



COMUNE DI
BASCAPÈ
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

**REVISIONE DEL PGT IN ADEGUAMENTO
ALLA LR n. 31/2014 E AL PTCP VIGENTE**

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Emanuela Curti

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

SEGRETARIO
dott. Andrea Guazzi

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

UFFICIO TECNICO COMUNALE
dott. ing. Giuseppe Masia
dott. Stefano Marchioni



STUDIO MOSSOLANI
Urbanistica Architettura Ingegneria
Via della Pace 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Telefono 0383-890096 - E-mail: info@studiomossolani.it

COMUNE DI BASCAPÈ
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

REVISIONE DEL PGT IN ADEGUAMENTO ALLA LR n. 31/2014 E AL PTCP VIGENTE

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDICE

Parte 1. Premessa	2
Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità.....	3
2.1 Ambiti di trasformazione: definizione e classificazione	4
2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari.....	5
2.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione	7
Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planivolumetrico.....	9
3.1 Tipologie edilizie residenziali	10
3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali	13
Parte 4. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica	15
4.2 Edilizia residenziale sociale	16
4.3 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata	17
4.4 Edilizia bioclimatica	18
Parte 5. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR).....	19
5.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	20
5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).....	25
Parte 6. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL).....	30
Parte 7. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).....	37

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)
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 permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

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

2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

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

Il territorio comunale di 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 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:

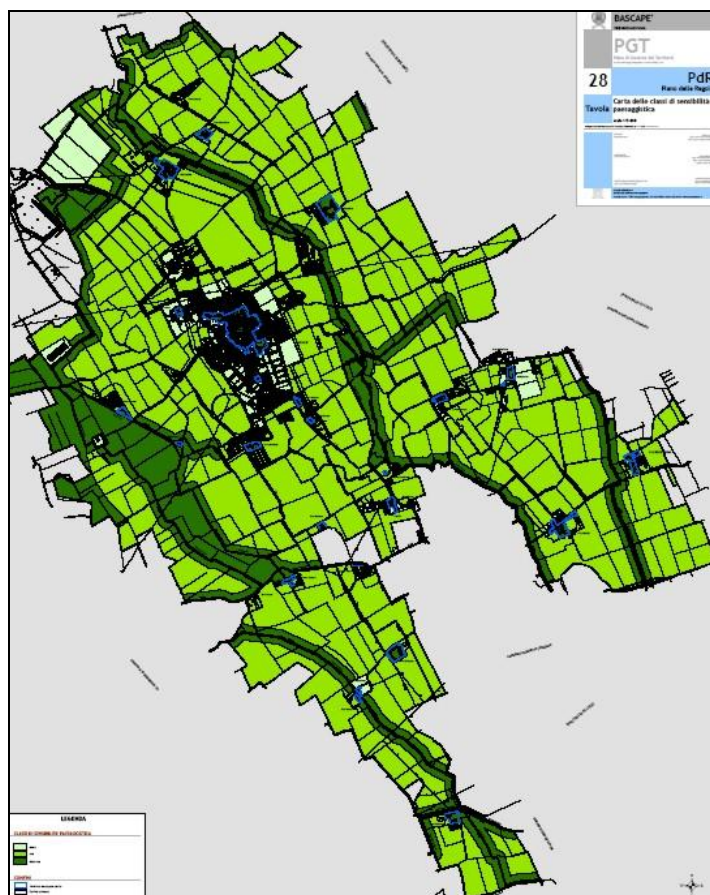
- La sensibilità paesistica del sito (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.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



CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA



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

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planivolumetrico

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 a 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 a 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 a 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 a 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 a 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 sé 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 a edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	Edifici accostati	Si riferisce a edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	Edifici a corte chiusa	Si riferisce a edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	Edifici a corte aperta	Si riferisce a edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box o 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.

