



COMUNE DI
BASCAPE'
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 - **APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Emanuela Curti

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO
dott. Rosa Castro

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. Ing. Giulia Natale
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA
dott. arch. Paolo Menudo

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 BASCAPÈ

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

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

INDICE

Parte 1. Premessa	3
Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità	4
2.1 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione	5
2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari	6
2.3 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	14
Parte 4. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica	16
4.2 Edilizia residenziale sociale	17
4.3 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata	18
4.4 Edilizia bioclimatica	19
Parte 5. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)	20
5.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	21
5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)	26
5.3 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	31
Parte 6. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP): disciplina urbanistica	36
6.1 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	37
Parte 7. Ambiti di trasformazione per servizi pubblici (ATS): disciplina urbanistica	42
7.1 Ambiti di trasformazione per servizi pubblici soggetti a piano di recupero (ATS-PR)	43
Parte 8. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	46

Parte 9. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)	56
Parte 10. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	59
Parte 11. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)	67
Parte 12. Schede degli ambiti di trasformazione per servizi pubblici soggetti a Piano di Recupero (ATS-PR)	71

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, 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) Piano di recupero (PR)
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 Bascapè.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) - soggetti a piano di recupero (ATR-PR) - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
ATS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI - soggetti a piano di recupero (ATS-PR)

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 Bascapè è attraversato da:

- Strada Provinciale n. 9 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 2 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 159 (strada locale - tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 142 (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 Prescrizioni di carattere viabilistico

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

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

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

3 Mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare", 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, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

4 Presenza di allevamenti di animali

Le distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere utilizzati per l'allevamento, di nuova realizzazione oppure ampliamento di allevamenti esistenti (essendo classificati quali industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.) sono:

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 150 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 350 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 Bascapè sono presenti 7 allevamenti di bovini (oltre a quelle di Cascina Colombara in comune di Casaletto Lodigiano) e 4 allevamenti di suini:

- Allevamento di bovini a Cascina Mirabello.
- Allevamento di bovini a Cascina Colombera.
- Allevamento di bovini a Trognano.
- Allevamento di bovini a Cascina Bissone.

- Allevamento di bovini a Cascina Albaredo.
- Allevamento di bovini nel capoluogo, in via Crivelli.
- **Allevamento di bovini a Cascina Valletta.**
- Allevamento di suini a Cascina Santa Martina.
- Allevamento di suini a Cascina Casa Deo.
- Allevamento di suini a Cascina Griffini.
- Allevamento di suini a Trognano.

5 Ambiti agricoli nello stato di fatto

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

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

Il Comune di Bascapè, 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.

6 Smaltimento delle acque meteoriche

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

7 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 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

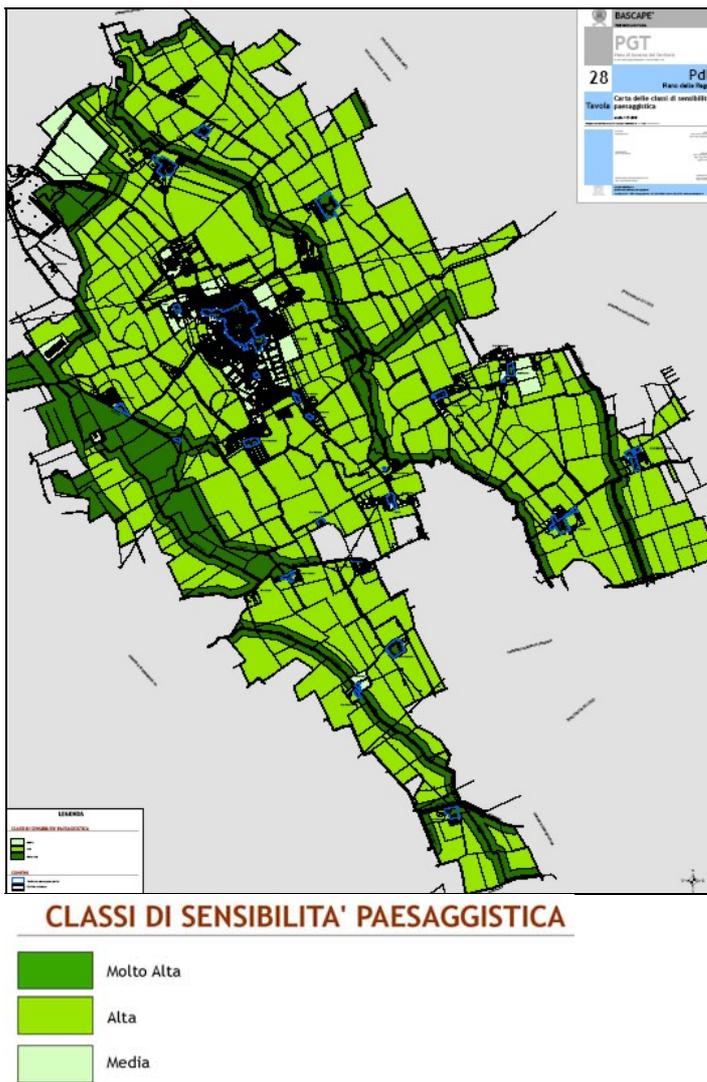


Figura 1. Stralcio della "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

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 (finestrate 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, una "sezione residenziale tipo", denominata "sezione tipo 3A", costituita da un piano interrato (box o cantina) e da 3 piani fuori terra.

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.
- In caso di soffitto inclinato, l'altezza netta interna minima all'imposta è di 2,10 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.

