

SCHEDA AT_2_18011.pdf

COMUNE DI BASTIDA PANCARANA

Provincia di Pavia

PGT

VARIANTE 2013

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_2_18011.pdf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 2

INDICE

PARTE 1. PREMESSA.....	3
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	4
2.1 TIPI DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	7
FASCE DI RISPETTO STRADALE E ACCESSI ALLA VIABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO	7
PRESENZA DI ALLEVAMENTI DI ANIMALI	7
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	8
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	9
EDIFICI PRINCIPALI	9
BOX AUTO ED ACCESSORI.....	9

ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI	9
ASSETTO PLANOVOLUMETRICO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	10
SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	11
SEZIONI A UN PIANO FUORI TERRA	12
SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA	13
SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA	15
PARTE 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI.....	16
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	17
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	17
DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI	17
CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC)	17
CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (ATR-PR)	20
4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-PCC	22
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PCC 2	23
PARTE 5. TUTELA PAESAGGISTICA.....	30
5.1 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	31
"CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL PIANO DELLE REGOLE.....	32

Parte 1. PREMESSA

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche del Documento di Piano, che sono qui espressamente richiamate, e disciplina con maggior dettaglio gli "ambiti di trasformazione" previsti dal Piano di Governo del Territorio di Bastida Pancarana.

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 modalità di attuazione di ciascun ambito.
- Le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato, contenute in specifiche "schede per l'attuazione", suddivise per categorie.

Parte 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2.1 Tipi di ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano del PGT di Bastida Pancarana sono classificati in base alla destinazione (residenziale R, produttiva P) e alla modalità di attuazione prevista (piano di lottizzazione PL, piano di recupero PR, permesso di costruire convenzionato PCC).

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle seguenti tavole del Documento di Piano:

- “Carta delle previsioni di piano”.
- “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

In entrambe le tavole, gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro nero tratteggiato; il colore dello sfondo indica la destinazione urbanistica (arancione = residenziale, viola = produttiva); la sigla indica la destinazione urbanistica, la modalità di attuazione e il numero dell'ambito.

Così, ad esempio, la sigla ATR-PCC 1 identifica l'ambito di trasformazione residenziale numero 1, soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Nella “Carta delle previsioni di piano”, all'interno degli ambiti di trasformazione è indicato il tracciato delle strade di progetto, che devono essere realizzate a carico dei lottizzanti, entrando a far parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che il Documento di Piano individua soltanto la rete viabilistica principale, necessaria per il corretto inserimento degli ambiti di trasformazione nel tessuto urbano; l'individuazione delle strade di servizio ai singoli ambiti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

È posta a carico di ogni ambito di trasformazione la realizzazione delle strade che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito stesso.

Nella “Carta degli ambiti di trasformazione” non sono tracciate le strade di progetto, ma sono rappresentate in modo simbolico (cerchi colorati) le cessioni di aree pubbliche (strade, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) previste all'interno di ciascun ambito.

A titolo di esempio, le figure seguenti illustrano la rappresentazione cartografica dell'ambito ATR-PCC 1 (Bastida Pancarana, via dei Pelizza) rispettivamente nella “Carta delle previsioni di piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.



Figura 1. “Carta delle previsioni di piano”: ambito ATR-PCC 1

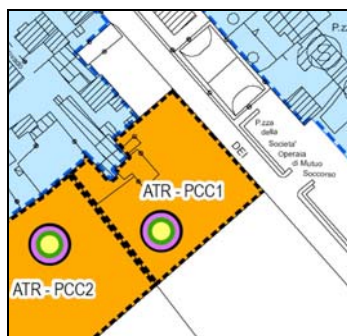


Figura 2. "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione": ambito ATR-PCC 1

Il PGT di Bastida Pancarana prevede i seguenti ambiti di trasformazione:

- 9 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).
- 1 ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di recupero (Cascina San Simone, ATR-PR).
- 1 ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (Ampliamento stabilimento V.I.P., ATP-PL).

Per ciascuno ambito di trasformazione è stata elaborata una specifica scheda di attuazione degli interventi. Le schede sono illustrate nei capitoli successivi.

2.2 Prescrizioni particolari

Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradali della viabilità statale e provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Le fasce di rispetto stradali sono indicate graficamente con una linea nera tratteggiata nelle tavole del Documento di Piano ("Carta delle previsioni di piano") e del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree"), in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT (definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale).

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi alla viabilità statale e provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada statale o provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

Le strade statali e provinciali che attraversano il territorio comunale di Bastida Pancarana sono:

- Strada Statale n. 35 ("dei Giovi", tipo C).
- Strada Provinciale n. 96 (tipo F): via Prevostina, via Roma.
- Strada Provinciale n. 12 (tipo F): via Lungargine, via della Stazione.

Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali opere dovranno essere poste a carico dei lottizzanti. Si precisa che, allo stato attuale, il comune di Bastida Pancarana non è ancora dotato di Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).

Naturalmente, le scelte strategiche del PGT sono state definite valutando la sostenibilità dell'impatto acustico prodotto dalle urbanizzazioni esistenti in rapporto alle nuove previsioni.

Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Pavia (ASL), che suggerisce le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- maiali, polli e conigli: minimo 200 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.

Parte 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

3.1 Tipologie edilizie residenziali

Edifici principali

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a due, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

Box auto ed accessori

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 semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

Organizzazione planovolumetrica degli edifici

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

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

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 20,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a 10,00 metri. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestrate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 m. 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 2,40 m ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 m), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 m.

Assetto planovolumetrico degli ambiti di trasformazione

Il progetto planovolumetrico degli ambiti di trasformazione, 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 LR. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche degli ambiti di trasformazione sono vincolanti. Esse sono definite dall'ambito di trasformazione stesso così come approvato dal Consiglio Comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12 della LR 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.

Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite nel modo seguente:

PIANI FUORI TERRA MAX 1	1 A	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	1 B	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	2 C	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed altezza netta interna non agibile, ma computabile come volume, che sarà utilizzabile ai fini abitativi dopo 5 anni dall'agibilità (articolo 63, comma 4 della legge regionale 12/2005)
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	3 B	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto piano. Il sottotetto non è accessibile.

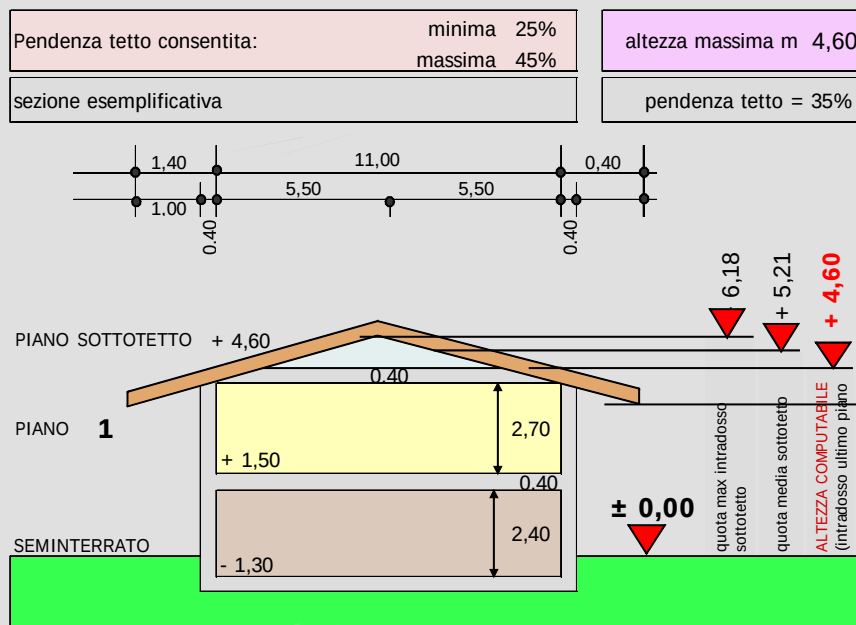
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.

Le sezioni 1 A e 1 B sono ammesse in tutti gli ambiti di trasformazione.

Sezioni a un piano fuori terra

1 Sezione tipo 1 A

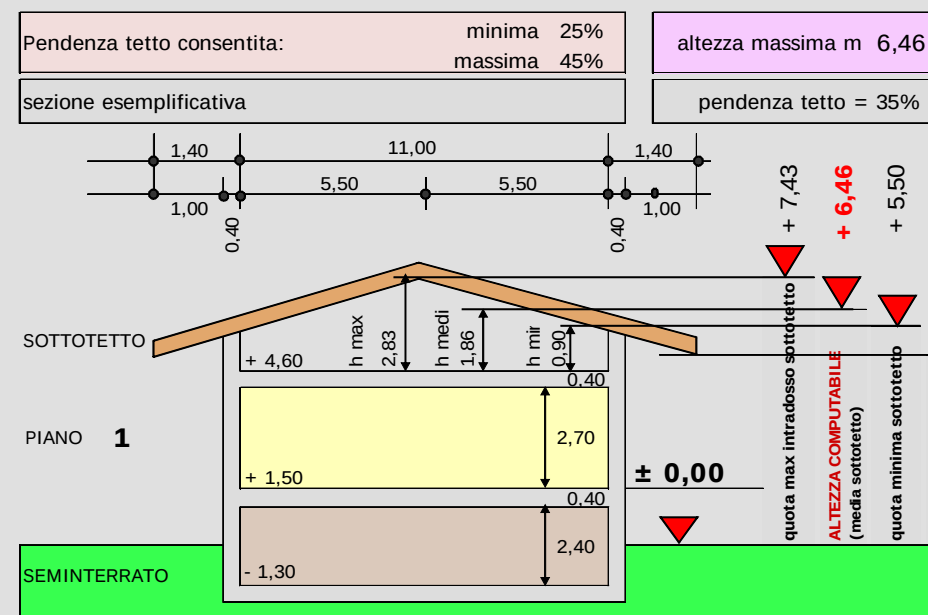
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato) ed il sottotetto.

