

Comune di GRAVELLONA LOMELLINA

P.G.T. Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Criteri di Attuazione nelle Aree di Trasformazione

INDICE

Art. 1	Finalità delle norme	pag. 3
Art. 2	Modalità di attuazione del Documento di Piano	pag. 3
Art. 3	Intervento indiretto	pag. 3
Art. 4	Aree di Trasformazione - Norme generali	pag. 3
Art. 5	Perequazione Urbanistica	pag. 3
Art. 6	Incentivazione	pag. 4
Art. 7	Intervento ecologico - ambientale	pag. 5
Art. 8	Valutazione paesaggistica	pag. 6
Art. 9	Aree di trasformazione urbana residenziale	pag. 6
Art. 10	Aree di trasformazione residenziale	pag. 7
Art. 11	Aree di trasformazione produttiva	pag. 7
Art. 12	Caratteristiche edilizio – urbanistiche e definizioni	pag. 8

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Modalità di attuazione delle previsioni del Documento di Piano

Le modalità per l'attuazione delle previsioni, sono costituite dall'intervento indiretto, in quanto il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 3 - Intervento indiretto

In tutte le zone del territorio comunale subordinate all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, si applica l'intervento indiretto.

Gli strumenti urbanistici esecutivi comprendono i seguenti interventi attuativi:

Piano Particolareggiato, Piano per l'edilizia Economica Popolare, Piano per gli insediamenti produttivi, Piano di lottizzazione convenzionata, Piano di recupero, nonché i Programmi Integrati di Intervento di cui alla legge 9/99 e ogni altro programma finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

L'intervento indiretto si applica in tutte le aree di trasformazione.

Art. 4 - Aree di Trasformazione - Norme generali

Le aree di trasformazione comprendono le aree libere nelle quali il P.G.T. prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovi insediamenti e nuovi servizi.

Le modalità operative sono regolate dall'intervento indiretto, costituito da strumenti urbanistici esecutivi che adottano i criteri di perequazione descritti all'art. 5.

Nelle aree di trasformazione è sempre garantita la compresenza di destinazioni diverse, con la sola esclusione delle funzioni agricole, regolate da percentuali massime inderogabili, riferite alle funzioni non prioritarie delle diverse tipologie di aree di trasformazione.

L'individuazione della viabilità all'interno delle aree di trasformazione è vincolante e costituisce il completamento della viabilità locale.

I perimetri delle aree di trasformazione, potranno essere modificati mediante rettifiche tra aree e tessuti urbani consolidati, in base a rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei suoli e delle rilevanze catastali, finalizzate alla fattibilità degli interventi.

Art. 5 - Perequazione Urbanistica

La perequazione urbanistica si configura come uno strumento gestionale del P.G.T. e consente un'equa distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi verso il Comune.

Nelle aree soggette all'attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo, definite nel presente P.G.T. come "Aree di Trasformazione", vengono applicati i criteri di equità e di uniformità del diritto edificatorio, tenendo conto dell'eventuale

edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

Le regole della perequazione urbanistica :

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento delle volumetrie esistenti mediante demolizione e ricostruzione, in quanto i diritti edificatori esistenti, sono aggiuntivi per la quota eventualmente eccedente a quelli determinati dall'indice di zona;
- l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie di proprietà;
- la maggiorazione dei diritti edificatori nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, se funzionali al perseguimento di obiettivi di interesse generale , nonché nei casi di interventi che applicano i principi bio-energetici;
- l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime.

Al fine di accorpate la quota di aree da cedere obbligatoriamente, i diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere utilizzati nell'Area di Trasformazione indicata nel P.G.T., oppure trasferiti in un'altra "Area di Trasformazione ", senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Per la redazione dello strumento urbanistico attuativo relativo a una o più "Aree di Trasformazione" è necessario per ogni area interessata, la partecipazione dei proprietari costituenti la maggioranza assoluta delle superfici catastali delle aree. Soddisfatta tale condizione i proprietari presentano all'Amministrazione Comunale lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, (non vincolante per la parte non di proprietà), garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione dei diritti edificatori, specificando gli impegni che essi dovranno assumersi nei loro confronti o verso il Comune, procedendo così alla realizzazione degli interventi nella parte di proprietà.

