



COMUNE DI
SIZIANO
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

11

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Variante al PGT n. 03/2019

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Donatella Pumo

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO
dott. Rodolfo Esposito

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
geom. Massimo Mauro Bertoni



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683

COMUNE DI SIZIANO

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE****Variante al PGT n. 03/2019****INDICE**

| | |
|--|-----------|
| PARTE 1. PREMESSA | 3 |
| PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ | 4 |
| 2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE | 5 |
| 2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 6 |
| 2.3 RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)..... | 8 |
| 2.4 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 9 |
| PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO | 11 |
| 3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI | 12 |
| 3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI | 19 |
| PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI | 21 |
| 4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO | 22 |
| 4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC): EDIFICABILITÀ | 23 |
| 4.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC) | 24 |
| 4.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ATR-PII): EDIFICABILITÀ..... | 31 |
| 4.5 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ATR-PII) | 32 |
| 4.6 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (ATR-PR) | 60 |

| | |
|---|-----------|
| PARTE 5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP) | 67 |
| 5.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO | 68 |
| 5.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATP-PCC)..... | 69 |
| PARTE 6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI (ATC) | 72 |
| 6.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO | 73 |
| 6.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATC-PL) | 74 |
| PARTE 7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICA (ATCf) | 81 |
| 7.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICA SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ATCf-PII) | 82 |
| PARTE 8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO (ATSPr) | 86 |
| 8.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATSPr-PL) | 87 |
| 8.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATSPr-PCC)..... | 92 |
| PARTE 9. TABELLE DEI TEMI DI PIANIFICAZIONE LOCALE E SOVRAORDINATA | 95 |

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 | 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 lottizzazione (PL) Programma integrato di intervento (PII) Piano di recupero (PR) |

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 programma integrato di intervento (ATR-PII); - soggetti a piano di recupero (ATR-PR). |
| ATP | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC). |
| ATC | AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL). |
| ATCf | AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI PER ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICA - soggetti a programma integrato di intervento (ATCf-PII). |
| ATSPr | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO — soggetti a piano di lottizzazione (ATSPr-PL); - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATSPr-PCC). |

(Tabella modificata con la Variante n. 03/2019)

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 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.

3 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.

4 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 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.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.

5 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 Siziano, contestualmente all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, provvederà:

- all'individuazione e alla perimetrazione delle aree agricole nello stato di fatto presenti nel territorio comunale;
- a stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione (dall'1,5% al 5%), secondo le indicazioni contenute nelle presenti schede.

Le presenti schede definiscono, per ogni ambito di trasformazione che sottrae superfici agricole nello stato di fatto, il "valore agricolo" del suolo, determinato secondo il procedimento di cui alla DGR n. 8757/2008.

6 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.

2.3 Rapporto con i documenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

1 Indicazioni del Rapporto Ambientale

Le indicazioni e prescrizioni contenute nelle presenti schede relative agli ambiti di trasformazione devono essere integrate con quelle contenute nel Rapporto Ambientale della VAS.

Si precisa tuttavia che, nel caso in cui siano in contrasto tra di loro, prevalgono le indicazioni e prescrizioni delle presenti schede.

2.4 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 edilizi 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**" (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 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", 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.);
- Corridoi ecologici del fiume Lambro Meridionale e della roggia Olona;
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche;
- Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Ticinello e del Lambro Meridionale.

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, produttivi e commerciali del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.

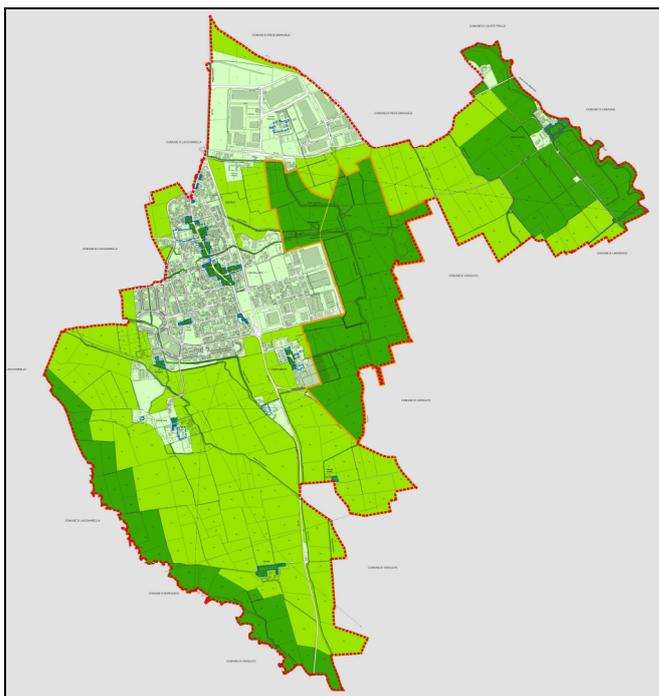


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

| | | |
|---|--------------------|--|
| 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 triple | Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra. |
| D | Villette a schiera | 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, con tipologia a schiera. |
| E | 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 previste le seguenti tipologie.

| | | |
|----|------------------|---|
| 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 | Box seminterrato | 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 previste le seguenti tipologie.

| | | |
|---|------------------------|--|
| 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 10,00 metri. 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 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

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 definite dalla seguente tabella.

| | | |
|---------------------|----|--|
| 1 PIANO FUORI TERRA | 1A | Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile. |
| 2 PIANI FUORI TERRA | 2A | Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile. |
| | 2B | Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile. |
| 3 PIANI FUORI TERRA | 3A | Piano seminterrato. 3 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile. |
| | 3B | Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto abitabile. |

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

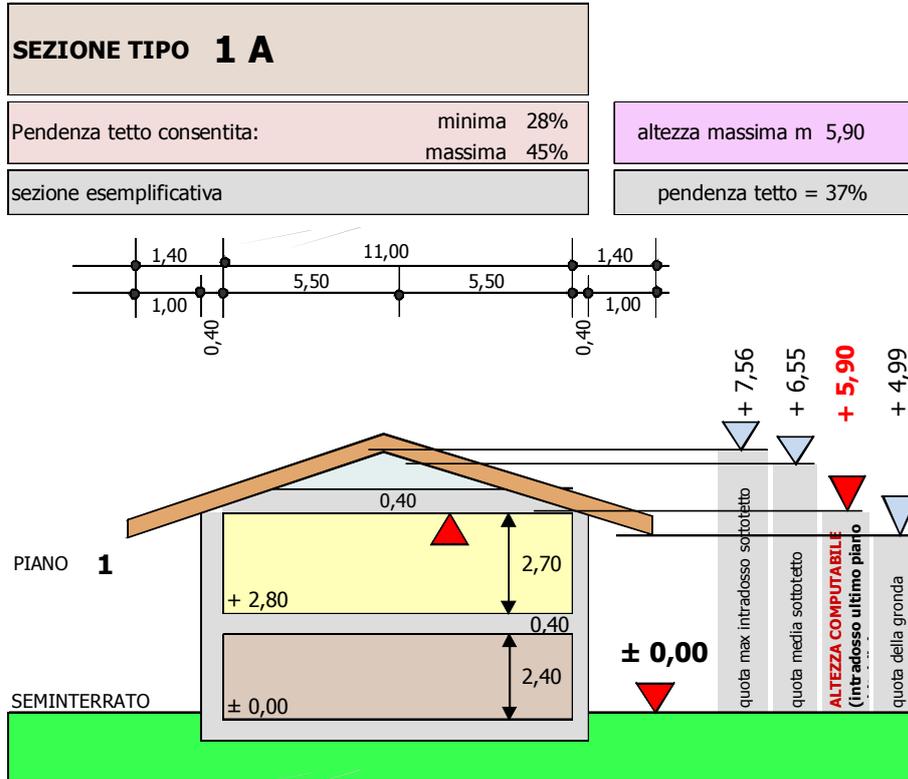
Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

6 Sezioni a un piano fuori terra

Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 5,90 m.

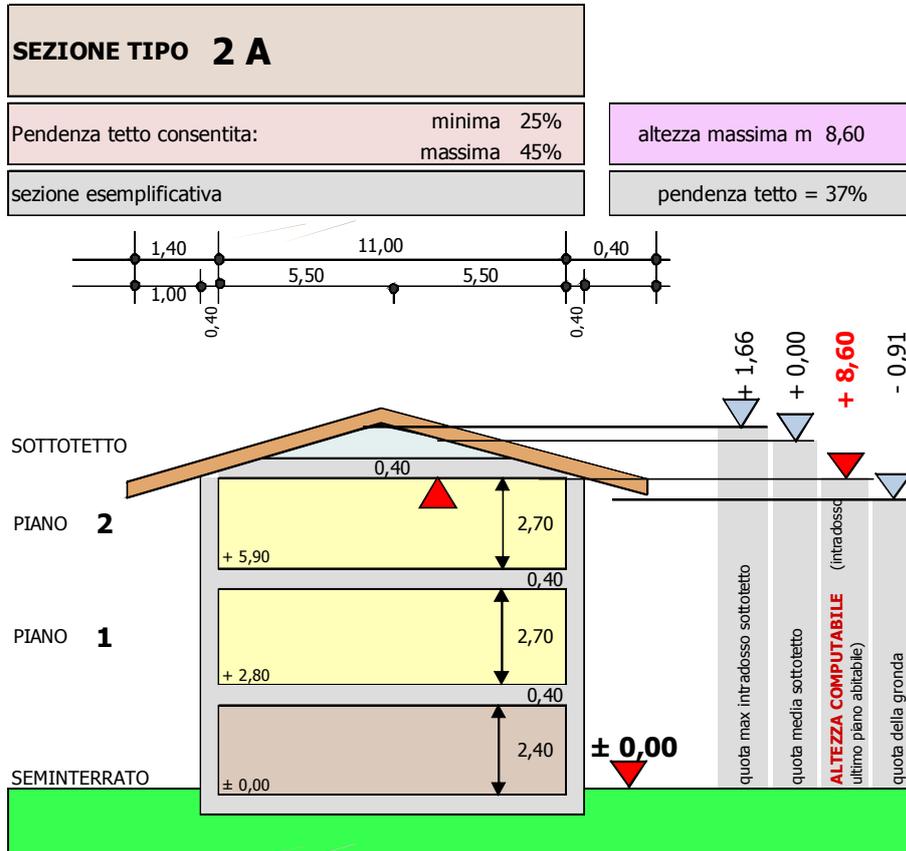


7 Sezioni a 2 piani fuori terra

Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

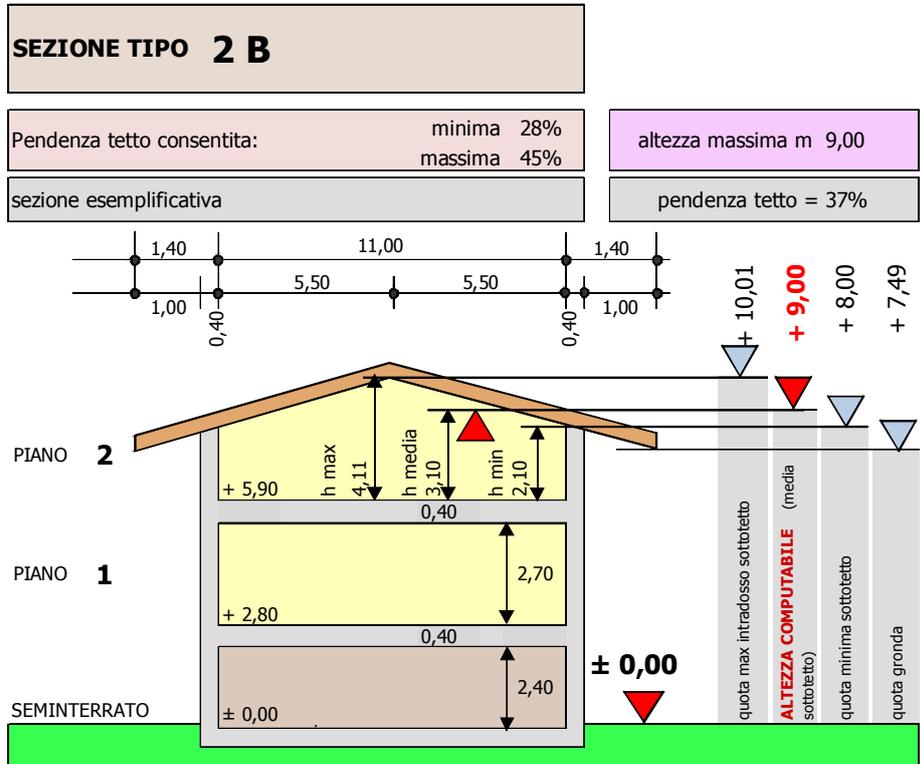
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,60 m.



Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 9,00 m.