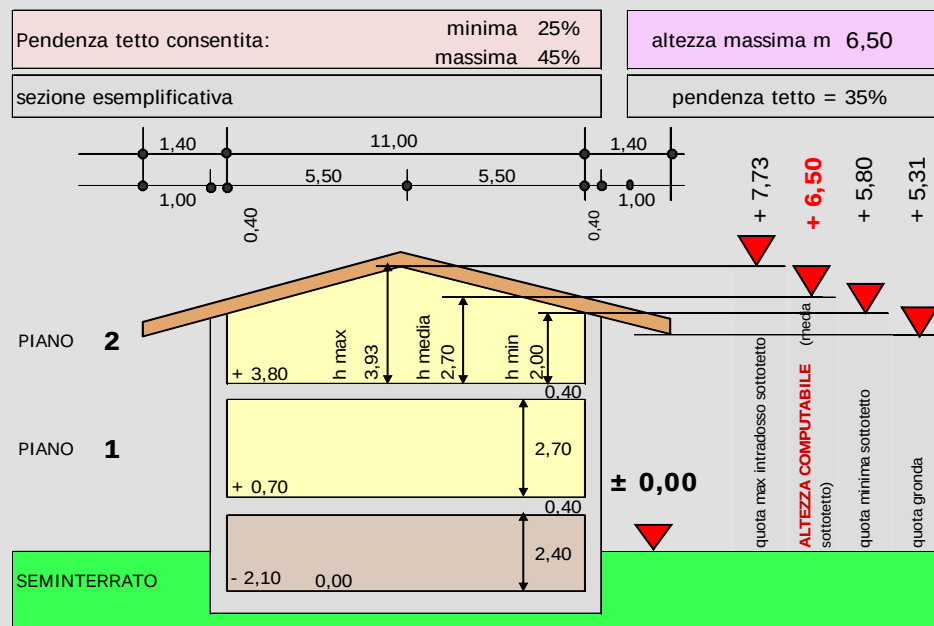
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



Sezioni a due piani fuori terra

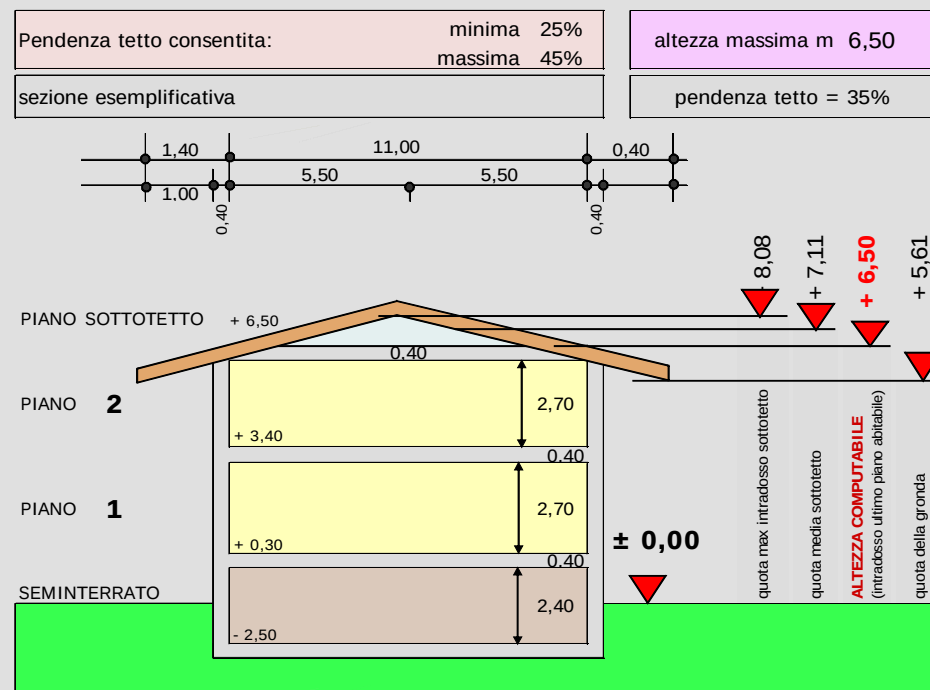
3 Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



