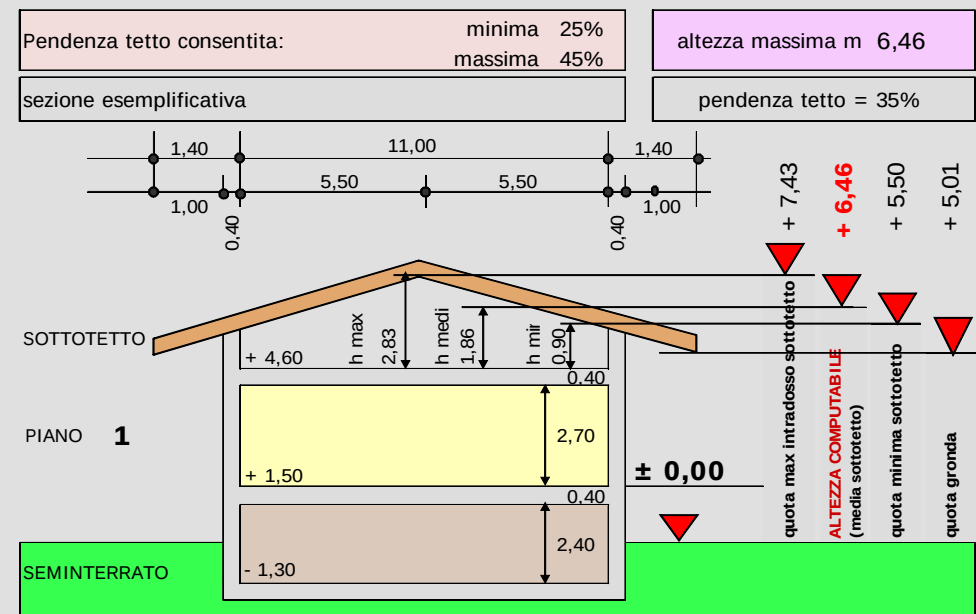
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

Sezione a un piano fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato) ed il sottotetto.

Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).

