

SCHEDA	AT_3_98009.pdf
AMB_TRAS	3
FUN_PREV1	100

Ambito di Trasformazione 3 di espansione destinato in parte a residenza e funzioni compatibili ed in parte a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate poste all'estremità sud del capoluogo, in adiacenza al centro sportivo comunale, accessibili dalla Via Gabriele D'Annunzio.

L'ambito è attraversato:

- da nord-ovest a sud-est da un elettrodotto ad alta tensione da 132 Kv;
- da ovest-sud-ovest a est-nord-est dal metanodotto "di 1a specie" Sergnano-Mortara, DN 750, pressione 24 bar.

Le aree sono di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Mq 68.000 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 26.000 verranno destinati ad aree boscate di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

- Soddisfacimento del fabbisogno di nuove abitazioni, anche per l'utenza a reddito medio o medio-basso residente (o svolgente attività lavorativa) nel territorio comunale (per tale ragione viene incentivata l'attuazione in regime di *Edilizia Residenziale Convenzionata*);
- costruzione di un asilo nido comunale, compreso il reperimento della relativa area;
- ampliamento del centro sportivo comunale.

L'intervento si farà carico in quota parte dei costi che il Comune sosterrà per il completamento e il miglioramento di servizi pubblici comunali, secondo quanto meglio precisato nel Piano dei Servizi.

Destinazioni previste

In questo Ambito di Trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle *Norme di attuazione* del Piano delle Regole):

- 1) Residenza
 - 1.a Abitazioni urbane
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche.
 - 1.d Abitazioni collettive.
 - 1.e Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività **commerciali ed attività assimilabili**
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato.
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.
 - 2.c.1.8 Artigianato di servizio.
 - 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

- 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
- 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
- 3.a.1.3 Strutture scolastiche.
- 3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali.
- 3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche.
- 3.a.1.7 Strutture per attività culturali.
- 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative.
- 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche
 - 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "*capacità edificatoria base*" pari a 24.000 mc di *Volume urbanistico* (Vu).

Inoltre l'intervento potrà avvalersi dell' "*incentivazione urbanistica*" prevista dal Documento di Piano (articolo 11, paragrafi A e B), con incremento della "*capacità edificatoria base*" non superiore al 15% (pari a 3.600 mc).

Qualora l'intervento sia in tutto o in parte effettuato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e in forma cooperativistica (da cooperative edilizie regolarmente iscritte al relativo albo che assegnino gli alloggi a soci residenti o svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale), la suddetta "*capacità edificatoria base*" potrà essere incrementata, a discrezione del Comune e limitatamente alla quota parte realizzata nei modi suddetti, fino ad un massimo del 15% (pari a 3.600 mc).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- Rc : 0,40 mq/mq.
- Ip : 0,30 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell' *Altezza* (H) con minimo di 5,00 mt. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire, motivandone tecnicamente le ragioni, distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : Vedi specifica scheda planimetrica allegata ai presenti "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*".
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve).
- Stn : 30 mq/abitante (per le modalità di calcolo vedi le *Norme di attuazione* del Piano dei Servizi), di cui almeno 6 mq/abitante da destinare a parcheggi.
L'area destinata all'asilo nido comunale dovrà essere ceduta gratuitamente al comune e verrà computata nelle "aree standard".

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "*capacità edificatoria base*" entro il limite massimo del 10% (mc 2.400), che il Comune potrà accordare a sua discrezione con apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare* di cui al precedente articolo 15):

- incremento della sostenibilità ambientale dell'intervento (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.) rispetto al minimo imposto dalle norme del PGT;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'incremento suddetto potrà essere accordato a condizione che l'intervento:

- sia avviato con la presentazione della *proposta preliminare* di cui al precedente articolo 15 **entro dodici mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
 - pervenga alla fase di adozione consiliare del piano attuativo **entro tre mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
 - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori tre mesi**.
- E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata:	Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica:	Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii., oppure, a discrezione del Comune, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e ss.mm.ii.

Cronoprogramma di attuazione

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al precedente articolo 18, che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di detto *Cronoprogramma di attuazione*.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità indicata nel Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, la **viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Il relativo costo di realizzazione verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come *aree standard*.

All'interno dell'ambito, nella posizione indicata nella tavola del Documento di Piano intitolata "*Previsioni di piano e individuazione degli ambiti di trasformazione*", dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune una **porzione di terreno** di superficie non inferiore a mq 5.500, che verrà computata come *area standard*, **destinata alla costruzione di un asilo nido comunale**.

Infine, le porzioni dell'ambito disposte lungo i lati sud ed est, a tal fine evidenziate nelle specifiche schede planimetriche allegate ai presenti "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*", aventi una superficie totale di circa mq 26.000, verranno in tutto o in parte piantumate – secondo quantità e modalità da stabilirsi in sede di pianificazione attuativa – al fine di dar luogo ad una **fascia verde di mitigazione e compensazione** dell'intervento.

