



COMUNE DI

CHIGNOLO PO

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

10

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE
DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI
DI TRASFORMAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Ing. Antonio Bonati

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
Dott.ssa Margherita Veronesi

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

UFFICIO TECNICO
Geom. Norberto Caffi
Geom. Emilio Maria Erci
Arch. Angelo Gualandi

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI CHIGNOLO PO

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE****INDICE**

Parte 1.	Premessa	2
Parte 2.	Ambiti di trasformazione: generalità.....	3
2.1	Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione.....	4
2.2	Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari	5
2.3	Tutela del Sito di Rete Natura 2000 e valutazione di incidenza	7
2.4	Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione	8
Parte 3.	Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico	10
3.1	Tipologie edilizie residenziali	11
3.2	Tipologie edilizie produttive e commerciali.....	15
Parte 4.	Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.....	17
4.2	Perequazione urbanistica	18
4.3	Edilizia residenziale sociale.....	20
4.4	Edilizia produttiva e commerciale convenzionata.....	21
4.5	Edilizia bioclimatica.....	22
Parte 5.	Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)	23
5.1	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	24
5.2	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	29
Parte 6.	Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica	34
6.1	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	35
6.2	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)	39
Parte 7.	Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	43
Parte 8.	Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	68
Parte 9.	Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	93
Parte 10.	Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)	99

Parte 1. Premessa

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, che sono qui espressamente richiamate, e disciplina con maggior dettaglio gli "ambiti di trasformazione" individuati nella "Carta delle previsioni di piano", ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. 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, polifunzionale, ecc.) ed alle modalità di attuazione (piano di lottizzazione, piano di recupero, permesso di costruire convenzionato, ecc.);
- 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 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione

1 Ambiti di trasformazione: definizione

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale n. 12/2005, il Documento di Piano:

"individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli "ambiti di trasformazione", definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva".

Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle modalità di attuazione indicate nella seguente tabella.

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	PIANO ATTUATIVO Piano di lottizzazione (PL)
2 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, già servite dalle opere di urbanizzazione primaria	Permesso di costruire convenzionato (PCC)

2 Ambiti di trasformazione: classificazione

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Essi sono contrassegnati da una sigla, che definisce:

- La modalità di attuazione.
- La destinazione d'uso prevalente.
- Il numero progressivo.

Ad esempio, la sigla ATR-PL 1 identifica l'ambito di trasformazione numero 1, a destinazione prevalentemente residenziale (R) e soggetto a piano di lottizzazione (PL).

La seguente tabella riporta tutte le categorie di ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano del PGT di Chignolo Po.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)

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

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 (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Il territorio comunale di Chignolo Po è attraversato da:

- Ex Strada Statale (Strada Provinciale) n. 234 (strada extraurbana secondaria - tipo C): fascia di rispetto 30 metri.
- Strada Provinciale n. 32 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 193 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 204 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al "confine stradale", definito ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10) del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada").

2 Fasce di rispetto ferroviario

Il territorio comunale di Chignolo Po è attraversato dalla linea ferroviaria Pavia-Cremona, il cui tracciato (direzione est-ovest) è parallelo a quello della ex Strada Statale (ora Strada Provinciale) n. 234, e segue il confine settentrionale del Comune.

Sono presenti nel Comune due passaggi a livello e due stazioni ferroviarie, posti all'ingresso del capoluogo (via Stazione) e della frazione di Lambrinia (via Mariotto).

Le Tavole del PGT riportano graficamente la fascia di rispetto ferroviario, che ha un'ampiezza di 30 metri misurati rispetto al limite esterno dei binari: tale fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 49 del DPR n. 753/1980, è soggetta a vincolo di inedificabilità.

3 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione dovranno realizzare, a propria cura e spese, le strade di progetto comprese entro il perimetro degli ambiti di trasformazione stessi, rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di dette strade ("strade di progetto indicative"), così come individuato nella "Carta delle previsioni di piano", è puramente indicativo, e potrà pertanto essere modificato in fase di presentazione dei progetti degli ambiti di trasformazione.

Inoltre, i soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

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

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

4 Mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare e ferroviario

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e del DPR n. 459/1998 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale o ferroviaria, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

5 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS.:

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale, ed osservare le distanze sopra indicate.

Secondo le informazioni fornite dall'Amministrazione comunale, confermate dai rilievi in sito, nel territorio comunale di Chignolo Po sono presenti i seguenti allevamenti di bestiame:

- Allevamento di cavalli (e centro di equitazione) nel capoluogo, in via Garibaldi.
- Allevamento di bovini (circa 100 capi) a frazione Alberone.

6 Ambiti agricoli nello stato di fatto

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

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

Il Comune di Chignolo Po, contestualmente o successivamente all'adozione 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.

7 Smaltimento delle acque meteoriche

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

8 Tutela dei corsi d'acqua

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

Per tutte le disposizioni volte alla tutela dei corsi d'acqua occorre altresì fare riferimento al "Regolamento comunale di polizia idraulica", redatto nel 2013 dal dott. geol. Daniele Calvi ed allegato allo Studio Geologico.

2.3 Tutela del Sito di Rete Natura 2000 e valutazione di incidenza

In virtù della presenza nel territorio comunale e in comuni contermini di siti di Rete Natura 2000, tutti gli atti del PGT di Chignolo Po (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) sono stati sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i.

Nel Comune di Chignolo Po è presente il seguente sito di Rete Natura 2000:

- Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080702 "Po di Monticelli Pavese e Chignolo Po".

Nei comuni contermini sono presenti i seguenti siti di Rete Natura 2000:

- La Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Po di Corte Sant'Andrea" (Provincia di Lodi).
- Il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio" (Provincia di Piacenza).

La provincia di Lodi e la provincia di Piacenza hanno espresso Valutazione di incidenza positiva senza prescrizioni.

La provincia di Pavia ha espresso – con Determinazione Dirigenziale n. 1.447 del 22.08.2013 - parere di Valutazione di incidenza positiva con alcune prescrizioni, che hanno comportato, relativamente al Documento di Piano ed alle schede contenute nel presente fascicolo, l'obbligo di Valutazione di incidenza per l'ambito residenziale sito ad Alberone denominato ATR PCC 6.

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:

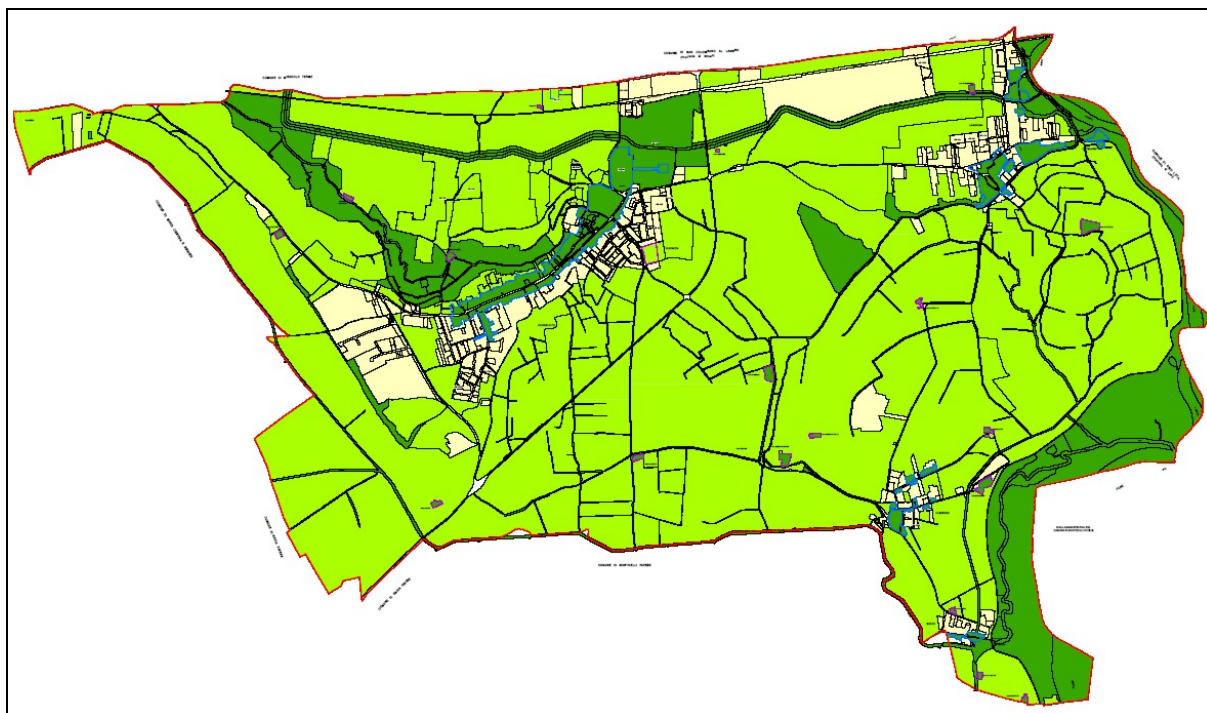
- La sensibilità paesistica del sito (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- 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



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

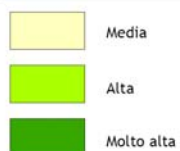


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

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 Sezione schematica tipo residenziale

Le presenti schede definiscono, a titolo puramente indicativo, tre "sezioni residenziali tipo", di tre piani fuori terra, denominate "sezione tipo 3a", "sezione tipo 3b" e "sezione tipo 3c".

Sono indicate le seguenti altezze:

- "Altezza computabile" (in rosso). Corrisponde all'altezza dell'edificio misurata secondo la definizione delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT. Essa è misurata come dislivello tra la "quota zero convenzionale" e la quota di intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile (nel caso di soffitto inclinato, si considera la quota media).
- "Altezza percepibile" (in blu). È l'altezza dell'edificio percepita da un osservatore esterno. Essa è misurata come dislivello tra la "quota zero convenzionale" e la quota all'imposta di gronda (incrocio tra la gronda e il muro perimetrale).

Il calcolo delle altezze, puramente indicativo, è stato effettuato sulla base delle seguenti ipotesi:

- La "quota zero convenzionale" coincide con il piano campagna.
- Tutti i solai hanno uno spessore di 0,40 m.
- La quota di estradosso del primo solaio fuori terra è di 0,10 m (cioè sovrasta il piano campagna di 10 cm).
- I locali accessori (box, cantina o simili) hanno un'altezza netta interna di 2,40 m.
- I piani abitabili hanno un'altezza netta interna di 2,70 m.
- Il tetto ha una pendenza del 35%.
- Il corpo di fabbrica ha una larghezza netta interna di 11,00 m.

Per ogni gruppo di ambiti di trasformazione residenziali, il presente fascicolo indica:

- L'altezza massima Hmax e il numero massimo di piani fuori terra che possono avere gli edifici. L'altezza massima Hmax deve essere misurata secondo la definizione delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

Si precisa che l'altezza massima Hmax e il numero massimo di piani fuori terra sono prescrizioni di PGT, che devono essere rigorosamente rispettate.

La sezione tipo, invece, è stata definita a scopo illustrativo. Pertanto, nel rispetto dell'altezza massima Hmax e del numero massimo di piani fuori terra, è consentito:

- Realizzare locali con altezze nette interne diverse da quelle indicate, fatto salvo il rispetto del Regolamento Locale di Igiene.
- Realizzare locali seminterrati, abitabili o con destinazione accessoria, nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene.
- Realizzare falde di tetti con pendenze diverse da quella indicata (35%), entro i limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- Anche sulla forma e sulle dimensioni degli edifici è lasciata, naturalmente, piena libertà progettuale.