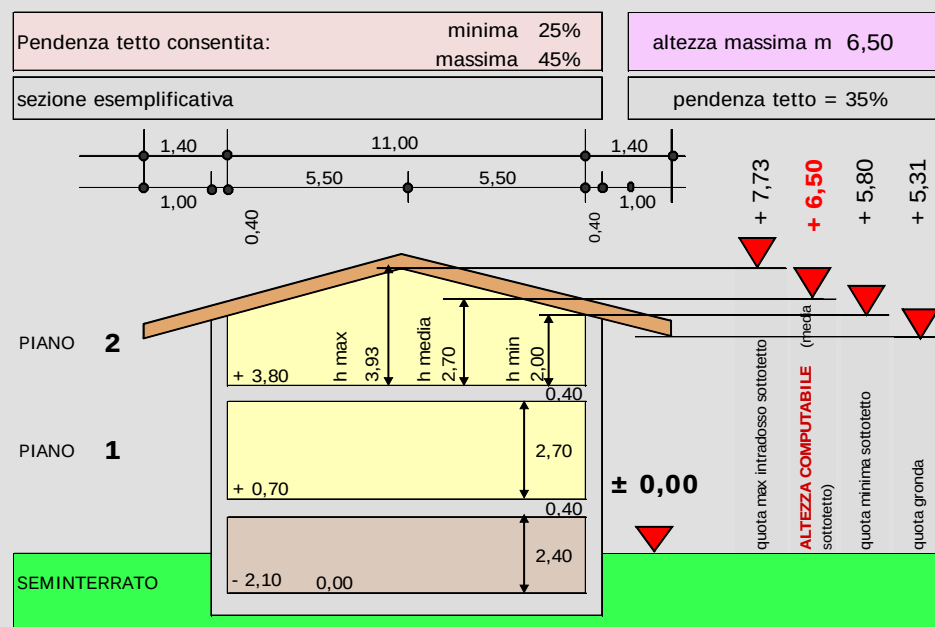


7 Sezioni a due piani fuori terra

1 Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

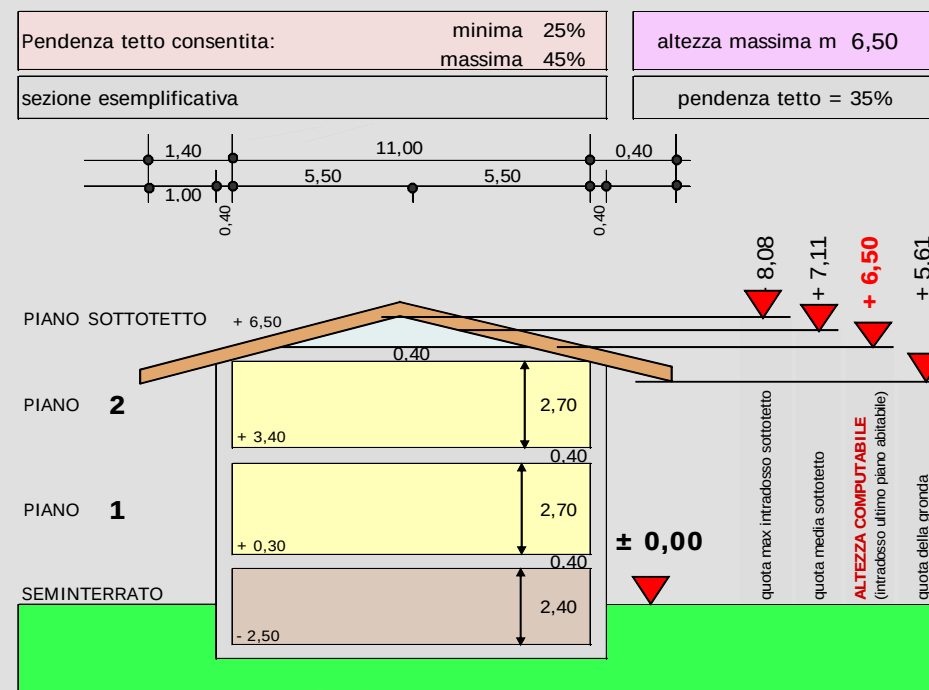
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2 Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il sottotetto non è accessibile né agibile.