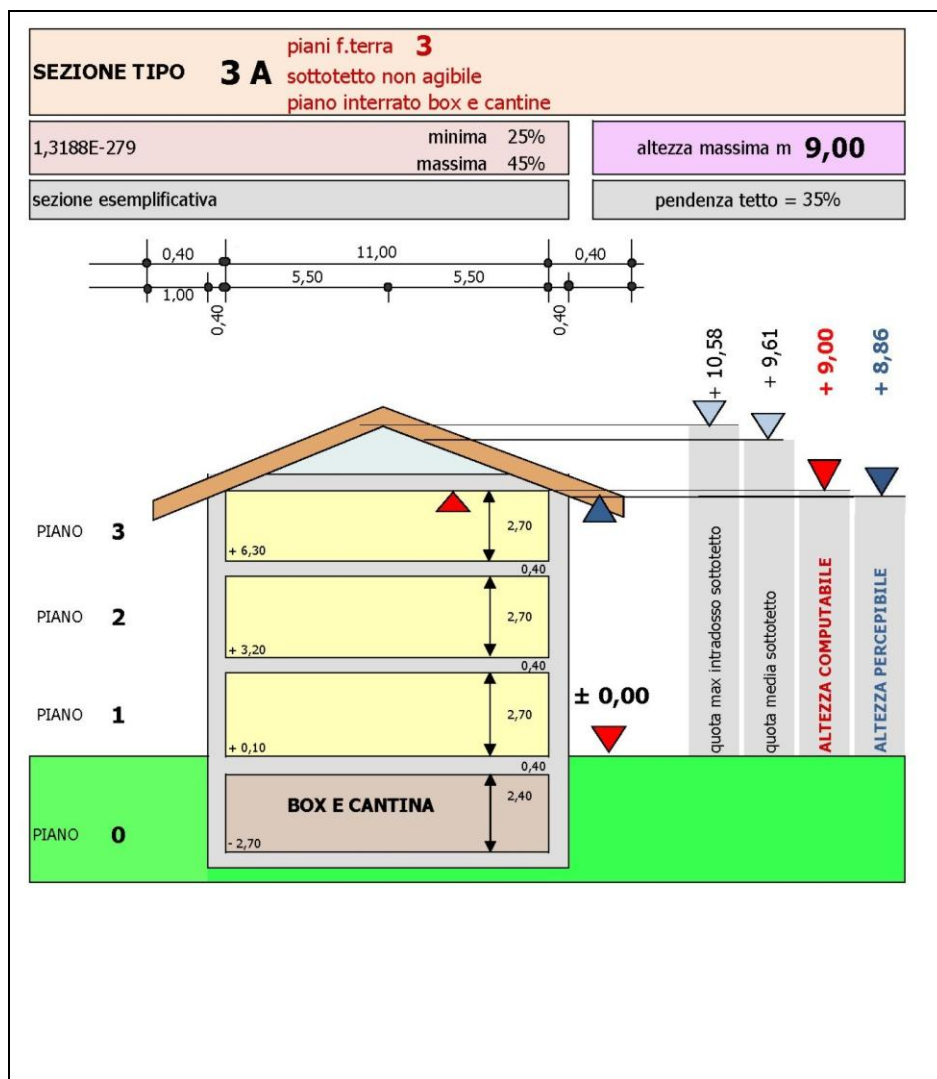


Figura 2. "Sezione tipo" residenziale a 3 piani fuori terra

3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

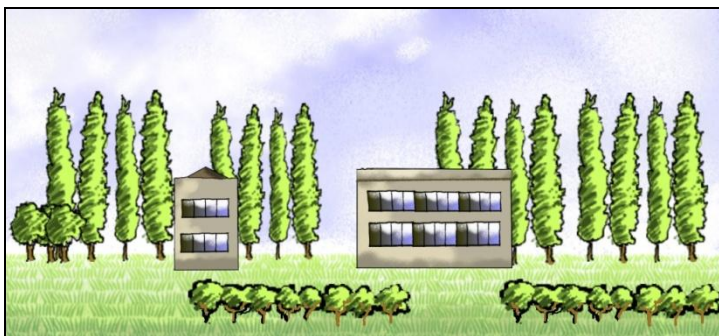
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