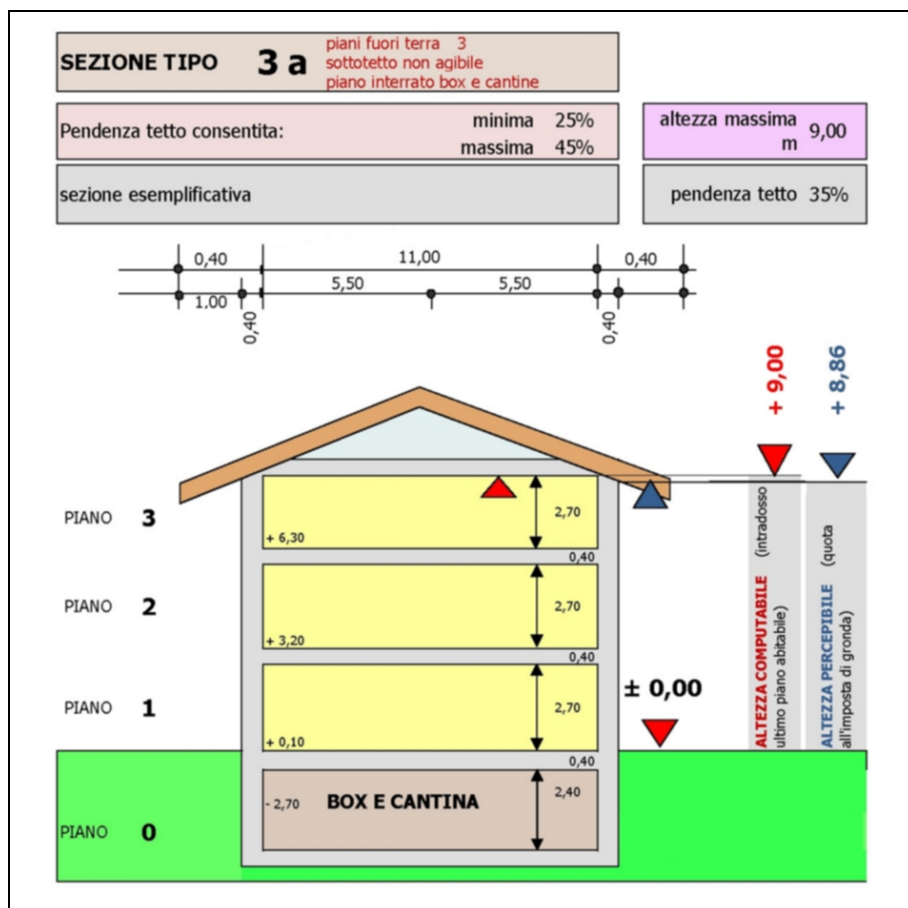


Figura 2. Sezione tipo 3a

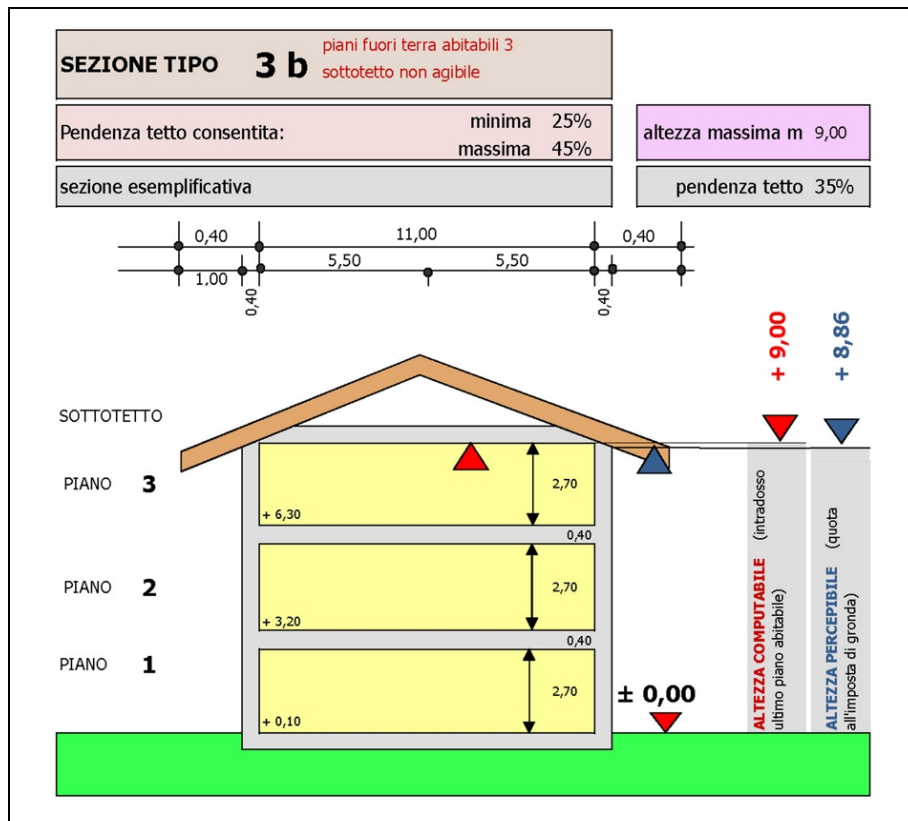


Figura 3. Sezione tipo 3b

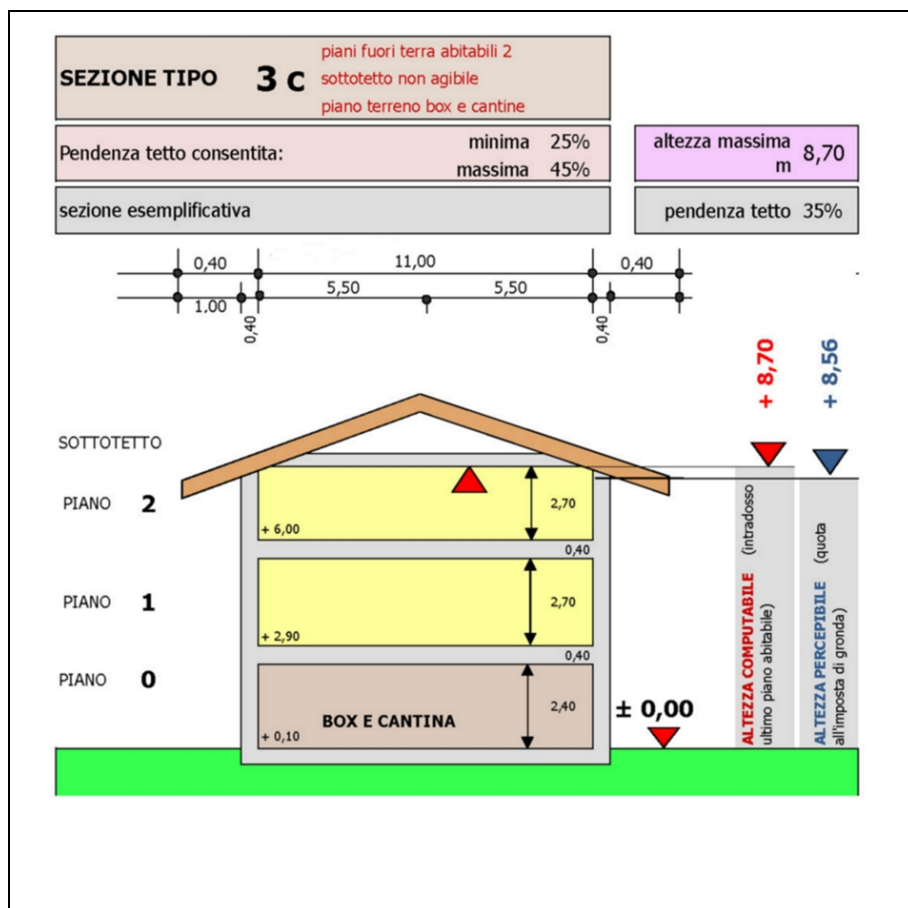


Figura 4. Sezione tipo 3c

3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

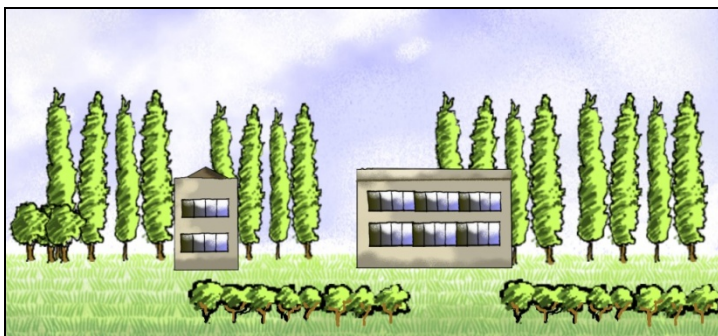
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

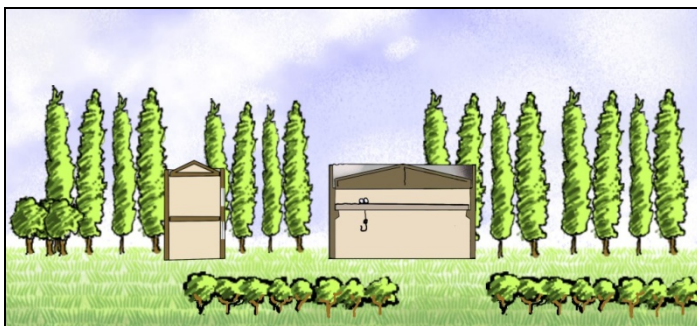
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo,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



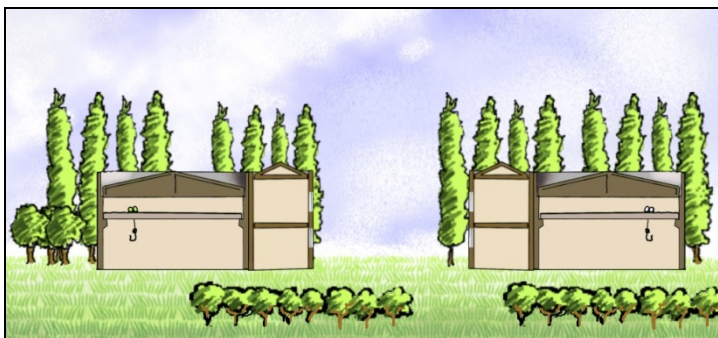
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

Il Documento di Piano disciplina l'applicazione degli istituti di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005.

1 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.

La compensazione urbanistica consiste nell'applicazione dello stesso indice di edificabilità I_t (o di utilizzazione U_t) alla superficie territoriale S_t di ciascun ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, così come definita dalle norme tecniche, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi (o le SLP) derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Si precisa che:

- Il volume (la SLP) edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale S_t per l'indice di edificabilità I_t (di utilizzazione U_t) attribuito dalle norme tecniche e dalle presenti schede.
- Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di compensazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

2 Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o rese inutilizzabili dalla sopravvenienza di vincoli di inedificabilità (assoluta o parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo. L'istituto della perequazione urbanistica è disciplinato congiuntamente dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze.

3 Incentivazione urbanistica

L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

4.2 Perequazione urbanistica

1 Ambiti per servizi pubblici di progetto soggetti a perequazione

La "Carta delle previsioni di piano" del DdP e la "Carta dei servizi" del PdS individuano un certo numero di aree, situate in varie parti del territorio comunale, denominate "ambiti per servizi pubblici di progetto soggetti a perequazione". Si tratta di aree, attualmente di proprietà privata, destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici di importanza strategica, in virtù della loro conformazione e localizzazione.

L'acquisizione di dette aree al patrimonio comunale costituisce, pertanto, uno degli obiettivi prioritari del PGT. Per raggiungere questo obiettivo senza che il Comune sia costretto a ricorrere alla procedura dell'esproprio, spesso troppo onerosa per la pubblica amministrazione e al tempo stesso svantaggiosa per i proprietari dei terreni, il Documento di Piano propone l'istituto della perequazione, che consiste in quanto segue.

Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi assegnano a ciascuno degli "ambiti per servizi pubblici di progetto soggetti a perequazione", in funzione della localizzazione e conformazione dello stesso, nonché della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria degli ambiti adiacenti, un indice di edificabilità fondiario di perequazione I_{f_perek} , cui corrispondono un volume di perequazione V_{perek} e una SLP di perequazione SLP_{perek} (ottenuta dividendo il volume per l'altezza virtuale di 3,00 metri).