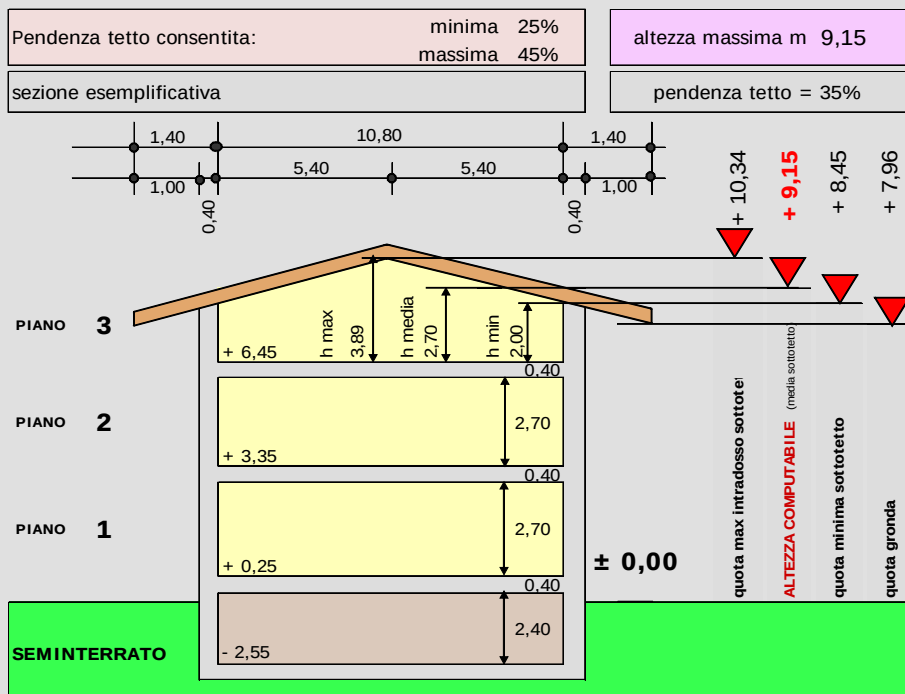


8 Sezione a tre piani fuori terra

1 Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

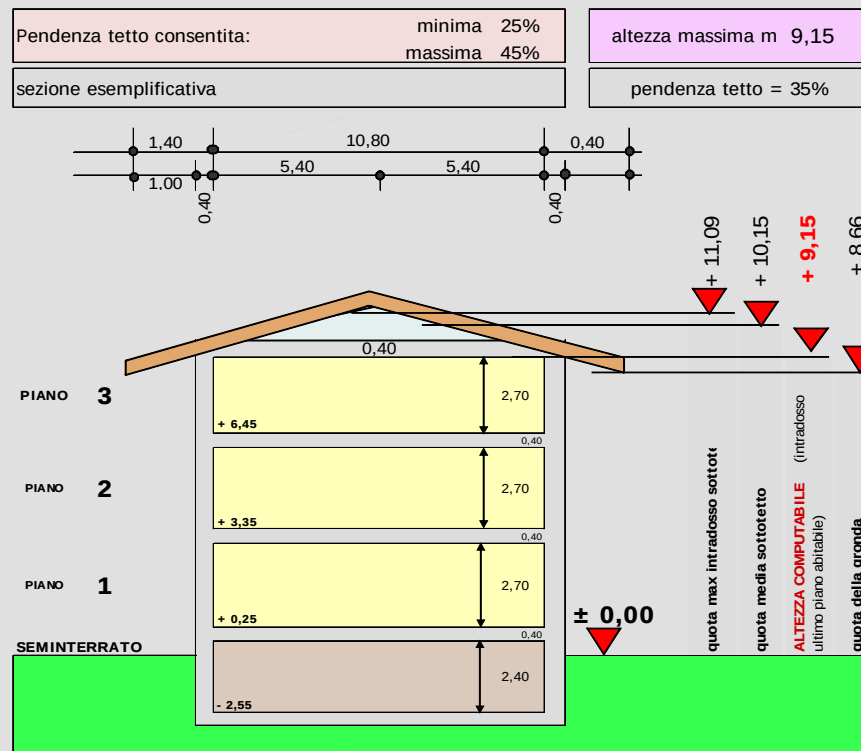
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2 Sezione tipo 3 B

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

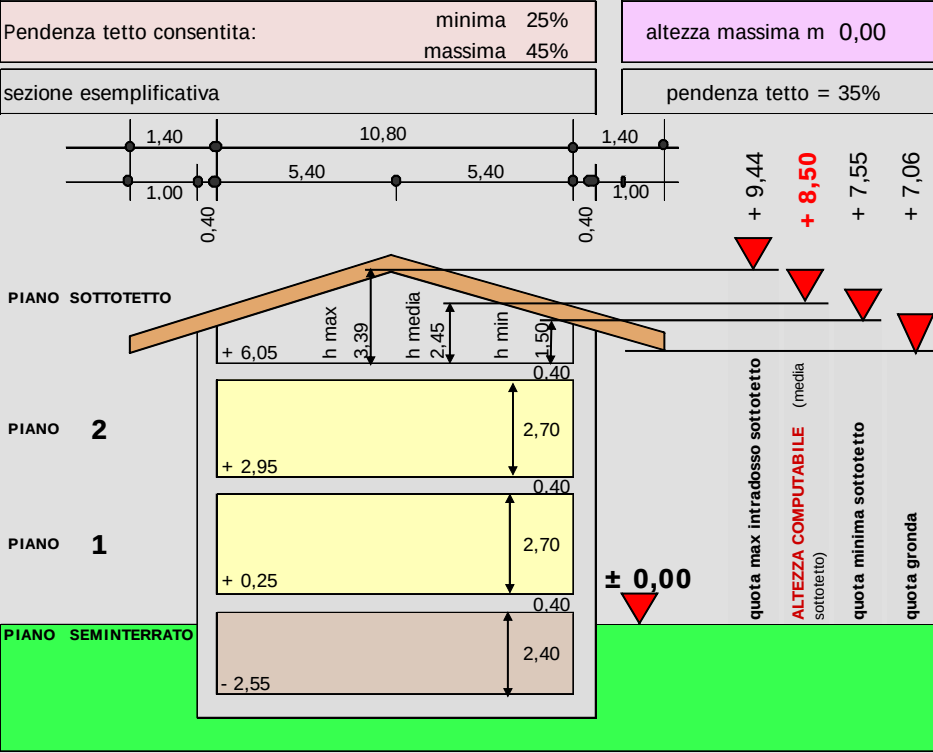
Il terzo piano ha il soffitto orizzontale. Il sottotetto non è agibile.