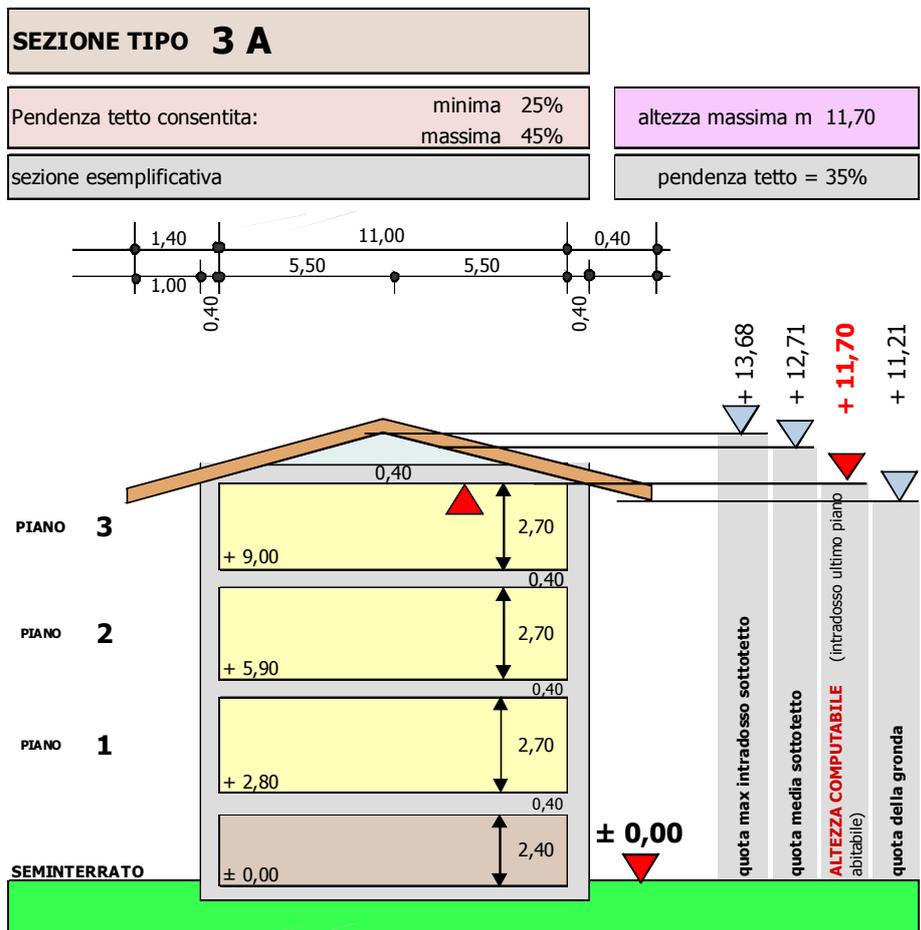


8 Sezioni a 3 piani fuori terra

Sezione tipo 3A

La sezione è costituita da:

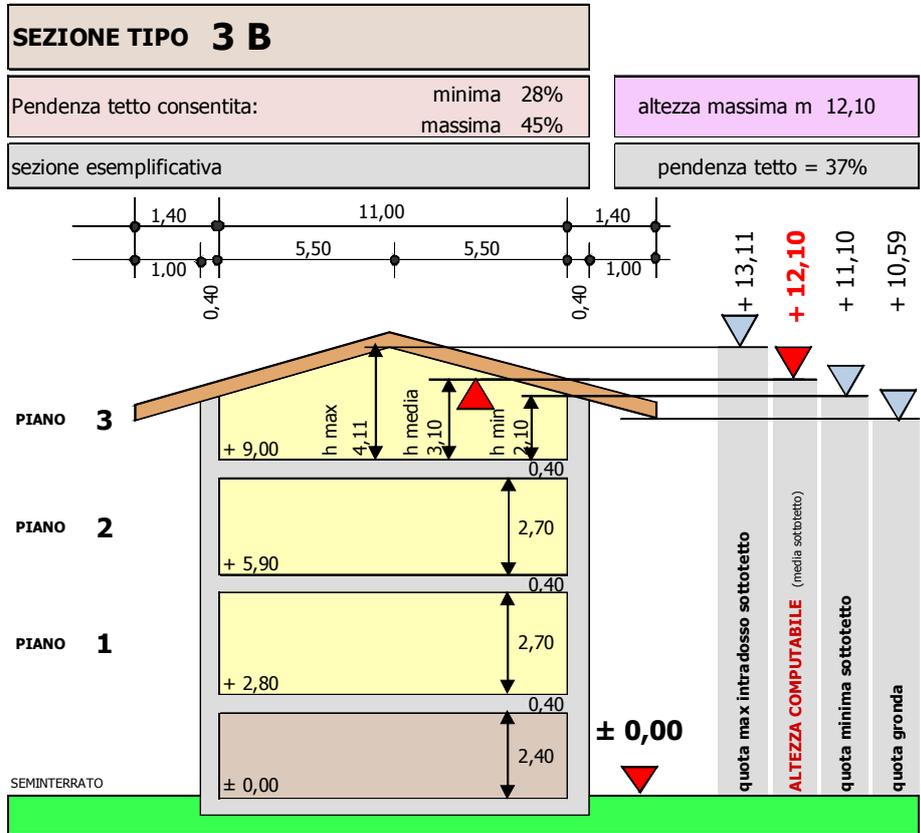
- Piano seminterrato;
- 3 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 11,70 m.



Sezione tipo 3B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 12,10 m.



3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

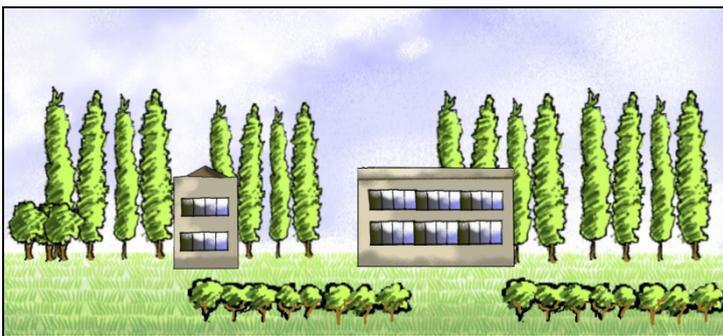
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

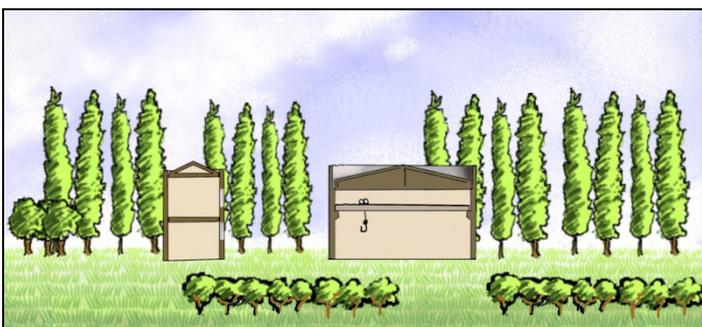
| | | |
|---|---------------------|--|
| A | capannone isolato | Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate. |
| B | capannone in linea | 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



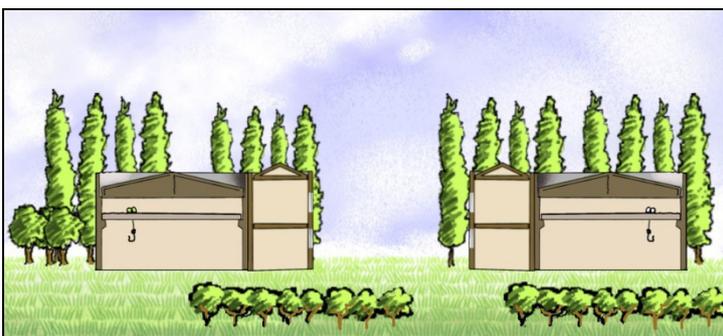
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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



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



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

Parte 4. Ambiti di trasformazione residenziali

4.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC);
- Programma integrato di intervento (ATR-PII);
- Piano di recupero (ATR-PR).

2 Destinazione 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 | R1 | Abitazioni | | |
| COMMERCIALI | V | Esercizi di vicinato | Vedi NTA del DdP, Articolo 14 | |
| | MS1-CC1 | Medie strutture < mq 600 | | |
| | MS2-CC2 | Medie strutture < mq 1500 | | |
| | GS | Grandi strutture > mq 1500 | | |
| 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 | Vedi NTA Piano dei Servizi | |
| AGRICOLE | A1 | Abitazioni agricole | | |
| | A2 | Infrastrutture agricole | | |
| | A3 | Allevamenti | | |
| | A4 | Coltivazioni | | |
| ESTRATTIVE | AE | Attività di cava | | |

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

4.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC): edificabilità

1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) è oggetto di perequazione d'ambito. Qui non sono ammessi incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale.

2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

| Sigla ambito | Frazione | Indirizzo | Area di intervento | Indice di edificabilità | | | Volume | | | Abitanti | |
|------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|---|--|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|----------|
| | | | totale | minimo | aggiuntivo (*) | totale | minimo | aggiuntivo (*) | totale | m ³ /abit 150 | |
| | | | S_int m ² | I_min m ³ /m ² | I_agg 20% m ³ /m ² | I_tot m ³ /m ² | V_min m ³ | V_agg m ³ | V_tot m ³ | min n | max n |
| ATR-PCC 1 | Siziano | Via Fratelli Cervi | 2.716 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 2.716 | 0,00 | 2.716 | 18 | 18 |
| ATR-PCC 2 | Campomorto | Via Campomorto | 6.654 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 6.654 | 0,00 | 6.654 | 44 | 44 |

(*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PCC sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

| Frazione | Sigla ambito | Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico | | | | | | | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto | | | |
|-------------------|------------------|---|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|---|----------------|----------------------|----------------|
| | | abitanti max | verde attrezzato | | parcheggio | | totale | | minimo teorico prescritto | | monetizzazione | |
| | | n | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² |
| Siziano | ATR-PCC 1 | 18 | 0,00 | 0,00 | 6,00 | 109 | 6,00 | 109 | 26,50 | 480 | 20,50 | 371 |
| Campomorto | ATR-PCC 2 | 44 | 0,00 | 0,00 | 6,00 | 266 | 6,00 | 266 | 26,50 | 1.176 | 20,50 | 909 |

4.3 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

4.3.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo, in via Fratelli Cervi, ed è attestato sulla Strada Provinciale n. 205 (Vigentina).

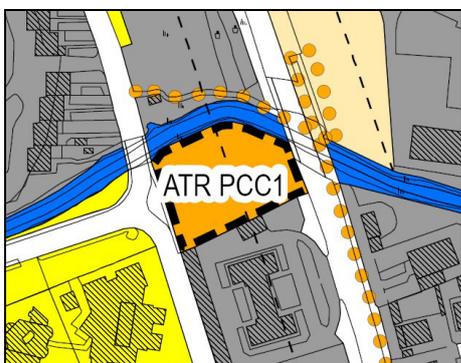


Figura 2. ATR-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR-PCC 1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

I terreni non hanno alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale.

Le sponde della roggia Ticinello, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|-----------------|------------------------------------|-------------|---|----------------|----------------------|--------------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 2.716 | minimo | 18 | m ³ /abit | 150 |
| | | | | massimo | 18 | | |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 1,00 | Volume minimo | V_min | m ³ | 2.716 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di It_min | | | Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,00 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 0 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m³/m² | 1,00 | Volume edificabile totale | V_tot | m³ | 2.716 |

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche minime | 26,50 | 18 | 480 | verde attrezzato | 0,00 | 18 | 0 |
| da cedere | 6,00 | 18 | 109 | parcheggio | 6,00 | 18 | 109 |
| parametriche monetizzabili | 20,50 | 18 | 371 | totale | 6,00 | 18 | 109 |

6 Indicazioni del PTCP

L'ambito ATR-PL 1 è attestato sulla roggia Ticinello (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

8 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 205 (Vigentina).

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 205 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata. Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

L'accesso e l'uscita dall'ambito ATR-PCC 1 non potranno avvenire tramite la SP n. 205 Vigentina, ma soltanto tramite la viabilità esistente interna al capoluogo (via Fratelli Cervi).

9 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

11 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.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A | 1 | Non abitabile | | |
| 2A | 2 | Non abitabile | | |
| 2B | 2 | Abitabile | | |
| 3A | 3 | Non abitabile | | |
| 3B | 3 | Abitabile | | |

13 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA | AMMESSA | NON AMMESSA |
|----------------------|---------|-------------|
| A Villette singole | | |
| B Villette binate | | |
| C Villette triple | | |
| D Villette a schiera | | |
| E Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno | | |
| b2 box interrato | | |
| b3 seminterrato | | |

14 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di conservare la vegetazione situata in fregio alla roggia Ticinello. Nelle aree verdi, inoltre, la vegetazione dovrà essere incrementata con specie autoctone.

4.3.2 SCHEDE AMBITO: ATR-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Campomorto, lungo la strada omonima.

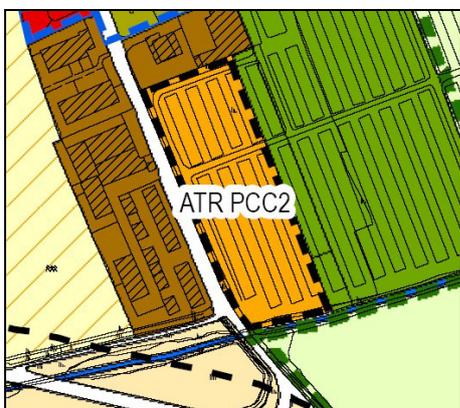


Figura 4. ATR-PCC2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 5. ATR-PCC2. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente occupata da serre (coltura orto-floro-vivaistica).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di parcheggi al servizio dei nuovi residenti e dell'intera frazione di Campomorto.

4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|------------------|------------------------------------|-------------|---|----------------|----------------------|--------------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 6.654 | minimo | 44 | m ³ /abit | 150 |
| | | | | massimo | 44 | | |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 1,00 | Volume minimo | V_min | m ³ | 6.654 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di I_t_min | | | Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,00 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 0 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m³/m² | 1,00 | Volume edificabile totale | V_tot | m³ | 6.654 |

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche minime | 26,50 | 44 | 1.176 | verde attrezzato | 0,00 | 44 | 0 |
| da cedere | 6,00 | 44 | 266 | parcheeggio | 6,00 | 44 | 266 |
| parametriche monetizzabili | 20,50 | 44 | 909 | totale | 6,00 | 44 | 266 |

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

7 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

8 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.

9 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A | 1 | Non abitabile | | |
| 2A | 2 | Non abitabile | | |
| 2B | 2 | Abitabile | | |
| 3A | 3 | Non abitabile | | |
| 3B | 3 | Abitabile | | |

10 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-----------|--------------------|---------|-------------|
| A | Villette singole | | |
| B | Villette binate | | |
| C | Villette triple | | |
| D | Villette a schiera | | |
| E | Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------------|---------|-------------|
| b1 | box esterno | | |
| b2 | box interrato | | |
| b3 | seminterrato | | |

11 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di conservare il filare verde esistente a sud del comparto e di integrare lo stesso con nuovi individui, con finalità di mitigazione percettiva.

4.4 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII): edificabilità

1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a programma integrato di intervento (ATR-PII) è oggetto di perequazione d'ambito. Qui sono ammessi incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale.