Il volume (o la SLP) di perequazione non può essere realizzato direttamente negli ambiti cui si riferisce, sui quali grava il vincolo di uso pubblico imposto dal Piano dei Servizi; può tuttavia essere trasferito ed effettivamente realizzato nei seguenti ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)

Il volume di perequazione V_{perek} assegnato a ciascun ambito per servizi soggetto a perequazione si configura pertanto, per i proprietari delle aree, come diritto edificatorio non direttamente esercitabile, ma commerciabile a tali fini. Esso si trasforma in volume reale, ossia in volume effettivamente realizzabile, soltanto se lo stesso viene "venduto" dai proprietari dall'ambito per servizi cui si riferisce ai soggetti promotori degli interventi negli ambiti di trasformazione che lo ricevono. Gli ambiti di trasformazione potranno ricevere tale volume entro i limiti stabiliti dalle norme tecniche e dalle presenti schede.

Si sottolinea, e questo è il fine ultimo dell'istituto della perequazione, che i diritti edificatori derivanti dal volume (o dalla SLP) di perequazione di un'area per servizi soggetta a perequazione si generano a favore dei proprietari solo a condizione che gli stessi cedano gratuitamente l'area al Comune, in misura proporzionale alla quota parte di volume (SLP) di perequazione venduto.

L'istituto della perequazione riferito alle aree per servizi pubblici, sopra sinteticamente descritto nei suoi aspetti essenziali, coinvolge pertanto i seguenti soggetti:

- I proprietari delle aree per servizi, che cedono gratuitamente dette aree al Comune, ed in cambio acquisiscono il diritto di vendere il volume di perequazione assegnato a tali aree
- I soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione, che acquistano il volume e lo realizzano all'interno degli stessi ambiti;
- Il Comune, che acquisisce gratuitamente le aree per servizi soggette a perequazione.

Le convenzioni degli ambiti di trasformazione approvati dal Consiglio Comunale dovranno regolamentare in modo preciso e dettagliato i criteri di attuazione dell'istituto della perequazione, precisando i tempi e le modalità di cessione delle aree per servizi, l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici connessi allo sfruttamento del volume di perequazione oggetto di vendita e trasferimento, tutti gli obblighi e gli impegni che dovranno essere assunti dai soggetti coinvolti.

2 Incentivi edificatori per perequazione urbanistica

Agli ambiti di trasformazione, tra quelli elencati all'articolo precedente, che ricevono, entro limiti prestabiliti, il volume di perequazione V_{perek} (o la SLP_{perek}) da uno o più degli ambiti per servizi soggetti a perequazione elencati all'articolo successivo, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle norme tecniche del Documento di Piano e dalle presenti schede.

3 Elenco degli ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione, indici e capacità edificatoria

Nella tabella seguente sono elencati gli "ambiti per servizi pubblici di progetto soggetti a perequazione" con la relativa superficie, gli indici di edificabilità "virtuali" ad essi attribuiti secondo i criteri sopra esposti, il volume e la SLP di perequazione derivanti da tali indici. I numeri identificativi degli ambiti fanno riferimento alla "Carta delle previsioni di piano".

Gli "ambiti per servizi pubblici di progetto soggetti a perequazione" sono rappresentati graficamente anche nella "Carta dei servizi" del PdS, in cui è indicata la destinazione specifica di ciascuno.

Identificazione degli ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione				Destinazione prevista nella "Carta dei servizi"	Superficie ambito m ²	Valori di perequazione		
N.	Località	Indirizzo	Dati catastali			If_pereq m ³ /m ²	V_pereq m ³	SLP_pereq (=V/3,0 m) m ²
1	Chignolo	SP n. 32	Fg.3 map. 229 230 231 600	Parcheggi (d)	5.914	0,30	1.774	591
2	Chignolo	Via Casottina SP n.32	Fg.3 map. 249	Verde naturale e attrezzato (c2)	6.432	0,30	1.930	643
3	Chignolo	Via Marconi	Fg. 11 map. 227 231 232 233	Attrezzature sportive (c1)	12.294	0,30	3.688	1.229
4	Chignolo	Via Cusani Visconti	Fg. 11 map. 225 318 347	Attrezzature sportive (c1)	3.079	0,40	1.232	411
5	Alberone	Via Patrini	Fg.19 map. 37(parte) 38(parte) 504 505 521(parte)	Aree feste (p3)	4.115	0,60	2.469	823
Totale					31.834	-	11.093	3.698

Tabella 1. Ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione: indici e capacità edificatoria

4.3 Edilizia residenziale sociale

1 Definizione

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

L'edilizia residenziale sociale è ammessa in tutti gli ambiti di trasformazione residenziali individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

Agli ambiti di trasformazione residenziali che realizzano alloggi di edilizia residenziale sociale vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle norme tecniche del Documento di Piano e dalle presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

4.4 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata

1 Definizione

L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive e commerciali (magazzini, capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate da operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

2 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia convenzionata

L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata è ammessa nei seguenti ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano:

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

Agli ambiti di trasformazione, tra quelli sopra elencati, che realizzano infrastrutture di edilizia produttiva o commerciale convenzionata, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle norme del Documento di Piano e dalle presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

4.5 Edilizia bioclimatica

1 Definizione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia bioclimatica, che si riferisce ad edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

2 Incentivi edificatori per edilizia bioclimatica

Gli incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica sono previsti dalle leggi vigenti in materia. A tal proposito, si ricordano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE". In Regione Lombardia, gli interventi di edilizia bioclimatica sono regolamentati dalla Legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 (art. 2, commi 1-1bis-1ter-2), così come integrata dalla Legge Regionale 28 dicembre 2007, n. 33, oltre che dal Decreto Dirigenziale Regionale n. 8935 del 7 agosto 2008 "Approvazione circolare relativa all'applicazione della LR n. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008".

Parte 5. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)

5.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

1 Ambiti ATR-PL: identificazione

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

2 Ambiti ATR-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

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

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m ² 600	●	
		M2 Medie < m ² 1500	●	
		alloggio custode		●
		GS Grandi > m ² 1500		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso		●
		alloggio custode		●
DIREZIONALI	D1	Uffici	●	
		alloggio custode		●
	D2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
		alloggio custode		●
	AP4	Rottamazione		●
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agricole		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

3 Ambiti ATR-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATR-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore ALIMENTARE, con i limiti di numero indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATR-PL: altezza massima e 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, con un numero massimo di 3 piani fuori terra.

5 Ambiti ATR-PL: tipologie edilizie

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	●	

6 Ambiti ATR-PL: distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

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

7 Ambiti ATR-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è riportata nella Tabella 2, in cui sono definiti i seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo It_min

L'indice di edificabilità territoriale minimo It_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla perequazione urbanistica.

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg, a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di perequazione V_pereq attribuito ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT;
- sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'indice aggiuntivo It_agg, comprensivo del volume destinato ad edilizia residenziale sociale e del volume di perequazione V_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,10 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale bonus It_bon

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di edificabilità aggiuntivo It_agg, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR-PL un indice bonus It_bon. Il volume derivante da tale indice, in aggiunta a quello derivante dall'indice minimo It_min, potrà essere destinato ad edilizia privata. L'indice bonus It_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo It_agg, secondo la relazione:

$$It_{bon} = 1,00 \times It_{agg}$$

L'indice bonus It_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,10 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale totale It_tot

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg (e, conseguentemente, dell'indice di bonus It_bon). È dato da:

$$It_{tot} = It_{min} + It_{agg} + It_{bon}$$

8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 3 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL). Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

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

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

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

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

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

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

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

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume				Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	m³/abit 150	
			St m²	It_min m³/m²	It_agg m³/m²	It_bon 1,00 x It_agg m³/m²	It_tot m³/m²	V_min m³	V_agg m³	V_bon 1,00 x V_agg m³	V_tot m³	min n	max n
ATR-PL 1	Chignolo Po	Via Lambrinia	6.086	0,80	0,10	0,10	1,00	4.869	609	609	6.086	32	41
ATR-PL 2	Chignolo Po	Via Lambrinia	13.754	0,80	0,10	0,10	1,00	11.003	1.375	1.375	13.754	73	92
ATR-PL 3	Chignolo Po	Via Monticelli	10.936	0,80	0,10	0,10	1,00	8.749	1.094	1.094	10.936	58	73
ATR-PL 4	Lambrinia	Via Papa Giovanni XXIII	6.988	0,80	0,10	0,10	1,00	5.590	699	699	6.988	37	47
ATR-PL 5	Lambrinia	Via Papa Giovanni XXIII	7.460	0,80	0,10	0,10	1,00	5.968	746	746	7.460	40	50
ATR-PL 6	Lambrinia	Via Mariotto	4.215	0,80	0,10	0,10	1,00	3.372	422	422	4.215	22	28
TOTALE			49.439	0,80	0,10	0,10	1,00	39.551	4.944	4.944	49.439	264	330

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo It_agg per edilizia residenziale sociale e/o perequazione, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 2. Capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
ATR-PL 1	Chignolo Po	Via Lambrinia	41	6,00	243	6,00	243	12,00	487	26,50	1.075	14,50	588
ATR-PL 2	Chignolo Po	Via Lambrinia	92	6,00	550	6,00	550	12,00	1.100	26,50	2.430	14,50	1.330
ATR-PL 3	Chignolo Po	Via Monticelli	73	6,00	437	6,00	437	12,00	875	26,50	1.932	14,50	1.057
ATR-PL 4	Lambrinia	Via Papa Giovanni XXIII	47	6,00	280	6,00	280	12,00	559	26,50	1.235	14,50	676
ATR-PL 5	Lambrinia	Via Papa Giovanni XXIII	50	6,00	298	6,00	298	12,00	597	26,50	1.318	14,50	721
ATR-PL 6	Lambrinia	Via Mariotto	28	6,00	169	6,00	169	12,00	337	26,50	745	14,50	407
TOTALE			330	6,00	1.978	6,00	1.978	12,00	3.955	26,50	8.734	14,50	4.779

Tabella 3. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PL

5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

1 Ambiti ATR-PCC: identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato sono identificati con la sigla ATR-PCC.

2 Ambiti ATR-PCC: destinazioni d'uso

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

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

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m ² 600	●	
		M2 Medie < m ² 1500	●	
		alloggio custode		●
		GS Grandi > m ² 1500		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso		●
		alloggio custode		●
DIREZIONALI	D1	Uffici	●	
		alloggio custode		●
	D2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		●
	AP2	Depositi a cielo aperto		●
	AP3	Depositi-magazzini		●
		alloggio custode		●
	AP4	Rottamazione		●
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agricole		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

3 Ambiti ATR-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa (*) che, negli ambiti di trasformazione ATR-PCC, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore ALIMENTARE, con i limiti di numero indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATR-PCC: altezza massima e 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, con un numero massimo di 3 piani fuori terra.

5 Ambiti ATR-PCC: tipologie edilizie

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	●	

6 Ambiti ATR-PCC: distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

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

7 Ambiti ATR-PCC: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC è riportata nella Tabella 4, in cui sono definiti i seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo It_min

L'indice di edificabilità territoriale minimo It_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla perequazione urbanistica.

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg, a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di perequazione V_pereq attribuito ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT;
- sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'indice aggiuntivo It_agg, comprensivo del volume destinato ad edilizia residenziale sociale e del volume di perequazione V_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,10 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale bonus It_bon

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di edificabilità aggiuntivo It_agg, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR-PCC un indice bonus It_bon. Il volume derivante da tale indice, in aggiunta a quello derivante dall'indice minimo It_min, potrà essere destinato ad edilizia privata. L'indice bonus It_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo It_agg, secondo la relazione:

$$It_{bon} = 1,00 \times It_{agg}$$

L'indice bonus It_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,10 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale totale It_tot

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PCC, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg (e, conseguentemente, dell'indice di bonus It_bon). È dato da:

$$It_{tot} = It_{min} + It_{agg} + It_{bon}$$

8 Ambiti ATR-PCC: aree per servizi pubblici

La Tabella 5 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione (compresi gli incentivi);
- che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

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

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PCC: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 12,00 mq/ab.

