



Comune di
SAN GIORGIO DI LOMELLINA
PROVINCIA DI PAVIA

P.G.T.

Legge Regionale 12/2005

Progettazione Urbanistica

Studio di architettura
Dott. Arch. Gianpiero Fo
Dott. Arch. Gianpiero Fo
Dott. Ing. Laura Bianchi
Dott. Pian. Micol Galli
Geom. Giovanni Fo

VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

Studio associato naturalistico EMYS
Dott. Elena Moselli
Dott. Laura Morandi

Zonizzazione acustica

Dott. Ing. Maria Novella Violato

Analisi geologica

Dott. Luca Giorgi

Amministrazione Comunale

Il Sindaco
Lorena Basora

Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Carè

DOCUMENTO DI PIANO

**INDIRIZZI E REGOLE PER LE AREE DI
TRASFORMAZIONE**

DdP4

consegna

adozione

approvazione

INDICE

1. Perequazione e compensazione urbanistica	2
2. Disciplina di incentivazione	2
3. Criteri di negoziazione	3
4. Diritti edificatori	3
5. Tipologie e criteri di trasformazione	4

1. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Il nuovo piano di San Giorgio di Lomellina attribuisce diritti edificatori alle aree trasformate del piano, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree destinate al verde ed alle attrezzature.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica di partenza prevista nel PRG vigente l'equa ripartizione fra tutti i proprietari interessati delle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione).

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni.

L'Amministrazione Comunale interviene, quindi, ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

Si tratta di indici bassi rispetto alle tradizionali intensità insediative, sia perché attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche ed alle destinazioni private, sia per garantire la sostenibilità e la qualificazione ambientale ed insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle tre risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria).

Gli indici di edificabilità perequativi e compensativi attribuiti ai differenti ambiti di trasformazione (indici di base) sono riferiti agli interventi ordinari, in attuazione coerente delle integrazioni strategiche del Documento di Piano da implementarsi attraverso la gamma dei piani attuativi comunali, costituiti ai sensi dell'art.12 della Legge Regionale 12/2005, da tutti gli strumenti attuativi dalla legislazione statale e regionale.

2. DISCIPLINA DELL'INCENTIVAZIONE

Oltre alla perequazione ed alla compensazione previste con le tecniche sopradescritte, il P.G.T. prevede una specifica disciplina d'incentivazione, come consentito dall'art.11 della legge regionale, in misura non superiore al 10% della Slp ammessa in ogni ambito per promuovere gli interventi che propongano edilizia bioclimatica e misure di risparmio

energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art.44, comma 18, della legge regionale.

In particolare gli indici di utilizzazione fondiaria indicati nelle future norme tecniche di attuazione, per le zone residenziali di espansione, potranno essere utilizzati solo nell'ambito della costruzione di edifici di classe energetica A+, A, B e C, pari al 0,80 mc/mq. Per gli edifici appartenenti a classi energetiche inferiori, gli indici saranno ridotti nella misura del 20%.

I diritti edificatori relativi a tale disciplina di incentivazione saranno riconosciuti a fronte dell'adozione delle migliori tecniche costruttive disponibili, al fine di garantire le migliori prestazioni energetiche possibili.

La disciplina di incentivazione si affianca, quindi, a quella perequativa e compensativa, utilizzando in maniera articolata ed integrata le differenti possibilità attuative offerte dalla legge regionale.

La disciplina di incentivazione prevista dal DdP è presa in considerazione ed opportunamente ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio-ambientale delle previsioni insediative, anche attraverso l'individuazione di un set specifico di indicatori. Di conseguenza, la sua attivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

3. CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari ed incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale attivando procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di programmi integrati di intervento e/o di eventuali piani e programmi complessi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni proposte.