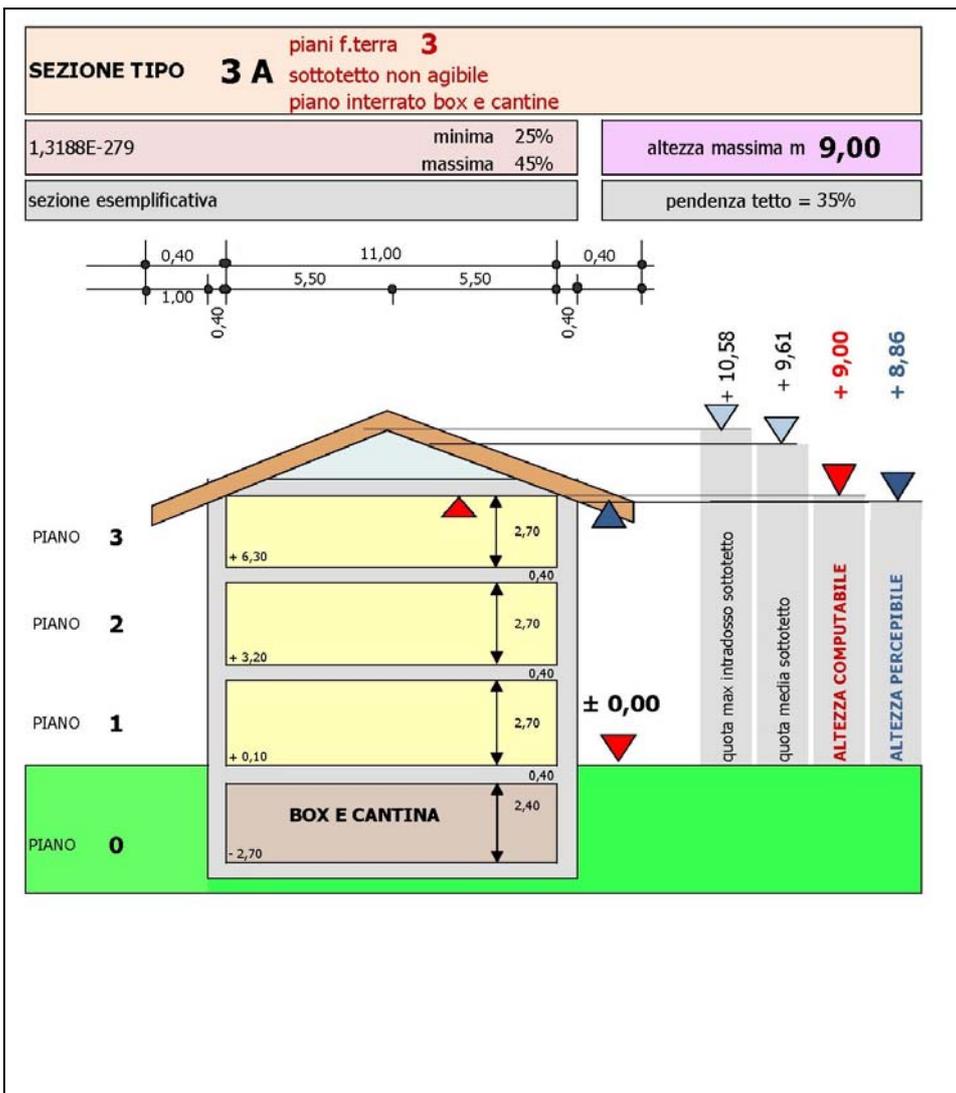


Figura 2. "Sezione tipo" residenziale a 3 piani fuori terra

3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

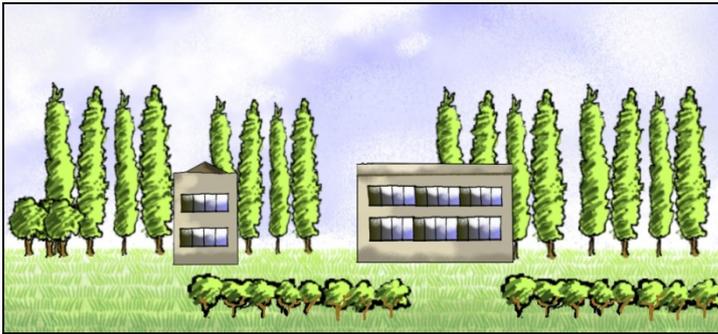
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

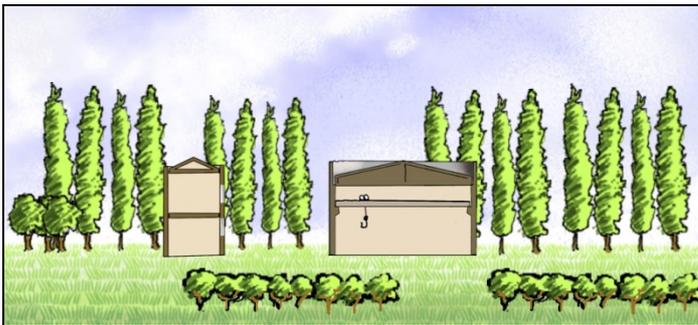
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo,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



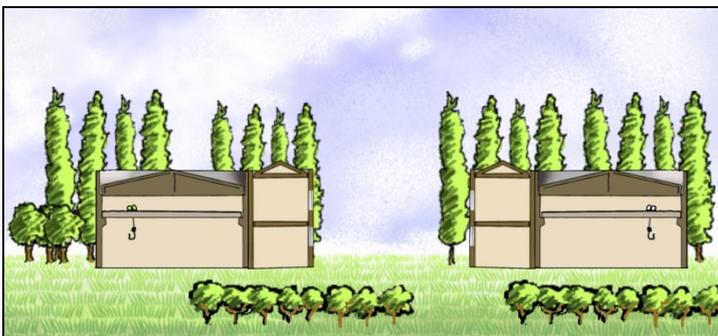
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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 It (o di utilizzazione Ut) alla superficie territoriale St 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 St per l'indice di edificabilità It (di utilizzazione Ut) 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 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 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 prevista 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 piano di recupero (ATR-PR).
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).
- Ambiti di trasformazione per servizi pubblici soggetti a piano di recupero (ATS-PR).

Agli ambiti di trasformazione 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 presenti schede. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

4.3 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 prevista nei seguenti ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano:

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

Agli ambiti di trasformazione 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 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 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.

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

3 Ambiti 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 9,50 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 1, in cui sono definiti i seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min}

L'indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_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.

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg}

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PL viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'indice aggiuntivo I_{t_agg} può raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale bonus I_{t_bon}

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

$$I_{t_bon} = 1,00 \times I_{t_agg}$$

L'indice bonus I_{t_bon} può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale totale I_{t_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 I_{t_agg} e dell'indice di bonus I_{t_bon} . È dato da:

$$I_{t_tot} = I_{t_min} + I_{t_agg} + I_{t_bon}$$

8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 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.

Si precisa che le tabelle di calcolo successive hanno solo valore di dimostrazione urbanistica e formale per la verifica delle effettive potenzialità (edificazione privata e superficie dei servizi).

Di conseguenza la quantità complessiva delle aree per servizi, quella da cedere e quella da monetizzare saranno calcolate sulla base delle dimensioni (volume o SLP, a seconda della destinazione d'uso) degli edifici previsti dai vari piani attuativi e non dai valori massimi riportati dalle tabelle successive, che sono state dimensionate utilizzando l'incentivo nella sua massima possibilità.

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.