Cessione minima: 6,00 mq/ab, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 6,00 mq/ab.

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

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

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

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

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

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

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

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

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume				Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	m³/abit 150	
			St m²	It_min m³/m²	It_agg m³/m²	It_bon 1,00 x It_agg m³/m²	It_tot m³/m²	V_min m³	V_agg m³	V_bon 1,00 x V_agg m³	V_tot m³	min n	max n
ATR-PCC 1	Chignolo Po	Via Ponte al Po	4.198	0,80	0,10	0,10	1,00	3.358	420	420	4.198	22	28
ATR-PCC 2	Chignolo Po	Via Cusani Visconti	2.816	0,80	0,10	0,10	1,00	2.253	282	282	2.816	15	19
ATR-PCC 3	Chignolo Po	Via Solaroli	1.718	0,80	0,10	0,10	1,00	1.374	172	172	1.718	9	11
ATR-PCC 4	Chignolo Po	Via Solaroli	2.377	0,80	0,10	0,10	1,00	1.902	238	238	2.377	13	16
ATR-PCC 5	Chignolo Po	Via Borsellino	1.472	0,80	0,10	0,10	1,00	1.178	147	147	1.472	8	10
ATR-PCC 6	Alberone	Via Cucchiani	2.417	0,80	0,10	0,10	1,00	1.934	242	242	2.417	13	16
TOTALE			14.998	0,80	0,10	0,10	1,00	11.998	1.500	1.500	14.998	80	100

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo It_agg per edilizia residenziale sociale e/o perequazione, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 4. Capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
ATR-PCC 1	Chignolo Po	Via Ponte al Po	28	3,00	84	3,00	84	6,00	168	12,00	336	6,00	168
ATR-PCC 2	Chignolo Po	Via Cusani Visconti	19	3,00	56	3,00	56	6,00	113	12,00	225	6,00	113
ATR-PCC 3	Chignolo Po	Via Solaroli	11	3,00	34	3,00	34	6,00	69	12,00	137	6,00	69
ATR-PCC 4	Chignolo Po	Via Solaroli	16	3,00	48	3,00	48	6,00	95	12,00	190	6,00	95
ATR-PCC 5	Chignolo Po	Via Borsellino	10	3,00	29	3,00	29	6,00	59	12,00	118	6,00	59
ATR-PCC 6	Alberone	Via Cucchiani	16	3,00	48	3,00	48	6,00	97	12,00	193	6,00	97
TOTALE			100	3,00	300	3,00	300	6,00	600	12,00	1.200	6,00	600

Tabella 5. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PCC

Parte 6. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica

6.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

1 Ambiti ATP-PL: identificazione

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

2 Ambiti ATP-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente artigianale e produttiva. Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m ² 600	●	
		M2 Medie < m ² 1500	●	
		alloggio custode	●	
		GS Grandi > m ² 1500		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●	
		alloggio custode		
DIREZIONALI	D1	Uffici	●	
		alloggio custode		
	D2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere	●	
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP3	Depositi-magazzini	●	
		alloggio custode		
	AP4	Rottamazione	●	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agricole		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

3 Ambiti ATP-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti sia per il settore ALIMENTARE sia per il settore NON ALIMENTARE, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATP-PL: precisazioni sulle stazioni di servizio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PL, le stazioni di servizio per la distribuzione del carburante ed affini, così come disciplinate dal Piano dei Servizi, sono consentite anche nei lotti compresi entro gli ambiti di trasformazione produttivi ATP collocati lungo le strade provinciali.

5 Ambiti ATP-PL: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici industriali, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

6 Ambiti ATP-PL: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie:

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

7 Ambiti ATP-PL: distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

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

8 Ambiti ATP-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è riportata nella Tabella 6, in cui sono definiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia produttiva convenzionata e alla perequazione urbanistica.

Indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg

A ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PL viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la superficie lorda di pavimento derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di perequazione SLP_pereq attribuita ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT;
- sia destinato ad infrastrutture di edilizia produttiva/commerciale convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata e della SLP di perequazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale bonus Ut_bon

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATP-PL un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_{bon} = 1,00 \times Ut_{agg}$$

L'indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot

Corrisponde all'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATP-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg (e, conseguentemente, dell'indice di bonus Ut_bon). È dato da:

$$Ut_{tot} = Ut_{min} + Ut_{agg} + Ut_{bon}$$

9 Ambiti ATP-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 7 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (ATP-PL).

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

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

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

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

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

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

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

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

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

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale				Superficie lorda di pavimento			
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minima	aggiuntiva (1)	bonus (2)	totale
			St m ²	Ut_min m ² /m ²	Ut_agg m ² /m ²	Ut_bon = 1,00 x Ut_agg m ² /m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_min m ²	SLP_agg m ²	SLP_bon = 1,00 x SLP_agg m ²	SLP_tot m ²
ATP-PL 1	Chignolo Po	Ex Strada Statale n. 234	33.953	0,50	0,05	0,05	0,60	16.977	1.698	1.698	20.372

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia convenzionata e/o perequazione (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione Ut_bon=Ut_agg

Tabella 6. Capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATP-PL 1	Chignolo Po	Ex Strada Statale n. 234	20.372	2,5%	509	2,5%	509	5%	1.019	10%	2.037	5%	1.019

Tabella 7. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATP-PL

6.2 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)

1 Ambiti ATP-PCC: identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono identificati con la sigla ATP-PCC.

2 Ambiti ATP-PCC: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATP-PCC è prevista una destinazione d'uso degli edifici artigianale, produttiva e commerciale.

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

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m² 600	●	
		M2 Medie < m² 1500	●	
		alloggio custode		
		GS Grandi > m² 1500		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●	
		alloggio custode		
DIREZIONALI	D1	Uffici	●	
		alloggio custode		
	D2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere	●	
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP3	Depositi-magazzini	●	
		alloggio custode		
	AP4	Rottamazione	●	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agricole		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

3 Ambiti ATP-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATP-PCC, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti sia per il settore ALIMENTARE sia per il settore NON ALIMENTARE, in conformità a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATP-PCC: precisazioni sulle stazioni di servizio

È ammessa la realizzazione di nuove stazioni di servizio (distributori di carburante e autolavaggi) soltanto nell'ambito di trasformazione ATP-PCC 2, a condizione che siano localizzate nelle aree comprese entro i "limiti di rispetto stradale" rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

5 Ambiti ATP-PCC: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici industriali e commerciali, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

6 Ambiti ATP-PCC: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie:

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

7 Ambiti ATP-PCC: distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

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

8 Ambiti ATP-PCC: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PCC è riportata nella Tabella 8, in cui sono definiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min

L'indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min è l'indice di base attribuito a ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PCC. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia produttiva convenzionata e alla perequazione urbanistica.

Indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg

A ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP-PCC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la superficie lorda di pavimento derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di perequazione SLP_pereq attribuita ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal PGT;
- sia destinato ad infrastrutture di edilizia produttiva/commerciale convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata e della SLP di perequazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale bonus Ut_bon

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATP-PCC un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_{bon} = 1,00 \times Ut_{agg}$$

L'indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot

Corrisponde all'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATP-PCC, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg (e, conseguentemente, dell'indice di bonus Ut_bon). È dato da:

$$Ut_{tot} = Ut_{min} + Ut_{agg} + Ut_{bon}$$

9 Ambiti ATP-PCC: aree per servizi pubblici

La Tabella 9 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).

Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

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

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

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PCC: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

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

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

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

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

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso (nelle tabelle, a titolo indicativo, i parcheggi e le aree verdi sono divisi in parti uguali).

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto.

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

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

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

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale				Superficie lorda di pavimento			
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minima	aggiuntiva (1)	bonus (2)	totale
			St m ²	Ut_min m ² /m ²	Ut_agg m ² /m ²	Ut_bon = 1,00 x Ut_agg m ² /m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_min m ²	SLP_agg m ²	SLP_bon = 1,00 x SLP_agg m ²	SLP_tot m ²
ATP-PCC 1	Chignolo Po	Ex Strada Statale n. 234	9.066	0,50	0,05	0,05	0,60	4.533	453	453	5.440
ATP-PCC 2	Lambrinia	Ex Strada Statale n. 234	6.858	0,50	0,05	0,05	0,60	3.429	343	343	4.115
TOTALE			15.924	0,50	0,05	0,05	0,60	7.962	796	796	9.554

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia convenzionata e/o perequazione (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione Ut_bon=Ut_agg

Tabella 8. Capacità edificatoria degli ambiti ATP-PCC

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATP-PCC 1	Chignolo Po	Ex Strada Statale n. 234	5.440	2,5%	136	2,5%	136	5%	272	10%	544	5%	272
ATP-PCC 2	Lambrinia	Ex Strada Statale n. 234	4.115	2,5%	103	2,5%	103	5%	206	10%	411	5%	206
TOTALE			9.554	2,5 %	239	2,5 %	239	5 %	478	10 %	955	5 %	478

Tabella 9. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATP-PCC

Parte 7. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

7.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord-est del capoluogo di Chignolo Po, in via Lambrinia.

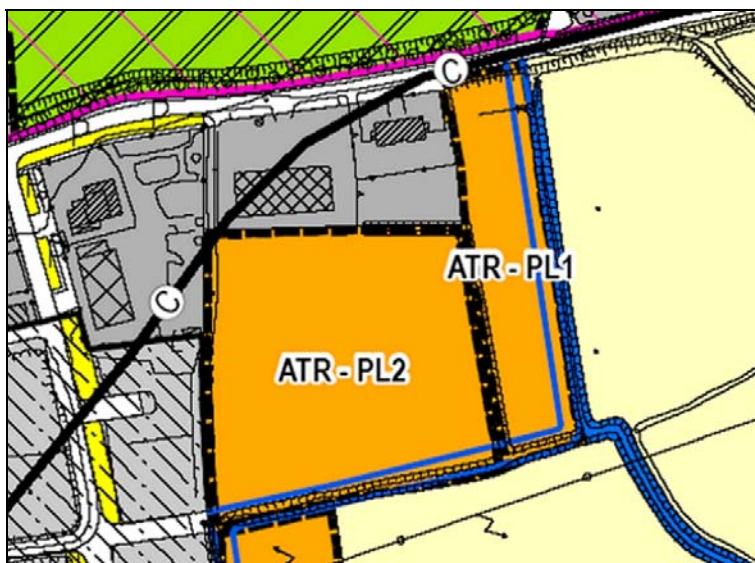


Figura 5. ATR-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 6. ATR-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito in oggetto era individuato come "zona agricola" nel PRG vigente: il piano di lottizzazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di tale strada, così come individuato nelle Tavole del PGT, è soltanto indicativo, e potrà essere modificato in fase di presentazione del piano di lottizzazione. Tuttavia, dovrà essere garantito il collegamento viabilistico con l'ambito di trasformazione ATR-PL 2 e con il piano di lottizzazione in corso PAR5.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a pioppeto.

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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2B di fattibilità geologica.

Classe 2B. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili alle Alluvioni Attuali". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto rientra nella "fascia C" ("area di inondazione per piena catastrofica") del PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

Ai sensi dell'Articolo 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (PGT) regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

La previsione in oggetto, pertanto, è conforme alle norme PAI.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 1 - Chignolo Po - Via Lambrinia

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	6.086	Minimo	32	Massimo	41
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	4.869
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	609
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	609
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³ / m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	6.086
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	26,50	41	1.075	Verde attrezzato	6,00	41	243
Aree da cedere	12,00	41	487	Parcheggio	6,00	41	243
Aree monetizzabili	14,50	41	588	Totale	12,00	41	487

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.