2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PII è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

| Piano attuativo | Frazione | Indirizzo | Area di intervento | Indice di edificabilità territoriale | | | Volume | | | Abitanti | |
|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|---|---|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|------------|
| | | | totale | minimo | aggiuntivo (*) | totale | minimo | aggiuntivo (*) | totale | m ³ /abit 150 | |
| | | | S_int m ² | I_min m ³ /m ² | I_agg m ³ /m ² | I_tot m ³ /m ² | V_min m ³ | V_agg m ³ | V_tot m ³ | min n | max n |
| ATR-PII 1 | Cascinetta | Cascinetta | 14.568 | 0,83 | 0,17 | 1,00 | 12.091 | 2.418 | 14.510 | 81 | 97 |
| ATR-PII 2 | Cascinetta | Cascinetta | 8.247 | 0,83 | 0,17 | 1,00 | 6.845 | 1.369 | 8.214 | 46 | 55 |
| ATR-PII 3 | Siziano | Via Carducci | 3.547 | 1,42 | 0,28 | 1,70 | 5.037 | 1.007 | 6.044 | 34 | 40 |
| ATR-PII 4 | Casatico | Via Casatico | 17.869 | 0,83 | 0,17 | 1,00 | 14.831 | 2.966 | 17.798 | 99 | 119 |
| ATR-PII 5 | Casatico | Via Casatico | 18.021 | 0,83 | 0,12 | 0,95 | 14.957 | 2.244 | 17.201 | 100 | 115 |
| ATR-PII 6 | Cascinetta | Via Cascina Cascinetta | 47.655 | 0,83 | 0,12 | 0,95 | 39.554 | 5.933 | 45.487 | 264 | 303 |
| TOTALE | | | 109.907 | - | - | - | 93.316 | 15.938 | 109.253 | 622 | 728 |

(*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

(Tabella modificata con la Variante n. 03/2019)

3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PII sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

| Piano attuativo | Frazione | Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico | | | | | | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto | | | | |
|------------------|-------------------|---|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|---|------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | | abitanti max n | verde attrezzato | | parcheggio | | totale | | minimo teorico prescritto | | monetizzazione | |
| | | | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² |
| ATR-PII 1 | Cascinetta | 97 | 6,00 | 580 | 6,00 | 580 | 12,00 | 1.161 | 26,50 | 2.563 | 14,50 | 1.403 |
| ATR-PII 2 | Cascinetta | 55 | 6,00 | 329 | 6,00 | 329 | 12,00 | 657 | 26,50 | 1.451 | 14,50 | 794 |
| ATR-PII 3 | Siziano | 40 | 0,00 | 0,00 | 6,00 | 242 | 6,00 | 242 | 26,50 | 1.068 | 20,50 | 826 |
| ATR-PII 4 | Casatico | 119 | 6,00 | 712 | 6,00 | 712 | 12,00 | 1.424 | 26,50 | 3.144 | 14,50 | 1.720 |
| ATR-PII 5 | Casatico | 115 | 6,00 | 688 | 6,00 | 688 | 12,00 | 1.376 | 12,00 | 1.376 | 0,00 | 0,00 |
| ATR-PII 6 | Cascinetta | 303 | 6,00 | 1.819 | 6,00 | 1.819 | 12,00 | 3.639 | 26,50 | 8.036 | 14,50 | 4.397 |
| TOTALE | | 425 | 9,71 | 4.128 | 10,28 | 4.370 | 19,99 | 8.498 | 41,49 | 17.639 | 21,50 | 9.140 |

(Tabella modificata con la Variante n. 03/2019)

4.5 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII)

4.5.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 1

1 Località ed identificazione

L'ambito trova a frazione Cascinetta, a sud ovest del capoluogo.

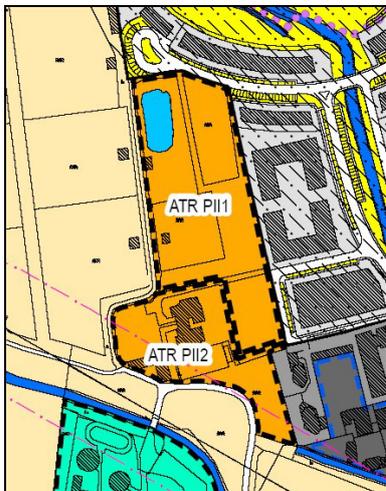


Figura 6. ATR-PII 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 7. ATR-PII 1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla riqualificazione della viabilità di accesso all'ambito (traversa di via Casatico per frazione Cascinetta), che allo stato attuale è stretta e tortuosa.

4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|----------------|------------------------------------|-------------|---|----------------|----------------------|---------------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 14.568 | minimo | 81 | m ³ /abit | 150 |
| | | | | massimo | 97 | | |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 0,83 | Volume minimo | V_min | m ³ | 12.091 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di I_min | | | Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,17 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 2.418 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m³/m² | 1,00 | Volume edificabile totale | V_tot | m³ | 14.510 |

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche minime | 26,50 | 97 | 2.563 | verde attrezzato | 6,00 | 97 | 580 |
| da cedere | 12,00 | 97 | 1.161 | parcheggio | 6,00 | 97 | 580 |
| parametriche monetizzabili | 14,50 | 97 | 1.403 | totale | 12,00 | 97 | 1.161 |

6 Indicazioni del PTCP

Nell'ambito è presente un laghetto (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi e degli specchi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

8 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualificazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

10 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.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A | 1 | Non abitabile | | |
| 2A | 2 | Non abitabile | | |
| 2B | 2 | Abitabile | | |
| 3A | 3 | Non abitabile | | |
| 3B | 3 | Abitabile | | |

12 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA | AMMESSA | NON AMMESSA |
|----------------------|---------|-------------|
| A Villette singole | | |
| B Villette binate | | |
| C Villette triple | | |
| D Villette a schiera | | |
| E Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno | | |
| b2 box interrato | | |
| b3 seminterrato | | |

13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di mantenere la permeabilità dei suoli nell'area perimetrata in giallo nella figura seguente:

- Mantenimento del bacino esistente all'interno del comparto e relativo ambito spondale e retrospodale oggi vegetato.
- Mantenimento della fascia vegetazionale presente a ovest del comparto.



Figura 8. ATR-PII 1. Area di tutela e valorizzazione ambientale

4.5.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Cascinetta, a sud ovest del capoluogo.

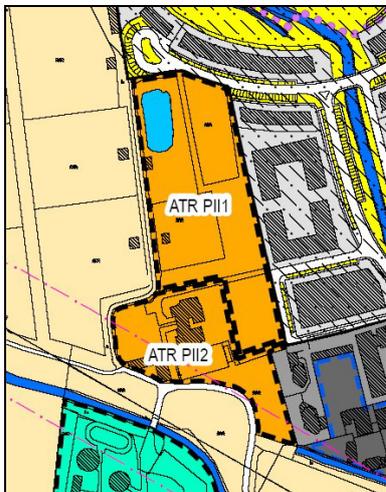


Figura 9. ATR-PII 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 10. ATR-PII 2. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è in parte edificata (abitazione agricola) e in parte destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla riqualificazione della viabilità di accesso all'ambito (traversa di via Casatico per frazione Cascinetta), che allo stato attuale è stretta e tortuosa.

4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|----------------|--------------------------------|-------|---|----------------|----------------------|-------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 8.247 | minimo | 46 | m ³ /abit | 150 |
| | | | | massimo | 55 | | |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 0,83 | Volume minimo | V_min | m ³ | 6.845 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di I_min | | | Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,17 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 1.369 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m ³ /m ² | 1,00 | Volume edificabile totale | V_tot | m ³ | 8.214 |

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche minime | 26,50 | 55 | 1.451 | verde attrezzato | 6,00 | 55 | 329 |
| da cedere | 12,00 | 55 | 657 | parcheggio | 6,00 | 55 | 329 |
| parametriche monetizzabili | 14,50 | 55 | 794 | totale | 12,00 | 55 | 657 |

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

7 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, tensione di corrente elettrica 380 kV).

Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza.

Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29/05/2008, vige il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto.

8 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualficazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

10 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.

11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A | 1 | Non abitabile | | |
| 2A | 2 | Non abitabile | | |
| 2B | 2 | Abitabile | | |
| 3A | 3 | Non abitabile | | |
| 3B | 3 | Abitabile | | |

12 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA | AMMESSA | NON AMMESSA |
|----------------------|---------|-------------|
| A Villette singole | | |
| B Villette binate | | |
| C Villette triple | | |
| D Villette a schiera | | |
| E Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno | | |
| b2 box interrato | | |
| b3 seminterrato | | |

13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di:

- Integrare i nuovi volumi con la vegetazione arborea esistente al centro e a sud del comparto.

- Realizzare nuove strutture verdi con prestazione naturalistica nell'area delimitata dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione.

4.5.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo, in via Carducci.

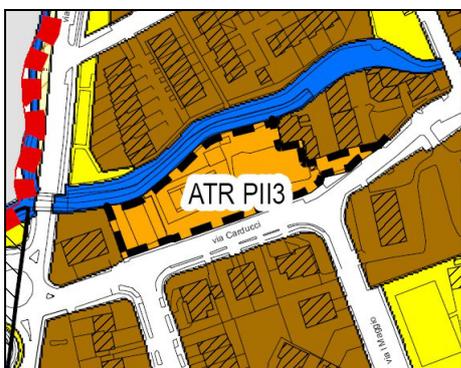


Figura 11. ATR-PII 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 12. ATR-PII 3. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente occupata da attrezzature sportive private in stato di abbandono (campi da tennis).

I terreni non hanno alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale.

Le sponde della roggia Ticinello, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

4 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|----------------|------------------------------------|-------------|---|----------------|----------------------|--------------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 3.547 | minimo | 34 | m ³ /abit | 150 |
| | | | | massimo | 40 | | |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 1,42 | Volume minimo | V_min | m ³ | 5.037 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di I_min | | | Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,28 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 1.007 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m³/m² | 1,70 | Volume edificabile totale | V_tot | m³ | 6.044 |

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

5 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche minime | 26,50 | 40 | 1.068 | verde attrezzato | 0,00 | 40 | 0 |
| da cedere | 6,00 | 40 | 242 | parcheggio | 6,00 | 40 | 242 |
| parametriche monetizzabili | 20,50 | 40 | 826 | totale | 6,00 | 40 | 242 |

6 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Ticinello (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

8 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

È fatto obbligo ai soggetti attuatori degli interventi di conservare la vegetazione situata in fregio alla roggia Ticinello. Nelle nuove aree verdi, inoltre, la vegetazione dovrà essere incrementata con specie autoctone.

9 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano, inoltre, a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualificazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|---------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

11 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.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 11,70 m, che corrisponde alla sezione tipo 3A.

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A | 1 | Non abitabile | | |
| 2A | 2 | Non abitabile | | |
| 2B | 2 | Abitabile | | |
| 3A | 3 | Non abitabile | | |
| 3B | 3 | Abitabile | | |

13 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA | AMMESSA | NON AMMESSA |
|----------------------|---------|-------------|
| A Villette singole | | |
| B Villette binate | | |
| C Villette triple | | |
| D Villette a schiera | | |
| E Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------|-------------|
| b1 box esterno | | |
| b2 box interrato | | |
| b3 seminterrato | | |

4.5.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 4

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Casatico, lungo la strada omonima.

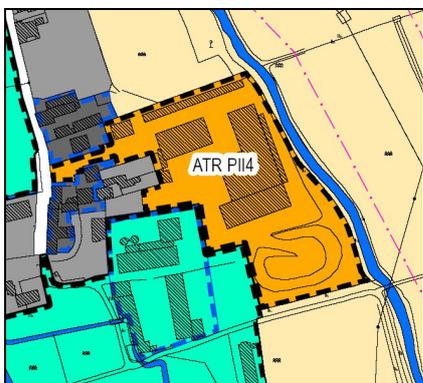


Figura 13. ATR-PII 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 14. ATR-PII 4. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente occupata dai capannoni e dagli uffici dell'impresa edile "Armofer".

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.



Figura 15. Impresa edile "Armofer": capannoni e uffici

3 Obiettivi

L'impresa edile "Armofer", presente a Casatico da diversi anni, si trova in un contesto urbanistico residenziale, poco coerente con la destinazione artigianale prevista dal PRG vigente.

L'attività dell'azienda consiste nel deposito, lavorazione e vendita di materiali edili. L'unica strada esistente (via Casatico), inadatta al passaggio di mezzi pesanti, si trova in cattive condizioni.

Il traffico veicolare e la lavorazione dei materiali (vagliatura ghiaia) provocano inoltre un rilevante impatto acustico sulla frazione.

È consentito il proseguimento dell'attività artigianale in atto.

Tuttavia, l'obiettivo del PGT è la delocalizzazione dell'azienda in una sede più opportuna, ad esempio nel polo artigianale ad est del capoluogo o in quello produttivo a nord della SP n. 40.

È prevista quindi la lottizzazione dell'area con destinazione residenziale. Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti secondo gli indici e i parametri stabiliti nella presente scheda.

Le sponde della roggia Colombana, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea. È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

4 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali.

È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo.

I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

| CASATICO - IMPRESA EDILE "ARMOFER": S.L.P. E VOLUME ESISTENTI | | | | | | |
|---|--------------|--------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Numero edificio | Destinazione | Superficie coperta | Numero piani | Altezza virtuale di interpiano (m) | Superficie lorda di pavimento (mq) | Volume (mc) |
| 1084 | capannone | 165 | 2 | 3,00 | 330 | 990 |
| 1068 | capannone | 434 | 1 | 3,00 | 434 | 1.302 |
| 1075 | capannone | 793 | 1 | 3,00 | 793 | 2.379 |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| 1067 | capannone | 2.981 | 1 | 3,00 | 2.981 | 8.943 |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| TOTALE | - | 4.373 | - | - | 4.538 | 13.614 |

| CASATICO | | |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Impresa edile "ARMOFER" | | |
| Superficie territoriale (mq) | Volume esistente (mc) | Densità edilizia esistente (mc/mq) |
| 17.869 | 13.614 | 0,76 |

5 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|------------------|------------------------------------|-------------|---|----------------|----------------------|---------------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 17.869 | minimo | 99 | m ³ /abit | 150 |
| | | | | massimo | | | 119 |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 0,83 | Volume minimo | V_min | m ³ | 14.831 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di I_t_min | | | Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 20% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,17 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 2.966 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m³/m² | 1,00 | Volume edificabile totale | V_tot | m³ | 17.798 |

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

6 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche minime | 26,50 | 119 | 3.144 | verde attrezzato | 6,00 | 119 | 712 |
| da cedere | 12,00 | 119 | 1.424 | parcheggio | 6,00 | 119 | 712 |
| parametriche monetizzabili | 14,50 | 119 | 1.720 | totale | 12,00 | 119 | 1.424 |

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Colombana (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

9 Prescrizioni particolari

I lottizzanti si impegnano a realizzare i seguenti interventi, finalizzati ad un corretto inserimento del nuovo quartiere residenziale nella frazione di Casatico:

- Riqualficazione e potenziamento di via Casatico, con rifacimento del manto stradale e allargamento della carreggiata.
- Allargamento e consolidamento strutturale (se necessario) del ponte sulla roggia Colombana posto all'ingresso della frazione.

I lottizzanti si impegnano altresì a contribuire alle spese di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Riqualficazione di piazza Giacomo Negri.
- Realizzazione di un parco ricreativo-culturale nell'area dell'ex campo sportivo retrostante il municipio, racchiusa fra le mura dell'antico castello.
- Completamento del centro sportivo lungo la SP n. 205 (Vigentina).