A mero titolo esemplificativo, le ricadute pubbliche richieste ai fini di superare la disciplina ordinaria del piano (con particolare riferimento ad indici e funzioni previste) possono così essere sintetizzate:

- l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali, funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con particolare riferimento alle previsioni del Piano dei Servizi;

- la realizzazione di significativi standard qualitativi, anche con la realizzazione di attrezzature e servizi costruiti, sempre in rapporto agli obiettivi ed ai contenuti del Piano dei Servizi;
- l'eventuale realizzazione di interventi di housing sociale;
- la proposta di funzioni e/o servizi rari, in grado di elevare il rango dimensionale e funzionale del paese, nonché di aumentarne il ruolo attrattore.

4. DIRITTI EDIFICATORI

Ai sensi della Legge Regionale 12/2005 (art.11 comma 4) i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e compensazione dal Documento di Piano sono commerciabili.

Il Comune di San Giorgio di Lomellina potrà istituire per questo obiettivo un apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori, calibrato, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che saranno definite da un apposito Regolamento Comunale e/o da uno specifica atto amministrativo comunale. Ciò al fine di rendere fattibili, funzionali ed operative le scelte perequative e compensative del piano.

5. TIPOLOGIE E CRITERI DI TRASFORMAZIONE

Vengono di seguito delineati i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi comunali dovranno tenere conto, nell'attuazione delle trasformazioni insediative programmate dal Documento di Piano.

Come già detto, le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso i meccanismi attuativi della perequazione e della compensazione urbanistica, che riconoscono, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal PRG vigente), l'equa ripartizione fra tutti i proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazioni di aree per opere di urbanizzazione.

Il DdP articola gli ambiti di trasformazione in differenti tipologie:

- PL, piani di lottizzazione residenziale;
- PR, piano di recupero.

Per ogni ambito di trasformazione vengono esplicitati all'interno dei presenti indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione:

1. gli obiettivi e le finalità per ogni specifico ambito d'intervento;
2. gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale e geografica dell'ambito;

3. gli impatti attesi e le relative risposte, risultati della Valutazione ambientale strategica;
4. le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: regole urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, eventuali indicazioni specifiche.

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati con l'attuazione dei singoli piani attuativi comunali.

In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà approfondire:

- il disegno e la suddivisione qualitativa fra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo;
- lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione dei moduli attuativi, sia per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni;
- il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale;
- la valutazione del clima acustico che dovrà essere parte integrante del piano attuativo. Tutti gli interventi necessari al rispetto dei limiti acustici saranno a carico dei soggetti attuatori, subordinando l'approvazione dei progetti al parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA).

Tutte le proposte per gli ambiti dovranno tenere in considerazione l'entità delle trasformazioni indotte dagli stessi e garantire al meglio il rapporto progetto-contesto.

Si adotterà l'alternativa con minor impatto con l'assetto paesistico, ponendo la continuità alle forme strutturali del paesaggio interessato evitando così l'uso di manufatti di grandi entità, comunque in contrapposizione con l'urbanizzato esistente.

Si consigliano:

- coperture a falde inclinate e in cotto con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- altezze max 2 piani fuori terra (8 mt);
- finiture esterne in intonaco e/o mattoni a vista;

- vegetazione per le sistemazioni esterne ai fini di mitigare l'impatto visivo e stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

Come previsto dal D.P.R. n°142/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della L.n°447/95, si rimembra che titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere di urbanizzazione primaria all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione lungo la via di propagazione del rumore e direttamente su di esse per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'utilizzo dell'infrastruttura, con l'adozione delle migliori ecologiche disponibili. Si evidenzia inoltre, a sensi dell'art. 8 della prima citata, gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti di legge sono a carico del titolare della concessione edilizia o permesso di costruire se rilasciato dopo l'entrata in vigore di tale decreto in caso di strade esistenti e se rilasciata dopo l'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura stradale per la parte eccedente l'intervento di mitigazione previsto a salvaguardia di eventuali aree territoriali edificabili.

Si ricorda che nel caso ci fossero lavori che interessano la viabilità provinciale, prima dell'esecuzione di essi dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di Concessione corredata dal progetto esecutivo.