7.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord-est del capoluogo di Chignolo Po, in via Lambrinia.

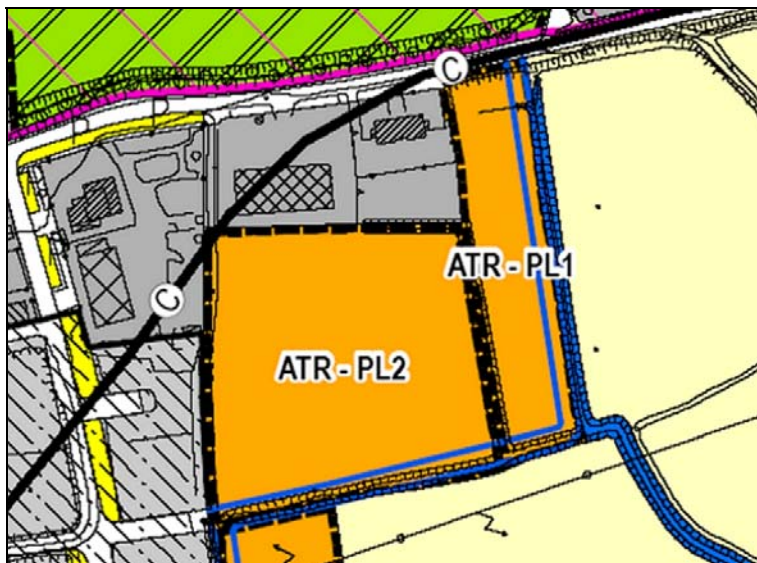


Figura 7. ATR-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 8. ATR-PL 2. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito in oggetto era individuato come "zona agricola" nel PRG vigente: il piano di lottizzazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di tale strada, così come individuato nelle Tavole del PGT, è soltanto indicativo, e potrà essere modificato in fase di presentazione del piano di lottizzazione. Tuttavia, dovrà essere garantito il collegamento viabilistico con l'ambito di trasformazione ATR-PL 1 e con il piano di lottizzazione in corso PAR5.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a pioppeto.

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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2B di fattibilità geologica.

Classe 2B. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili alle Alluvioni Attuali". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

L'ambito in oggetto confina con una piccola attività artigianale, che non è né rumorosa né inquinante e, pertanto, può essere considerata compatibile con la destinazione residenziale.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto rientra nella "fascia C" ("area di inondazione per piena catastrofica") del PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

Ai sensi dell'Articolo 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (PGT) regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

La previsione in oggetto, pertanto, è conforme alle norme PAI.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 2 - Chignolo Po - Via Lambrinia

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	13.754	Minimo	73	Massimo	92
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	11.003
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	1.375
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	1.375
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³ / m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	13.754
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	26,50	92	2.430	Verde attrezzato	6,00	92	550
Aree da cedere	12,00	92	1.100	Parcheggio	6,00	92	550
Aree monetizzabili	14,50	92	1.330	Totale	12,00	92	1.100

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.

7.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord-est del capoluogo di Chignolo Po, in una traversa di via Monticelli.

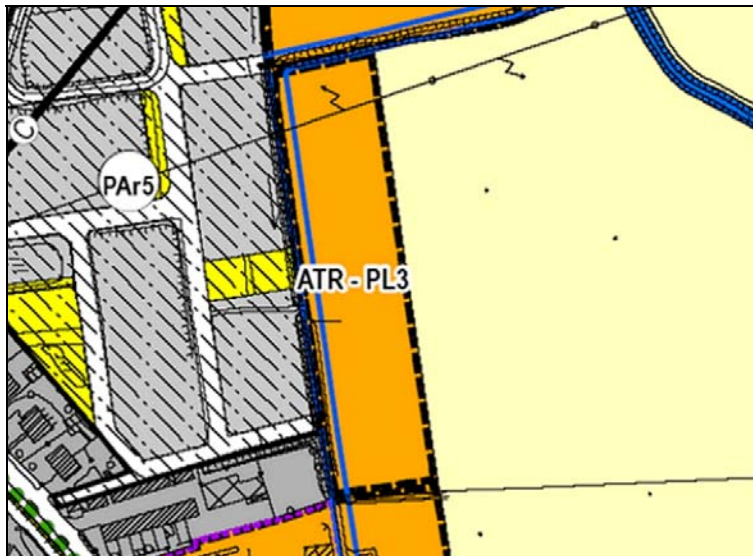


Figura 9. ATR-PL 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 10. ATR-PL 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito in oggetto era già edificabile con destinazione residenziale nel PRG vigente ("zona residenziale di espansione a bassa densità").

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di tale strada, così come individuato nelle Tavole del PGT, è soltanto indicativo, e potrà essere modificato in fase di presentazione del piano di lottizzazione. Tuttavia, dovrà essere garantito il collegamento viabilistico con l'ambito di trasformazione ATR-PL 2 e con il piano di lottizzazione in corso PAr5.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2B di fattibilità geologica.

Classe 2B. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili alle Alluvioni Attuali". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto rientra nella "fascia C" ("area di inondazione per piena catastrofica") del PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

Ai sensi dell'Articolo 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (PGT) regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

La previsione in oggetto, pertanto, è conforme alle norme PAI.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 3 - Chignolo Po - Via Monticelli

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	10.936	Minimo	58	Massimo	73
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	8.749
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	1.094
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	1.094
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	10.936
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	26,50	73	1.932	Verde attrezzato	6,00	73	437
Aree da cedere	12,00	73	875	Parcheggio	6,00	73	437
Aree monetizzabili	14,50	73	1.057	Totale	12,00	73	875

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.

7.1.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 4

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Lambrinia, in via Papa Giovanni XXIII.

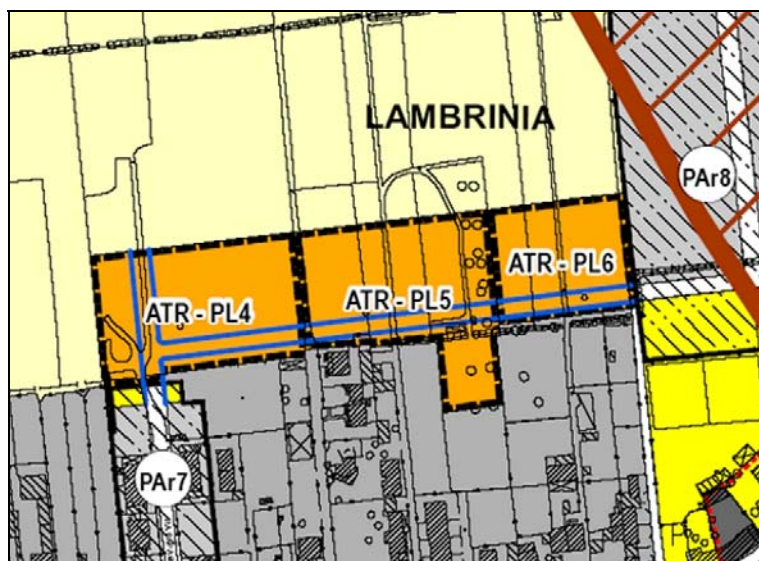


Figura 11. ATR-PL 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 12. ATR-PL 4. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito in oggetto era individuato come "zona agricola" nel PRG vigente: il piano di lottizzazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di tale strada, così come individuato nelle Tavole del PGT, è soltanto indicativo, e potrà essere modificato in fase di presentazione del piano di lottizzazione. Tuttavia, dovrà essere garantito il collegamento tra via Papa Giovanni XXIII e la strada interna al piano di lottizzazione in corso "PAR8".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola elevata (classe 1, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER).

Non devono pertanto essere realizzati gli interventi compensativi di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 4 - Lambrinia - Via Papa Giovanni XXIII

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	6.988	Minimo	37	Massimo	47
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	5.590
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	699
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	699
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	6.988
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	26,50	47	1.235	Verde attrezzato	6,00	47	280
Aree da cedere	12,00	47	559	Parcheggio	6,00	47	280
Aree monetizzabili	14,50	47	676	Totale	12,00	47	559

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.

7.1.5 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 5

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Lambrinia, accanto all'ambito di trasformazione ATR-PL 4 (vedi scheda precedente).

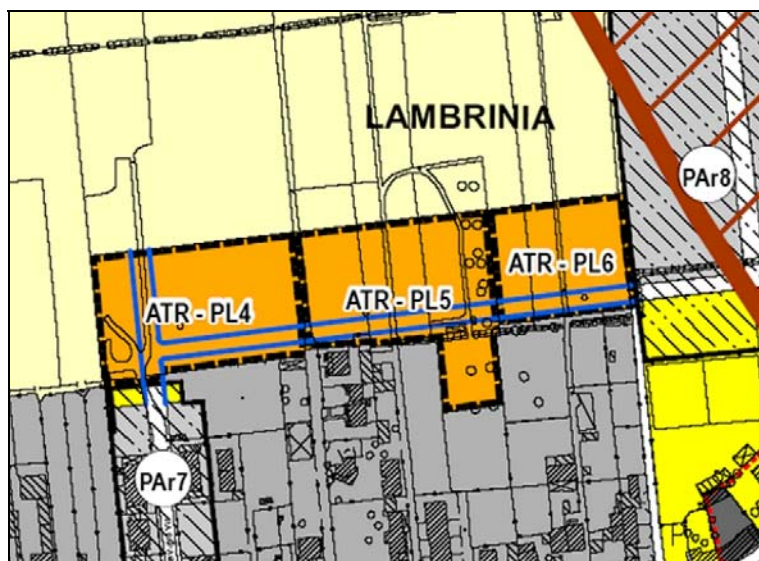


Figura 13. ATR-PL 5. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 14. ATR-PL 5. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito in oggetto era individuato come "zona agricola" nel PRG vigente: il piano di lottizzazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di tale strada, così come individuato nelle Tavole del PGT, è soltanto indicativo, e potrà essere modificato in fase di presentazione del piano di lottizzazione. Tuttavia, dovrà essere garantito il collegamento tra via Papa Giovanni XXIII e la strada interna al piano di lottizzazione in corso "PAR8".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola elevata (classe 1, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER).

Non devono pertanto essere realizzati gli interventi compensativi di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 5 - Lambrinia - Via Papa Giovanni XXIII

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	7.460	Minimo	40	Massimo	50
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	5.968
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	746
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	746
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	7.460
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	26,50	50	1.318	Verde attrezzato	6,00	50	298
Aree da cedere	12,00	50	597	Parcheggio	6,00	50	298
Aree monetizzabili	14,50	50	721	Totale	12,00	50	597

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.

7.1.6 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 6

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Lambrinia, accanto all'ambito di trasformazione ATR-PL 5 (vedi scheda precedente).

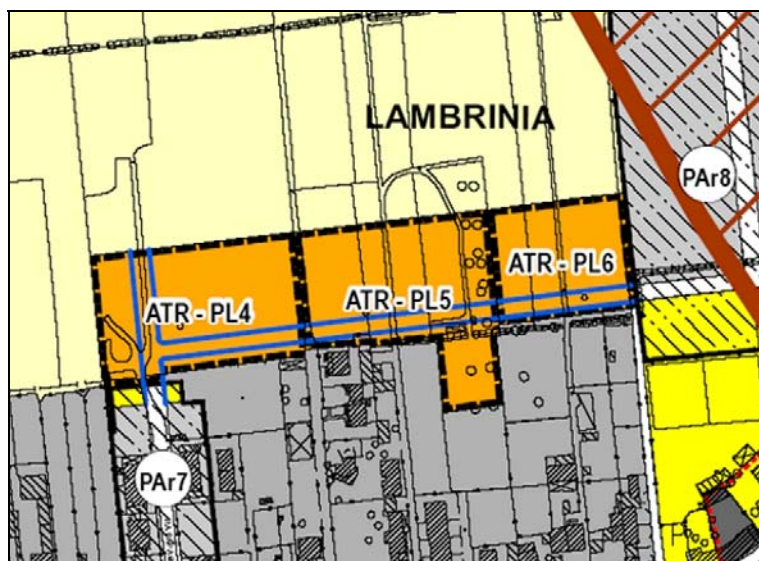


Figura 15. ATR-PL 6. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 16. ATR-PL 6. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito in oggetto era individuato come "zona agricola" nel PRG vigente: il piano di lottizzazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano". Si precisa che il tracciato di tale strada, così come individuato nelle Tavole del PGT, è soltanto indicativo, e potrà essere modificato in fase di presentazione del piano di lottizzazione. Tuttavia, dovrà essere garantito il collegamento tra via Papa Giovanni XXIII e la strada interna al piano di lottizzazione in corso "PAR8".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola elevata (classe 1, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER).