3 Sezione tipo 3 C

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il terzo piano ha il soffitto orizzontale ed è agibile.



2.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

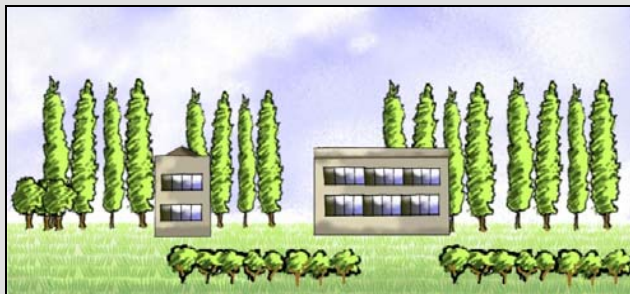
Le tipologie produttive e commerciali sono definibili nel modo seguente:

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, prefabbricati 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, prefabbricati 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, prefabbricata 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 ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata 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.

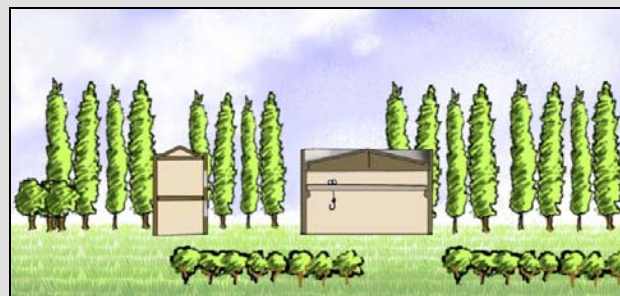
La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite

2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali

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



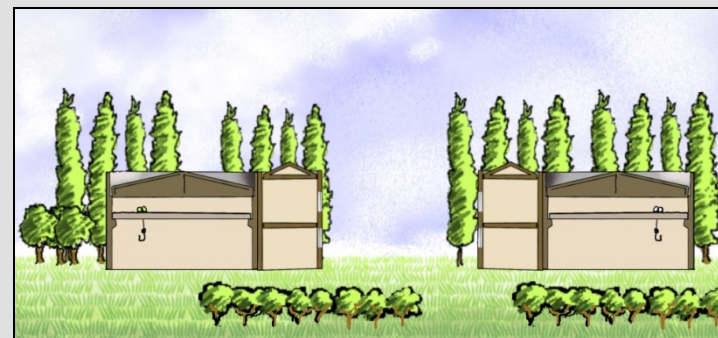
- 2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



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



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



Parte 3. Schede degli ambiti di trasformazione prevalentemente polifunzionali ATPP

3.1 Ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP, soggetti a piano attuativo

1 Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti in base a piano di lottizzazione convenzionato

2 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 DdP.