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: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 10% 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	m ³ /abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_bon 1,00 x It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_bon 1,00 x V_agg	V_tot	min	max
			m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ³	m ³	m ³	n	n
ATR-PL 1	Bascapè	Via delle Nosette	21.727	0,70	0,15	0,15	1,00	15.209	3.259	3.259	21.727	101	145
ATR-PL 2	Bascapè	Via Giretta	34.792	0,70	0,15	0,15	1,00	24.354	5.219	5.219	34.792	162	232
ATR-PL 3	Bascapè	Via Picocco	23.267	0,70	0,15	0,15	1,00	16.287	3.490	3.490	23.267	109	155
TOTALE			79.786	0,70	0,15	0,15	1,00	55.850	11.968	11.968	79.786	372	532

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale (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, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 1. 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	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-PL 1	Bascapè	Via delle Nosette	145	6,00	869	6,00	869	12,00	1.738	26,50	3.838	14,50	2.100
ATR-PL 2	Bascapè	Via Giretta	232	6,00	1.392	6,00	1.392	12,00	2.783	26,50	6.147	14,50	3.363
ATR-PL 3	Bascapè	Via Picocco	155	6,00	931	6,00	931	12,00	1.861	26,50	4.111	14,50	2.249
TOTALE			532	6,00	3.191	6,00	3.191	12,00	6.383	26,50	14.096	14,50	7.713

Tabella 2. Dotazione di aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PL

5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)

1 Ambito ATR-PR 1: localizzazione e stato di fatto

L'ambito di trasformazione ATR-PR 1, soggetto a Piano di Recupero, individua un complesso edilizio storico di origine rurale, situato nella frazione di Beccalzù, denominato "Cascina Bragherio".

Tutti gli edifici che costituiscono la cascina si trovano in condizioni di degrado e abbandono.

L'obiettivo del PGT è il recupero del complesso edilizio con destinazione residenziale o con altre destinazioni compatibili con il contesto urbano.



Figura 3. Cascina Bragherio: vista d'insieme da nord



Figura 4. Cascina Bragherio: vista d'insieme da sud

2 Ambito ATR-PR 1: capacità edificatoria e categorie di intervento

L'ambito di trasformazione ATR-PR 1 si trova all'interno del "tessuto storico" di frazione Beccalzù.

È ammesso, pertanto, il recupero degli edifici esistenti, senza aumenti di volume.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A", alle quali si rimanda e che possono essere sintetizzate come segue:

- Non sono ammesse le nuove edificazioni, ma soltanto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-tecnologico e adeguamento funzionale, nella misura massima del 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.
- Il recupero degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento indicate, per ciascuno di essi, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del Piano delle Regole.

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni planovolumetriche (altezze, distanze, ecc.) e le prescrizioni morfologiche (forma, materiali, ecc.) relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A".

Il volume esistente dovrà essere misurato attraverso accurati rilievi strumentali sul campo, e calcolato secondo la definizione di volume riportata nel Fascicolo "Indici, parametri, destinazioni d'uso" del PdR. Il calcolo del volume dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali del Piano di Recupero.



	Interventi di restauro - RR
	Interventi di risanamento conservativo - RC
	Interventi di ristrutturazione edilizia - RE
	Interventi di sostituzione edilizia - SE
	Interventi di riorganizzazione funzionale - RF

Figura 5. Ambito ATR-PR 1: categorie di intervento



Figura 6. Edificio soggetto a risanamento conservativo

3 Ambito ATR-PR 1: altezza massima e numero dei piani fuori terra

Fermo restando che non sono mai ammessi edifici con un numero di piani fuori terra superiore a 3, il numero di piani fuori terra ammesso per ciascun edificio che viene recuperato è determinato dalla categoria di intervento assegnata dal PGT all'edificio stesso.

4 Ambito ATR-PR 1: destinazioni d'uso

Per l'ambito ATR-PR 1 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 l'ambito di trasformazione è inserito.

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

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

Si precisa che le attività commerciali di vicinato e di artigianato di servizio saranno ammesse solo ed esclusivamente se funzionali all'attività consentita nelle aree adiacenti destinate a servizi privati di interesse pubblico (sport equestri).

Si precisa che 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.

5 Ambito ATR-PR 1: destinazioni d'uso connesse alle attività sportive di equitazione previste dal Piano dei Servizi

Oltre alle destinazioni d'uso indicate al paragrafo precedente, nell'ambito ATR-PR 1 è ammessa la realizzazione di attrezzature al servizio dell'attività sportiva di equitazione prevista dal PGT in un ambito limitrofo alla cascina Bragherio, specificamente individuato e disciplinato dal Piano dei Servizi.

6 Ambiti ATR-PR: aree per servizi pubblici

La Tabella 4 precisa le aree per servizi pubblici nell'ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di recupero ATR-PR 1. Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando:

- che sia sfruttata l'intera capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione;
- che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.
- che le aree per servizi pubblici da cedere siano divise in parti uguali tra aree verdi e parcheggi.

Nel caso in cui, all'interno dell'ambito di trasformazione ATR-PR 1, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 4, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATR-PR 1: 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 nell'ambito ATR-PR 1: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATR-PR 1: 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.

In caso di destinazione residenziale e di destinazione artigianale/produttiva, le aree per servizi pubblici nell'ambito ATR-PR 1 possono anche essere interamente monetizzate, a condizione che si dimostri l'effettiva impossibilità di reperire le stesse all'interno del piano attuativo. In caso di destinazione commerciale/direzionale/terziaria, invece, devono essere garantite le cessioni minime sopra indicate (50% SLP).

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale (*)	Volume	Abitanti
			St m ²	It m ³ /m ²		
ATR-PR 1	Beccalzù	-	4.434	1,00	4.434	30
TOTALE			4.434	1,00	4.434	30

(*) L'indice di edificabilità territoriale It è puramente indicativo: è ammesso esclusivamente il recupero del volume esistente

Tabella 3. Capacità edificatoria dell'ambito ATR-PR 1

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	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit
ATR-PR 1	Beccalzù	-	30	6,00	177	6,00	177	12,00	355	26,50	783	14,50	429
TOTALE			30	6,00	177	6,00	177	12,00	355	26,50	783	14,50	429

Tabella 4. Dotazione di aree per servizi pubblici nell'ambito ATR-PR 1

5.3 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.

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

3 Ambiti 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 5, in cui sono definiti i seguenti indici di edificabilità territoriale.

Indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min}

L'indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_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.

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg}

A ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'indice aggiuntivo I_{t_agg} può raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale bonus I_{t_bon}

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

$$I_{t_bon} = 1,00 \times I_{t_agg}$$

L'indice bonus I_{t_bon} può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale totale I_{t_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 I_{t_agg} e dell'indice di bonus I_{t_bon} . È dato da:

$$I_{t_tot} = I_{t_min} + I_{t_agg} + I_{t_bon}$$

8 Ambiti ATR-PCC: aree per servizi pubblici

La Tabella 6 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;
- che le aree per servizi pubblici da cedere siano divise in parti uguali tra aree verdi e parcheggi.

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.