Nelle aree di trasformazione con superficie territoriale inferiore a 5.000 m² non è necessaria l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, ma è sufficiente un unico permesso di costruire esteso all'intera proprietà e subordinata alla stipula di una convenzione

Nelle aree di trasformazione senza individuazione specifica delle aree pubbliche da cedere al Comune, le medesime potranno essere:

- monetizzate, con esclusione delle superfici necessarie destinate a parcheggi pubblici (PP), definite secondo le destinazioni funzionali previste dal piano attuativo o dai progetti edilizi e come indicato all'art. 23 delle Norme di Attuazione del "Piano delle Regole";

cedute completamente o parzialmente in altre parti del territorio del Comune di Gravellona Lomellina se concordate con l'Amministrazione Comunale

Art. 6 –Incentivazioni

Qualora la proposta di attuazione comprenda due o più aree di trasformazione confinanti o interferenti, l'edificabilità assegnata potrà essere incrementata del 10%, inoltre se gli edifici previsti saranno progettati utilizzando la categoria d'intervento ecologico – ambientale, l'edificabilità sarà incrementata del 5%.

Gli edifici esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione, possono essere recuperati e sottoposti ad intervento diretto nei casi di :

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,

- demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso senza aumento della sul e senza variazione solo in aumento della sagoma della superficie coperta.

Se gli edifici esistenti saranno recuperati come previsto al comma precedente o saranno demoliti per agevolare l'attuazione del Piano Attuativo, la superficie utile degli stessi (calcolata o come superficie utile reale o come superficie utile virtuale dividendo la volumetria esistente per 3,00m), potrà essere riutilizzata fino ad un massimo del 20% e sommata all'edificabilità consentita dall'area di Trasformazione.

Art. 7 - Intervento ecologico – ambientale

Sono quelli interventi che consentono miglioramenti paesaggistici e ambientali quali :

VA – Valorizzazione Ambientale costituita da interventi finalizzati a integrare la componente paesaggistica delle aree periferiche "aree di trasformazione" sia residenziali che produttive, con la piantumazione di alberi a bosco o a filare in quantità maggiore del 50% di quanto previsto nelle stesse aree e la messa a dimora di siepi e cespugli.

MBE – Miglioramenti bio – energetico, comprende tutti gli interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bio – climatiche ed energetiche degli edifici :

- con l'utilizzo di sistemi architettonici della bio – architettura, costituiti da materiali durevoli e rinnovabili che per la loro realizzazione non sia stato prodotto inquinamento dell'ambiente,
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e naturali (solare e fotovoltaico),
- la realizzazione di impianti centralizzati per la produzione di energia,
- l'incremento del risparmio energetico di almeno il 20% rispetto ai parametri di legge vigenti, per la produzione di calore negli impianti privati,
- il recupero delle acque meteoriche per gli usi non potabili,
- la suddivisione degli impianti idrici per acque potabili e non.

Elenco specie di alberi e cespugli

1 ACERO CAMPESTRE	Acer campestre
2 BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
3 BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
4 BIANCOSPINO	Crataegus oxycanta
5 CAPRIFOGLIO	Lonicera caprifolium
6 CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
7 DULCAMARA	Solanum dulcamara
8 FARNIA	Quercus robur
9 FRANGOLA	Frangula alnus
10 GINESTRA DEI CARBONAI	Sarothamnus/Cytisus scoparius
11 LIGUSTRO	Ligustrum vulgare
12 LUPPOLO	Humulus lupulus
13 MELO	Malus sylvestris
14 NOCCIOLO	Corylus avellana
15 ONTANO NERO	Alnus glutinosa
16 PADO	Prunus padus
17 PALLON DI MAGGIO	Viburnum opulus
18 PIOPPO BIANCO	Populus alba
19 PIOPPO NERO	Populus nigra
20 PRUGNOLO	Prunus spinosa
21 ROSA CANICA	Rosa canina
22 SALICE	Salix cinerea
24 SALICE BIANCO	Salix alba
25 SALICIONE	Salix caprea

26 SAMBUCO
27 SANGUINELLO
28 SPINCERVINO

Sambucus nigra
Cornus sanguinea
Rhamnus catharicus

Art. 8 – Valutazione paesaggistica

In tutte le aree di trasformazione gli strumenti di pianificazione attuativa dovranno essere dotati di una "Relazione paesistica" come indicato nella D.G.R. n° 7/11045 dell' 8/11/2002.