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL1

DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 3.516 mq DATI IDENTIFICATIVI: Fg.12 – map. 158 parte
	
	
<p>DESCRIZIONE: Si tratta di un'area posta al limite del centro abitato di San Giorgio di Lomellina lungo la via del Cimitero, confinante con le aree residenziali di completamento a sud-est, con le aree agricole di rispetto del centro abitato a nord e ad ovest, e con la via del Cimitero ad est. Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo.</p>	
<p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p>	
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p>	
<p>PRESCRIZIONI: I proponenti il PL1 dovranno procedere all'indagine chimico-fisica finalizzata ad individuare sostanze inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo. In caso di presenza di contaminazione gli interventi saranno subordinati alla bonifica dell'area di intervento.</p>	
<p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.</p>	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 3.516 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; 	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; - dal punto di vista morfologico dovranno essere

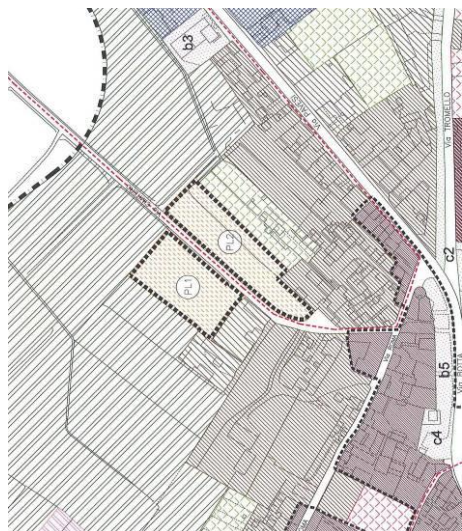
<ul style="list-style-type: none"> - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	<p>rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Svp (superficie verde privato)= 1/10 della superficie non coperta con 1 albero ogni 40 mq di verde
DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI	
<p><i>Funzioni previste</i> Gli interventi progettuali sono finalizzati alla formazione di una nuova area residenziale, laddove prima era prevista un'area industriale, con particolare attenzione al contesto circostante.</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i> St (Superficie territoriale)= 3.516 mq; It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,80 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+,A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,65 mc/mq]; H max = m. 8,00; Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00; Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00; Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00; SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione; Svp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.</p>	<p><i>Aree di cessione</i> La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante. Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p><i>Indicazioni specifiche</i> Lungo la Via del Cimitero sarà realizzato percorso ciclopedonale.</p> <p>Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e come meglio specificato dalla delibera di G.M. n. 2 del 14 gennaio 2012</p>

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL2

DESTINAZIONE:PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

SUPERFICIE DELL'AREA: 4.023 mq

DATI IDENTIFICATIVI: Fg. 12 – mapp. 129, 270, 128 parte



DESCRIZIONE: Il PL2 si trova sempre lungo la via del Cimitero, di fronte al sopradescritto PL1, al limite del centro abitato.

Esso confina ad ovest con la via del Cimitero, ad est con le aree agricole di rispetto del centro abitato con un'area di verde privato normale e con un'area residenziale di completamento.

Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo.

STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.

FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni

CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.



IMPATTI ATTESI:

- trasformazione uso di suolo di 4.023 mq;
- diminuzione permeabilità del suolo;
- aumento del traffico leggero e pesante indotto;
- nuove opere viabilistiche;
- immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento;
- immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto;
- aumento consumo idrico ed energetico;
- aumento scarichi idrici;
- aumento quantità di rifiuti;
- mutamento delle visuali;
- aumento inquinamento acustico.

RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:

- valutazione del tipo di insediamento da inserire;
- incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili;
- Svp (superficie verde privato)= 1/10 della superficie non coperta con 1 albero ogni 40 mq di verde;

dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.