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: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% 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: 10% 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	m ³ /abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_bon 1,00 x It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_bon 1,00 x V_agg	V_tot	min	max
			m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ³	m ³	m ³	n	n
ATR-PCC 1	Bascapè	Via Fattorini	2.383	0,70	0,15	0,15	1,00	1.668	357	357	2.383	11	16
ATR-PCC 2	Bascapè	Via Valetta	2.803	0,70	0,15	0,15	1,00	1.962	420	420	2.803	13	19
ATR-PCC 3	Beccalzu	-	2.681	0,70	0,15	0,15	1,00	1.877	402	402	2.681	13	18
TOTALE			7.867	0,70	0,15	0,15	1,00	5.507	1.180	1.180	7.867	37	52

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale (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, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 5. 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	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-PCC 1	Bascapè	Via Fattorini	16	3,00	48	3,00	48	6,00	95	12,00	191	6,00	95
ATR-PCC 2	Bascapè	Via Valetta	19	3,00	56	3,00	56	6,00	112	12,00	224	6,00	112
ATR-PCC 3	Beccalzu	-	18	3,00	54	3,00	54	6,00	107	12,00	214	6,00	107
TOTALE			52	3,00	157	3,00	157	6,00	315	12,00	629	6,00	315

Tabella 6. Dotazione di aree per servizi pubblici 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.

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

Nel caso in cui nell'ambito di trasformazione fosse previsto l'insediamento di attività logistiche, dovrà essere seguita la procedura di esclusione dalla V.I.A., nelle fattispecie individuate specificatamente dalla legge regionale 5/2010. I piani attuativi relativi a tali ambiti di trasformazione dovranno essere corredati da uno studio del traffico e degli effetti indotti, concertando con la Provincia adeguati interventi viabilistici.

3 Ambiti ATP-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

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

4 Ambiti ATP-PL: altezza massima degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici, 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.

5 Ambiti ATP-PL: tipologie edilizie

Sono consentite le seguenti tipologie.

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

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

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

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è riportata nella Tabella 7, 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.

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 sia destinato ad infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata 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 dell'indice di bonus Ut_{bon} . È dato da:

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

8 Ambiti ATP-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 8 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;
- che le aree per servizi pubblici da cedere siano divise in parti uguali tra aree verdi e parcheggi.

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: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio ed aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.

Monetizzazione massima: 10% 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.

Le aree per servizi saranno calcolate sulla effettiva edificazione (calcolando anche la effettiva parte incentivante) prevista da ciascun piano di lottizzazione produttivo.

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	Bascapè	Strada Provinciale n. 2	194.354	0,50	0,05	0,05	0,60	97.177	9.718	9.718	116.612
TOTALE			194.354	0,50	0,05	0,05	0,60	97.177	9.718	9.718	116.612

(1) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia produttiva convenzionata (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 7. 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	Bascapè	Strada Provinciale n. 2	116.612	5%	5.831	5%	5.831	10%	11.661	20%	23.322	10%	11.661
TOTALE			116.612	5%	5.831	5%	5.831	10%	11.661	20%	23.322	10%	11.661

Tabella 8. Dotazione di aree per servizi pubblici negli ambiti ATP-PL

Parte 7. Ambiti di trasformazione per servizi pubblici (ATS): disciplina urbanistica

7.1 Ambiti di trasformazione per servizi pubblici soggetti a piano di recupero (ATS-PR)

1 Ambito ATS-PR 1: localizzazione e stato di fatto

L'ambito di trasformazione ATS-PR 1, soggetto a Piano di Recupero, individua il complesso edilizio storico, di origine rurale, di "Cascina Stallone e Uniti", situato nel quadrante orientale del capoluogo, in via Dante.



Figura 7. Cascina "Stallone e Uniti": documentazione fotografica (settembre 2012)

Tutti gli edifici che costituiscono la cascina si trovano in condizioni di degrado e abbandono.

La cascina "Stallone e Uniti" è attualmente di proprietà dell'Azienda di Servizi alla Persona ASP "Golgi-Redaelli", ente di diritto pubblico con sede a Milano, in via Olmetto 6.

È tuttavia prevista la cessione gratuita al Comune di Bascapè dell'intero complesso edilizio della cascina (edifici e terreni), quale condizione necessaria all'acquisizione dei diritti edificatori nell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PL 1 (vedi scheda relativa).

2 Ambito ATS-PR 1: capacità edificatoria

L'ambito di trasformazione ATS-PR 1 si trova all'interno del "tessuto storico" del capoluogo di Bascapè.

È ammesso, pertanto, il recupero degli edifici esistenti, senza aumenti di volume.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A", alle quali si rimanda e che possono essere sintetizzate come segue:

- Non sono ammesse le nuove edificazioni, ma soltanto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-tecnologico e adeguamento funzionale, nella misura massima del 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.
- Il recupero degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento indicate, per ciascuno di essi, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del Piano delle Regole.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni planovolumetriche (altezze, distanze, ecc.) e le prescrizioni morfologiche (forma, materiali, ecc.) relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A".

Il volume esistente dovrà essere misurato attraverso accurati rilievi strumentali sul campo, e calcolato secondo la definizione di volume riportata nel Fascicolo "Indici, parametri, destinazioni d'uso" del PdR. Il calcolo del volume dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali del Piano di Recupero.



	Interventi di restauro - RR
	Interventi di risanamento conservativo - RC
	Interventi di ristrutturazione edilizia - RE
	Interventi di sostituzione edilizia - SE
	Interventi di riorganizzazione funzionale - RF

Figura 8. Ambito ATS-PR 1: categorie di intervento

3 Ambito ATS-PR 1: altezza massima e numero dei piani fuori terra

Fermo restando che non sono mai ammessi edifici con un numero di piani fuori terra superiore a 3, il numero di piani fuori terra ammesso per ciascun edificio che viene recuperato è determinato dalla categoria di intervento assegnata dal PGT all'edificio stesso (vedi "Carta della disciplina degli interventi nella città storica" del Piano delle Regole).

4 Ambito ATS-PR 1: destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nell'ambito ATS-PR 1 sono diverse a seconda che, all'atto di presentazione del Piano di Recupero, il complesso edilizio di cascina "Stallone e Uniti" sia ancora di proprietà della ASP "Golgi-Redaelli" (o, in generale, di proprietà privata) oppure sia diventato di proprietà comunale.

Caso 1 - Destinazioni ammesse in caso di Piano di Recupero di iniziativa privata

È ammessa esclusivamente la destinazione a "servizi privati di interesse pubblico", senza limiti particolari ai tipi di attività esercitabili, a condizione che dette attività non interferiscano negativamente tra loro e con il contesto urbano circostante (il seguente elenco è solo indicativo):

- Attrezzature socio assistenziali sanitarie
- Attrezzature sportive
- Attrezzature ricettive
- Attrezzature per la cultura e per lo spettacolo
- Ecc.

Caso 2 - Destinazioni ammesse in caso di Piano di Recupero di iniziativa pubblica

Ad eccezione degli insediamenti commerciali di grande distribuzione, che non sono consentiti in alcuna zona del territorio comunale, sono ammesse, in generale, tutte le destinazioni d'uso, a condizione che non interferiscano negativamente tra loro e con il contesto urbano circostante.