3 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP soggetti a piano di lottizzazione

Gli ambiti di trasformazione ATPP polifunzionali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale Ut, e le cessioni e monetizzazioni dei servizi.

località	piano attuativo	superficie territoriale St			Indice di utilizzazione territoriale Ut			superficie lorda di pavimento SLP			aree per servizi di perequazione d'ambito		
		totale St_terr	edificabile St_edif	servizi di perequazione distribuita St_pereq	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	da cedere	monetizzazione
		m ²	m ²	n. destinazione m ²	Ut_min m ² /m ²	Ut_agg 20% m ² /m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_min m ²	SLP_agg 20% m ²	SLP_tot m ²	m ²	m ²	m ²
Vidigulfo	ATPP 1	33.117	26.687	12 parcheggio autotreni 6.430	0,50	0,10	0,60	16.559	3.312	19.870	11.922	10.929	994
Pontelungo	ATPP 2	28.473		nessuno	0,50	0,10	0,60	14.237	2.847	17.084	10.250	9.396	854
Totale		61.590						30.795	6.159	36.954	22.172	20.325	1.848

Tabella 1 Ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP soggetti a piano di lottizzazione: edificabilità ammessa, cessioni e monetizzazioni

piano attuativo	superficie lorda di pavimento SLP	destinazione d'uso ipotizzata (senza obbligo di %)				da cedere											
		destinazione produttiva		destinazione terziaria		destinazione produttiva						destinazione terziaria					
	SLP_tot					verde attrezzato		parcheggio		totale		verde attrezzato		parcheggio		totale	
	m ²	%	m ²	%	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²	m ² /m ² di SLP	m ²
ATPP 1	19.870	50%	9.935	50%	9.935	5,0%	497	5,0%	497	10,0%	994	50,0%	4.968	50,0%	4.968	100,0%	9.935
ATPP 2	17.084	50%	8.542	50%	8.542	5,0%	427	5,0%	427	10,0%	854	50,0%	4.271	50,0%	4.271	100,0%	8.542
totale	36.954		18.477		18.477		924		924		1.848		9.239		9.239		18.477

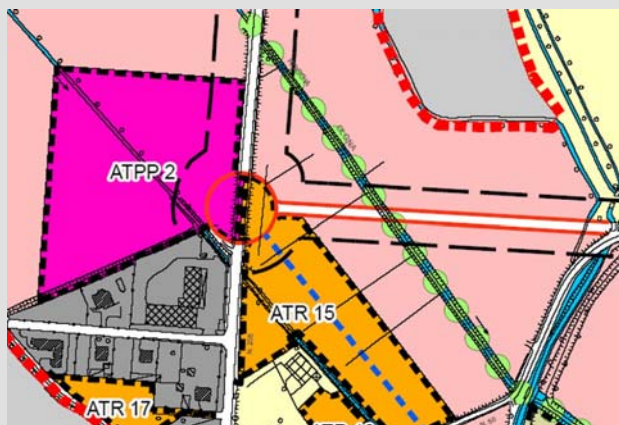
Tabella 2 Ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP soggetti a piano di lottizzazione: cessioni e monetizzazioni

3.2 SCHEDE degli ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP, soggetti a piano di lottizzazione

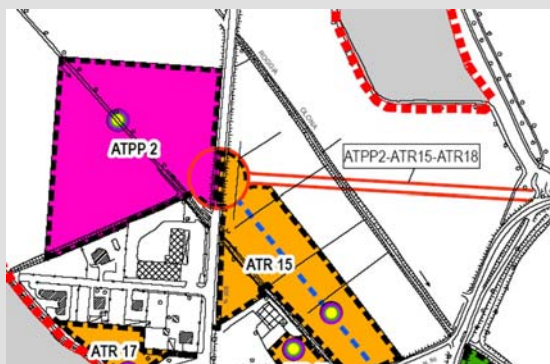
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATPP 2

1 Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nella frazione di Pontelungo, lungo la strada provinciale n. 205 Vigentina, lato Ovest



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.

L'ATPP 2 ha in comune con l'ATR 15 e l'ATR 18, la cessione dell'area per la realizzazione della rotatoria prevista sulla strada provinciale n. 205.

3 Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo dell'1,5 ad un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 2-bis della legge regionale 12/2005.

