

SCHEDA AT_06_18182.PDF

COMUNE DI VOGHERA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_06_18182:

**PCC/P AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

INDICE

RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ	4
1.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE	5
1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	6
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	8
2.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI: CLASSIFICAZIONE	9
2.1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/P)	10

RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti trattati dalla presente scheda sono contrassegnati dal fondo giallo.

SCHEDA AT_01_18182	ATR/A:	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
	ATR/B:	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
	ATR/C:	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SCHEDA AT_02_18182	PCC/RA	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
	PCC/RB	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
SCHEDA AT_03_18182	ATC:	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SCHEDA AT_04_18182	PCC/C	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
SCHEDA AT_05_18182	ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SCHEDA AT_06_18182	PCC/P	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ

1.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE

1 Contenuti del presente documento

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, commerciale) ed alle modalità di attuazione (piano di lottizzazione, piano di coordinamento, programma integrato di intervento, piano di recupero, permesso di costruire convenzionato).
- Le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato contenute in specifiche “schede per l'attuazione”, suddivise per categorie.

2 Ambiti 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	Permesso di costruire convenzionato (PCC)
2 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	Piano di coordinamento Piano di lottizzazione

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

3 Ambiti di trasformazione: classificazione

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ad alta densità (ATR/A) - a media densità (ATR/B) - a bassa densità (ATR/C)
PCC/R	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - ad alta densità (PCC/RA) - a media densità (PCC/RB)
ATR/PARCO BARATTA	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO DI COORDINAMENTO DEL PARCO BARATTA
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PCC/P	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
ATC	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PCC/C	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1.2 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 (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), 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.

Il territorio comunale di Voghera è attraversato da:

- Autostrada A21 Torino-Piacenza (strada di tipo A): fascia di rispetto 60 metri.
- Tangenziale di Voghera (strada di tipo C): fascia di rispetto 30 metri.
- Ex Strada Statale (ora Strada Provinciale) n. 10 (strada di tipo C): fascia di rispetto 30 metri.
- Ex Strada Statale (ora Strada Provinciale) n. 461 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 51 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 23 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 33 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 206 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 1 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 25 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al limite esterno della carreggiata.

2 Fasce di rispetto ferroviario

I "limiti di rispetto ferroviario", riportati graficamente nelle Tavole del PGT, delimitano gli spazi destinati alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento. Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario si applicano le prescrizioni di cui al DPR 11 luglio 1980, n. 753.

Il territorio comunale di Voghera è attraversato da:

- Linea ferroviaria Alessandria-Piacenza.
- Linea ferroviaria Milano-Genova.

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

3 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia competente, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

4 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" e del DPR n. 459/1998 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario", i titolari degli ambiti

di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale o ferroviaria, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

5 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 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.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.

6 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Il Comune di Voghera ha stabilito l'entità di tale maggiorazione percentuale nella misura del 3% del contributo di costruzione, per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto nell'intero territorio comunale.

7 Smaltimento delle acque meteoriche

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione ecoefficiente e smaltimento delle acque meteoriche.

8 Studi sul traffico

Sono subordinati a specifico studio sul traffico i seguenti ambiti di trasformazione, contrassegnati dalla sigla "S.T." nella "Carta delle previsioni di piano" (questa prescrizione è ripetuta in ciascuna scheda d'ambito):

- Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione ATC 1-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-23-24-25.
- Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato PCC/C 1-2-4-5-6.
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione ATP 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-25.

9 Valutazione di incidenza

Sono subordinati alla procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'Allegato 7 alla DGR n. 10962/2009 (Rete Ecologica Regionale), i seguenti ambiti di trasformazione, contrassegnati dalla sigla "V.I." nella "Carta delle previsioni di piano" (questa prescrizione è ripetuta in ciascuna scheda d'ambito):

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione ATR/B 3-7-8-14.
- Ambiti di trasformazione commerciali ATC 6-7-8.
- Ambito di trasformazione produttivo soggetto a permesso di costruire convenzionato PCC/P 1.

PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

2.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI: CLASSIFICAZIONE

1 Classificazione

Gli ambiti di trasformazione produttivi sono così classificati, in base alla modalità di attuazione prevista dal PGT:

- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP).
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P).

2.1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/P)

1 Ambiti PCC/P: disciplina urbanistica

Il presente capitolo definisce la disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione PCC/P.

Per tutto quanto non esplicitamente trattato qui (destinazioni d'uso, distanze ed indici di sostenibilità insediativa, quantificazione degli incentivi edificatori), si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

2 Ambiti PCC/P: definizione e localizzazione

Gli ambiti di trasformazione PCC/P si riferiscono ad aree libere, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente produttiva, subordinata a permesso di costruire convenzionato.

3 Ambiti PCC/P: tipologie edilizie

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		

4 Ambiti PCC/P: altezza massima degli edifici

È consentita un'altezza massima degli edifici di 12,50 metri, escluse eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

5 Ambiti PCC/P: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti PCC/P è riportata nella seguente tabella. L'indice di utilizzazione territoriale totale è comprensivo degli incentivi per edilizia produttiva convenzionata e compensazione urbanistica.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot m ² /m ²	Superficie lorda di pavimento massima SLP_max m ²
PCC/P 1	Voghera	Via Piacenza	13.993	0,60	8.396
PCC/P 2	Medassino	Strada dei Prati Nuovi	13.512	0,60	8.107
PCC/P 3	Voghera	Strada Provinciale n. 25	46.260	0,60	27.756
PCC/P 4	Medassino	Via Antonicelli	8.516	0,60	5.110
PCC/P 5	Medassino	Via Nievo	2.841	0,60	1.705
PCC/P TOTALE			85.122	0,60	51.073

Tabella 1. Ambiti PCC/P: capacità edificatoria