Per quanto riguarda la destinazione commerciale, si precisa che sono consentite le medie distribuzioni di vendita sia alimentari sia non alimentari. Le diverse destinazioni potranno essere liberamente ripartite.

5 Ambito ATS-PR 1: aree per servizi pubblici

In caso di realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, dovrà essere garantita una dotazione adeguata di aree per parcheggi, nella quantità minima prevista dalle leggi vigenti in materia.

Negli altri casi, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATS-PR 1: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

È ammessa la monetizzazione totale delle aree per servizi pubblici, a seconda delle esigenze del Comune.

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

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATS-PR 1: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

È ammessa la monetizzazione totale delle aree per servizi pubblici, a seconda delle esigenze del Comune.

Aree per servizi pubblici nell'ambito ATS-PR 1: 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.

Parte 8. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

8.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante orientale del capoluogo, in via delle Nosette.

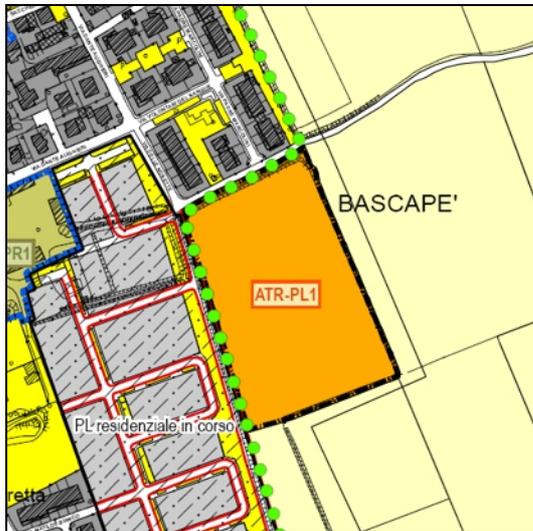


Figura 9. ATR-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 10. ATR-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come zona residenziale nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

3 Condizioni per l'attuazione degli interventi

L'attuazione degli interventi nell'ambito in oggetto è subordinata alla cessione al Comune di Bascapè del complesso edilizio storico (terreno e fabbricati) di Cascina "Stallone e Uniti", che si trova nella vicina via Dante, individuato dal Documento di Piano del PGT come "ambito di trasformazione per servizi pubblici" soggetto a Piano di Recupero (ATS-PR 1).

La Cascina "Stallone e Uniti" potrà essere ceduta a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria. Si precisa che questa cessione è obbligatoria anche nel caso in cui il valore del bene ceduto fosse superiore a quanto fissato dalle tariffe comunali per gli oneri di urbanizzazione secondaria. **In caso di valore inferiore, dovrà essere versata al comune la differenza.**

Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate verso le costruzioni limitrofe già esistenti, prevedendo sulla restante area opportuni elementi di mitigazione ambientale ed elementi di naturalità con funzioni di filtro verso le aree agricole circostanti.

Al fine di garantire un'elevata qualità architettonica, il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.
- Utilizzo delle coperture delle migliori tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

4 Obiettivi

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

È posta a carico dei lottizzanti, tra l'altro, la realizzazione della pista ciclopedonale che ricade all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione, il cui tracciato è rappresentato graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

5 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 alta (classe 2, 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.

6 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argillose - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

L'ambito ricade parzialmente anche in **classe di fattibilità geologica 4 ("fattibilità con gravi limitazioni")**, relativa alla fascia di rispetto del corso d'acqua "Cavo Valerio". A tal proposito, si ricorda che devono essere rispettate tutte le norme vigenti volte alla tutela dei corsi d'acqua, richiamate al Paragrafo 7 del Capitolo 2.2 delle presenti schede.

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

8 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e disciplinate dall'art. 33, commi 32-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Il consumo di suolo sarà compensato dagli interventi di incremento della naturalità che saranno messi in atto dal Comune attraverso i proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per la sottrazione di terreni agricoli nello stato di fatto. Tali interventi saranno da realizzare preferibilmente negli ambiti della Rete Ecologica Comunale (REC) individuati dal PGT.

9 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").

10 Allevamenti di bestiame

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

11 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

12 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

13 Cimiteri, depuratori

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

14 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su Strade Provinciali.

8.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante sud occidentale del capoluogo, in via Giretta.

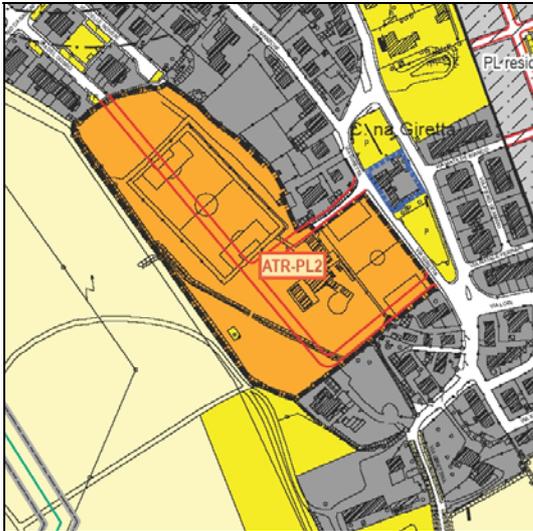


Figura 11. ATR-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 12. ATR-PL 2. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come zona residenziale nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

Gli obiettivi del PGT riguardano un tema di interesse collettivo a livello cittadino (centro sportivo comunale) e a livello di quartiere (viabilità):

- Trovare una localizzazione più idonea per il centro sportivo comunale di via Giretta, che non è possibile riorganizzare, ammodernare, adeguare e ampliare nel luogo in cui attualmente si trova.
- Razionalizzare il quartiere sud occidentale del capoluogo, attualmente servito da una viabilità insufficiente e a fondo cieco.

Le azioni proposte per il conseguimento degli obiettivi di cui sopra sono:

- La trasformazione dell'attuale centro sportivo in un nuovo e moderno quartiere residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio, viabilità di collegamento e di attraversamento ben collegata ed integrata con la viabilità esistente, tecnologie di costruzione e di risparmio energetico all'avanguardia.

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione delle strade di progetto rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.

Si precisa che il tracciato di tali strade ha valore puramente indicativo: in particolare, qualora non risultasse praticabile il passaggio della strada di progetto attraverso il lotto residenziale situato a sud dell'ambito, il collegamento con via Giretta potrà essere realizzato attraverso una viabilità interna all'ambito di trasformazione ATR-PL 2.

4 Condizioni per l'attuazione degli interventi

Parte dell'ambito in oggetto (circa 23.000 metri quadrati) è di proprietà del Comune di Bascapè: vi si trova, infatti, il centro sportivo comunale, costituito dallo stadio e dal campo di calcio di allenamento, con i relativi servizi e spogliatoi.

