

10.1.2 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 2

1 Località e identificazione

L'ambito si trova nel polo produttivo a ovest dell'autostrada A1, in via Marco Polo.



Figura 10. ATP-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 11. ATP-PL 2. Foto aerea

2 Previsioni del PGT previgente

Nel PGT previgente, l'ambito in oggetto era in parte produttivo e in parte agricolo non edificabile.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione prevalentemente produttiva, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e 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 bassa.

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 basso.

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.

Di conseguenza, non sono poste a carico dei lottizzanti particolari opere di mitigazione e compensazione naturalistica.

I progetti dovranno comunque 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 due sottoclassi:

- Classe 3A (parte est 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 ovest 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".

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 oggetto ricade in parte in Classe IV di sensibilità acustica ("Aree di intensa attività umana") e in parte in Classe V ("Aree prevalentemente industriali"). Ne deriva una totale conformità tra la previsione urbanistica e il piano di zonizzazione acustica.

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 un'adeguata viabilità di accesso all'ambito di trasformazione.

11 Limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici

L'ambito in esame non si trova nelle vicinanze di allevamenti zootecnici.

12 Limiti di rispetto dei metanodotti

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

13 Limiti di rispetto stradale

Parte dell'ambito di trasformazione ricade entro il limite di rispetto di 30 m della SP n. 235 e di 60 m dell'autostrada A1, riportati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" in conformità al D. Lgs. n. 285/1992 ("Nuovo Codice della Strada").

Tali parti di ambito dovranno rimanere inedificate, ma potranno essere destinate 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 in oggetto non è interessato dalla presenza di pozzi idropotabili.

ATP-PL 2 - Via Marco Polo

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	31.998
-------------------------	----	----------------	--------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica			
Indice edilizia produttiva convenzionata	Ut_soc	m ² /m ²	0,05
Indice perequazione urbanistica	Ut_per	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,60

Aree per servizi pubblici

Aree per servizi da cedere o monetizzare

	SLP_tot	Parametro	Superficie
	m ²	% SLP	m ²
Dotazione complessiva	19.199	10%	1.920
Aree minime da cedere	19.199	5%	960
Aree monetizzabili	19.199	5%	960

Tabella 8. Ambito ATP-PL 2: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	15.999
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica			
SLP edilizia produttiva convenzionata	SLP_soc	m ²	1.600
SLP perequazione urbanistica	SLP_per	m ²	1.600
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	19.199

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

	SLP_tot	Parametro	Superficie
Destinazione	m ²	% SLP	m ²
Verde attrezzato	19.199	2,5%	480
Parcheggio	19.199	2,5%	480
Totale	19.199	5,0%	960

6.1 Ambiti di trasformazione produttivi ATP-PL

1 Ambiti ATP-PL: definizione e identificazione

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

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATP-PL.

2 Ambiti ATP-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente artigianale e produttiva. 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 ATP-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al 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 ATP-PL: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici industriali, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 15,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

5 Ambiti ATP-PL: 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 ATP-PL: 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 ATP-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL 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 produttivo ATP-PL:

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

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

Indice aggiuntivo per edilizia produttiva convenzionata Ut_soc

A ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL 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 produttivo ATP-PL 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 ATP-PL, 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 produttiva 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 ATP-PL: aree per servizi pubblici

La dotazione di aree per servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione ATP-PL 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 artigianali e produttive.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, 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 ATP-PL: 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 ATP-PL: 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 ATP-PL: 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.