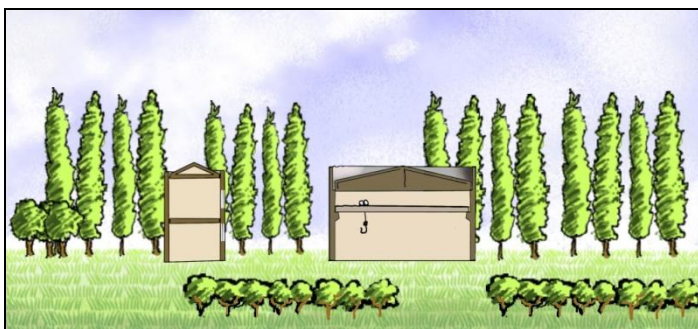
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, 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 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, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



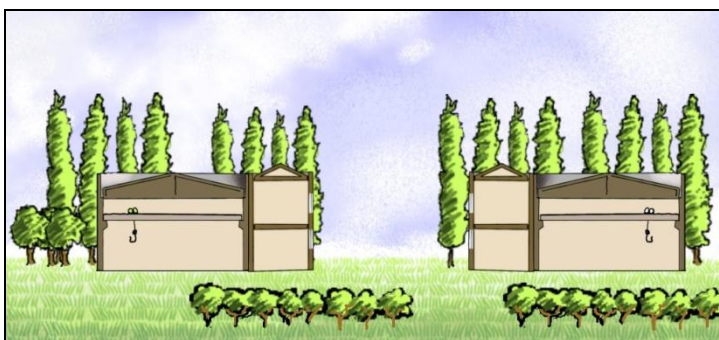
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



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



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



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

Parte 4. Ambiti di trasformazione: compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

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

1 Compensazione urbanistica

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

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

Si precisa che:

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

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

2 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 permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

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 ammessa negli "Ambiti produttivi - D", individuati e disciplinati dal Piano delle Regole.

4.4 Edilizia bioclimatica

1 Definizione

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

2 Incentivi edificatori per edilizia bioclimatica

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

Parte 5. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)

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

1 Ambiti ATR-PL: identificazione

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

2 Ambiti ATR-PL: destinazioni d'uso

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

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

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
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		
	AP3	Logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

3 Ambiti ATR-PL: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATR-PL, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al 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.

Gli esercizi di vicinato V sono invece consentiti per entrambi i settori alimentare e non alimentare.

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 It_{min}

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

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg}

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

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

Indice di edificabilità territoriale bonus It_{bon}

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

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

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

Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot}

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PL, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} e dell'indice di bonus It_{bon} . È dato da:

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

8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 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	m³/abit 150	
			St m²	It_min m³/m²	It_agg m³/m²	It_bon 1,00 x It_agg m³/m²	It_tot m³/m²	V_min m³	V_agg m³	V_bon 1,00 x V_agg m³	V_tot m³	min n	max n
ATR-PL 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 4	Bascapè	Via Dante/via Lodi	36.822	0,70	0,15	0,15	1,00	25.775	5.523	5.523	36.822	172	245
TOTALE			71.614	0,70	0,15	0,15	1,00	50.130	10.742	10.742	71.614	334	477

(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	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
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 4	Bascapè	Via Dante/via Lodi	245	6,00	1.473	6,00	1.473	12,00	2.946	26,50	6.505	14,50	3.559
TOTALE			477	6,00	2.865	6,00	2.865	12,00	5.729	26,50	12.652	14,50	6.923

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

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

1 Ambiti ATR-PCC: identificazione

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

2 Ambiti ATR-PCC: destinazioni d'uso

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

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

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
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		
	AP3	Logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

3 Ambiti ATR-PCC: precisazioni sulla disciplina del commercio

Negli ambiti di trasformazione ATR-PCC, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al 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.

Gli esercizi di vicinato V, invece, sono consentiti per entrambi i settori, alimentare e non alimentare.