4 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto commerciale della frazione di Pontelungo, in cui esiste una attività di commercio di prodotti per l'agricoltura.
- Miglioramento del sistema della viabilità a livello cittadino ed intercomunale, mediante la realizzazione della rotatoria sulla strada provinciale n. 205 per il nuovo collegamento con la strada provinciale n. 50 verso il capoluogo.
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di area a verde e di parcheggio pubblico.

5 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente
- del corretto rapporto con la strada provinciale n. 205: gli accessi al nuovo centro produttivo-commerciale potranno avvenire solo dalla nuova rotatoria.

6 Rapporto con la RER

L'ambito di trasformazione rientra in un "elemento di primo livello" della RER e, inoltre, è collocato in prossimità del corridoio ecologico della roggia Olona, evidenziato nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP. I progetti edilizi dovranno garantire:

- 1) il corretto inserimento degli edifici nel paesaggio, evitando la realizzazione di manufatti di grande perceibilità;
- 2) l'impiego di tipologie edilizie coerenti con i caratteri e i valori dei luoghi;
- 3) una scelta appropriata dei materiali e dei colori dei manufatti, e delle essenze vegetazionali, rigorosamente autoctone, da utilizzare per le sistemazioni esterne al fine di mitigare l'impatto visivo.

Si richiamano gli obblighi legati alla presenza di elementi della RER riportati nella tabella sul "Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale" della presente scheda. Gli interventi di compensazione di cui alle DGR 8515/2008 e 10962/2009 sono posti a carico dei lottizzanti, sulla base dei seguenti criteri di tipologia, qualità e localizzazione:

- Tipologia: interventi di rinaturalizzazione, su una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dell'ambito, con un albero o un cespuglio ogni 20 metri quadrati.
- Qualità: l'alta qualità degli interventi deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto rigorosamente di specie autoctona.
- Localizzazione: le piantumazioni saranno poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione, per salvaguardare la percezione visiva del paesaggio.

7 Realizzazione di servizi

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

Cessione delle aree per la realizzazione di:
opere in comune con tra ATR 15 e ATR 18
- rotatoria lungo la strada provinciale n. 205;

8 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere, a proprio carico, adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione

9 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è esterno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo interferisce con la viabilità provinciale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	strada provinciale n. 50

L'ambito di trasformazione dovrà prevedere la sistemazione e la messa in sicurezza degli accessi sulle strade provinciali, concordando un progetto complessivo con gli uffici della Provincia.

L'accesso all'ambito ATPP 2 avverrà tramite la rotatoria di progetto, posta a carico degli ambiti ATPP 2 e ATR 15.

10 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

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, i corsi d'acqua assenti
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)	assenti		
Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)	assenti		

11 Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
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	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

12 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

13 Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, 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		