Il Comune parteciperà all'attuazione del piano di lottizzazione o direttamente oppure dopo l'alienazione delle aree di proprietà.

L'attuazione degli interventi edilizi nell'ambito di trasformazione ATR-PL 1 è subordinata al rigoroso rispetto, da parte dei soggetti attuatori, dei seguenti impegni, che dovranno essere trascritti nell'atto di Convenzione:

- Acquisizione dell'area destinata al nuovo centro sportivo (circa 23.717 metri quadrati), in via Papa Giovanni XXIII, individuata graficamente nella Tavola 29 del PGT ("Carta dei servizi"), e disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (ambito per servizi di progetto n. 2, categoria c1).
- Completa realizzazione del nuovo centro sportivo di via Papa Giovanni XXIII, con una dotazione di attrezzature non inferiore a quella dell'attuale centro sportivo comunale di via Giretta: campo di calcio, servizi e spogliatoi, dotazione adeguata di parcheggi.

Il nuovo centro sportivo dovrà essere ceduto al Comune.

Al fine di garantire il rispetto degli impegni di cui sopra, il Comune non potrà rilasciare alcun titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi privati nell'ambito ATR-PL 1 prima dell'ultimazione a regola d'arte e del relativo collaudo del nuovo centro sportivo di via Papa Giovanni XXIII.

All'interno del comparto delimitato dal perimetro dell'ambito di trasformazione ATR-PL 1, così come rappresentato graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", i soggetti attuatori degli interventi dovranno impegnarsi a:

- Cedere gratuitamente al Comune o vincolare all'uso pubblico le aree da destinare a parcheggio e verde attrezzato, nella misura minima di 12,00 metri quadrati per abitante.
- Realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, reti tecnologiche).

5 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 alta (classe 2, punteggio 95).

L'area è attualmente occupata dal centro sportivo comunale.

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

6 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argillose - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

L'ambito ricade parzialmente anche in **classe di fattibilità geologica 4 ("fattibilità con gravi limitazioni")**, relativa alla fascia di rispetto del corso d'acqua "Cavo Paltano". A tal proposito, si ricorda che devono essere rispettate tutte le norme vigenti volte alla tutela dei corsi d'acqua, richiamate al Paragrafo 7 del Capitolo 2.2 delle presenti schede.

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

8 Indicazioni del PTCP

Le Tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale non segnalano alcuna presenza nell'ambito in oggetto.

9 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").

10 Allevamenti di bestiame

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

11 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

12 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

13 Cimiteri, depuratori

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

14 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su Strade Provinciali.

8.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord del capoluogo, in via Picoco.

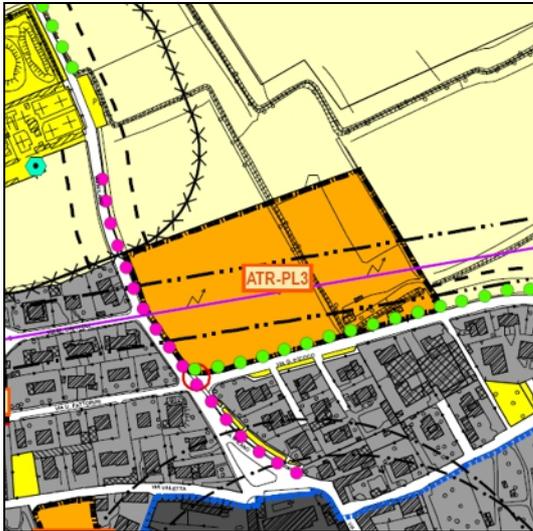


Figura 13. ATR-PL 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 14. ATR-PL 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto dal PRG vigente come zona residenziale: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della pista ciclopedonale rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano", che ricade all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.

4 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 media (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.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafia, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

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

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e disciplinate dall'art. 33, commi 32-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Il consumo di suolo sarà compensato dagli interventi di incremento della naturalità che saranno messi in atto dal Comune attraverso i proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per la sottrazione di terreni agricoli nello stato di fatto. Tali interventi saranno da realizzare preferibilmente negli ambiti della Rete Ecologica Comunale (REC) individuati dal PGT.

8 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").

9 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto ricade parzialmente nella fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione. Si tratta della linea n. 35, a palificazione semplice, di proprietà della società TERNA di Milano, attraversata da corrente elettrica alla tensione di 132 kV. La fascia di rispetto inedificabile ha una larghezza complessiva di 46 metri (23 metri per parte misurati rispetto all'asse di percorrenza della linea).

Ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e del DPCM 8 luglio 2003, l'area in cui ricade la fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta.

10 Allevamenti di bestiame

Occorrerà verificare il rispetto della distanza minima di 150 metri dei nuovi insediamenti residenziali dall'allevamento di bovini di via Crivelli.

11 Oleodotti, metanodotti

L'ambito in oggetto non è attraversato da oleodotti, metanodotti.

12 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

13 Cimiteri, depuratori

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

14 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto si affaccia sulla Strada Provinciale n. 9. Nel caso in cui l'ambito si trovi al di fuori del perimetro del centro abitato, così come definito dal Nuovo Codice della Strada e approvato dalla Giunta Comunale, è obbligatorio il rispetto di una linea di arretramento di 20 metri rispetto al confine stradale (strade di tipo F).

Parte 9. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)

9.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PR 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Beccalzù.

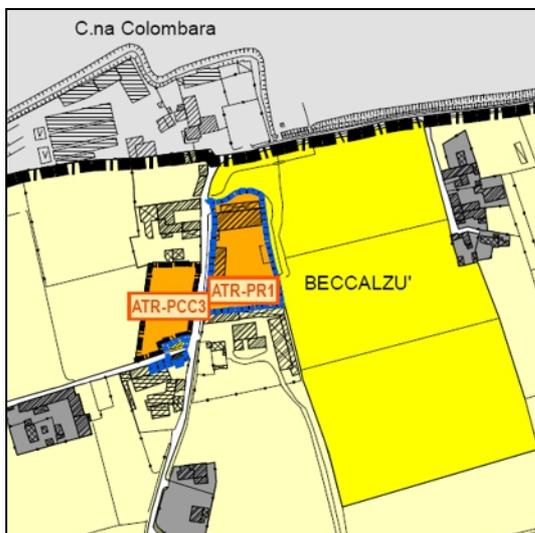


Figura 15. ATR-PR 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 16. ATR-PR 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

Il Piano di Recupero in oggetto è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'ambito è già edificato ed occupato dagli edifici, abbandonati e diroccati, di una vecchia azienda agricola. L'obiettivo del PGT è il recupero degli edifici esistenti con destinazione residenziale, senza aumenti di volume.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Il suolo, essendo già edificato, non ha alcun valore agricolo. Non deve pertanto essere applicata la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005 e s.m.i.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

L'ambito ricade parzialmente anche in **classe di fattibilità geologica 4 ("fattibilità con gravi limitazioni")**, relativa alla fascia di rispetto del corso d'acqua "Cavo Bragherio". A tal proposito, si ricorda che devono essere rispettate tutte le norme vigenti volte alla tutela dei corsi d'acqua, richiamate al Paragrafo 7 del Capitolo 2.2 delle presenti schede.