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

Indice di edificabilità territoriale minimo It_{min}

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

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg}

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

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

Indice di edificabilità territoriale bonus It_{bon}

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

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

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

Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot}

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso negli ambiti di trasformazione ATR-PCC, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} e dell'indice di bonus It_{bon} .

È dato da:

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

8 Ambiti ATR-PCC: aree per servizi pubblici

La Tabella 4 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	m³/abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_bon	It_tot	V_min	V_agg	V_bon	V_tot	min	max
			m²	m³/m²	m³/m²	1,00 x It_agg m³/m²	m³/m²	m³	m³	1,00 x V_agg m³	m³	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 3	Beccalzu	-	2.681	0,70	0,15	0,15	1,00	1.877	402	402	2.681	13	18
TOTALE			5.064	0,70	0,15	0,15	1,00	3.545	760	760	5.064	24	34

(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 3. Capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
ATR-PCC 1	Bascapè	Via Fattorini	16	3,00	48	3,00	48	6,00	95	12,00	191	6,00	95
ATR-PCC 3	Beccalzu	-	18	3,00	54	3,00	54	6,00	107	12,00	214	6,00	107
TOTALE			34	3,00	101	3,00	101	6,00	203	12,00	405	6,00	203

Tabella 4. Dotazione di aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PCC

Parte 6. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

6.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

1 Località e identificazione

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

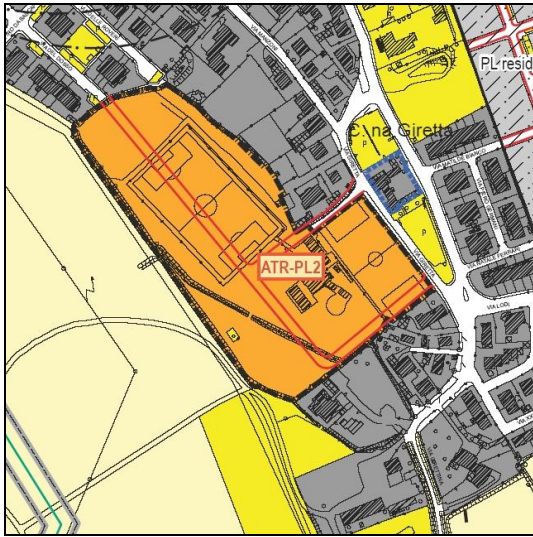


Figura 3. ATR-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 4. 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 2 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 (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 2 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 2, 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 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.

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.

6.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 4

1 Località e identificazione

L'ambito si trova nel quadrante sud-orientale del capoluogo di Bascapè: è delimitato da via Dante a nord e da via Lodi a sud.

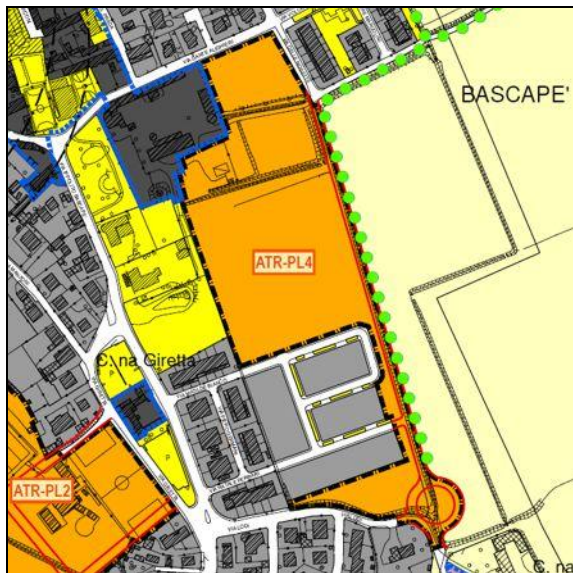


Figura 5. ATR-PL 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 6. ATR-PL 4. Foto aerea

2 Previsioni dello strumento urbanistico previgente

L'ambito di trasformazione in oggetto, introdotto con la revisione del PGT in adeguamento alla LR n. 31/2014 e al PTCP (anno 2025), individua la porzione non ancora realizzata di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), che era stato previsto dal "vecchio" Piano Regolatore Generale (PRG) e confermato dal successivo PGT. Attualmente è ancora valida la convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Bascapè e i soggetti attuatori del PEEP. Dopo la scadenza di tale convenzione, potrà essere presentato un nuovo progetto di piano attuativo svincolato dagli impegni legati all'edilizia economica e popolare: questa scelta ha l'obiettivo di incentivare il completamento del comparto, ben inserito nel tessuto urbano e accompagnato da opere di urbanizzazione di importanza strategica per il paese.