Non devono pertanto essere realizzati gli interventi compensativi di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 6 - Lambrinia - Via Papa Mariotto

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	4.215	Minimo	22	Massimo	28
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	3.372
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	422
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	422
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	4.215
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	26,50	28	745	Verde attrezzato	6,00	28	169
Aree da cedere	12,00	28	337	Parcheggio	6,00	28	169
Aree monetizzabili	14,50	28	407	Totale	12,00	28	337

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

8.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a sud ovest del capoluogo, all'incrocio tra via Partigiani e via Ponte al Po.

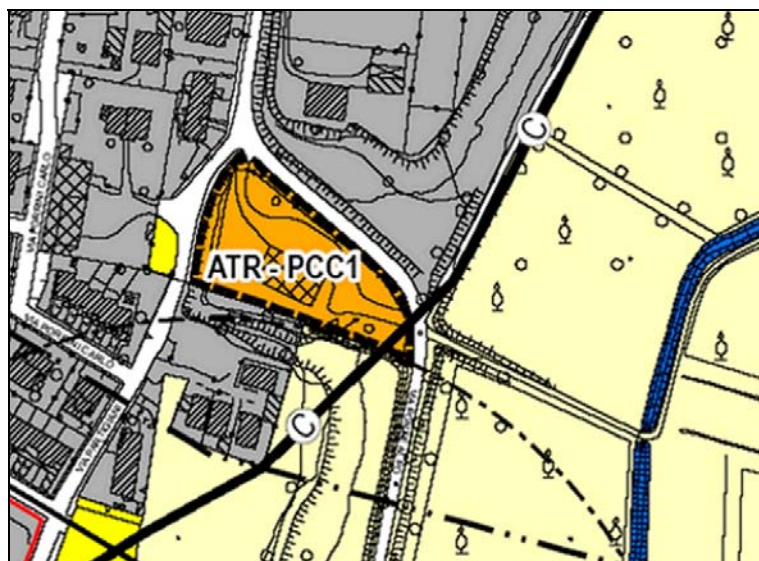


Figura 17. ATR-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 18. ATR-PCC 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è individuato come zona artigianale di completamento nel PRG vigente. L'ambito di trasformazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'ambito in oggetto è occupato da un magazzino, ora inutilizzato, che è stato al servizio del Consorzio di Bonifica "Est Ticino Villoresi".

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

Gli edifici esistenti possono essere riutilizzati o, in alternativa, completamente demoliti e ricostruiti, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati dalle presenti schede.

Si precisa che è consentita la realizzazione di un volume pari al maggior valore tra il volume esistente, calcolato secondo la definizione di volume contenuta nel Fascicolo "Indici, parametri e destinazioni d'uso" ed il volume derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale attribuito dalle presenti schede.

4 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto sono già edificati: il suolo non ha alcun valore agricolo. Non deve quindi essere applicata la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 42, comma 2-bis della Legge Regionale n. 12/2005.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER).

Non devono pertanto essere realizzati gli interventi compensativi di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 3C di fattibilità geologica.

Classe 3C. "Fattibilità con consistenti limitazioni". La classe comprende aree con caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni molto variabili; il drenaggio delle acque superficiali è generalmente difficile. Dovrà essere posta particolare cura al progetto delle strutture di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua il "corridoio ecologico" del Colatore Nerone. I "corridoi ecologici" sono disciplinati dall'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Si prescrive pertanto che:

- Le nuove edificazioni siano poste alla distanza minima di 10 metri rispetto alle sponde del Colatore Nerone.
- L'area adiacente il Colatore Nerone sia piantumata con essenze arboree autoctone (il numero di alberi dovrà essere concordato con il Comune).

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 1 - Chignolo Po - Via Ponte al Po

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	4.198	Minimo	22	Massimo	28
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	3.358
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	420
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	420
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³ / m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	4.198
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	12,00	28	336	Verde attrezzato	3,00	28	84
Aree da cedere	6,00	28	168	Parcheggio	3,00	28	84
Aree monetizzabili	6,00	28	168	Totale	6,00	28	168

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.

8.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo, in una traversa di via Cusani Visconti.

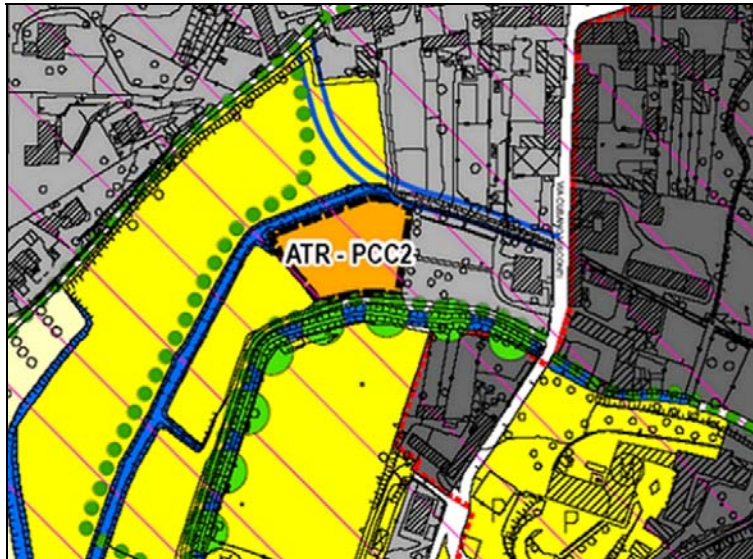


Figura 19. ATR-PCC 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 20. ATR-PCC 2. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è individuato come zona residenziale di completamento nel PRG vigente. Il PGT conferma tale destinazione.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER).

Non devono pertanto essere realizzati gli interventi compensativi di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 3C di fattibilità geologica.

Classe 3C. "Fattibilità con consistenti limitazioni". La classe comprende aree con caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni molto variabili; il drenaggio delle acque superficiali è generalmente difficile. Dovrà essere posta particolare cura al progetto delle strutture di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua il "corridoio ecologico" del Colatore Nerone. I "corridoi ecologici" sono disciplinati dall'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Si prescrive pertanto che:

- Le nuove edificazioni siano poste alla distanza minima di 10 metri rispetto alle sponde del Colatore Nerone.
- L'area adiacente il Colatore Nerone sia piantumata con essenze arboree autoctone (il numero di alberi dovrà essere concordato con il Comune).

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Ambiti di particolare sensibilità acustica

L'ambito in oggetto è inserito fra gli "ambiti di particolare sensibilità acustica". L'indicazione è dovuta alla presenza, a nord del capoluogo di Chignolo Po, di due piste automobilistiche, che hanno un notevole impatto acustico sul centro abitato.

I soggetti attuatori degli interventi, pertanto, sono tenuti a verificare che tale impatto acustico non superi i limiti di legge.

20 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 2 - Chignolo Po - Via Cusani Visconti

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	2.816	Minimo	15	Massimo	19
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	2.253
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	282
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	282
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³ / m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	2.816
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	12,00	19	225	Verde attrezzato	3,00	19	56
Aree da cedere	6,00	19	113	Parcheggio	3,00	19	56
Aree monetizzabili	6,00	19	113	Totale	6,00	19	113

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.

8.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo, in una traversa di via Cusani Visconti.

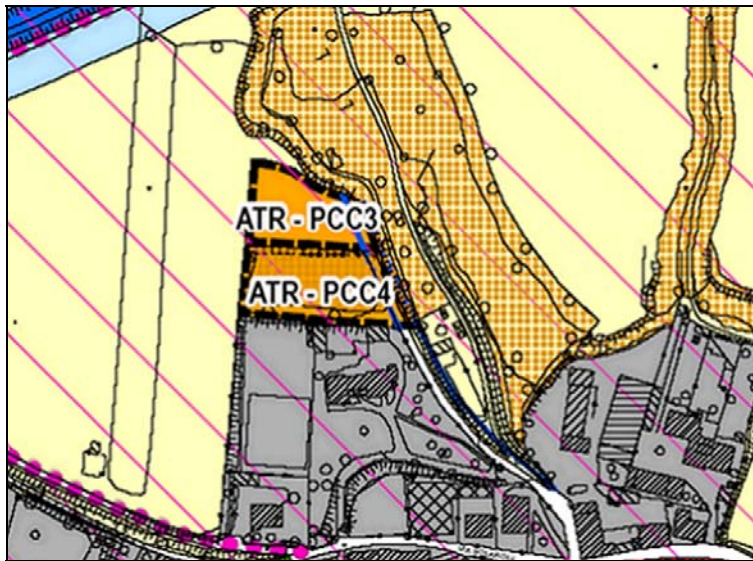


Figura 21. ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 22. ATR-PCC 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è individuato come zona residenziale di completamento nel PRG vigente. Il PGT conferma tale destinazione.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione della viabilità di accesso al comparto, individuata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", che costituisce il prolungamento della strada esistente.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a bosco.

Data la presenza del bosco, il suolo non ha alcun valore agricolo. Non deve essere applicata, pertanto, la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

In parte dell'ambito in oggetto è stata rilevata la presenza di un bosco, secondo la definizione riportata nella Legge Regionale n. 31/2008. I boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). L'attuazione degli interventi nell'ambito è pertanto subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Ambiti di particolare sensibilità acustica

L'ambito in oggetto è inserito fra gli "ambiti di particolare sensibilità acustica". L'indicazione è dovuta alla presenza, a nord del capoluogo di Chignolo Po, di due piste automobilistiche, che hanno un notevole impatto acustico sul centro abitato.

I soggetti attuatori degli interventi, pertanto, sono tenuti a verificare che tale impatto acustico non superi i limiti di legge.

20 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 3 - Chignolo Po - Via Solaroli

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	1.718	Minimo	9	Massimo	11
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	1.374
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	172
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	172
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³ / m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	1.718
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	12,00	11	137	Verde attrezzato	3,00	11	34
Aree da cedere	6,00	11	69	Parcheggio	3,00	11	34
Aree monetizzabili	6,00	11	69	Totale	6,00	11	69

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.

8.1.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 4

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo, in una traversa di via Cusani Visconti.

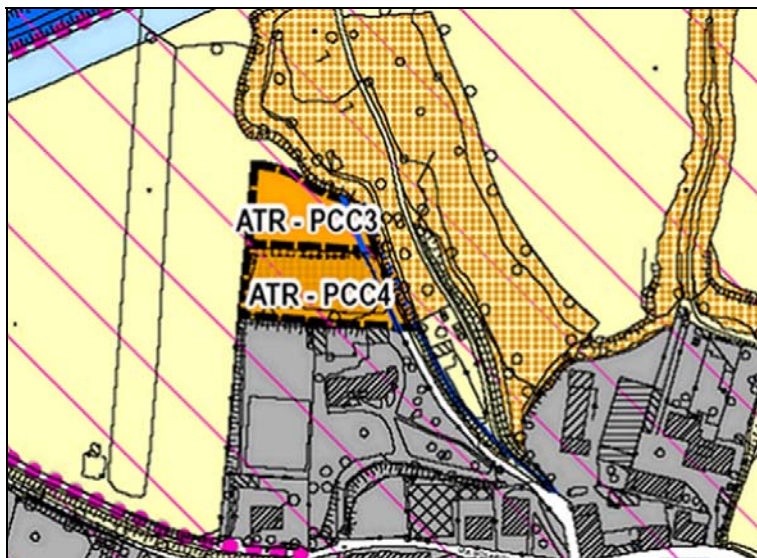


Figura 23. ATR-PCC 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 24. ATR-PCC 4. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è individuato come "ambito di verde privato" nel PRG vigente. L'ambito di trasformazione residenziale è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione della viabilità di accesso al comparto, individuata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", che costituisce il prolungamento della strada esistente.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a bosco.