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

7 Indicazioni del PTCP

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

8 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").

9 Allevamenti di bestiame

Occorrerà verificare il rispetto della distanza minima di 150 metri dei nuovi insediamenti residenziali dall'allevamento di bovini di Cascina Colombara, quest'ultima situata in Comune di Casaletto Lodigiano.

10 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

11 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

12 Cimiteri, depuratori

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

13 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su Strade Provinciali.

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

10.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord ovest del capoluogo, in via Fattorini.

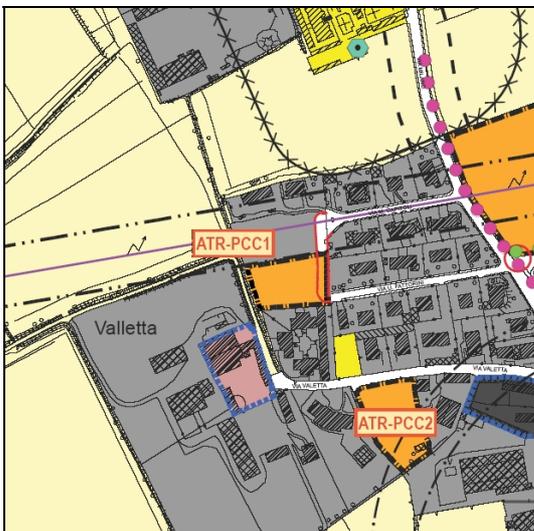


Figura 17. ATR-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 18. ATR-PCC 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto dal PRG vigente come zona residenziale: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 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 alta (classe 2, 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.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

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

7 Indicazioni del PTCP

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

8 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").

9 Allevamenti di bestiame

Occorrerà verificare il rispetto della distanza minima di 150 metri dei nuovi insediamenti residenziali dall'allevamento di bovini di via Crivelli e di Cascina Valletta.

10 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

11 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

12 Cimiteri, depuratori

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

13 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su Strade Provinciali.

10.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord ovest del capoluogo, in via Valetta.

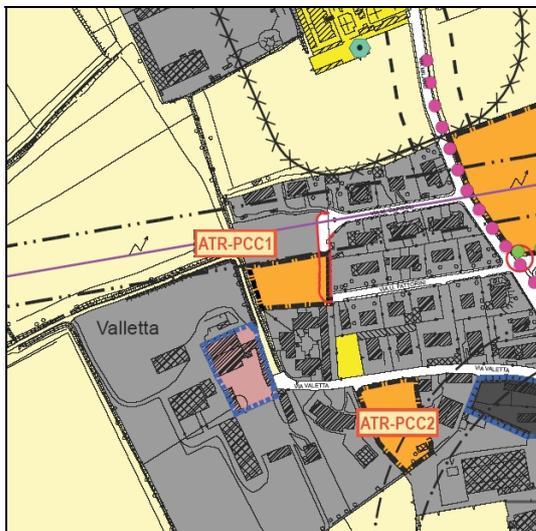


Figura 19. ATR-PCC 2. Stralci della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 20. ATR-PCC 2. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto dal PRG vigente come zona residenziale: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 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 non hanno alcuna vocazione agricola.

L'area è attualmente destinata a prato.

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

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

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

7 Indicazioni del PTCP

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

8 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").

9 Allevamenti di bestiame

Occorrerà verificare il rispetto della distanza minima di 150 metri dei nuovi insediamenti residenziali dall'allevamento di bovini di via Crivelli e di Cascina Valletta.

10 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

11 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto rientra parzialmente nella zona di rispetto di uno due pozzi idropotabili di via Manzoni. In tale area sono vietate le attività elencate nel D.Lgs. n. 258/2000, art. 6.

12 Cimiteri, depuratori

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

13 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su Strade Provinciali.

10.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Beccalzu.

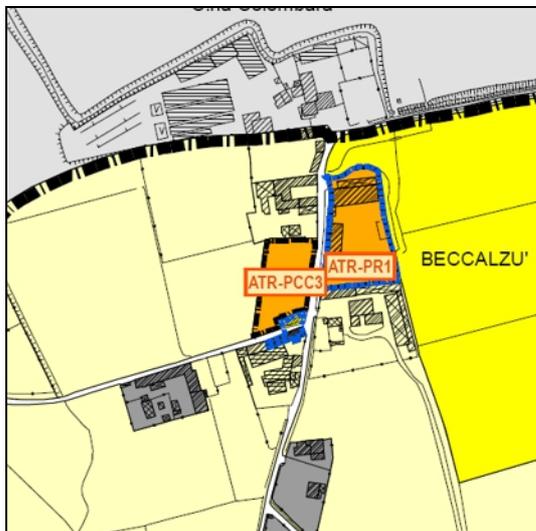


Figura 21. ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 22. ATR-PCC 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto dal PRG vigente come zona residenziale: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

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

4 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 alta (classe 2, 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.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

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

7 Indicazioni del PTCP

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

8 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").

9 Allevamenti di bestiame

Occorrerà verificare il rispetto della distanza minima di 200 metri dei nuovi insediamenti residenziali dall'allevamento di suini di Cascina Santa Martina e di Cascina Colombara, quest'ultima situata in Comune di Casaleto Lodigiano.

10 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

11 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

12 Cimiteri, depuratori

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

13 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su Strade Provinciali.

10.1.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 4

Eliminato in seguito all'accoglimento di una osservazione.

Parte 11. Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)

11.1.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato lungo la Strada Provinciale n. 2, nella zona nord occidentale del territorio comunale, sul confine con il Comune di Landriano.

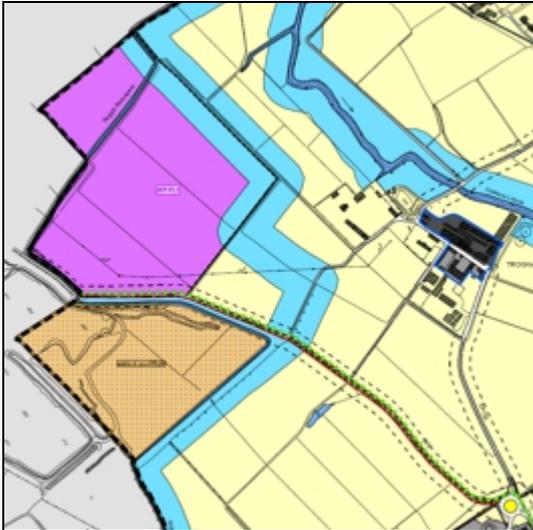


Figura 23. ATP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 24. ATP-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come zona di espansione produttiva nel PRG vigente: 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.