La parte che rimarrà eventualmente libera da piantumazione potrà essere mantenuta a prato agricolo e come tale utilizzata a scopo agricolo.

Il costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

L'approvazione del Piano Attuativo relativo al presente Ambito di trasformazione è subordinata:

a) all'esistenza, all'esterno del medesimo, di urbanizzazioni primarie (sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche) adeguate e sufficienti a sopportare l'incremento di carico determinato dal nuovo insediamento;

b) ovvero, in alternativa, alla previsione di tempestivo adeguamento e potenziamento delle stesse.

Qualora, in esito ad apposita verifica da effettuarsi preliminarmente all'avvio della redazione del Piano Attuativo, risulti la necessità di interventi di adeguamento e potenziamento, il Piano Attuativo dovrà essere corredato dal progetto esecutivo di detti interventi nonché dall'attendibile previsione dei relativi costi.

Nella convenzione urbanistica che accompagna il Piano Attuativo dovrà essere precisata la suddivisione dei suddetti costi fra soggetti attuatori del P.A. e Amministrazione comunale, suddivisione da effettuarsi tenendo conto dell'utilità conseguita da ciascuna delle parti.

Si precisa che le spese a tal fine eventualmente sostenute dai soggetti attuatori del P.A. (quota parte di loro competenza) sono da ricondurre alle *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi* (vedi definizione dettata dall'art. 11 delle "Norme di attuazione" del P.d.R., fatta propria dal D.d.P. con l'art. 05 dei "Criteri ed indirizzi per l'attuazione"), e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

E' inoltre a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione secondaria di livello comunale** (fra le quali rientra la costruzione dell'asilo nido comunale, ubicato all'interno dell'ambito) previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un nuovo quartiere residenziale a tipologia mista (edifici isolati monofamiliari/bifamiliari, oppure case a schiera, oppure edifici condominiali in linea plurifamiliari e pluripiano), possibilmente con gli edifici disposti attorno ad un ampio spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati e l'ottimale soleggiamento dei medesimi durante la stagione fredda.

L'edificazione a distanza inferiore a metri 100 dall'asse del metanodotto che attraversa l'ambito potrà essere effettuata solo previa formale approvazione del soggetto gestore, fermo restando che dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza di metri 17,50 dal predetto asse.

Lo spazio da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) sarà localizzato in modo tale da comprendere le relative aree di manovra, evitando disposizioni "in riga" o "in fila" a fianco della carreggiata stradale, tali da costringere gli automezzi ad effettuare la manovra di parcheggio su quest'ultima.

Vedi anche gli specifici elaborati grafico-analitici allegati ai presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione", che **hanno valore vincolante** per l'elaborazione del Piano Attuativo, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del circostante territorio aperto.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti.

Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Lungo i lati sud ed est dell'ambito verranno realizzate – sugli areali indicati nel Documento di Piano, e per una superficie complessivamente non inferiore a mq 34.000 – ampie fasce boscate con finalità di

mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno convenientemente piantumati.

Gli edifici dovranno possibilmente disporsi attorno ad un ampio spazio verde piantumato, che rimarrà privato di uso comune, avente la funzione di garantire il conveniente distacco fra i fabbricati (oltre che l'ottimale soleggiamento dei medesimi durante la stagione fredda).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

Criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Al fine di facilitare la valutazione degli impatti derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti, si intendono qui integralmente richiamate le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS ex art. 4 l.r. 12/2005) del Documento di Piano, ed in particolare le informazioni fornite nelle schede d'ambito allegate al Rapporto Ambientale, informazioni che dovranno essere integralmente riportate – per quanto compete al presente ambito – nella relazione di accompagnamento alla "Proposta preliminare" di cui all'articolo 15 dei presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione", nonché in quella di accompagnamento al Piano attuativo dando dimostrazione di averne adeguatamente tenuto conto.

In ogni caso la pianificazione attuativa dovrà:

- tener conto della classe di fattibilità geologica e della classificazione sismica dell'area, stabilite dalla "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." allegata al Documento di Piano, osservando quanto prescritto nelle relative norme di attuazione (integralmente riportate anche all'articolo 37 delle "Norme di attuazione" del Piano delle Regole, richiamato dall'articolo 05 dei presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione");
- effettuare la preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione. In caso di esito sfavorevole di detta verifica, il Piano Attuativo potrà aver corso ove sia previsto il necessario potenziamento/ampliamento;
- effettuare la verifica della completezza e adeguatezza – in relazione al fabbisogno indotto dalla trasformazione in esame – delle opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito. In caso di esito sfavorevole di detta verifica, il Piano Attuativo potrà aver corso solo in presenza della previsione di tempestivo adeguamento e potenziamento delle stesse (vedi precedente paragrafo intitolato "Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito");
- effettuare la valutazione previsionale di clima acustico.