L'entità del contributo sarà stabilita dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del piano attuativo, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo medesimo e in base alle scelte del programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione, in fase di approvazione del piano attuativo, si riserva la possibilità di ridefinire le sopra menzionate opere pubbliche, a seguito delle sopravvenute esigenze e delle modifiche intervenute alla programmazione triennale delle opere pubbliche.

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

11 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.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A | 1 | Non abitabile | | |
| 2A | 2 | Non abitabile | | |
| 2B | 2 | Abitabile | | |
| 3A | 3 | Non abitabile | | |
| 3B | 3 | Abitabile | | |

13 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-----------|--------------------|---------|-------------|
| A | Villette singole | | |
| B | Villette binate | | |
| C | Villette triple | | |
| D | Villette a schiera | | |
| E | Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------------|---------|-------------|
| b1 | box esterno | | |
| b2 | box interrato | | |
| b3 | seminterrato | | |

14 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

L'eventuale rifacimento del ponte sulla Roggia Colombana dovrà essere eseguito prestando particolare cura ai caratteri eco-paesaggistici attuali, anche in riferimento ai materiali con prestazioni relative all'inserimento ecopaesistico dei nuovi manufatti (es. guardrail in legno, ecc.).

Sono prescritti, oltre ai 10m di rispetto della Roggia Colombana, ulteriori 10 m di inedificabilità all'interno dei quali i soggetti attuatori degli interventi dovranno realizzare una fascia arborea arbustiva con prestazioni naturalistiche; la nuova unità ecosistemica dovrà continuare nei 10m di rispetto del reticolo idrico ricomponendo la fascia ripariale e retroripariale della roggia.

4.5.5 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 5

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nella frazione di Casatico, a sud del capoluogo; in esso è compreso il complesso edilizio dell'omonima cascina.

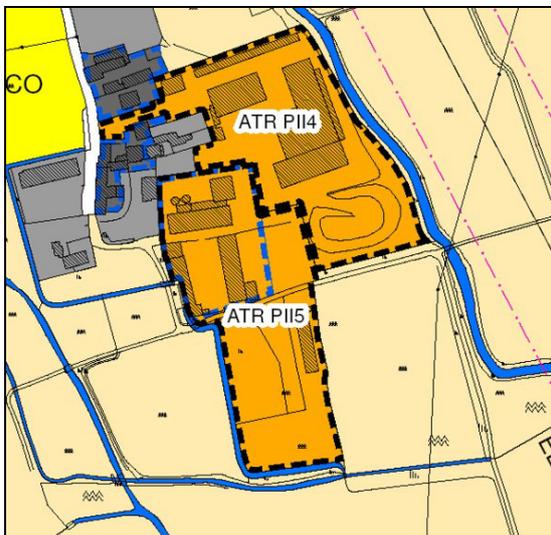


Figura 16. ATR-PII 5. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 17. ATR-PII 5. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Il suolo non ha alcun valore agricolo, perché l'area è occupata dal complesso edilizio di Cascina Casatico e relative pertinenze. Di conseguenza, non deve essere applicata la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005.

3 Condizione necessaria per l'esecuzione degli interventi

Quale condizione necessaria e imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi descritti ai punti successivi, i soggetti attuatori dovranno cedere al Comune di Siziano un'area situata nel "PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello", di superficie circa 18.800 m². Quest'area è individuata nella Tavola 27 del Piano dei Servizi come "Ambito nel PLIS destinato ad interventi a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità": fa parte dei servizi di interesse generale connessi all'ambito di trasformazione in esame.

4 Interventi edilizi ammessi

Il PGT prevede il recupero del complesso edilizio di Cascina Casatico con destinazione prevalentemente residenziale, assicurando un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e verde attrezzato.

Detto recupero potrà avvenire anche attraverso la completa demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, in conformità alle "categorie di intervento" indicate dalla Tavola 24 del Piano delle Regole ("Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche"), che sono la "ristrutturazione sostitutiva" per gli edifici principali e la "ristrutturazione integrativa degli accessori" per gli edifici secondari.

Si precisa che:

- Indipendentemente dal volume degli edifici esistenti, la capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione in esame è data dal prodotto della superficie territoriale S_t per l'indice di edificabilità I_t indicato dalla presente scheda (vedi paragrafo 8).
- In caso di demolizione, gli edifici potranno essere ricostruiti con sagoma e posizioni diverse rispetto a quelle originarie, con un numero massimo di tre piani fuori terra (due abitabili e uno non abitabile).

5 Prescrizioni viabilistiche

I soggetti attuatori dovranno realizzare, a propria cura e spese, un'adeguata viabilità di accesso, prolungando via Casatico fino al confine dell'ambito di trasformazione in esame. Gli stessi soggetti, inoltre, sono tenuti a verificare, in base al flusso di traffico previsto, l'idoneità statica del ponte sulla roggia Colombana posto all'ingresso della frazione, e ad eseguire, a propria cura e spese, i necessari interventi di consolidamento.

6 Destinazioni d'uso

È prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale, ma sono in generale ammesse tutte le destinazioni indicate nella tabella del Paragrafo 4.1.

Inoltre, una parte del volume edificabile nell'ambito (massimo 3.350 m³) potrà essere destinata alla realizzazione di uffici al servizio della vicina ditta "Armofer s.r.l."

7 Modalità di attuazione

La modalità attuativa dell'ambito di trasformazione in esame è il Programma Integrato di Intervento (PII), disciplinato dagli articoli 87 e 88 della LR n. 12/2005.

8 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria dell'ambito in esame è indicata nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|----------------|--------------------------------|--------|---|----------------|----------------|--------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 18.021 | minimo | 100 | massimo | 115 |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 0,83 | Volume minimo | V_min | m ³ | 14.957 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 15% di I_min | | | Volume aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 15% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,12 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 2.244 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m ³ /m ² | 0,95 | Volume edificabile totale | V_tot | m ³ | 17.201 |

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 15% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

9 Aree per servizi pubblici: cessioni e monetizzazioni

L'obbligo di cessione al Comune dell'area interna al PLIS descritta nel precedente paragrafo 3 garantisce il rispetto della dotazione minima di aree per servizi prescritta per i piani attuativi dall'articolo 9, comma 3 della LR n. 12/2005 (18 m²/ab), e della dotazione prevista dal PGT per gli altri ambiti di trasformazione (26,50 m²/ab).

In aggiunta alla cessione di cui sopra, all'interno dell'ambito di trasformazione in esame dovranno essere reperite e cedute al Comune (o asservite all'uso pubblico) aree per servizi pubblici nella misura minima di 12,00 m²/ab, da destinare a parcheggio e verde attrezzato (vedi tabella seguente), riferite alla destinazione residenziale e non monetizzabili.

| Aree per servizi di perequazione d'ambito | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|---|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| aree parametriche totali | 12,00 | 115 | 1.376 | verde attrezzato | 6,00 | 115 | 688 |
| da cedere | 12,00 | 115 | 1.376 | parcheggio | 6,00 | 115 | 688 |
| da monetizzare | 0,00 | 115 | - | totale | 12,00 | 115 | 1.376 |

In caso di destinazione diversa dalla residenza, all'interno dell'ambito di trasformazione è prevista la seguente dotazione minima di aree per servizi, da destinare a parcheggio pubblico o ad uso pubblico:

- Destinazione artigianale: 10% della SLP di progetto.
- Destinazione commerciale, direzionale e terziaria: 50% della SLP di progetto.

Le suddette aree per servizi relative alle destinazioni non residenziali potranno essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

11 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.

12 Numero dei piani fuori terra

È ammessa la costruzione di edifici con un numero massimo di 3 piani fuori terra, di cui due abitabili e uno non abitabile: le "sezioni tipo" di riferimento sono la "2A" e la "2B" del paragrafo 3.1.

13 Tipologie edilizie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi del paragrafo 3.1, sono consentite le seguenti tipologie edilizie.

| TIPOLOGIA | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-----------|--------------------|---------|-------------|
| A | Villette singole | | |
| B | Villette binate | | |
| C | Villette triple | | |
| D | Villette a schiera | | |
| E | Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti tipi di box e locali accessori.

| COLLOCAZIONE BOX | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------------|---------|-------------|
| b1 | box esterno | | |
| b2 | box interrato | | |
| b3 | seminterrato | | |

14 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito di trasformazione in esame è costeggiato (lati sud e ovest) da un corso d'acqua che costituisce una derivazione della roggia Colombana (vedi Tavola 2 dello Studio Geologico: "Carta idrogeologica e del reticolo idrografico").

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, articolo 115, comma 1 e s.m.i., è vietata la tombinatura dei corsi e degli specchi d'acqua.
- Ai sensi del RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f) e s.m.i., è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

L'ambito, inoltre, in base alla Tavola 6 del medesimo Studio Geologico ("Carta di fattibilità"), ricade in "Classe 2" di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico del territorio comunale, redatto dal Dott. Geol. Alberto Pagano, che fa parte integrante e sostanziale degli elaborati di PGT.

15 Eventuale presenza di boschi

Nel caso in cui nell'ambito in esame sia accertata la presenza di un "bosco" in base alla definizione della LR n. 31/2008 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di "autorizzazione paesaggistica", secondo la procedura indicata dal D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

(Paragrafo introdotto in fase di controdeduzione alle osservazioni - Variante n. 02/2018)

4.5.6 SCHEDA AMBITO: ATR-PII 6

(Scheda introdotta con la Variante n. 03/2019)

1 Località e identificazione

L'ambito si trova in Località Cascinetta, nel quadrante sud-occidentale del capoluogo di Siziano.

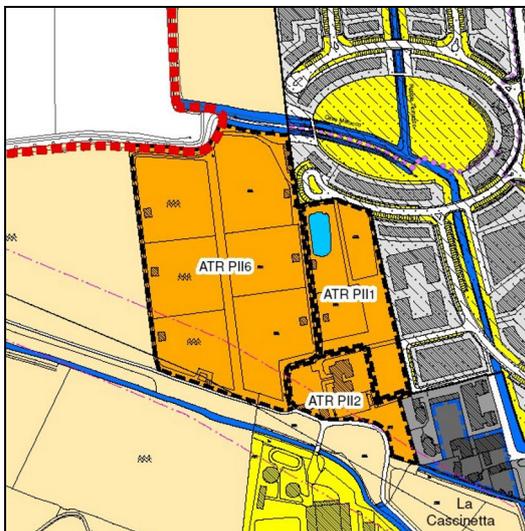


Figura 18. ATR-PII 6. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 19. ATR-PII 6. Foto aerea

2 Interventi previsti

L'ambito di trasformazione in oggetto, che individua un'area libera attualmente occupata da campi coltivati, è destinato alla costruzione di un nuovo quartiere residenziale ben attrezzato e di qualità, con una buona dotazione di strade, aree verdi e parcheggi pubblici.

3 Modalità di attuazione degli interventi

La modalità di attuazione degli interventi è il Programma Integrato di Intervento (PII), disciplinato dagli articoli 87 e seguenti della LR n. 12/2005.

4 Destinazioni d'uso degli edifici

È prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale, ma sono in generale ammesse tutte le destinazioni indicate nella seguente tabella.

Un elenco più dettagliato delle destinazioni comprese nelle categorie indicate in tabella è nell'Articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Fascicolo 10 del PGT), al quale si rimanda.

| USI DEL TERRITORIO | ARTICOLAZIONE | | AMMESSI | NON AMMESSI |
|-------------------------|---------------|----------------------------|---------|-------------|
| RESIDENZIALI | R1 | Abitazioni | | |
| COMMERCIALI | V | Esercizi di vicinato | | |
| | MS1-CC1 | Medie strutture < mq 600 | | |
| | MS2-CC2 | Medie strutture < mq 1500 | | |
| | GS | Grandi strutture > mq 1500 | | |
| 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 | | |

5 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria dell'ambito in esame è indicata nella seguente tabella.

| Area di intervento | | | | Abitanti teorici | | | |
|---|----------------|------------------------------------|-------------|---|----------------|----------------------|---------------|
| Area di intervento | S_int | m ² | 47.655 | minimo | 264 | massimo | 303 |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi | | | | Volume edificabile | | | |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | I_min | m ³ /m ² | 0,83 | Volume minimo | V_min | m ³ | 39.554 |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 15% di I_min | | | Volume aggiuntivi (incentivi edificatori) | = 15% di V_min | | |
| Edilizia bioclimatica | I_agg | m ³ /m ² | 0,12 | Edilizia bioclimatica | V_agg | m ³ | 5.933 |
| Edilizia residenziale sociale | | | | Edilizia residenziale sociale | | | |
| Indice di edificabilità territoriale totale | I_tot | m³/m² | 0,95 | Volume edificabile totale | V_tot | m³ | 45.487 |

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 15% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

6 Aree per servizi pubblici: cessioni e monetizzazioni

Per la destinazione residenziale, la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è di 26,50 m²/ab (1 ab = 150 m³ di volume di progetto), di cui almeno 12,00 m²/ab da cedere al Comune (o asservire all'uso pubblico) e 14,50 m²/ab monetizzabili. Le aree da cedere, da reperire all'interno dell'ambito, dovranno essere destinate in parte a parcheggio e in parte a verde naturale o attrezzato.

La seguente tabella riporta le aree per servizi da cedere e monetizzabili riferite alla destinazione residenziale, in caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria dell'ambito (303 abitanti) e divisione in parti uguali dei parcheggi e delle aree verdi (6,00 m²/ab).

| Aree per servizi da cedere o monetizzare | | | | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere | | | |
|--|----------------------|----------|----------------|--|----------------------|----------|----------------|
| destinazione | parametro | abitanti | superficie | destinazione | parametro | abitanti | superficie |
| | m ² /abit | n. | m ² | | m ² /abit | n. | m ² |
| dotazione complessiva | 26,50 | 303 | 8.036 | aree da cedere per verde attrezzato | 6,00 | 303 | 1.819 |
| aree da cedere | 12,00 | 303 | 3.639 | aree da cedere per parcheggio | 6,00 | 303 | 1.819 |
| aree monetizzabili | 14,50 | 303 | 4.397 | totale aree da cedere | 12,00 | 303 | 3.639 |

Per le destinazioni diverse dalla residenza, all'interno dell'ambito di trasformazione è prevista la seguente dotazione di aree per servizi pubblici:

Destinazione artigianale

| | |
|-------------------------|--|
| Dotazione complessiva: | 20% della SLP di progetto |
| Cessione minima: | 10% della SLP di progetto (parcheggi e aree verdi) |
| Monetizzazione massima: | 10% della SLP di progetto |

Destinazione commerciale e direzionale

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Dotazione complessiva: | 100% della SLP di progetto |
| Cessione minima: | 50% della SLP di progetto (parcheggi) |
| Monetizzazione massima: | 50% della SLP di progetto |

Destinazione ricettiva

Aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico rapportate al numero di utenti, con una superficie minima pari al 30% della SLP di progetto.