Data la presenza del bosco, il suolo non ha alcun valore agricolo. Non deve essere applicata, pertanto, la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

7 Indicazioni della RER

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

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

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

In parte dell'ambito in oggetto è stata rilevata la presenza di un bosco, secondo la definizione riportata nella Legge Regionale n. 31/2008. I boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). L'attuazione degli interventi nell'ambito è pertanto subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Ambiti di particolare sensibilità acustica

L'ambito in oggetto è inserito fra gli "ambiti di particolare sensibilità acustica". L'indicazione è dovuta alla presenza, a nord del capoluogo di Chignolo Po, di due piste automobilistiche, che hanno un notevole impatto acustico sul centro abitato.

I soggetti attuatori degli interventi, pertanto, sono tenuti a verificare che tale impatto acustico non superi i limiti di legge.

20 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 4 - Chignolo Po - Via Solaroli

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	2.377	Minimo	13	Massimo	16
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	1.902
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	238
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	238
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³ / m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	2.377
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	12,00	16	190	Verde attrezzato	3,00	16	48
Aree da cedere	6,00	16	95	Parcheggio	3,00	16	48
Aree monetizzabili	6,00	16	95	Totale	6,00	16	95

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.

8.1.5 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 5

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a sud ovest del capoluogo, in via Borsellino.



Figura 25. ATR-PCC 5. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 26. ATR-PCC 5. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è individuato come "zona residenziale di completamento" nel PRG vigente. Il PGT conferma tale destinazione.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione della strada di progetto rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", che costituisce la viabilità di accesso all'ambito ed il prolungamento della strada esistente interna al piano di lottizzazione residenziale in corso "Par2".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

Una piccola parte dell'ambito in oggetto ricade negli "areali di rischio archeologico" evidenziati dalla Tavola 3.3 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplinati dall'articolo 32, commi 53-55 delle NTA del PTCP: prima dell'esecuzione dei lavori, pertanto, dovrà essere avvisata la competente Soprintendenza Archeologica.

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

Parte dell'ambito in oggetto rientra nella "zona di rispetto" dei pozzi idropotabili di via Ponte al Po. In quest'area sono vietate le attività elencate all'articolo 6 del D.Lgs. n. 258/2000 e s.m.i.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 5 - Chignolo Po - Via Borsellino

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	1.472	Minimo	8	Massimo	10
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	1.178
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	147
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	147
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	1.472
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	12,00	10	118	Verde attrezzato	3,00	10	29
Aree da cedere	6,00	10	59	Parcheggio	3,00	10	29
Aree monetizzabili	6,00	10	59	Totale	6,00	10	59

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.

8.1.6 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 6

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Alberone, in una traversa di via Cucchiani.

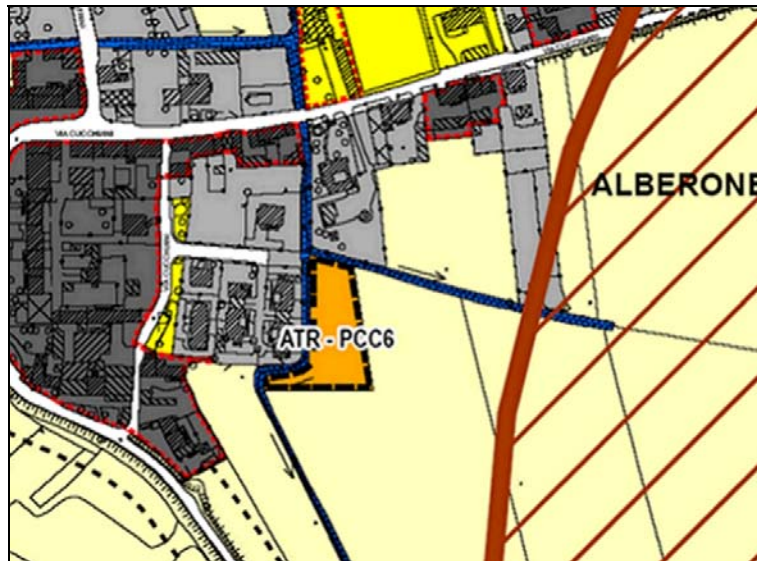


Figura 27. ATR-PCC 6. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 28. ATR-PCC 6. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è individuato come "zona residenziale di completamento" nel PRG vigente. Il PGT conferma tale destinazione, ampliando leggermente l'area di intervento.

3 Obiettivi

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

4 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

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

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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.

7 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25 "Fiume Po") della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2B di fattibilità geologica.

Classe 2B. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili alle Alluvioni Attuali". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

L'ambito in oggetto ricade nelle "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" evidenziate nelle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e disciplinate dall'articolo 33, commi 6-14 delle NTA del PTCP.

Sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Ad Alberone è presente un allevamento di bovini: occorrerà, pertanto, verificare che le nuove abitazioni residenziali siano poste ad una distanza superiore a 100 metri dalle stalle (Regolamento Locale di Igiene).

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto rientra nella "fascia C" ("area di inondazione per piena catastrofica") del PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

Ai sensi dell'Articolo 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (PGT) regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

La previsione in oggetto, pertanto, è conforme alle norme PAI.

19 Adeguamento alla Valutazione di incidenza per il sito di Rete Natura 2000 ZPS "Po di Monticelli Pavese e Chignolo Po"

Sulla base delle prescrizioni contenute nella Valutazione di incidenza della provincia di Pavia (Determinazione Dirigenziale n. 1.447 del 22.08.2013), per la presenza del sito in oggetto, l'intervento edilizio residenziale del presente ambito, localizzato in Frazione Alberone, al limite di un corridoio primario della RER e a 500 m dal confine della ZPS, è sottoposto a Valutazione di incidenza secondo le indicazioni normative vigenti, ed in particolare:

- dgr 9275109 - misure per la tutela delle ZPS lombarde
- dgr 10962/09 RER approvazione degli elaborati finali
- Piano di gestione della ZPS Po di Monticelli Pavese e Chignolo Po

20 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 6 - Chignolo Po - Via Cucchiani

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	2.417	Minimo	13	Massimo	16
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	1.934
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,10	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	242
Indice di bonus (= 1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,10	Volume di bonus (= 1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	242
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	2.417
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
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. max	m ²		m ² /abit	n. max	m ²
Aree parametriche minime	12,00	16	193	Verde attrezzato	3,00	16	48
Aree da cedere	6,00	16	97	Parcheggio	3,00	16	48
Aree monetizzabili	6,00	16	97	Totale	6,00	16	97

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 9. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

9.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo, sul confine con il Comune di Miradolo Terme, ed è compreso tra la ex Strada Statale n. 234 e la ferrovia Pavia-Cremona. Vi si trovano i resti della storica "Fornace Badino".

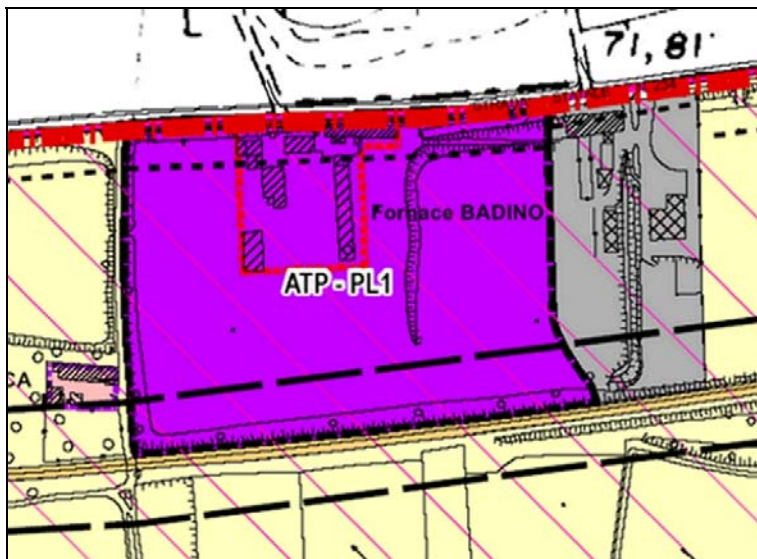


Figura 29. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 30. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era individuato come zona produttiva di completamento nel PRG vigente. Il PGT conferma la destinazione produttiva, ma prescrive che l'attuazione degli interventi sia subordinata a piano di lottizzazione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

Dovrà essere garantita un'elevata qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in termini di scelta delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali utilizzati.

4 Viabilità stradale

Si prescrive che l'accesso all'ambito di trasformazione in oggetto non possa avvenire direttamente dalla ex Strada Statale n. 234 (ora provinciale), ma avvenga attraverso una strada locale "di arroccamento", a sua volta collegata alla strada provinciale mediante un'intersezione di tipo e dimensioni adeguate.

Il progetto della viabilità di accesso dovrà essere preventivamente approvato dalla Provincia di Pavia, ente gestore della ex SS n. 234.

Ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada") e, in particolare, dell'Articolo 26 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al confine stradale della ex SS n. 234 ("strada extraurbana secondaria" o di "tipo C"). I "limiti di rispetto stradale" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

Ai sensi dell'Articolo 49 del DPR 11 luglio 1980, n. 753 ("Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e degli altri servizi di trasporto"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al limite di occupazione della rotaia più vicina della ferrovia Pavia-Cremona. I "limiti di rispetto ferroviario" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Inoltre, ai sensi del DPR n. 459/1998 ("Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge n. 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario"), sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico necessari per rispettare le soglie minime di legge.

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR n. 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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 con apposito atto. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

7 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

La porzione già costruita dell'ambito di trasformazione (resti della fornace "Badino") ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

Tutta l'area rimanente, libera da edificazioni, ricade in classe 3C di fattibilità geologica.

Classe 3C. "Fattibilità con consistenti limitazioni". La classe comprende aree con caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni molto variabili; il drenaggio delle acque superficiali è generalmente difficile. Dovrà essere posta particolare cura al progetto delle strutture di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

9 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua l'area in oggetto come "area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi". Tali aree sono disciplinate dall'articolo 33, commi 32-33-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Quale misura compensativa alla sottrazione di suolo agricolo, si applica la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, secondo le indicazioni riportate nel Paragrafo "Stato di fatto e valore agricolo del suolo" della presente Scheda.

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

In parte dell'ambito in oggetto è stata rilevata la presenza di un bosco, secondo la definizione riportata nella Legge Regionale n. 31/2008. I boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). L'attuazione degli interventi nell'ambito è pertanto subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Nel caso in cui il progetto del piano di lottizzazione preveda l'insediamento di attività particolarmente delicate dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente (cioè le attività comprese negli elenchi della Legge Regionale n. 5 del 2 febbraio 2010), l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata a "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), secondo la procedura di cui alla LR n. 5/2010 sopra citata.

20 Indicazioni per il risparmio energetico

Al fine di incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili (materia disciplinata dalla DGR 18 aprile 2012, n. 3298), si suggerisce di valutare l'opportunità di realizzare, sulle coperture dei nuovi insediamenti produttivi o commerciali, impianti fotovoltaici o simili.

21 Tutela delle presenze di interesse storico

Parte dell'ambito di trasformazione in oggetto è occupata dai resti dell'antica fornace "Badino", che il PGT individua come complesso edilizio di interesse storico.

A tutti gli edifici costituenti la fornace è assegnata la categoria di intervento della "sostituzione edilizia" (si veda la "Carta della disciplina degli interventi del tessuto storico" del Piano delle Regole): tale modalità di intervento consente la demolizione degli edifici e la loro ricostruzione, anche in posizione diversa da quella originaria.