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATPP 2				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del quadro territoriale e ambientale	PTCP	Presenza della roggia Olonella. Vicinanza della roggia Olona, di cui deve essere tutelato il corridoio ecologico, ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PTCP.	La roggia Olonella viene salvaguardata ai sensi dell'art. 115, comma 1, DL 152/2006 (divieto di tombinatura) e del RD 523/1904 (divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde). L'ambito è collocato ad una distanza di 50 metri dalla roggia Olona. Per la tutela della roggia Olona, è individuata nella "Carta delle previsioni di piano" una fascia di rispetto classificata come "ambito di salvaguardia ambientale"; all'interno di tale ambito l'edificazione è rigorosamente vietata: sono consentiti soltanto interventi di rinaturalizzazione e salvaguardia del corso d'acqua.
			L'ambito si attesta sulla SP 205 (Vigentina), che fa parte della rete viabilistica di livello complementare e provinciale.	Ai sensi del Nuovo Codice della Strada, la SP 205 (strada di tipo C) è soggetta ad una fascia di rispetto di 30 metri, anche all'interno degli ambiti di trasformazione. Di conseguenza, nell'ambito ATPP 2 è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore di 30 m dalla strada provinciale.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della RER.	Ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 (paragrafo 2.5), saranno posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturalizzazione compensativa pari al doppio della superficie dell'ambito. Inoltre, il progetto di lottizzazione presentato al comune dovrà essere accompagnato da Valutazione di Incidenza.
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Classi di fattibilità geologica	Studio geologico	Classe geologica II ("Fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A ("Ripiano alluvionale principale").	Le limitazioni all'edificabilità sono modeste. Qualsiasi intervento edificatorio deve essere supportato da una relazione geologico-tecnica ed idrogeologica integrata con opportune prove di campagna (piezometrie, sondaggi, prove penetrometriche, prove di portata, ecc.), che analizzi le caratteristiche del suolo e l'andamento delle acque superficiali e sotterranee. Le fondazioni dovranno essere dimensionate sulla base di prove geognostiche (DM 11/03/1988). La bassa soggiacenza della falda rende necessario, in caso di opere nel sottosuolo (garage, cantine, ecc.), che siano presi idonei accorgimenti costruttivi quali impermeabilizzazioni e strutture di drenaggio. Lo scarico diretto delle realtà abitative sul suolo è vietato (DL 152/2006). Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiare in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Classe acustica IV ("Aree di intensa attività umana").	La classificazione acustica del 2004 è dovuta alla presenza della SP 205, caratterizzata da un intenso traffico veicolare. Si precisa che l'ambito ATPP 2, a destinazione polifunzionale, può ospitare, oltre ad attività artigianali-produttive, anche esercizi commerciali di media distribuzione (superficie di vendita minore o uguale a 1500 metri quadrati). La destinazione commerciale è compatibile con la classe di sensibilità acustica dell'ambito; è peraltro già presente a Pontelungo un'attività di commercio di prodotti per l'agricoltura.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo/risaia.	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. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe 4W ("Valore agricolo basso").	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

15 Dati quantitativi

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	28.473
superficie territoriale edificabile	St_edif	m ²	28.473
superficie territoriale di perequazione	St_pereq	m ²	-

14.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale Ut	minimo	m ² /m ²	0,50
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori):			
edilizia bioclimatica	aggiuntivo	m ² /m ²	0,10 = 20% di
edilizia residenziale sociale			It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m²/m²	0,60

14.3 Aree per servizi di perequazione d'ambito

utilizzo produttiva		% ipotesi di utilizzaz. produttiva		50%
SLP totale produtt.+comm.	100%	= m ²	17.084	
SLP solo produttiva	50%	= m ²	8.542	
parametriche minime	m ² /m ²	0,20	= m ²	1.708
parametriche da cedere	m ² /abit	0,10	= m ²	854
parametriche monetizzabili	m ² /abit	0,10	= m ²	854

utilizzo commerciale		% ipotesi di utilizzaz. Commerciale		50%
SLP totale produtt.+comm.	100%	= m ²	17.084	
SLP solo commerciale	50%	= m ²	8.542	
parametriche minime	m ² /m ²	1,00	= m ²	8.542
parametriche da cedere	m ² /abit	0,00	= m ²	-
parametriche monetizzabili	m ² /abit	1,00	= m ²	8.542

14.4 Servizi di perequazione "distribuita"

Servizio n. **Nessuno**

14.5 Superficie lorda di pavimento edificabile

superficie lorda di pavimento SLP minima	minimo	m ²	14.237
SLP aggiuntiva (incentivi edificatori)			
edilizia bioclimatica	aggiunti	m ²	2.847 = 20% di
edilizia residenziale sociale			V min
superficie lorda di pavimento SLP totale	totale	m²	17.084

utilizzo totale (produttiva+commerciale) % ipotesi di utilizzaz. 100%

aree minime		
utilizzo produttiva	= m ²	1.708
utilizzo commerciale e direzionale	= m ²	8.542
totale	= m ²	10.250

aree da cedere

utilizzo produttiva	= m ²	854
utilizzo commerciale e direzionale	= m ²	0
totale	= m ²	854

aree monetizzabili

utilizzo produttiva	= m ²	854
utilizzo commerciale e direzionale	= m ²	8.542
totale	= m ²	9.396