7 Altezza massima e numero di piani fuori terra

Gli edifici non dovranno superare i tre piani fuori terra, con un'altezza massima di 9,00 m misurata in base alla definizione dell'articolo 2, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (Fascicolo 10 del PGT):

12. He (m) - Altezza massima degli edifici

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

8 Tipologie edilizie consentite

Sono in generale ammesse tutte le tipologie edilizie (villette singole, binate o triple, villette a schiera, palazzine, ecc.).

Resta inteso che l'assetto planovolumetrico del piano attuativo dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico degli edifici e, di conseguenza, le tipologie edilizie adottate dovranno essere coerenti con il contesto urbano.

Le autorimesse potranno essere realizzate all'interno degli edifici o in corpo autonomo fuori terra, interrato o seminterrato.

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi del paragrafo 3.1, sono consentite le seguenti tipologie edilizie.

| TIPOLOGIA | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-----------|--------------------|---------|-------------|
| A | Villette singole | | |
| B | Villette binate | | |
| C | Villette triple | | |
| D | Villette a schiera | | |
| E | Palazzine | | |

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti tipi di box e locali accessori.

| COLLOCAZIONE BOX | | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------------|---------|-------------|
| b1 | box esterno | | |
| b2 | box interrato | | |
| b3 | seminterrato | | |

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

10 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 dal piano attuativo.

11 Viabilità di accesso all'ambito di trasformazione

L'ingresso e l'uscita dall'ambito di trasformazione dovranno necessariamente avvenire da nord-est, tramite un opportuno innesto alla rotatoria situata nel vicino comparto "A3" ("Le Camelie") del Piano Particolareggiato "Porte Rosse", attualmente in fase di completamento.

Infatti la stradina esistente a sud, che costeggia la roggia Colombana, ha un calibro decisamente insufficiente per poter smaltire il traffico indotto dalla costruzione dei nuovi insediamenti residenziali.



Figura 20. ATR-PII 6: Ingresso e uscita dall'ambito di trasformazione (freccia rossa)

12 Tutela e valorizzazione del cavo Marocco e della roggia Colombana



Figura 21. Posizione del cavo Marocco e della roggia Colombana rispetto all'ambito ATR-PII 6

Il progetto dell'ambito di trasformazione dovrà prevedere l'esecuzione di interventi di rilevanza ecologica (ad esempio, la piantumazione di filari alberati) in prossimità del cavo Marocco e della roggia Colombana (porzioni nord e sud del comparto), allo scopo di tutelare e valorizzare questi importanti corsi d'acqua dal punto di vista ambientale, naturalistico e paesaggistico. Tali interventi dovranno essere realizzati a cura e spese dei lottizzanti.

13 Tutela e valorizzazione del vicino laghetto di cava

A est dell'ambito di trasformazione in esame si trova un laghetto di cava, che costituisce elemento di interesse naturalistico da valorizzare.

Di conseguenza, il progetto del piano attuativo dovrà prevedere l'esecuzione di interventi finalizzati alla tutela del laghetto e alla sua fruizione, che si configurino come elementi di connessione tra l'area lacuale esterna all'ambito e le aree pubbliche reperite all'interno dell'ambito.

Tali elementi di connessione potranno essere assicurati, ad esempio, attraverso la predisposizione di tracciati e percorsi ciclopedonali immersi nel verde.

Tutte le opere sopra descritte dovranno essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti.



Figura 22. Laghetto di cava da tutelare e valorizzare

14 Impatto acustico della ferrovia Milano Rogoredo-Pavia

Circa 400 metri ad ovest dell'ambito di trasformazione in esame si trova la ferrovia Milano Rogoredo-Pavia, della quale è previsto a breve il quadruplicamento.

Data la vicinanza della ferrovia e la previsione del suo quadruplicamento, il progetto del piano attuativo dovrà essere corredato della "Valutazione previsionale di clima acustico" prevista dall'articolo 8, comma 3 della Legge n. 447/1995 e s.m.i. ("Legge quadro sull'inquinamento acustico").

La valutazione di clima acustico, oltre a dimostrare la fattibilità degli interventi edilizi, dovrà definire le opere di mitigazione ambientale necessarie per ridurre le emissioni entro i limiti ammessi dalla normativa vigente. Tali opere potranno consistere, ad esempio, nella piantumazione (ad ovest dell'area di intervento) di filari d'alberi in un certo numero e d'una determinata specie, e anche nell'adozione di particolari tecniche costruttive per gli edifici privati (rivestimenti dei muri e dei solai con pannelli fonoisolanti, ecc.).

Tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere eseguite a cura e spese dei lottizzanti.

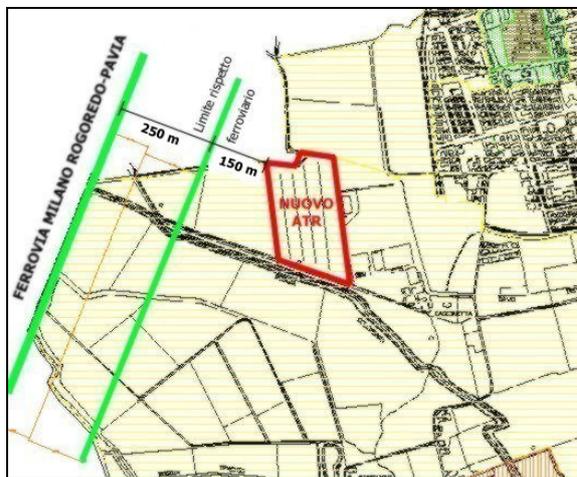


Figura 23. Posizione della ferrovia rispetto all'ambito di trasformazione in esame

15 Elettrodotti ad alta tensione

La parte meridionale dell'ambito di trasformazione (superficie circa 8.000 m²) ricade nella fascia di rispetto di 45 m di un elettrodotto ad alta tensione: si tratta della Linea n. 374 denominata "119-128", attraversata da corrente elettrica alla tensione di 380 kV, gestita dalla società "Terna S.p.A." di Milano.

Il tracciato degli elettrodotti e dei relativi limiti di rispetto sono rappresentati graficamente nella Tavola 4 del PGT ("Carta dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali"). Ai sensi dell'articolo 85, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Fascicolo 16 del PGT), le aree comprese entro i limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione sono soggette al vincolo di inedificabilità assoluta.

Di conseguenza, nel progetto del presente ambito di trasformazione, le aree comprese nel limite di rispetto dell'elettrodotto n. 374 (colorate in giallo nella figura seguente) non potranno essere destinate alla costruzione di alcun tipo di edificio; potranno invece essere destinate ad opere di urbanizzazione e a servizi pubblici che non comportino presenza continuativa di persone: strade, aree verdi decorative e di arredo urbano, parcheggi, ecc.

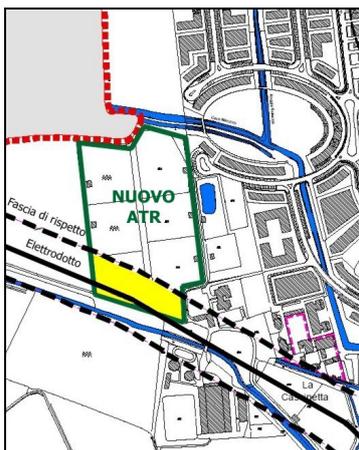


Figura 24. Parte di ambito ricadente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione

16 Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica

Il progetto dell'ambito di trasformazione in esame dovrà individuare e definire le opere necessarie per garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica", ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3 della LR n. 12/2005.

L'articolo 58-bis, comma 1, lett. a) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idraulica" il principio in base al quale "le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione".

L'articolo 58-bis, comma 1, lett. b) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idrologica" il principio in base al quale "sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione".

Per la scelta del tipo di opera (vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.), le tecnologie costruttive e i metodi di calcolo si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

17 Interventi finalizzati alla continuità delle Rete Ecologica

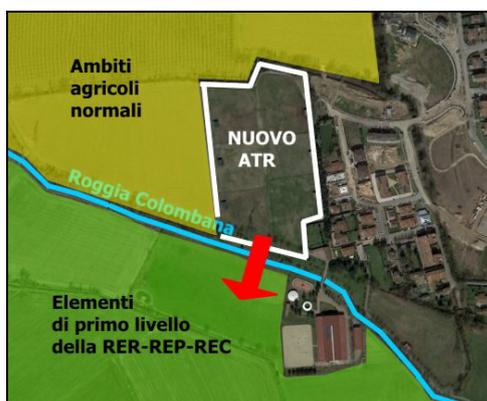


Figura 25. Rapporto con gli "elementi" della Rete Ecologica

L'ambito di trasformazione in esame confina a sud con aree agricole che fanno parte degli "Elementi di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 10962/2009 e s.m.i. La Rete Ecologica Provinciale del PTCP di Pavia e la Rete Ecologica Comunale del PGT di Siziano confermano la suddetta indicazione.

Il progetto del piano attuativo, pertanto, dovrà evitare di introdurre elementi di frammentazione del corridoio ecologico rappresentato dalla roggia Colombana (vedi figura sopra), assicurando la continuità tra quest'ultimo e i terreni agricoli a sud del corso d'acqua, che fanno parte di un'area importante per la biodiversità.

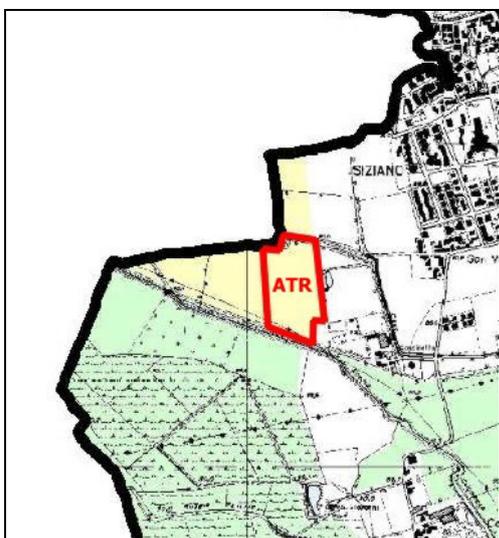
18 Rapporto con gli "ambiti agricoli strategici" individuati dal PTCP

L'ambito di trasformazione in esame ricade negli "ambiti agricoli di interesse strategico" individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Pavia, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 30 del 23-04-2015.

In particolare, l'ambito in oggetto ricade negli "Ambiti di prevalente interesse produttivo", disciplinati dall'articolo III-2, comma 2 della Normativa di Attuazione del PTCP.

L'attuazione degli interventi nel presente ambito, che si trova all'esterno del "tessuto urbano consolidato", comporta una riduzione di "aree agricole nello stato di fatto". Di conseguenza, in base al combinato disposto dell'articolo 43-bis, comma 2 della LR n. 12/2005 e dell'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014, gli interventi edilizi saranno soggetti a una maggiorazione minima dell'1,5% degli oneri di urbanizzazione e del 20% del contributo sul costo di costruzione.

Tali maggiorazioni saranno destinate dal Comune all'esecuzione di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità ("fondo aree verdi").



Ambiti di prevalente interesse produttivo - comma 1 let.a

Ambiti di interazione con il sistema ecologico e naturalistico - comma 1 let.c

Figura 26. Stralcio della Tavola 6b del PTCP di Pavia ("Ambiti agricoli strategici")

19 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito di trasformazione in oggetto, in base alla Tavola 6 dello Studio Geologico ("Carta di fattibilità"), ricade in "Classe 2" di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni").

Le limitazioni sono da attribuirsi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste condizioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione del piano attuativo.

Di conseguenza, all'atto di presentazione del piano attuativo e, successivamente, delle pratiche edilizie per la costruzione dei singoli edifici, i soggetti attuatori degli interventi dovranno redigere le relazioni geologico-tecniche di dettaglio previste dallo studio geologico e dal Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 ("Norme tecniche per le costruzioni").

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico del territorio comunale, redatto dal Dott. Geol. Alberto Pagano, che fa parte integrante e sostanziale degli elaborati di PGT.

4.6 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)

4.6.1 SCHEDE AMBITO: ATR-PR 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Gnignano, lungo la strada omonima.

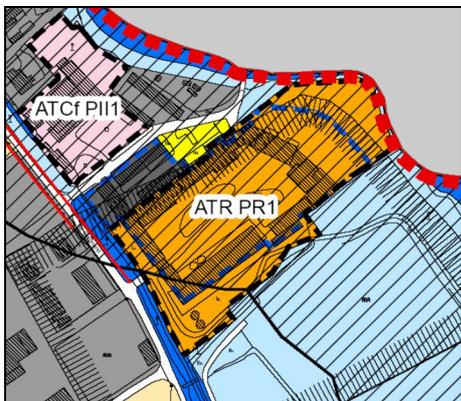


Figura 27. ATR-PR 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 28. ATR-PR 1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è occupata dal complesso edilizio rurale di cascina Gnignano.

Si tratta di una cascina agricola storica, dal caratteristico impianto a corte, la cui origine è antecedente al 1890 (tavolette IGM prima levata).

Allo stato attuale, tutti gli edifici (abitazioni, fienili e rustici) sono abbandonati e diroccati.

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.





Figura 29. Cascina Gnignano: stato di fatto

3 Obiettivi e categorie di intervento

L'obiettivo del PGT è il recupero del complesso edilizio di cascina Gnignano con destinazione residenziale, da attuarsi mediante Piano di Recupero.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nel pieno rispetto degli elementi connotativi storici ed architettonici originari della cascina: in particolare, dovrà essere rigorosamente mantenuto il caratteristico impianto a corte. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, dovranno rimanere inalterati la posizione, la sagoma ed il numero dei piani.

Le modalità di intervento consentite su ciascun edificio sono dettagliate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" (Piano delle Regole). Sono previste le seguenti due categorie di intervento, la cui definizione è tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione del PdR:

Risanamento conservativo - RC (NTA, articolo 11, comma 3, lettera c2). Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale. Tali interventi sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.

Ristrutturazione sostitutiva - RTS (NTA, articolo 11, comma 3, lettera d3). Gli interventi di ristrutturazione sostitutiva riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, ovvero riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e a caratteristiche di finitura in contrasto con la il tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la volumetria preesistente, ma con possibilità di modificare la posizione originaria e la forma di tutto l'involucro esterno, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico.

Ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI (NTA, articolo 11, comma 3, lettera d4). Riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche del tessuto storico. Gli interventi sono volti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione degli accessori, con l'obbligo di rifacimento, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e morfologiche del tessuto storico, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizioni più adatte, a mezzo di Piano di Recupero.

Da un attento esame della documentazione fotografica, si è constatato che, fra tutti gli edifici di cascina Gnignano, soltanto quelli collocati sul fronte est (in particolare la casa padronale) sono caratterizzati da elementi di pregio storico e architettonico: gli altri edifici sono portici e fienili diroccati, privi di valore. Pertanto, è stata assegnata la categoria di intervento del risanamento conservativo agli edifici del fronte est, mentre a tutti gli altri è stata assegnata la modalità della ristrutturazione sostitutiva.

Gli edifici soggetti a ristrutturazione sostitutiva possono essere demoliti e ricostruiti senza incrementi di volume, ma con possibilità di lievi alterazioni della sagoma per esigenze estetiche o funzionali. Si prescrive, in ogni caso, che sia rigorosamente mantenuto l'impianto a corte della cascina, tipico dell'architettura rurale di un tempo.



| | |
|---|--|
|  | Interventi di restauro - RR |
|  | Interventi di risanamento conservativo - RC |
|  | Interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres |
|  | Interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres |
|  | Ristrutturazione sostitutiva - RTS |
|  | Ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI |

Figura 30. Cascina Gnignano: categorie di intervento sugli edifici

4 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale. I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali. È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo. I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

| CASCINA GNIGNANO: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI | | | | | | |
|---|--------------|--------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Numero edificio | Destinazione | Superficie coperta | Numero piani | Altezza virtuale di interpiano (m) | Superficie lorda di pavimento (mq) | Volume (mc) |
| 342 | residenziale | 623 | 2 | 3,00 | 1.246 | 3.738 |
| 332 | accessorio | 292 | 2 | 3,00 | 584 | 1.752 |
| 318 | accessorio | 338 | 2 | 3,00 | 676 | 2.028 |
| 319 | accessorio | 457 | 2 | 3,00 | 914 | 2.742 |
| 781 | tettoia | - | - | - | - | - |
| 325 | capannone | 1.074 | 1 | 3,00 | 1.074 | 3.222 |
| 824 | tettoia | - | - | - | - | - |
| 327 | accessorio | 414 | 2 | 3,00 | 828 | 2.484 |
| 326 | accessorio | 539 | 1 | 3,00 | 539 | 1.617 |
| 324 | accessorio | 559 | 1 | 3,00 | 559 | 1.677 |
| 322 | tettoia | - | - | - | - | - |
| 313 | accessorio | 103 | 1 | 3,00 | 103 | 309 |
| 825 | tettoia | - | - | - | - | - |
| 826 | tettoia | - | - | - | - | - |
| TOTALE | - | 4.399 | - | - | 6.523 | 19.569 |

| Cascina Gnignano | | |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Superficie territoriale (mq) | Volume esistente (mc) | Densità edilizia esistente (mc/mq) |
| 18.475 | 19.569 | 1,06 |

5 Indice, volume e abitanti

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Si precisa che l'indice di edificabilità assegnato all'ambito (1,06 mc/mq) è stato ottenuto dividendo il volume esistente per l'area di intervento S_int. Il valore dovrà essere verificato sul campo, in modo rigoroso, attraverso adeguata strumentazione: il calcolo dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali.

| Sigla ambito | Frazione | Area di intervento | Indice di edificabilità | | | Volume | | | Abitanti | |
|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------------|-----|
| | | | minimo (*) | aggiuntivo (**) | totale | minimo | aggiuntivo (**) | totale | m ³ /abit 150 | |
| | | | S_int | I_min | I_agg | I_tot | V_min | V_agg | V_tot | min |
| | | m ² | m ³ /m ² | 20% m ³ /m ² | m ³ /m ² | m ³ | m ³ | m ³ | n | n |
| ATR-PR 1 | Gnignano | 18.475 | 1,06 | - | 1,06 | 19.569 | - | 19.569 | 130 | 130 |

(*) L'indice assegnato corrisponde al volume esistente, calcolato in modo virtuale

(**) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

6 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e le monetizzazioni sono descritte nella seguente tabella.

| Piano attuativo | Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico | | | | | | | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto | | | |
|-----------------|---|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|---|----------------|----------------------|----------------|
| | abitanti max n | verde attrezzato | | parcheggio | | totale | | minimo teorico prescritto | | monetizzazione | |
| | | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² | m ² /abit | m ² |
| ATR-PR 1 | 130 | 0,00 | 0 | 6,00 | 783 | 6,00 | 783 | 26,50 | 3.457 | 20,50 | 2.674 |

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico", evidenziata nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP: si tratta dell'area verde ad est della cascina, sulle sponde del fiume Lambro Meridionale, occupata da vegetazione spontanea (cespugli, filari e specie arboree di pregio). Ai sensi delle Norme di Attuazione del PTCP (articolo 34, commi 10-20), l'area dovrà essere oggetto di interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti. L'ambito ricade in una "zona di interesse archeologico - areali di rischio" (Tavola 3.3 del PTCP): prima dell'attuazione delle opere previste dal Piano di Recupero, dovrà essere informata la competente Soprintendenza archeologica.

8 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa. Le indicazioni della RER si sovrappongono a quelle del PTCP ("area di elevato contenuto naturalistico"): gli interventi di compensazione sono volti alla tutela e valorizzazione della medesima area, situata ad est della cascina sulle sponde del Lambro.

9 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

10 Indicazioni del SIBA

L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c). L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio").

11 Prescrizioni particolari

In recepimento delle prescrizioni del PTCP e della RER, i lottizzanti sono tenuti a realizzare opportuni interventi di rinaturazione nell'area verde situata in prossimità del Lambro Meridionale, ad est della cascina. Tali interventi dovranno perseguire prestazioni naturalistiche: si richiede il mantenimento della vegetazione di interesse naturalistico oggi esistente.

I lottizzanti si impegnano, inoltre, a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere, finalizzate ad un corretto inserimento del nuovo quartiere residenziale nella frazione:

- Riqualficazione e potenziamento di via Gnignano, mediante il rifacimento del manto stradale e l'allargamento della carreggiata.
- Messa in sicurezza dell'incrocio tra via Gnignano e la Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, mediante la realizzazione di un nuovo svincolo, il cui progetto dovrà essere approvato dalla Provincia di Pavia.
- Opere di consolidamento strutturale (se necessarie) del ponte sul fiume Lambro Meridionale.

Partecipano all'esecuzione delle suddette opere anche i lottizzanti dell'ambito di trasformazione ATCF-PII 1, che prevede l'insediamento a Gnignano di un esercizio commerciale di media distribuzione, legato all'attività florovivaistica attualmente in atto nella frazione.

L'entità degli interventi sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione dei piani attuativi.

12 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

| | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| Dc | Distanza dai confini | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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 fra 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% |

13 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.

Parte 5. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP)

5.1 Ambiti di trasformazione produttivi: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione produttivi ATP possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).

2 Destinazione 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 | R1 | Abitazioni | | |
| COMMERCIALI | V | Esercizi di vicinato | Vedi NTA del DdP, Articolo 14 | |
| | MS1-CC1 | Medie strutture < mq 600 | | |
| | MS2-CC2 | Medie strutture < mq 1500 | | |
| | GS | Grandi strutture > mq 1500 | | |
| 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 | Vedi NTA Piano dei Servizi | |
| AGRICOLE | A1 | Abitazioni agricole | | |
| | A2 | Infrastrutture agricole | | |
| | A3 | Allevamenti | | |
| | A4 | Coltivazioni | | |
| ESTRATTIVE | AE | Attività di cava | | |

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione produttivi sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

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

5.2.1 SCHEDE AMBITO: ATP-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a est del capoluogo, in via Monte Bianco.

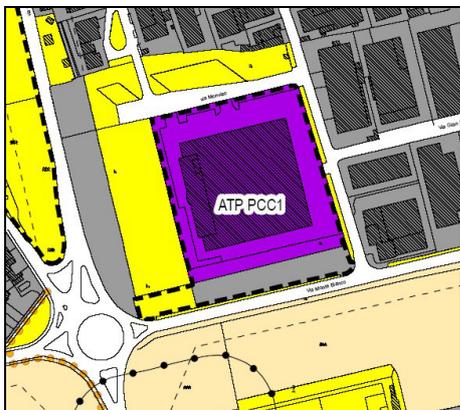


Figura 31. ATP-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 32. ATP-PCC 1. Foto aerea

2 Stato di fatto

L'area è occupata dallo stabilimento della ditta "Nobex" (sistemi di fissaggio per l'edilizia).

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il potenziamento del sistema dei servizi nel polo artigianale situato ad est del capoluogo.

L'ambito ATP-PCC 1, soggetto a permesso di costruire convenzionato, è diviso nei seguenti comparti.

| Sigla ambito | Frazione | Indirizzo | Superficie territoriale S_terr m ² | Area di intervento S_int m ² | Area a verde privato S_VP m ² | Area per servizi pubblici strategici St_serv m ² |
|------------------|-----------|------------------|---|---|--|---|
| ATP-PCC 1 | Cantalupo | Via Monte Bianco | 23.044 | 18.958 | 3.036 | 1.050 |

L'ampliamento dello stabilimento "Nobex" è concesso a condizione che i lottizzanti si impegnino a cedere gratuitamente al comune un'area di 1.050 metri quadrati, in via Monte Bianco, da destinare a verde attrezzato. L'acquisizione dell'area è importante per collegare a via Monte Bianco i terreni situati ad ovest del capannone, già di proprietà comunale.

La superficie a verde privato (3.036 metri quadrati) è inedificabile, in modo che l'ampliamento del capannone avvenga nel rispetto degli allineamenti esistenti lungo la strada.

4 Indici di edificabilità e SLP

L'indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie territoriale totale, e la relativa superficie lorda di pavimento SLP sono riportati nella seguente tabella.

| Sigla ambito | Area di intervento | Indice di utilizzazione | | | Superficie lorda di pavimento | | |
|------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | S_int | minimo | aggiuntivo (*) | totale | minima | aggiuntiva (*) | totale |
| | | U_min | U_agg 20% | U_tot | SLP_min | SLP_agg 20% | SLP_tot |
| | m ² | m ² /m ² | m ² /m ² | m ² /m ² | m ² | m ² | m ² |
| ATP-PCC 1 | 18.958 | 0,60 | 0,00 | 0,60 | 11.375 | 0 | 11.375 |

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata.

La seguente tabella riporta la SLP che può essere sfruttata per l'ampliamento del capannone, ottenuta sottraendo alla SLP totale la SLP esistente. Il valore di quest'ultima, che è puramente indicativo, dovrà essere verificato sul posto con strumentazione adeguata.

| Sigla ambito | SLP di PGT | SLP esistente (*) | SLP residua |
|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | SLP_tot | SLP_esist | SLP_res |
| | m ² | m ² | m ² |
| ATP-PCC 1 | 11.375 | 8.882 | 2.493 |

(*) Il valore deve essere verificato in sito

5 Cessioni e monetizzazioni

Oltre all'area in via Monte Bianco destinata a verde attrezzato, non sono previste ulteriori cessioni.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

7 Tipologie produttive e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie produttive indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 12,00 metri, ad eccezione delle torri di lavorazione, dei serbatoi, ecc., che possono avere altezze maggiori.

8 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

I soggetti attuatori degli interventi dovranno, prima dell'attuazione degli stessi, realizzare una macchia arboreo-arbustiva nell'area a verde privato S_VP ("preverdissement").

Parte 6. Ambiti di trasformazione commerciali (ATC)

6.1 Ambiti di trasformazione commerciali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione commerciali ATC possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATC-PL).

2 Destinazione 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 | R1 | Abitazioni | | |
| COMMERCIALI | V | Esercizi di vicinato | vedi NTA del DdP, Articolo 14 | |
| | MS1-CC1 | Medie strutture < mq 600 | | |
| | MS2-CC2 | Medie strutture < mq 1500 | | |
| | GS | Grandi strutture > mq 1500 | | |
| 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 | Vedi NTA Piano dei Servizi | |
| AGRICOLE | A1 | Abitazioni agricole | | |
| | A2 | Infrastrutture agricole | | |
| | A3 | Allevamenti | | |
| | A4 | Coltivazioni | | |
| ESTRATTIVE | AE | Attività di cava | | |

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione commerciali sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

6.2 Schede degli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL)

6.2.1 SCHEDA AMBITO: ATC-PL 1

1 Località ed identificazione:

L'ambito si trova ad est del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 40.

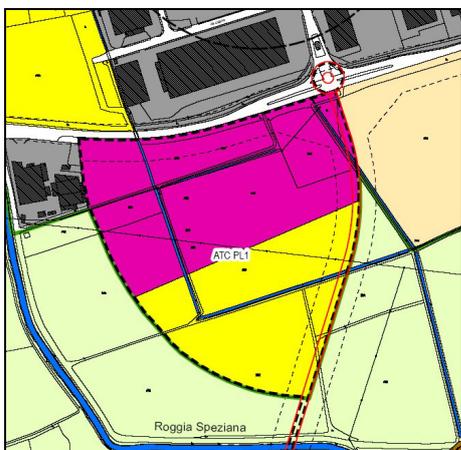


Figura 33. ATC-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 34. ATC-PL 1. Foto aerea

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Divisione in comparti

L'ambito ATC-PL 1, soggetto a piano di lottizzazione, è diviso nei seguenti comparti.

| Sigla ambito | Frazione | Indirizzo | Superficie territoriale S_terr m ² | Area di intervento S_int m ² | Area per servizi pubblici strategici S_serv m ² | Area per viabilità prescrittiva S_viab m ² |
|-----------------|----------|-----------|---|---|--|---|
| ATC-PL 1 | Sizzano | SP n. 40 | 104.879 | 58.509 | 40.833 | 5.537 |

La "area per servizi pubblici strategici S_serv", destinata a "servizi di interesse generale - sgc", è disciplinata dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

A parità di superficie territoriale e di superfici lorde di pavimento SLP ammesse, la "area di intervento S_int" e la "area per servizi pubblici strategici S_serv" potranno avere una differente localizzazione all'interno dell'ambito di trasformazione, in alternativa a quella individuata graficamente nelle Tavole del PGT.

4 Esercizi commerciali consentiti

L'area di intervento (S_int) di cui alla tabella precedente è destinata all'insediamento di un nuovo polo commerciale ben attrezzato e di qualità.