- lungo la Via del cimitero dovrà essere realizzato pista ciclabile mantenendo inalterati gli allineamenti delle nuove recinzioni;

DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI

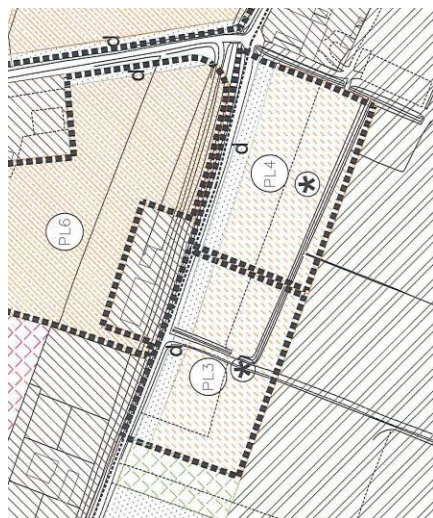
<p><i>Funzioni previste</i> Sono previste funzioni prevalentemente residenziali</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i> St (Superficie territoriale)= 4.023 mq; It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+,A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq]; H max = m. 8,00; Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00; Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00; Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00; SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione; SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.</p>	<p><i>Aree di cessione</i> La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante. Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p><i>Indicazioni specifiche</i> Lungo la Via del Cimitero sarà realizzato percorso ciclabile.</p> <p>Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e come meglio specificato dalla delibera di G.M. n. 2 del 14 gennaio 2012</p>
---	--

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL3

DESTINAZIONE:PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

SUPERFICIE DELL'AREA: 5.229 mq

DATI IDENTIFICATIVI: Fg. 21 – mapp. 271 parte, 268, 319, 366, 358 parte, 265 parte, 264 parte, 269 parte



DESCRIZIONE: Il PL3 si colloca al limite orientale del centro abitato lungo il prolungamento della via Marconi, nelle vicinanze del campo sportivo comunale.

Esso confina a ovest con le aree residenziali di completamento poste di fronte al campo sportivo e con il piano di lottizzazione PL6, a nord con il piano di lottizzazione PL4, a est con le zone agricole di rispetto del centro abitato e ad sud con una nuova fascia di verde privato normale che lo separa dalle aree destinate all'ampliamento del centro sportivo.

Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo e pioppeto.

STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.

FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni

CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.



IMPATTI ATTESI:

- trasformazione uso di suolo di 5.229 mq;
- diminuzione permeabilità del suolo;
- aumento del traffico leggero e pesante indotto;
- nuove opere viabilistiche;
- immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento;
- immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto;
- aumento consumo idrico ed energetico;
- aumento scarichi idrici;
- aumento quantità di rifiuti;
- mutamento delle visuali;

RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:

- valutazione del tipo di insediamento da inserire;
 - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili;
- dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.

- aumento inquinamento acustico.	
DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI	
<p><i>Funzioni previste</i> Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i> St (Superficie territoriale)= 5.229 mq; It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+,A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq]; H max = m. 8,00; Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00; Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00; Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00/7,50; SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione; SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.</p>	<p><i>Aree di cessione</i> La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante. Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p><i>Indicazioni specifiche</i> L'edificazione all'interno del PL3 è limitata, a nord, dalla presenza della futura strada a prolungamento della Via Marconi e di una fascia della profondità di m.8 destinata a parcheggio della futura area residenziale. Il Piano di lottizzazione, in fase esecutiva, dovrà organizzare il prolungamento della Via Marconi attraverso la tombinatura del Cavo Magnaghi.</p> <p>Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e definito dalla delibera di G.M. n. 2 del 14 gennaio 2012.</p> <p>Il prolungamento della via Marconi dovrà essere realizzato senza interferire con il Cavo Magnaghi posto sul lato di mezzodì (vietata la tombinatura)</p>

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL4

<p>DESTINAZIONE:PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</p>	<p>SUPERFICIE DELL'AREA: 5.770 mq</p> <p>DATI IDENTIFICATIVI: Fg.21 – mapp.265 parte, 264 parte, 269 parte, 260 parte, 261 parte, 262, 263</p>
	
<p>DESCRIZIONE: Il PL4 si colloca ad est del centro abitato di San Giorgio di Lomellina, nelle vicinanze del centro sportivo comunale. Esso confina ad ovest con il piano di lottizzazione residenziale PL6, a nord e ad est con le zone agricole di rispetto del centro abitato, a sud con il piano di lottizzazione sopradescritto PL3. Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo e pioppeto.</p> <p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p> <p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p> <p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.</p>	
	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 5.770 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; <p>dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.</p>

DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI

Funzioni previste

Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.