In particolare nell'Area di trasformazione residenziale ATR 12 ad est del centro edificato , sulla S.P. per Vigevano, si introduce l'obbligo di realizzare una fascia a verde alberato di larghezza 10 m, lungo i perimetri esterni come indicato nella "Tavole delle Prescrizioni di Piano" A11.

Art. 9 – Aree di trasformazione urbana residenziale

Sono le aree libere individuate all'interno del tessuto residenziale consolidato, che con la loro attuazione completano una parte di territorio già urbanizzato che necessita di interventi destinati a migliorare e completare la viabilità e le infrastrutture esistenti.

Ripartizione funzionale:

- Verde e servizi pubblici 25% della superficie territoriale escludendo le superfici destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.
- Superficie edificabile 75% della superficie territoriale escludendo le superfici destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Funzioni primaria : - residenziale
- Funzioni secondarie con una percentuale massima del 25% : terziario, commerciale con superfici di vendita non superiori a 150 m2, artigianato di servizio alla residenza .

L'indice di utilizzazione territoriale calcolato su tutta l'area compresa all'interno del perimetro è quello definito dal tessuto urbano consolidato che le comprende e individuato negli elaborato grafici

Indice di permeabilità: è quello definito dal tessuto urbano consolidato che le comprende e individuato negli elaborato grafici

Numero dei piani: è quello definito dal tessuto urbano consolidato che le comprende e individuato negli elaborato grafici

Densità arborea 1 albero e 1 arbusto ogni 200 m2 di Sf

Destinazioni non ammesse:

- Funzioni commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m2.
- Funzioni terziarie limitatamente a funzioni private di uso pubblico con grande richiamo di massa (discoteche, multisale, teatri, locali per il culto ecc.).
- Funzioni produttive manifatturiere.

Art. 10 – Aree di trasformazione residenziale

Comprendono le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, nelle quali il P.G.T. prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovo insediamenti residenziali e a nuovi servizi.

Ripartizione funzionale:

- Verde e servizi pubblici 25% della superficie territoriale escludendo le superfici destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.
- Superficie edificabile 75% della superficie territoriale escludendo le superfici destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Funzioni primaria : - residenziale
- Funzioni secondarie con una percentuale massima del 25% : terziario, commerciale con superfici di vendita non superiori a 150 m², artigianato di servizio alla residenza .

L'indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ calcolato su tutta l'area compresa all'interno del perimetro.

Indice di permeabilità 50% della Sf

Numero dei piani 2.

Densità arborea 1 albero e 1 arbusto ogni 200 m² di Sf

Destinazioni non ammesse:

- Funzioni commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m².
- Funzioni terziarie limitatamente a funzioni private di uso pubblico con grande richiamo di massa (discoteche, multisale, teatri, locali per il culto ecc.).
- Funzioni produttive manifatturiere.

Art. 11– Aree di trasformazione produttive

Ripartizione funzionale:

- Verde e servizi pubblici 10% della superficie territoriale escludendo le superfici destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.
- Superficie edificabile 90% della superficie territoriale escludendo le superfici destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Funzioni primaria : - produttive industriali e artigianali, manifatturiere
- Funzioni secondarie con una percentuale massima del 25% : terziario, commerciale con superfici di vendita non superiori a 150 m², residenza solo se in presenza di attività produttiva.

L'indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ calcolato su tutta l'area compresa all'interno del perimetro.

Indice di permeabilità 30% della Sf

Altezza massima 10 m.

Densità arborea 1 albero e 1 arbusto ogni 200 m² di Sf da collocarsi sui confini e in particolare verso le zone agricole

Destinazioni non ammesse:

- Funzioni commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m2.
- Funzioni terziarie limitatamente a funzioni private di uso pubblico con grande richiamo di massa (discoteche, multisale, teatri, locali per il culto ecc.).
- Funzioni residenziali, escluso la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode per una superficie lorda di pavimento massima di 250 m2. per ogni azienda.

Art. 12 – Caratteristiche edilizio – urbanistiche e definizioni

Le caratteristiche urbanistico edilizie e le definizioni vengono rimandate alle Norme di Attuazione del "Piano delle Regole"