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

5 Prescrizioni particolari

La lottizzazione a destinazione commerciale è consentita alle seguenti condizioni:

- Cessione gratuita al comune della parte meridionale dell'ambito ("St_serv", 40.833 metri quadrati), destinata a "servizi di interesse generale SGC" (attrezzature sportive, culturali, ricreative, per lo spettacolo). In alternativa alla cessione, la convenzione potrà prevedere che l'area St_serv rimanga di proprietà privata, ma con vincolo di uso pubblico.
- Realizzazione della strada di circonvallazione che lambisce il confine orientale dell'ambito, di collegamento tra la SP n. 40 Melegnano-Binasco e il polo artigianale di Cantalupo. Si tratta di un'opera pubblica strategica, che alleggerirà il traffico di mezzi pesanti sulla Vigentina, completando e razionalizzando il sistema infrastrutturale dell'intera città. Il tratto di strada posto a carico dei lottizzanti è compreso entro il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione ATC-PL 1 (vedi "Carta delle previsioni di piano").
- Realizzazione della rotonda all'incrocio tra la suddetta strada di circonvallazione e la SP n. 40, secondo un progetto concordato con la Provincia di Pavia.

6 Indici di edificabilità e SLP

L'indice di edificabilità territoriale, riferito alla superficie territoriale commerciale S_int, e la relativa superficie lorda di pavimento SLP sono riportati nella seguente tabella.

| Sigla ambito | Area di intervento | Indice di utilizzazione | | | Superficie lorda di pavimento | | |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | | minimo | aggiuntivo (*) | totale | minima | aggiuntiva (*) | totale |
| | S_int | U_min | U_agg 20% | U_tot | SLP_min | SLP_agg 20% | SLP_tot |
| | m ² | m ² /m ² | m ² /m ² | m ² /m ² | m ² | m ² | m ² |
| ATC-PL 1 | 58.509 | 0,30 | 0,06 | 0,36 | 17.553 | 3.511 | 21.063 |

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

7 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'area commerciale "S_int", adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista, senza possibilità di monetizzazione.

| Piano attuativo | Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico | | | | | | | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto | | | |
|-----------------|---|------------------|-------|----------------|--------|----------------|--------|---|--------|----------------|-------|
| | SLP_comm | verde attrezzato | | parcheggio | | totale | | minimo teorico prescritto | | monetizzazione | |
| | | m ² | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP |
| ATC-PL 1 | 21.063 | 0% | 0 | 50% | 10.532 | 50% | 10.532 | 50% | 10.532 | 0% | 0,00 |

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

9 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco.

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata.

La strada di circonvallazione di progetto è considerata di tipo F: vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dal limite esterno della carreggiata.

Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

10 Altre prescrizioni di carattere viabilistico

L'uscita dall'ambito di trasformazione ATC-PL 1, situato lungo la SP n. 40, dovrà avvenire con sola svolta a destra; l'inversione del senso di marcia potrà essere effettuata tramite la rotatoria esistente in corrispondenza della curva a gomito lungo la variante alla SP n. 205; il tratto finale della tangenziale dovrà essere progettato seguendo i criteri di cui al DM 5/11/2001, in modo che la strada abbia caratteristiche geometriche idonee all'assorbimento del traffico veicolare proveniente dalla Vigentina.

11 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

12 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

Sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di tutela e valorizzazione ambientale:

- I parcheggi pubblici e/o privati dovranno essere realizzati su superficie semidrenante, con piantagione di un albero pronto effetto (autoctono e tipico dei luoghi) per stallo.
- Dovranno essere realizzate fasce verdi perimetrali (almeno doppio filare arboreo-arbustivo) lungo tutto il perimetro del comparto, con particolare attenzione alla porzione di perimetro a contatto con il PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello.
- Per la mitigazione percettiva della strada a carico dei lottizzanti, dovranno essere realizzati lungo la stessa filari arborei autoctoni e tipici del luogo in entrambi i lati, frammisti a siepi arboreo arbustive dense.
- Al fine di una maggior sostenibilità dell'intervento (e in recepimento dei Regolamenti Regionali in materia), si richiede la realizzazione di bacini paranaturali di laminazione (wet pond) per la gestione ecoefficiente delle acque meteoriche dei tetti e, ove possibile, dei piazzali.

È richiesta, infine, una verifica di applicazione della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in sede attuativa.

13 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 10,00 metri.

6.2.2 SCHEDA AMBITO: ATC-PL 2

1 Località ed identificazione:

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, a nord del capoluogo, accanto ad un distributore di carburante.

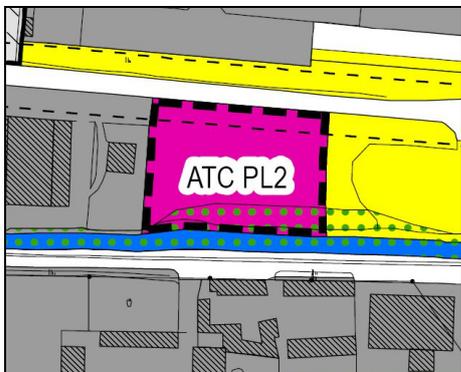


Figura 35. ATC-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 36. ATC-PL 2. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la lottizzazione del comparto a destinazione commerciale.

Le sponde della roggia Speziana, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

4 Indice di utilizzazione e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Piano attuativo | Frazione | Indirizzo | Area di intervento | Indice di utilizzazione territoriale Ut | | | Superficie lorda di pavimento SLP | | |
|-----------------|----------|-----------|--------------------------|---|--|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| | | | St_tot m ² | minimo | aggiuntivo (*) | totale | minima | aggiuntiva (*) | totale |
| | | | | U_min m ² /m ² | U_agg 20% m ² /m ² | U_tot m ² /m ² | SLP_min m ² | SLP_agg 20% m ² | SLP_tot m ² |
| ATC-PL 2 | Siziano | SP n. 40 | 4.798 | 0,50 | 0,10 | 0,60 | 2.399 | 480 | 2.879 |

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

5 Esercizi commerciali consentiti

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

6 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista, senza possibilità di monetizzazione.

| Piano attuativo | Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico | | | | | | | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto | | | |
|-----------------|---|------------------|----------------|------------|----------------|--------|----------------|---|----------------|----------------|----------------|
| | SLP_tot m ² | verde attrezzato | | parcheggio | | totale | | minimo teorico prescritto | | monetizzazione | |
| | | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP | m ² |
| ATC-PL 2 | 2.879 | 0% | 0,00 | 50% | 1.439 | 50% | 1.439 | 100% | 2.879 | 50% | 1.439 |

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ATR-PL 1 è attestato sulla roggia Speziana (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

9 Indicazioni del SIBA

La parte meridionale dell'ambito è interessata dalla presenza di un bosco, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g).

Gli interventi in detta area sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

10 Viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco.

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata, ridotta a 10 metri poiché l'ambito è inserito nel tessuto consolidato.

Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

11 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

12 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 10,00 metri.

13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale

Si prescrive una fascia di inedificabilità (qualsiasi tipo di artificializzazione) di larghezza pari a 20 m misurati dalla sponda della roggia Speziana, all'interno della quale, oltre a mantenere la vegetazione esistente anche oltre i 10 m di rispetto del reticolo, è posta a carico dei lottizzanti la realizzazione di neounità ecosistemiche retroripariali, con prestazioni di fascia tampone e naturalistiche.

Parte 7. Ambiti di trasformazione commerciali per attività florovivaistica (ATCf)

7.1 Schede degli ambiti di trasformazione commerciali per attività florovivaistica soggetti a programma integrato di intervento (ATCf-PII)

7.1.1 SCHEDA AMBITO: ATCf-PII 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Gnignano, lungo la strada omonima.

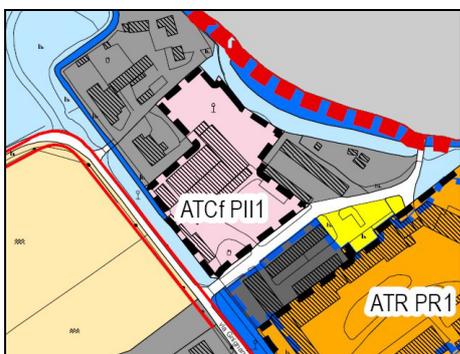


Figura 37. ATCf-PII 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 38. ATCf-PII 1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è occupata da un'azienda agricola florovivaistica (capannoni e serre).

Il suolo non ha alcun valore agricolo: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il potenziamento dell'attività florovivaistica in atto, con possibilità di insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione per la vendita dei prodotti dell'azienda.

4 Esercizi commerciali consentiti

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

5 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali.

È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo.

I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole di "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

| GNIGNANO - FLOROVIVAISTA: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI | | | | | | |
|---|--------------|--------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Numero edificio | Destinazione | Superficie coperta | Numero piani | Altezza virtuale di interpiano (m) | Superficie lorda di pavimento (mq) | Volume (mc) |
| 311 | serra | 322 | 1 | 3,00 | 322 | 966 |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| 310 | serra | 416 | 1 | 3,00 | 416 | 1.248 |
| 312 | serra | 405 | 1 | 3,00 | 405 | 1.215 |
| 309 | capannone | 94 | 1 | 3,00 | 94 | 282 |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| 307 | capannone | 132 | 1 | 3,00 | 132 | 396 |
| TOTALE | - | 1.369 | - | - | 1.369 | 4.107 |

| Gnignano - florovivaista | | |
|------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Superficie territoriale (mq) | SLP esistente (mq) | Densità edilizia esistente (mq/mq) |
| 6.047 | 1.369 | 0,23 |

6 Indice e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Piano attuativo | Frazione | Indirizzo | Area di intervento | Indice di utilizzazione territoriale Ut | | | Superficie lorda di pavimento SLP | | |
|-------------------|----------|--------------|-------------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| | | | S_int m ² | minimo | aggiuntivo (*) | totale | minima | aggiuntiva (*) | totale |
| | | | | U_min m ² /m ² | U_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 |
| ATCF-PII 1 | Gnignano | Via Gnignano | 6.047 | 0,60 | 0,00 | 0,60 | 3.628 | 0 | 3.628 |

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

7 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista.

| Piano attuativo | Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico | | | | | | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto | | | | |
|-------------------|---|------------------|----------------|------------|----------------|--------|---|----------------|----------------|----------------|-------|
| | SLP_tot m ² | verde attrezzato | | parcheggio | | totale | minimo teorico prescritto | | monetizzazione | | |
| | | % SLP | m ² | % SLP | m ² | % SLP | % SLP | m ² | % SLP | m ² | |
| ATCF-PII 1 | 3.628 | 0% | 0,00 | 50% | 1.814 | 50% | 1.814 | 100% | 3.628 | 50% | 1.814 |

8 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico", evidenziata nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP: si tratta dell'area verde ad est dell'azienda, sulle sponde del fiume Lambro Meridionale, occupata da vegetazione spontanea (cespugli, filari e specie arboree di pregio). Ai sensi delle Norme di Attuazione del PTCP (articolo 34, commi 10-20), l'area dovrà essere oggetto di interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti.

9 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa. Le indicazioni della RER si sovrappongono a quelle del PTCP ("area di elevato contenuto naturalistico"): gli interventi di compensazione sono volti alla tutela e valorizzazione della medesima area, situata ad est dell'azienda, sulle sponde del Lambro.

10 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

11 Indicazioni del SIBA

L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c). L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio").

12 Prescrizioni particolari

Oltre agli interventi di rinaturazione nell'area verde situata in prossimità del Lambro Meridionale (in recepimento delle prescrizioni del PTCP e della RER), i lottizzanti si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere, finalizzate ad un corretto inserimento della nuova attività commerciale nella frazione:

- Riqualificazione e potenziamento di via Gnignano, mediante il rifacimento del manto stradale e l'allargamento della carreggiata.
- Messa in sicurezza dell'incrocio tra via Gnignano e la Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, mediante la realizzazione di un nuovo svincolo, il cui progetto dovrà essere approvato dalla Provincia di Pavia.
- Opere di consolidamento strutturale (se necessarie) del ponte sul fiume Lambro Meridionale.

Partecipano all'esecuzione delle suddette opere anche i lottizzanti dell'ambito di trasformazione ATR-PR 1, che prevede il recupero di cascina Gnignano con destinazione residenziale.

L'entità degli interventi sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione dei piani attuativi.

13 Tipologie commerciali e altezza consentite

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 8,50 metri.

Parte 8. Ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico (ATSPr)

~~8.1 — Schede degli ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico soggetti a piano di lottizzazione (ATSPr-PL)~~

(Capitolo eliminato dalla Variante n. 03/2019)

8.1.1 SCHEDE AMBITO: ATSPr-PL-1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Cascinetta, ed è attestato sulla roggia Colombana.

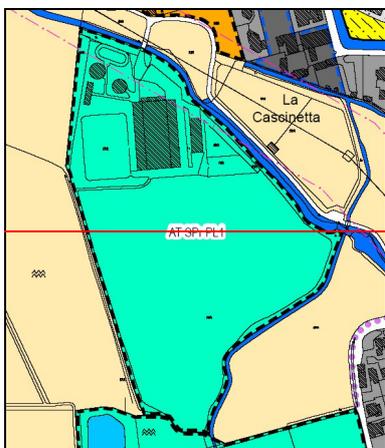


Figura 39. ATSPr-PL-1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 40. ATSPr-PL-1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

La parte settentrionale dell'ambito (21.842 metri quadrati) è occupata da un centro di equitazione privato (maneggi coperti, scuderie e simili).

La restante parte dell'ambito (49.388 metri quadrati) è coltivata (seminativo).

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il potenziamento dell'attività di sport equestre in atto.

È inoltre consentita, nell'area libera, la realizzazione di attrezzature sportive private all'aperto e al coperto (campi da gioco, piscine, palestre, ecc.), con i relativi edifici di servizio (residenze del proprietario o del custode, uffici, ristoranti, spazi per manifestazioni culturali e sociali, ecc.).

Le sponde della roggia Colombana e del corso d'acqua minore su cui l'ambito si attesta sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

4 Densità edilizia esistente

Attraverso i dati di rilievo, è stata calcolata la densità edilizia esistente. Il dato è stato utile per una corretta definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale.