Regole urbanistiche e ambientali

St (Superficie territoriale)= 5.770 mq;

It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+,A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq];

H max = m. 8,00;

Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00;

Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00;

Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00/7,50;

SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.

Aree di cessione

La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante.

Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Indicazioni specifiche

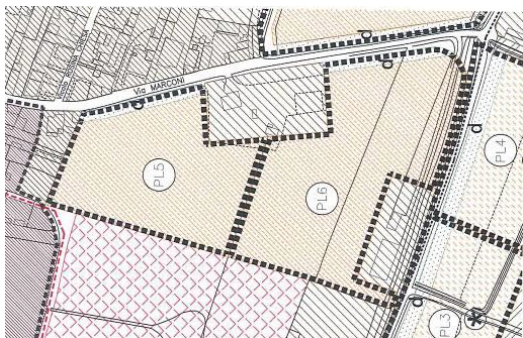



Il PL4, come il precedente PL3 comprende un'area maggiore con funzione residenziale e due fasce minori: una superiore destinata a prolungamento della Via Marconi ed una inferiore, della profondità di m.8 destinata ad ospitare il parcheggio della futura area residenziale.

Il Piano di lottizzazione, in fase esecutiva, dovrà organizzare il prolungamento della Via Marconi senza interferire con il Cavo Magnaghi posto sul lato di mezzodì.

Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e definito dalla delibera di G.M. n.2 del 14 gennaio 2012.

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL5	
DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 7.371 mq DATI IDENTIFICATIVI: Fg. 23 – map. 1888 parte
	
<p>DESCRIZIONE: Il PL5 è una piano di lottizzazione confermato dal vecchio Piano Regolatore Generale posto all'interno del centro abitato, lungo la Via Marconi. Esso confina a ovest con una zona residenziale di completamento a ridosso del perimetro del centro storico, a nord con la Via Marconi, a est con altra zona residenziale di completamento e con altro piano di lottizzazione residenziale (PL6), a sud con un'ampia zona a verde privato speciale. Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo.</p>	
<p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p>	
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p>	
<p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe II – Sensibilità paesistica bassa.</p>	
	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 7.371 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; <p>dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.</p>
DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI	
<p><i>Funzioni previste</i> Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano verso la</p>	<p><i>Aree di cessione</i> La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante. Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del</p>

<p>campagna, con particolare attenzione al contesto circostante.</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i> St (Superficie territoriale)= 7.371 mq; It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+,A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq]; H max = m. 8,00; Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00; Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00; Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00; SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione; SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.</p>	<p>comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p><i>Indicazioni specifiche</i> Sul lato est del piano di lottizzazione, verso al Via Marconi, è individuata una fascia della profondità di m.6,00 da destinare a parcheggio della zona residenziale.</p> <p>Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e definito dal delibera di G.M. n. 2 del 14 gennaio 2012.</p>
--	---

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL6	
DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	PREVALENTEMENTE SUPERFICIE DELL'AREA: 10.480 mq DATI IDENTIFICATIVI: Fg.23 – map. 1894 parte – Fg.21 – mapp. 266 parte, 267 parte
	
<p>DESCRIZIONE: Il PL6 è una piano di lottizzazione confermato dal vecchio Piano Regolatore Generale posto lungo la Via Marconi. Esso confina ad ovest con il piano di lottizzazione residenziale sopradescritto (PL5), a nord con la via Marconi, ad est con altra zona residenziale di completamento e con gli altri piani di lottizzazione residenziale (PL3 e PL4), a sud con un'ampia zona a verde privato speciale e con la zona residenziale di completamento posta di fronte al centro sportivo comunale. Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo.</p>	
<p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p>	
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p>	
<p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe II – Sensibilità paesistica bassa.</p>	
	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 10.480 mq - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; <p>dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.</p>

DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI

Funzioni previste

Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano verso la campagna, con particolare attenzione al contesto circostante.

Regole urbanistiche e ambientali

St (Superficie territoriale) = 10.480 mq
It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+, A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq];

H max = m. 8,00

Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00

Df (Distanza dai fabbricati) = m. 10,00

Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00

SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione

SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.

