

## 12.1.2 SCHEDA AMBITO: ATC-PCC 2

### 1 Località e identificazione

L'ambito si trova a nord-est del centro abitato del capoluogo, lungo la via Principale.

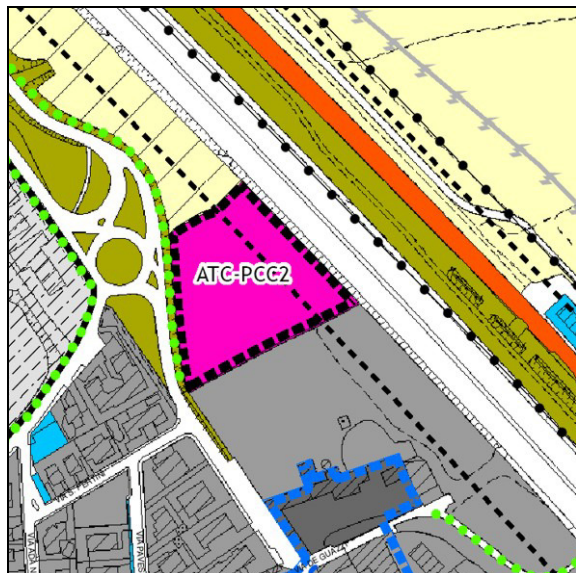


Figura 16. ATC-PCC 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 17. ATC-PCC 2. Foto aerea

### 2 Previsioni del PGT previgente

Nel PGT previgente, l'ambito in oggetto era già edificabile con destinazione produttiva/commerciale.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione prevalentemente commerciale, con dotazione di adeguati spazi di parcheggio.

## 4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

In base alla banca dati di Regione Lombardia DUSAF ("Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali"), l'uso attuale dei suoli che ricadono nell'ambito in esame è "Seminativo semplice". La vocazione agricola dei suoli, considerata la loro localizzazione, è media.

Sovrapponendo i dati relativi all'uso reale e alla vocazione agricola, in base ai criteri stabiliti dalla DGR n. 8757 del 22-12-2008 e s.m.i., il valore agricolo del suolo è medio.

Basandosi sul suddetto valore agricolo, il Comune di Pieve Fissiraga dovrà stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare in sede di rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi, come previsto dall'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, così come modificato e integrato dall'articolo 4, comma 1, lett. c) della LR n. 18/2019.

I proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovranno essere destinati dal Comune all'esecuzione di interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

## 5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in aree di particolare valore paesaggistico o ambientale, né in aree di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

Tuttavia, sono poste a carico dei lottizzanti le seguenti opere di mitigazione e compensazione naturalistica: piantumazione di siepi e/o filari alberati lungo il confine orientale dell'ambito, con l'obiettivo di ridurre l'impatto acustico dell'autostrada A1 e della ferrovia Milano-Bologna, realizzando una "cintura verde" di separazione.

I progetti, inoltre, dovranno inoltre essere accompagnati dalla "Valutazione di impatto paesaggistico", redatta ai sensi della DGR n. 11045/2002 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"), al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto urbano e territoriale.

## 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 3 di fattibilità geologica ("fattibilità con consistenti limitazioni"), e precisamente nelle seguenti sottoclassi:

- Classe 3A (parte sud dell'ambito): "In quest'area gli elementi penalizzanti sono l'alta vulnerabilità dell'acquifero freatico, dovuta in particolar modo alla bassa soggiacenza della falda (mediamente uguale a 4 m), nonché la variabilità dei caratteri tessiturali del primo sottosuolo, caratterizzato da modeste proprietà meccaniche".
- Classe 3B (parte nord dell'ambito): "Area caratterizzata da bassa soggiacenza (mediamente inferiore a 4 m), da un'alta vulnerabilità dell'acquifero freatico, nonché da scadenti proprietà meccaniche dei primi orizzonti del sottosuolo".
- Classe 3D (parte ovest dell'ambito): area interessata da alluvioni frequenti in base al Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA) - "Area P3/H sulla roggia Gavazza".

In base alle norme geologiche di piano, gli interventi edificatori sono subordinati all'esecuzione di indagini geognostiche *ad hoc* ai sensi del DM 17 gennaio 2018 ("Norme tecniche per le costruzioni"), necessarie per la classificazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale.

È raccomandato l'innalzamento del piano terra delle costruzioni di almeno 1 m rispetto al piano campagna naturale, in modo da aumentare il franco di sicurezza rispetto alla superficie della falda freatica.

## 7 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA)

In base al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA), l'ambito in esame ricade in Classe IV di sensibilità acustica ("Aree di intensa attività umana"). Ne deriva una totale conformità tra la previsione urbanistica in oggetto e il piano di zonizzazione acustica.