I volumi esistenti sono stati determinati ipotizzando un'altezza virtuale di interpiano di 3,00 metri, indipendentemente dall'effettiva maggiore o minore altezza dei locali.
 È appena il caso di sottolineare che il valore ottenuto è puramente indicativo.
 I numeri degli edifici nella tabella che segue fanno riferimento alle Tavole di "Rilievo ecografico dello stato di fatto" del Piano delle Regole.

| CASCINETTA - MANEGGIO CAVALLI: S.L.P. E VOLUME ESISTENTI | | | | | | |
|--|--------------|-------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Numero edificio | Destinazione | Superficie coperta (mq) | Numero piani | Altezza virtuale di interpiano (m) | Superficie lorda di pavimento (mq) | Volume (mc) |
| 1065 | capannone | 232 | 1 | 3,00 | 232 | 696 |
| 1081 | capannone | 193 | 1 | 3,00 | 193 | 579 |
| 1080 | capannone | 159 | 1 | 3,00 | 159 | 477 |
| - | tettoia | - | - | - | - | - |
| 1070 | capannone | 3.391 | 1 | 3,00 | 3.391 | 10.173 |
| 1082 | capannone | 441 | 1 | 3,00 | 441 | 1.323 |
| TOTALE | - | 4.416 | - | - | 4.416 | 13.248 |

| CASCINETTA - MANEGGIO CAVALLI | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Densità edilizia esistente | | |
| Superficie territoriale PRG vigente (mq) | Superficie lorda di pavimento (mq) | Densità edilizia esistente (mq/mq) |
| 55.160 | 4.416 | 0,08 |

5 - Indice e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

| Piano attuativo | Frazione | Area di intervento | Indice di utilizzazione | | | Superficie lorda di pavimento | | |
|-------------------|------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | | S_int | minimo U_min | aggiuntivo (*) U_agg | totale U_tot | minima SLP_min | aggiuntiva (*) SLP_agg | totale SLP_tot |
| | | m ² | m ² /m ² | m ² /m ² | m ² /m ² | m ² | 20% m ² | m ² |
| ATSPr-PL 1 | Cascinetta | 71.230 | 0,15 | 0,00 | 0,15 | 10.685 | 0,00 | 10.685 |

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata

Non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5). La seguente tabella riporta la SLP che può essere sfruttata per la realizzazione delle nuove attrezzature sportive, ottenuta sottraendo alla SLP totale la SLP esistente. Il valore di quest'ultima, che è puramente indicativo, dovrà essere verificato sul posto con strumentazione adeguata.

| Piano attuativo | SLP di PGT | SLP esistente (*) | SLP residua |
|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | SLP_tot | SLP_esist | SLP_res |
| | m ² | m ² | m ² |
| ATSPr-PL 1 | 10.685 | 4.416 | 6.269 |

(*) Il valore deve essere verificato in sito

6— Parcheggi privati

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi privati. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio privato pari al 12% della SLP aggiuntiva prevista.

| Piano attuativo | SLP_res | Aree minime per parcheggi privati | |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| | m ² | % SLP | m ² |
| ATSPr-PL 1 | 6.269 | 12% | 752 |

7— Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Colombana ed è attraversato da un altro corso d'acqua minore (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

8— Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. Ai sensi della DGR 10962/2009, i lottizzanti sono tenuti a realizzare i seguenti interventi di compensazione:

- Rinaturazione delle sponde della roggia Colombana e degli altri corsi d'acqua minori che attraversano l'ambito di trasformazione.
- Almeno il 75% del perimetro esterno del piano attuativo dovrà essere piantumato con essenze autoctone (si veda l'Appendice alle Norme Tecniche di Attuazione del DdP e del PdR), allo scopo di "mascherare" il più possibile i nuovi complessi edilizi.

Gli interventi di rinaturazione dei due corpi idrici perimetrali al comparto dovranno raggiungere prestazioni di fascia tampone e naturalistiche.

Si prescrive che i parcheggi pubblici e/o privati siano realizzati su superficie semidrenante, con piantagione di un albero pronto effetto (autoctono e tipico dei luoghi) per stallo.

Eventuali altri interventi compensativi potranno essere prescritti dall'amministrazione comunale nella fase di approvazione del piano di lottizzazione, in base alle esigenze del comune e alle indicazioni della "Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi del PGT.

9— Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

10 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, tensione di corrente elettrica 380 kV);

Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza;

Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29/05/2008, vige il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto.

11 Prescrizioni particolari

Oltre agli interventi di rinaturazione compensativa sopra esposti, i lottizzanti si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere, finalizzate alla fruizione delle attrezzature sportive previste:

- Riqualificazione e potenziamento della strada privata di accesso all'ambito di trasformazione, mediante il rifacimento del manto stradale e l'allargamento della carreggiata;
- Riqualificazione, potenziamento e consolidamento strutturale (se necessario) del ponte sulla roggia Colombana all'ingresso di frazione Casatico;

Partecipano all'esecuzione delle opere relative al ponte anche i lottizzanti degli ambiti di trasformazione ATR-PII-4 (Casatico, impresa edile "Armofer") e ATR-PII-5 (Casatico, azienda agricola dismessa);

L'entità degli interventi sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione dei piani attuativi.

12 Tabella riassuntiva degli indici e parametri

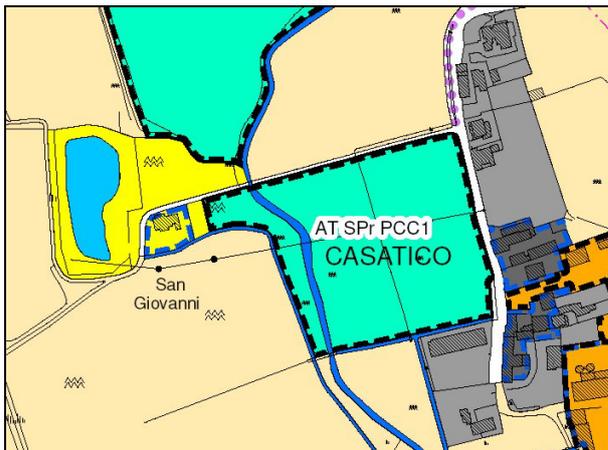
La seguente tabella riassume gli indici e parametri relativi all'ambito in oggetto:

| | | |
|----|---|--|
| U | = | 0,15 m ² /m ² |
| He | = | 8,50 m |
| De | = | 5,00 m |
| Ds | = | 5,00 m |
| Df | = | 10,00 m |
| Re | = | 20% |
| Ro | = | 40% |
| Af | = | 60% |
| Np | = | un albero ogni 40 m ² di Af |

8.2 Schede degli ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATSPr-PCC)

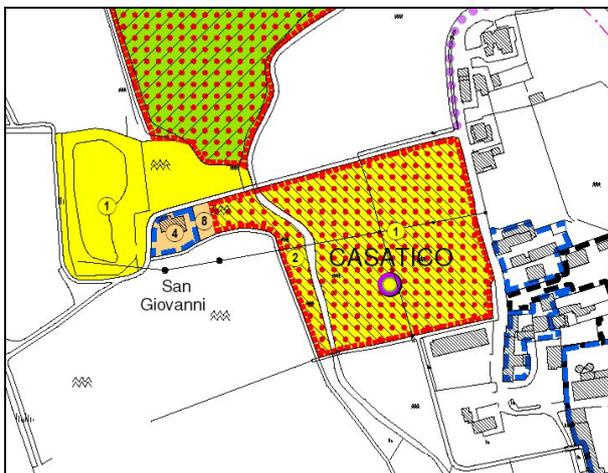
(Capitolo introdotto dalla Variante n. 02/2018)

8.2.1 SCHEDA AMBITO: ATSPr-PCC 1



ATSPr Ambiti di trasformazione per servizi privati di interesse pubblico

Figura 41. ATSPr-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano" (Tavola 17)



 sg2- Parchi urbani

Figura 42. ATSPr-PCC 1. Stralcio della "Carta dei servizi" (Tavola 27)



Figura 43. ATSPr-PCC 1. Foto aerea

1 Localizzazione e identificazione

L'ambito in esame si trova nella frazione di Casatico, a sud del capoluogo. È attraversato da un corso d'acqua che costituisce una diramazione della roggia Colombana.

Esso è individuato e disciplinato, oltre che dal Documento di Piano e dalla presente scheda, anche dal Piano dei Servizi e dall'articolo 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS ("parchi urbani - sg2").

Il Piano dei Servizi, in particolare, suddivide l'ambito in oggetto in due aree distinte:

- l'ambito "sg2_1", situato a est del corso d'acqua di cui sopra;
- l'ambito "sg2_2", situato a ovest del corso d'acqua medesimo.

2 Interventi ammessi

Le aree sono prioritariamente destinate a verde piantumato e attrezzato, con sentieri pedonali e ciclabili dotati di panchine per la sosta, percorsi vita, spazi per pic-nic, giochi per i bambini e i ragazzi, attrezzature sportive all'aperto, ecc.

Solo nell'ambito "sg2_1", situato a est del corso d'acqua, è consentita anche la realizzazione di strutture coperte (con spazi allestiti per mostre, riunioni, assemblee, manifestazioni culturali, ricreative, sociali, ecc.), oltre alle attrezzature connesse di servizio e ristoro.

3 Realizzazione e gestione delle attrezzature

Le aree e le attrezzature sono di proprietà e gestione privata.

4 Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

| | | |
|----|---|--|
| Ut | = | 0,10 m ² /m ² |
| He | = | 10,00 m |
| Dc | = | 5,00 m |
| Ds | = | 5,00 m |
| Df | = | 10,00 m |
| Rc | = | 20% |
| Ro | = | 20% |
| Af | = | 80% |
| Np | = | un albero ogni 40 m ² di Af |

6 Prescrizioni particolari

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere dimensionate in rapporto al numero di utenti.

Parte 9. Tabelle dei temi di pianificazione locale e sovraordinata

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 1 | | | | |
|---|--|------------------|---|---|
| SCENARIO | TEMA | FORNTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito è attestato sulla roggia Ticinello. | Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 205 (Vigentina). | Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 205 è una strada di tipo C ("strada extraurbana principale"): vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto. |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è destinata a prato. | L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | L'area non ha alcun valore agricolo. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2 | | | | |
|---|--|------------------|---|--|
| SCENARIO | TEMA | FORNTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | - | - |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è attualmente occupata da serre (coltura orto-floro-vivaistica). | L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Valore agricolo ALTO. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 1 | | | | |
|---|--|------------------|--|--|
| SCENARIO | TEMA | FORNTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | Nell'ambito è presente un laghetto. | Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi e degli specchi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è destinata a prato. | L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Valore agricolo ALTO. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 2 | | | | |
|---|--|------------------|--|--|
| SCENARIO | TEMA | FORNTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | - | - |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è in parte già edificata, e in parte è destinata a prato. | L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Valore agricolo BASSO. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, 380 kV). | Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003, vale il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto. |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 3 | | | | |
|---|--|------------------|--|---|
| SCENARIO | TEMA | FORTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito è attestato sulla roggia Ticinello. | Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è già edificata (attrezzature sportive dismesse). | L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Il suolo non ha alcun valore agricolo. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PII 4 | | | | |
|---|--|------------------|--|--|
| SCENARIO | TEMA | FORNTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito è attestato sulla roggia Colombana. | Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è già edificata. | L'area, quasi completamente asfaltata, è occupata dagli edifici dell'impresa edile "ARMOFER". L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Il suolo non ha alcun valore agricolo. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PR 1 | | | | |
|--|--|------------------|---|--|
| SCENARIO | TEMA | FONTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico" (sponde del fiume Lambro Meridionale), segnalata dalle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP. | Ai sensi delle norme di attuazione del PTCP, art. 34, commi 10-20, l'area deve essere destinata ad interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti. |
| | | | L'ambito ricade in una "zona di interesse archeologico-areali di rischio" (Tavola 3.3 del PTCP). | Prima dell'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero, deve essere informata la competente soprintendenza archeologica. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale). | Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa lungo le sponde del fiume Lambro Meridionale. |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c). | L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio"). |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è già edificata. | L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Il suolo non ha alcun valore agricolo. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-PCC 1 | | | | |
|---|--|------------------|--|--|
| SCENARIO | TEMA | FONTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | - | - |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è già edificata. | L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Il suolo non ha alcun valore agricolo. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATC-PL 1 | | | | |
|---|--|------------------|--|--|
| SCENARIO | TEMA | FORTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | - | - |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 e sulla futura strada di circonvallazione che collega la SP n. 40 al polo produttivo di Cantalupo. E' prevista la realizzazione di una rotonda a carico dei lottizzanti. | Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo F: vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto. |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è attualmente coltivata (seminativo). | L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Valore agricolo ALTO. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATC-PL 2 | | | | |
|---|--|------------------|--|---|
| SCENARIO | TEMA | FONTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito è attestato sulla roggia Speziana. | Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1 è vietata la combinazione dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | - | - |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | La parte meridionale dell'ambito è interessata dalla presenza di un bosco. | Il bosco costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). Qualsiasi intervento nell'area è subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale. |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40. | Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo F: vale il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dalla carreggiata. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto. |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è attualmente destinata a prato. | L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Valore agricolo BASSO. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATCf-PII 1 | | | | |
|---|--|------------------|--|---|
| SCENARIO | TEMA | FORTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito ricade parzialmente in una "area ad elevato contenuto naturalistico" (sponde del fiume Lambro Meridionale), segnalata dalle Tavole 3.1e 3.2 del PTCP. | Ai sensi delle norme di attuazione del PTCP, art. 34, commi 10-20, l'area deve essere destinata ad interventi di rinaturazione, posti a carico dei lottizzanti. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (fascia di rispetto del fiume Lambro Meridionale). | Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa lungo le sponde del fiume Lambro Meridionale. |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | L'ambito rientra nella "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c). | L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("Commissione per il paesaggio"). |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sovrappresse. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è già edificata. | L'ambito non sottrae superfici agricole: non è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Il suolo non ha alcun valore agricolo. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | - | - |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATSPR-PL 1 | | | | |
|---|--|------------------|--|---|
| SCENARIO | TEMA | FORTE | CRITICITA' | MISURE DI TUTELA |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO | Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale | PTCP | L'ambito è attestato sulla roggia Colombana. | Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1, è vietata la combinazione dei corsi d'acqua. Ai sensi del RD 523/1904, art. 96, lett. f), è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dal piede degli argini. |
| | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER | L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. | Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che saranno definiti contestualmente all'approvazione del piano di lottizzazione. |
| | Vincoli paesaggistici (DL 42/2004) | SIBA | - | - |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE | Fattibilità geologica delle azioni di piano | Studio geologico | Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni. | Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sotto suolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. |
| | Viabilità provinciale | PGT | - | - |
| | Uso del suolo agricolo | PGT | L'area è in parte edificata e in parte destinata a seminativo. | L'ambito sottrae superfici agricole: è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. |
| | Valore del suolo agricolo | PGT | Valore agricolo ALTO. | |
| | Elettrodotti ad alta tensione | PGT | L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 374, 380 kV). | Secondo le indicazioni di TERNA (ente gestore), la fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 45 metri, misurati da una parte e dall'altra rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003, vale il divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto. |