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, il potenziamento (allargamento della carreggiata) della Strada Provinciale n. 2 e la realizzazione di una pista ciclopedonale a lato della stessa strada, nel tratto compreso tra il confine con Landriano e la rotatoria di ingresso al capoluogo di Bascapè.

Larghezza e finiture dovranno essere adeguate, secondo un progetto approvato dalla provincia. Tali opere dovranno essere realizzate prima delle strutture produttive private consentite del piano di lottizzazione.

Al fine di mantenere un adeguato standard di sicurezza e di servizio il collegamento con la viabilità provinciale S.P. n. 2 potrà avvenire dopo la riqualifica di detto tratto stradale.

Il costo di acquisizione delle aree sarà posto a carico dei privati. Vale altresì l'impegno sottoscritto dai privati proprietari e comunicato al comune mediante lettera prot. 5219 del 27.12.2013, relativo alla realizzazione degli spogliatoi della palestra comunale.

4 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 della LR 12/2005.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

L'ambito ricade parzialmente anche in **classe di fattibilità geologica 4 ("fattibilità con gravi limitazioni")**, relativa alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua "Roggia Bascapera", "Cavo Biraghi", "Cavo della Pila". A tal proposito, si ricorda che devono essere rispettate tutte le norme vigenti volte alla tutela dei corsi d'acqua, richiamate al Paragrafo 7 del Capitolo 2.2 delle presenti schede.

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

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e disciplinate dall'art. 33, commi 32-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Il consumo di suolo sarà compensato dagli interventi di incremento della naturalità che saranno messi in atto dal Comune attraverso i proventi derivanti dalla maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per la sottrazione di terreni agricoli nello stato di fatto. Tali interventi saranno da realizzare preferibilmente negli ambiti della Rete Ecologica Comunale (REC) individuati dal PGT.

8 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").

9 Prescrizioni particolari per la tutela dei corsi d'acqua e per un corretto inserimento paesaggistico

L'ambito in oggetto è attraversato dalla Roggia Bascapera, della quale è prevista, a breve, una deviazione del corso. Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi insediamenti, nella "Carta delle previsioni di piano" è individuata una fascia di rispetto di 50 metri ("ambiti di rispetto dei corsi d'acqua", disciplinati dal Piano delle Regole), che segue il nuovo percorso della Roggia Bascapera, così come tracciato nel progetto di deviazione del corso d'acqua.

Tale fascia di rispetto dovrà rimanere ineditata e dovrà essere destinata ad interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, eseguiti a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi, nei tempi e nelle modalità concordate con il Comune.

Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti, si prescrive inoltre che le nuove costruzioni siano mascherate il più possibile attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone lungo il perimetro esterno dei lotti di intervento.

Tali opere potranno consistere, ad esempio, in una barriera visiva di dossi di terra alti almeno 2,00 metri lungo il perimetro dell'intervento, con triplo filare di alberi di cui uno sempreverde, alti almeno 4,00 metri, a distanza reciproca non superiore a 6,00 metri, o in altri accorgimenti similari aventi la medesima efficacia.

10 Allevamenti di bestiame

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

11 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

12 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

13 Cimiteri, depuratori

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

14 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto si affaccia sulla Strada Provinciale n. 2, che è una strada di tipo F, secondo la classificazione del nuovo Codice della Strada. Le nuove costruzioni dovranno essere arretrate di 20 metri rispetto al confine stradale, rispettando il "limite di rispetto stradale" riportato nella cartografia di piano.

Parte 12. Schede degli ambiti di trasformazione per servizi pubblici soggetti a Piano di Recupero (ATS-PR)

12.1.1 SCHEDA AMBITO: ATS-PR 1

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato nel quadrante orientale del capoluogo di Bascapè, in via Dante Alighieri, e si riferisce al complesso edilizio di cascina "Stallone e Uniti".

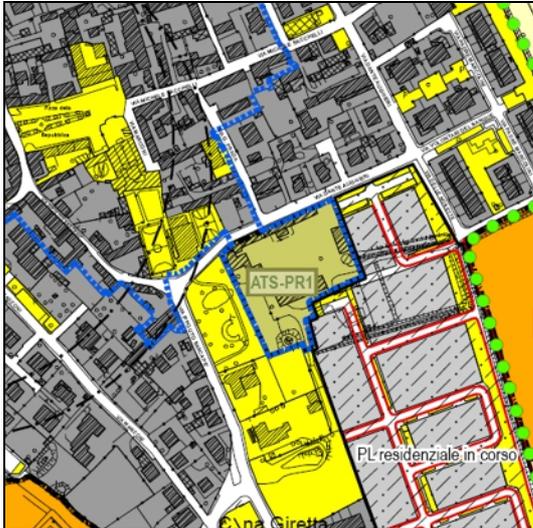


Figura 25. ATS-PR 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 26. ATS-PR 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito di trasformazione in oggetto è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è il recupero degli edifici esistenti, senza aumenti di volume.

4 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, essendo già edificati, non hanno alcuna vocazione agricola. Non è prevista, pertanto, la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica ("fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A.

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, stabili, non inondabili.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argillose / limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torboso ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafica, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta;
- prove penetrometriche statiche.

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

7 Indicazioni del PTCP

Le Tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non segnalano alcuna presenza.

8 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").

9 Vincoli monumentali

I tre corpi di fabbrica di cascina "Stallone e Uniti" che si affacciano su via Dante Alighieri (vedi figura), a pianta rettangolare e di due piani fuori terra, costituendo un'interessante testimonianza storica di architettura rurale, sono soggetti a vincolo monumentale diretto ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), istituito con decreto del 9 luglio 2007.

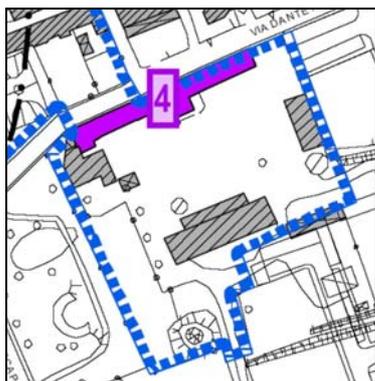


Figura 27. Edifici soggetti a vincolo monumentale

Gli altri edifici interni alla corte, invece, non sono soggetti ad alcun vincolo.

In virtù della presenza del vincolo monumentale, l'attuazione degli interventi nell'ambito ATS-PR 1 è subordinata all'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano.

10 Allevamenti di bestiame

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

11 Elettrodotti ad alta tensione, oleodotti, metanodotti

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

12 Pozzi di captazione dell'acqua potabile

L'ambito in oggetto non rientra nelle zone di rispetto di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

13 Cimiteri, depuratori

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

14 Limiti di rispetto stradale della viabilità provinciale

L'ambito in oggetto non si affaccia su strade provinciali.