Si rileva tuttavia che il confine orientale dell'ambito di trasformazione a ridosso dell'autostrada A1 e della ferrovia Milano-Bologna, che corrono parallele. Data la vicinanza a queste fonti di rumore, il progetto del piano attuativo dovrà essere corredato della "valutazione previsionale del clima acustico" prevista dall'articolo 8, comma 3 della Legge n. 447/1995 e s.m.i. ("Legge quadro sull'inquinamento acustico").

Inoltre, come già indicato al precedente punto 5, i lottizzanti sono tenuti all'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione dell'impatto acustico (siepi e/o filari alberati, dune, ecc.).

Per gli edifici privati, infine, si dovranno adottare le tecnologie costruttive idonee per ridurre le emissioni sonore entro i limiti consentiti dal regolamento acustico comunale e dalla altre leggi vigenti in materia (pannelli fonoassorbenti, ecc.).

## 8 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non segnala alcuna criticità.

## **9 Vincoli paesaggistici**

L'ambito non è interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

## **10 Viabilità stradale**

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione di una "strada di arroccamento", al fine di evitare un accesso diretto dalla via Principale ai nuovi insediamenti commerciali.

## **11 Limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici**

L'ambito non si trova nelle vicinanze di allevamenti di bestiame.

## **12 Limiti di rispetto dei metanodotti**

L'ambito di trasformazione non è interessato dalla presenza di metanodotti.

## **13 Limiti di rispetto stradale**

La parte orientale dell'ambito di trasformazione ricade entro il limite di rispetto di 30 m dell'autostrada A1, riportato graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" in conformità al D. Lgs. n. 285/1992 ("Nuovo Codice della Strada").

Tale parte di ambito dovrà rimanere ineditata, ma potrà essere destinata a servizi pubblici (strade, aree verdi, parcheggi, ecc.), oppure a opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

## **14 Limiti di rispetto degli oleodotti**

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di oleodotti.

## **15 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione**

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione.

## **16 Limiti di rispetto cimiteriali**

L'ambito in oggetto non si trova in prossimità di impianti cimiteriali.

## **17 Limiti di rispetto dei pozzi idropotabili**

L'ambito di trasformazione non è interessato dalla presenza di pozzi ad uso idropotabile.

## ATC-PCC 2 - Via Principale

### Superficie territoriale

|                         |    |                |       |
|-------------------------|----|----------------|-------|
| Superficie territoriale | St | m <sup>2</sup> | 9.006 |
|-------------------------|----|----------------|-------|

### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                                                            |               |                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------|
| Indice di utilizzazione territoriale minimo                                | Ut_min        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,50        |
| Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica |               |                                    |             |
| Indice edilizia produttiva convenzionata                                   | Ut_soc        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,05        |
| Indice perequazione urbanistica                                            | Ut_per        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,05        |
| Indice di utilizzazione territoriale totale                                | <b>Ut_tot</b> | <b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>0,60</b> |

### Superficie lorda di pavimento edificabile

|                                                                            |                |                      |              |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------|
| SLP edificabile minima                                                     | SLP_min        | m <sup>2</sup>       | 4.503        |
| Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica |                |                      |              |
| SLP edilizia produttiva convenzionata                                      | SLP_soc        | m <sup>2</sup>       | 450          |
| SLP perequazione urbanistica                                               | SLP_per        | m <sup>2</sup>       | 450          |
| SLP edificabile totale                                                     | <b>SLP_tot</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>5.404</b> |

### Aree per servizi pubblici

#### Aree per servizi da cedere o monetizzare

|                       | SLP_tot        | Parametro | Superficie     |
|-----------------------|----------------|-----------|----------------|
|                       | m <sup>2</sup> | % SLP     | m <sup>2</sup> |
| Dotazione complessiva | 5.404          | 100%      | 5.404          |
| Aree minime da cedere | 5.404          | 50%       | 2.702          |
| Aree monetizzabili    | 5.404          | 50%       | 2.702          |

#### Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

|                  | SLP_tot        | Parametro | Superficie     |
|------------------|----------------|-----------|----------------|
| Destinazione     | m <sup>2</sup> | % SLP     | m <sup>2</sup> |
| Verde attrezzato | 5.404          | 0%        | -              |
| Parcheggio       | 5.404          | 50%       | 2.702          |
| Totale           | 5.404          | 50%       | 2.702          |

Tabella 15. Ambito ATC-PCC 2: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

## 8.1 Ambiti di trasformazione commerciali ATC-PCC

### 1 Ambiti ATC-PCC: definizione e identificazione

Si tratta di ambiti destinati all'espansione del polo commerciale della città, situato lungo la SP n. 235 a est dell'autostrada A1.