Dovrà tuttavia essere valutata con attenzione l'opportunità di conservare, attraverso adeguati interventi di consolidamento statico, la vecchia ciminiera.

22 Ambiti di particolare sensibilità acustica

L'ambito in oggetto è inserito fra gli "ambiti di particolare sensibilità acustica". L'indicazione è dovuta alla presenza, a nord del capoluogo di Chignolo Po, di due piste automobilistiche, che hanno un notevole impatto acustico sul centro abitato.

I soggetti attuatori degli interventi, pertanto, sono tenuti a verificare che tale impatto acustico non superi i limiti di legge.

23 Indici e parametri urbanistici

ATP-PL 1 - Chignolo Po - Ex Strada Statale n. 234

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	33.953
-------------------------	----	----------------	--------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m ² /m ²	0,05
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m² / m²	0,60

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	16.977
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
SLP aggiuntiva	SLP_agg	m ²	1.698
SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)	SLP_bon	m ²	1.698
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	20.372

Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

Destinazione	Parametro	SLP	Superficie
	% SLP	m ²	m ²
Aree parametriche minime	10%	20.372	2.037
Aree da cedere	5%	20.372	1.019
Aree monetizzabili	5%	20.372	1.019

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

Destinazione	Parametro	SLP	Superficie
	% SLP	m ²	m ²
Verde attrezzato	2,5%	20.372	509
Parcheggio	2,5%	20.372	509
Totale	5%	20.372	1.019

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

Parte 10. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC)

10.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo, sul confine con il Comune di Miradolo Terme, ed è compreso tra la ex Strada Statale n. 234, la ferrovia Pavia-Cremona e via Stazione.

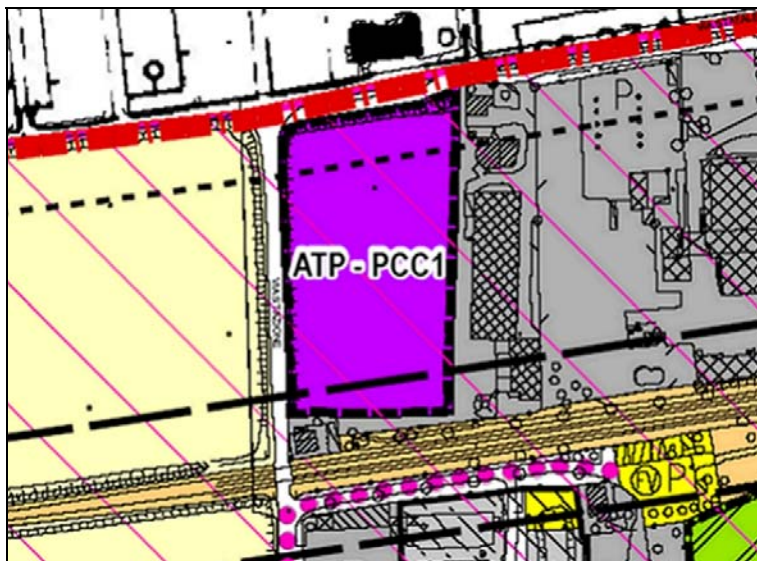


Figura 31. ATP-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 32. ATP-PCC 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era individuato come zona produttiva di completamento nel PRG vigente. Il PGT conferma la destinazione produttiva, ma prescrive che l'attuazione degli interventi sia subordinata a permesso di costruire convenzionato.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

Dovrà essere garantita un'elevata qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in termini di scelta delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali utilizzati.

4 Viabilità stradale

Si prescrive che l'accesso all'ambito di trasformazione in oggetto non possa avvenire direttamente dalla ex Strada Statale n. 234 (ora provinciale), ma avvenga attraverso una strada locale "di arroccamento", a sua volta collegata alla strada provinciale mediante un'intersezione di tipo e dimensioni adeguate.

Il progetto della viabilità di accesso dovrà essere preventivamente approvato dalla Provincia di Pavia, ente gestore della ex SS n. 234.

Ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo Codice della Strada") e, in particolare, dell'Articolo 26 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al confine stradale della ex SS n. 234 ("strada extraurbana secondaria" o di "tipo C"). I "limiti di rispetto stradale" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

Ai sensi dell'Articolo 49 del DPR 11 luglio 1980, n. 753 ("Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e degli altri servizi di trasporto"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al limite di occupazione della rotaia più vicina della ferrovia Pavia-Cremona. I "limiti di rispetto ferroviario" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Inoltre, ai sensi del DPR n. 459/1998 ("Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge n. 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario"), sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico necessari per rispettare le soglie minime di legge.

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR n. 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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 con apposito atto. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

7 Indicazioni della RER

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

9 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua l'area in oggetto come "area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi". Tali aree sono disciplinate dall'articolo 33, commi 32-33-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Quale misura compensativa alla sottrazione di suolo agricolo, si applica la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, secondo le indicazioni riportate nel Paragrafo "Stato di fatto e valore agricolo del suolo" della presente Scheda.

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non ricade in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Nel caso in cui il progetto del piano di lottizzazione preveda l'insediamento di attività particolarmente delicate dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente (cioè le attività comprese negli elenchi della Legge Regionale n. 5 del 2 febbraio 2010), l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata a "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), secondo la procedura di cui alla LR n. 5/2010 sopra citata.

20 Indicazioni per il risparmio energetico

Al fine di incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili (materia disciplinata dalla DGR 18 aprile 2012, n. 3298), si suggerisce di valutare l'opportunità di realizzare, sulle coperture dei nuovi insediamenti produttivi o commerciali, impianti fotovoltaici o simili.

21 Ambiti di particolare sensibilità acustica

L'ambito in oggetto è inserito fra gli "ambiti di particolare sensibilità acustica". L'indicazione è dovuta alla presenza, a nord del capoluogo di Chignolo Po, di due piste automobilistiche, che hanno un notevole impatto acustico sul centro abitato.

I soggetti attuatori degli interventi, pertanto, sono tenuti a verificare che tale impatto acustico non superi i limiti di legge.

22 Indici e parametri urbanistici

ATP-PCC 1 - Chignolo Po - Ex Strada Statale n. 234

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	9.066
-------------------------	----	----------------	-------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m ² /m ²	0,05
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m² / m²	0,60

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	4.533
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
SLP aggiuntiva	SLP_agg	m ²	453
SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)	SLP_bon	m ²	453
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	5.440

Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

Destinazione	Parametro	SLP	Superficie
	% SLP	m ²	m ²
Aree parametriche minime	10%	5.440	544
Aree da cedere	5%	5.440	272
Aree monetizzabili	5%	5.440	272

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

Destinazione	Parametro	SLP	Superficie
	% SLP	m ²	m ²
Verde attrezzato	2,5%	5.440	136
Parcheggio	2,5%	5.440	136
Totale	5%	5.440	272

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

10.1.2 SCHEDA AMBITO: ATP-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nella parte settentrionale del territorio comunale, accanto al grande polo produttivo logistico attestato sulla ferrovia Pavia-Cremona.

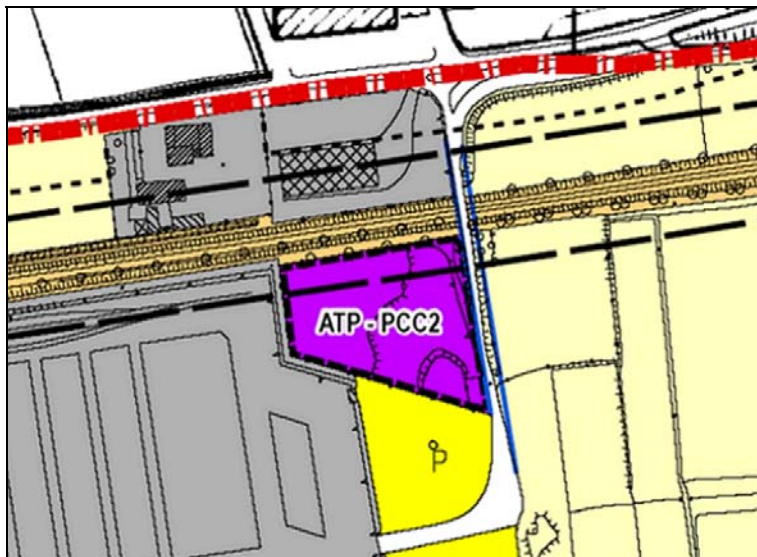


Figura 33. ATP-PCC 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 34. ATP-PCC 2. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era individuato come zona agricola nel PRG vigente. L'ambito di trasformazione produttivo è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

Dovrà essere garantita un'elevata qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in termini di scelta delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali utilizzati.

4 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

5 Viabilità ferroviaria

Ai sensi dell'Articolo 49 del DPR 11 luglio 1980, n. 753 ("Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e degli altri servizi di trasporto"), le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare l'arretramento di 30 metri rispetto al limite di occupazione della rotaia più vicina della ferrovia Pavia-Cremona. I "limiti di rispetto ferroviario" sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

Inoltre, ai sensi del DPR n. 459/1998 ("Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge n. 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario"), sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico necessari per rispettare le soglie minime di legge.

6 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR n. 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola alta (classe 1, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a 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 con apposito atto. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

7 Indicazioni della RER

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e n. 10962/2009.

8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito di trasformazione ricade in classe 2A di fattibilità geologica.

Classe 2A. "Fattibilità con modeste limitazioni: aree pianeggianti o sub pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Piano Generale Terrazzato o Livello Fondamentale della Pianura, a substrato prevalentemente sabbioso o sabbioso-ghiaioso". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi del DM 14 gennaio 2008 ("Norme Tecniche per le costruzioni"), è sempre e comunque obbligatoria.

9 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua l'area in oggetto come "area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi". Tali aree sono disciplinate dall'articolo 33, commi 32-33-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Quale misura compensativa alla sottrazione di suolo agricolo, si applica la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, secondo le indicazioni riportate nel Paragrafo "Stato di fatto e valore agricolo del suolo" della presente Scheda.

10 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non ricade in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

11 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2007 dal dott. Angelo Schiavi. In ogni caso, si tenga presente che il PZA dovrà essere aggiornato dopo l'entrata in vigore del PGT.

12 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

13 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

14 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano incompatibilità con le destinazioni urbanistiche degli ambiti adiacenti.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei depuratori

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

17 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

18 Fasce PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

L'ambito in oggetto non rientra nelle "fasce fluviali" definite dal PAI ("Piano di Assetto Idrogeologico") del fiume Po, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

19 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Nel caso in cui il progetto del piano di lottizzazione preveda l'insediamento di attività particolarmente delicate dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente (cioè le attività comprese negli elenchi della Legge Regionale n. 5 del 2 febbraio 2010), l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata a "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), secondo la procedura di cui alla LR n. 5/2010 sopra citata.

20 Indicazioni per il risparmio energetico

Al fine di incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili (materia disciplinata dalla DGR 18 aprile 2012, n. 3298), si suggerisce di valutare l'opportunità di realizzare, sulle coperture dei nuovi insediamenti produttivi o commerciali, impianti fotovoltaici o simili.

21 Indici e parametri urbanistici

ATP-PCC 2 - Lambrinia - Ex Strada Statale n. 234

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	6.858
-------------------------	----	----------------	-------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m ² /m ²	0,05
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m² / m²	0,60

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	3.429
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
SLP aggiuntiva	SLP_agg	m ²	343
SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)	SLP_bon	m ²	343
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	4.115

Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

Destinazione	Parametro	SLP	Superficie
	% SLP	m ²	m ²
Aree parametriche minime	10%	4.115	411
Aree da cedere	5%	4.115	206
Aree monetizzabili	5%	4.115	206

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

Destinazione	Parametro	SLP	Superficie
	% SLP	m ²	m ²
Verde attrezzato	2,5%	4.115	103
Parcheggio	2,5%	4.115	103
Totale	5%	4.115	206

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.