Aree di cessione

La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante.

Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale..

Indicazioni specifiche

Sul lato est del piano di lottizzazione, verso la Via Marconi, è individuata una fascia della profondità di m.6,00 da destinare a parcheggio della zona residenziale.

Il prolungamento della via Marconi dovrà essere realizzato senza interferire con il Cavo Magnaghi sul lato di levante (vietata la combinatura).

Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e definito dalla delibera di G.M. n. 2 del 14 gennaio 2012.

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL7	
DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 9.548 mq DATI IDENTIFICATIVI: Fg. 21 – map 150 parte
	
<p>DESCRIZIONE: Il PL7 si colloca ad est del centro abitato di San Giorgio di Lomellina, lungo il lato nord di via Marconi. E' una riconferma di un piano di lottizzazione già esistente nel vecchio Piano Regolatore Generale. Esso confina ad ovest con un'area residenziale di completamento, a nord con altro piano di lottizzazione residenziale PL8, ad est con le zone agricole di rispetto del centro abitato, a sud con la via Marconi. Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo e pioppeto.</p>	
<p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p>	
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p>	
<p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.</p>	
	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 9.548 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; <p>aumento inquinamento acustico.</p>	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; <p>dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.</p>

DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI*Funzioni previste*

Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.

Regole urbanistiche e ambientali

St (Superficie territoriale) = 9.548 mq;
It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+, A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq];
H max = m. 8,00;
Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00;
Df (Distanza dai fabbricati) = m. 10,00;
Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00;
SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.

Aree di cessione

La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante. Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Indicazioni specifiche

Il PL7 comprende un'area superiore destinata a diventare strada interna di lottizzazione. Tale strada sarà realizzata indipendentemente dall'attuazione del PL in quanto le spese di costruzione saranno interamente a carico della casa di riposo. In alternativa, la spesa potrà essere sostenuta dal Comune e poi suddivisa tra i tre PL (7, 8, 9).

Sul lato ovest, verso la Via Marconi, è individuata un'ulteriore area, della profondità di m. 6,00, da destinare a parcheggio dell'area residenziale.

Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 come definito dalla delibera di G.M. n. 2 del 14 gennaio 2012.

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL8	
DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 8.408 mq
	DATI IDENTIFICATIVI: Fg.21 – map. 150 parte
	
<p>DESCRIZIONE: Il PL8 si colloca ad est del centro abitato di San Giorgio di Lomellina, lungo il lato nord della via Marconi. E' una riconferma di un piano di lottizzazione già esistente nel vecchio Piano Regolatore Generale. Esso confina ad ovest con altro piano di lottizzazione residenziale PL9, ad est e a nord con le aree agricole di rispetto del centro abitato, a sud con altro piano di lottizzazione residenziale (PL7). Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo e pioppeto.</p>	
<p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p>	
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p>	
<p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.</p>	
	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 8.408 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; <p>dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.</p>

DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI

Funzioni previste

Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.

Regole urbanistiche e ambientali

St (Superficie territoriale) = 8.408 mq

It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,80 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (edifici di classe A+, A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 10% e risulterà pari a 0,64 mc/mq];

H max = m. 8,00

Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00

Df (Distanza dai fabbricati) = m. 10,00

Ds (Distanza dalla strada) = m. 5,00/7,50

SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc di costruzione

SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.

Aree di cessione



La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante.

Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Indicazioni specifiche

Il PL8 comprende un'area superiore destinata a diventare strada interna di lottizzazione. Tale strada sarà realizzata indipendentemente dall'attuazione del PL in quanto le spese di costruzione saranno interamente a carico della casa di riposo. In alternativa, la spesa potrà essere sostenuta dal Comune e poi suddivisa tra i tre PL (7, 8, 9).

Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 e definito dalla delibera di G.M. n.2 del 14 gennaio 2012.