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

### 2 Ambiti ATC-PCC: destinazioni d'uso

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

Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

| USI DEL TERRITORIO      | ARTICOLAZIONE |                               | AMMESSI | NON AMMESSI |
|-------------------------|---------------|-------------------------------|---------|-------------|
| RESIDENZIALI            | R1            | Abitazioni                    |         |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato < 150 mq |         |             |
|                         | MS1-CC1       | Medie strutture < 600 mq      |         |             |
|                         | MS2-CC2       | Medie strutture < 1.500 mq    |         |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > 1.500 mq   |         |             |
| DIREZIONALI             | D1            | Uffici                        |         |             |
|                         | D2            | Commercio all'ingrosso        |         |             |
|                         | D3            | Attività private sociali      |         |             |
| RICETTIVE               | RI1           | Attrezzature ricettive        |         |             |
|                         | RI2           | Pubblici esercizi             |         |             |
|                         | RI3           | Svago e spettacolo            |         |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio       |         |             |
| PRODUTTIVE              | AP1           | Attività produttive           |         |             |
|                         | AP2           | Depositi a cielo aperto       |         |             |
| STAZIONI DI SERVIZIO    | SS            | Stazioni di servizio          |         |             |
| AGRICOLE                | A1            | Abitazioni agricole           |         |             |
|                         | A2            | Infrastrutture agricole       |         |             |
|                         | A3            | Allevamenti                   |         |             |
|                         | A4            | Coltivazioni                  |         |             |
| ESTRATTIVE              | AE            | Attività di cava              |         |             |

### 3 Ambiti ATC-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATC-PCC, gli esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita sono consentiti per entrambi i settori alimentare e non alimentare.

Le grandi strutture di vendita sono invece consentite per il solo settore non alimentare, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

### 4 Ambiti ATC-PCC: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 15,00 metri, ad eccezione di manufatti particolari che, in caso di comprovata necessità, potranno avere altezze maggiori.

## 5 Ambiti ATC-PCC: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie.

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

## 6 Ambiti ATC-PCC: distanze e indici di sostenibilità insediativa

|     |                                   |   |                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dc  | Distanza dai confini              | = | distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m                                                                |
| Ds  | Distanza dalle strade             | = | distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m |
| Df  | Distanza fra pareti finestrate    | = | distanza dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m                                        |
| SPp | Superficie a parcheggio privato   | = | 1,00 mq ogni 10 mc di volume                                                                                                                                                                 |
| Ro  | Rapporto di occupazione del suolo | = | 70% della superficie territoriale                                                                                                                                                            |
| Af  | Verde ecologico privato           | = | 30% della superficie territoriale                                                                                                                                                            |

Il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

## 7 Ambiti ATC-PCC: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATC-PCC è definita dai seguenti indici di utilizzazione territoriale.

### Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut\_min

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut\_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC:

$$Ut_{min} = 0,50 \text{ mq/mq}$$

Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia commerciale convenzionata e alla perequazione urbanistica.

### Indice aggiuntivo per edilizia commerciale convenzionata Ut\_soc

A ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut\_soc, a condizione che la SLP derivante da tale indice sia interamente destinata a infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata:

$$Ut_{soc} = 0,05 \text{ mq/mq}$$

### Indice aggiuntivo per perequazione urbanistica Ut\_per

A ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC-PCC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut\_per, a condizione che la SLP derivante da tale indice provenga dalla SLP di perequazione SLP\_per attribuita ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT:

$$Ut_{per} = 0,05 \text{ mq/mq}$$

**Indice di utilizzazione territoriale totale Ut\_tot**

Corrisponde all'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATC-PCC, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di utilizzazione territoriale minimo (Ut\_min), dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per edilizia commerciale convenzionata (Ut\_soc) e dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per perequazione urbanistica (Ut\_per):

$$Ut_{tot} = Ut_{min} + Ut_{soc} + Ut_{per} = 0,60 \text{ mq/mq}$$

**8 Ambiti ATC-PL: aree per servizi pubblici**

La dotazione di aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione ATC-PCC è definita in forma parametrica, come percentuale della superficie lorda di pavimento di progetto (% SLP).

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- che tutta la SLP edificabile sia destinata ad attività commerciali.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATC-PCC, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella commerciale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 2, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

**Aree per servizi pubblici negli ambiti ATC-PCC: destinazione residenziale**

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

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

**Aree per servizi pubblici negli ambiti ATC-PCC: destinazione artigianale/produttiva**

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

**Aree per servizi pubblici negli ambiti ATC-PCC: destinazione commerciale, direzionale e terziaria**

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire le aree per servizi pubblici da cedere, oppure nel caso in cui il Comune non ritenga necessaria la loro cessione, sono ammesse monetizzazioni maggiori di quelle sopra indicate.