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 Opere a carico dei soggetti attuatori

È posta a carico dei lottizzanti la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e comprese all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione:

- Strada di collegamento tra via Dante e via Lodi, comprensiva di pista ciclopedonale a lato.
- Rotatoria all'incrocio tra via Lodi (SP n. 142) e la strada di lottizzazione di cui al punto precedente.

In accordo con la Provincia di Pavia, ente gestore della SP n. 142, con la quale dovranno essere concordate le soluzioni viabilistiche, la suddetta rotatoria di accesso all'ambito potrà essere sostituita da un altro tipo di intersezione stradale.

5 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

I terreni in oggetto, essendo incolti e interclusi tra aree urbanizzate, hanno scarsa vocazione agricola.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È comunque 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 attuativo.

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 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.

8 Vincoli paesaggistici

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 non ricade nelle fasce di rispetto di elettrodotti ad alta tensione.

10 Allevamenti di bestiame

L'ambito in oggetto non ricade nelle fasce di rispetto di allevamenti di bestiame.

11 Oleodotti e metanodotti

L'ambito in oggetto non è attraversato da oleodotti o 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.

Parte 7. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

7.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 1

1 Località e identificazione

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

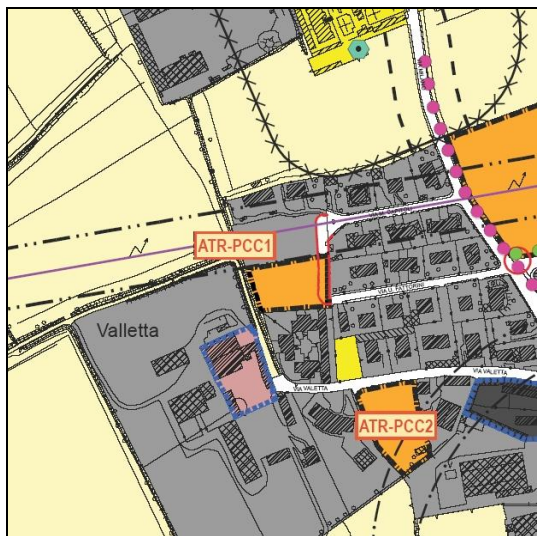


Figura 7. ATR-PCC 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 8. 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 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

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.

7.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3

1 Località e identificazione

L'ambito si trova a frazione Beccalzù.

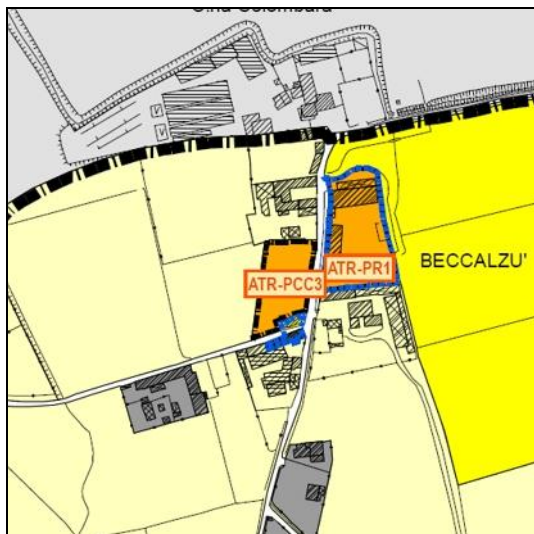


Figura 9. ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 10. 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 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

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 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.