AREA DI TRASFORMAZIONE – PL9	
DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 6.448 mq
	DATI IDENTIFICATIVI: Fg.21 – mapp.123, 124, 141, 143, 144, 148
	
<p>DESCRIZIONE: Il PL9 si colloca ad est del centro abitato di San Giorgio di Lomellina. Anch'esso costituisce la riconferma di un piano di lottizzazione già esistente nel vecchio Piano Regolatore Generale. Esso confina ad ovest con zona verde privato speciale, a nord con le aree agricole di rispetto del centro abitato, ad est con altro piano di lottizzazione residenziale (PL8) e a sud con la casa di riposo comunale, un'area a verde privato normale e delle aree residenziali di completamento. Attualmente l'area è a vocazione agricola, condotta in prevalenza a seminativo e pioppeto.</p>	
<p>STRUMENTI ATTUATIVI: Piani attuativi comunali nel caso di intervento indiretto. Titolo abilitativo nel caso di intervento diretto.</p>	
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni</p>	
<p>CLASSI DI SENSIBILITA': Classe III – Sensibilità paesistica media.</p>	
<p>IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 6.448 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	<p>RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; - dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.
DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI	
<p><i>Funzioni previste</i> Sono previste funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano, con particolare attenzione al contesto circostante.</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i> St (Superficie territoriale)= 10.936 mq; It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,80 mc/mq del volume insediabile per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico</p>	<p><i>Aree di cessione</i> La dotazione minima di standard è pari a 26,5 mq/abitante. Ad eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (3,50 mq/abitante), che dovrà essere reperita all'interno del comparto di intervento, la quota residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p><i>Indicazioni specifiche</i> Il PL9 è attraversato dal tracciato di una futura strada di lottizzazione, in comune coi vicini PL7 e PL8. Tale strada sarà</p>

<p>(edifici di classe A+,A, B e C); [per gli edifici ricadenti nelle classi energetiche inferiori l'indice sarà ridotto del 20% e risulterà pari a 0,64 mc/mq]; H max = m. 8,00; Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00; Df (Distanza dai fabbricati) = m.10,00; Ds (Distanza dalla strada) = m. 5,00; SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1 mq ogni 10 mc; SVp (Superficie a verde privato) = 1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 40 mq di verde.</p>	<p>realizzata indipendentemente dall'attuazione del PL in quanto le spese di costruzione saranno interamente a carico della casa di riposo. In alternativa, la spesa potrà essere sostenuta dal Comune e poi suddivisa tra i tre PL (7, 8, 9).</p> <p>Poiché l'intervento sottrae superficie agricola, il contributo di costruzione verrà maggiorato del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità a norma del Dgr 8/8757 del 22/12/2008 come definito dalla delibera di G.M. n.2 del 14 gennaio 2012.</p>
--	--

AREA DI RECUPERO – PR1

DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 6.912 mq
	DATI IDENTIFICATIVI: Fg.25 – map.590



DESCRIZIONE: Si tratta di un piano di recupero industriale finalizzato alla riqualificazione e successivo riutilizzo dei fabbricati della vecchia riseria.
L'area si trova all'esterno del centro abitato, lungo la via San Bernardo e confina su tre lati (sud-ovest-nord) con le aree agricole di rispetto del centro abitato, e a sud-est con la via San Bernardo.

STRUMENTI ATTUATIVI: Piani di recupero di iniziativa privata.

FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni

PRESCRIZIONI: I proponenti il PR1 dovranno procedere all'indagine chimico-fisica finalizzata ad individuare sostanze inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo. In caso di presenza di contaminazione gli interventi saranno subordinati alla bonifica dell'area di intervento.

CLASSI DI SENSIBILITA': Classe I – Sensibilità paesistica molto bassa.



- IMPATTI ATTESI:**
- trasformazione uso di suolo di 6.912 mq
 - diminuzione permeabilità del suolo;
 - aumento del traffico leggero e pesante indotto;
 - nuove opere viabilistiche;
 - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento;
 - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto;
 - aumento consumo idrico ed energetico;
 - aumento scarichi idrici;
 - aumento quantità di rifiuti;
 - mutamento delle visuali;
 - aumento inquinamento acustico.

- RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI:**
- valutazione del tipo di insediamento da inserire;
 - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili;
- dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.

DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI	
<p><i>Funzioni previste</i> Funzioni prevalentemente industriali, realizzazione di centri servizi di sviluppo della progettazione.</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i> St (Superficie territoriale) = 6.912 mq; Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = il valore maggiore tra l'esistente e 0,60 mq/mq; Rc (Rapporto di copertura) = il valore maggiore tra l'esistente e 0,50 mq/mq; H max = m. 12,50 per gli edifici; H max = m. 20,00 per silos e torri di lavorazione Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00 (metà altezza edificio maggiore); Df (Distanza dai fabbricati) = altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10,00 Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti; SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1,00 mq ogni 50 mq di SLP (superficie lorda di pavimento); SVp (Superficie a verde privato) = 1/20 della superficie fondiaria con 1 albero ogni 40 mq di verde.</p>	<p><i>Aree di cessione</i> E' prevista la dotazione minima pari a circa il 10% della St, di cui almeno la metà a parcheggi, da verificare nello strumento esecutivo.</p>

AREA DI RECUPERO – PR2	
DESTINAZIONE: PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE	SUPERFICIE DELL'AREA: 15.048 mq
	DATI IDENTIFICATIVI: Fg.22 – mapp.157, 158, 317, 347, 156
	
DESCRIZIONE: Si tratta di un piano di recupero industriale finalizzato alla riqualificazione e successivo riutilizzo dei fabbricati del complesso industriale dismesso lungo la strada provinciale S.P. 16.	
STRUMENTI ATTUATIVI: Piani di recupero di iniziativa privata.	
FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe II – Edificabilità con modeste limitazioni	
PRESCRIZIONI: I proponenti il PR2 dovranno procedere all'indagine chimico-fisica finalizzata ad individuare sostanze inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo . In caso di presenza di contaminazione gli interventi saranno subordinati alla bonifica dell'area di intervento.	
CLASSI DI SENSIBILITA': Classe I – Sensibilità paesistica molto bassa.	
	
IMPATTI ATTESI: <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione uso di suolo di 15.048 mq - diminuzione permeabilità del suolo; - aumento del traffico leggero e pesante indotto; - nuove opere viabilistiche; - immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento; - immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto; - aumento consumo idrico ed energetico; - aumento scarichi idrici; - aumento quantità di rifiuti; - mutamento delle visuali; - aumento inquinamento acustico. 	RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI: <ul style="list-style-type: none"> - valutazione del tipo di insediamento da inserire; - incentivazione utilizzo fonti di energia rinnovabili; dal punto di vista morfologico dovranno essere rispettate le caratteristiche compositive e formali del centro storico.
DATI DI PROGETTO – INDICI URBANISTICI	
<i>Funzioni previste</i> Funzioni prevalentemente industriali, realizzazione	<i>Aree di cessione</i> E' prevista la dotazione minima pari a circa il 10% della St, di

<p>di centri servizi di sviluppo della progettazione.</p> <p><i>Regole urbanistiche e ambientali</i></p> <p>St (Superficie territoriale) = 15.048 mq</p> <p>Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = il valore maggiore tra l'esistente e 0,60 mq/mq</p> <p>Rc (Rapporto di copertura) = il valore maggiore tra l'esistente e 0,50 mq/mq</p> <p>H max = m. 12,50 per gli edifici</p> <p>H max = m. 20,00 per silos e torri di lavorazione</p> <p>Dc (Distanza dai confini) = m. 5,00 (metà altezza edificio maggiore)</p> <p>Df (Distanza dai fabbricati) = altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10,00</p> <p>Ds (Distanza dalle strade) = m. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti</p> <p>SPp (Superficie a parcheggio privato) = 1,00 mq ogni 50 mq di SLP (superficie lorda di pavimento)</p> <p>SVp (Superficie a verde privato) = 1/20 della superficie fondiaria con 1 albero ogni 40 mq di verde</p>	<p>cui almeno la metà a parcheggi, da verificare nello strumento esecutivo.</p>
--	---