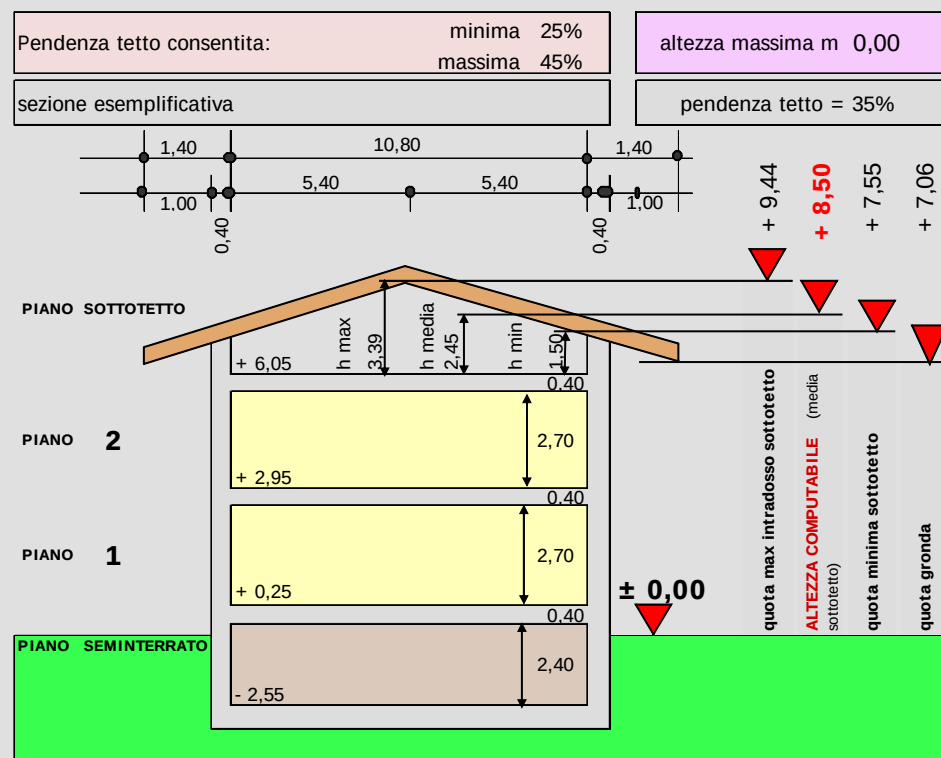
4 Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



5 Sezione tipo 2 C

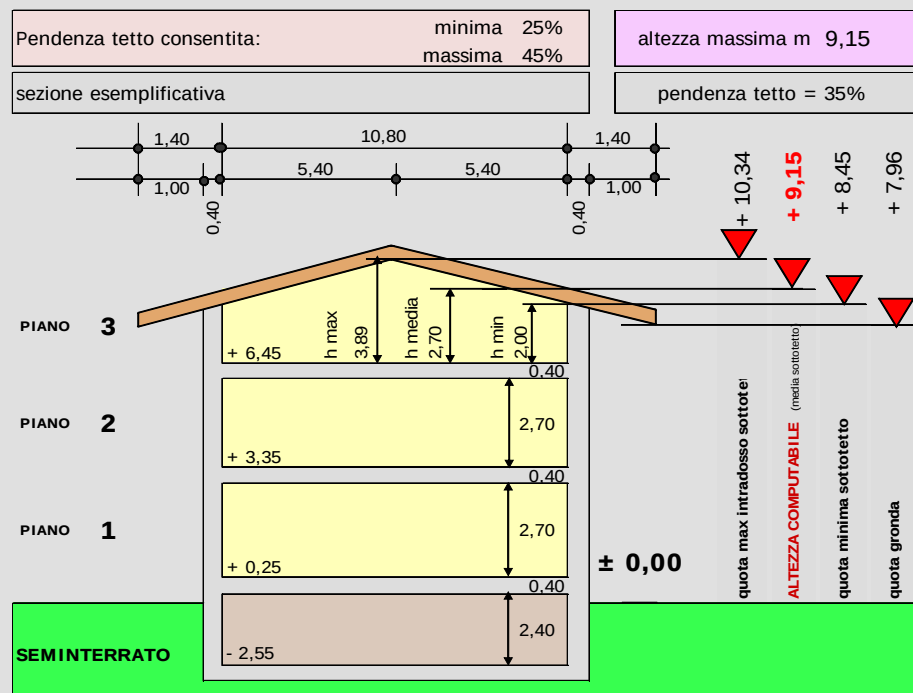
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



Sezione a tre piani fuori terra

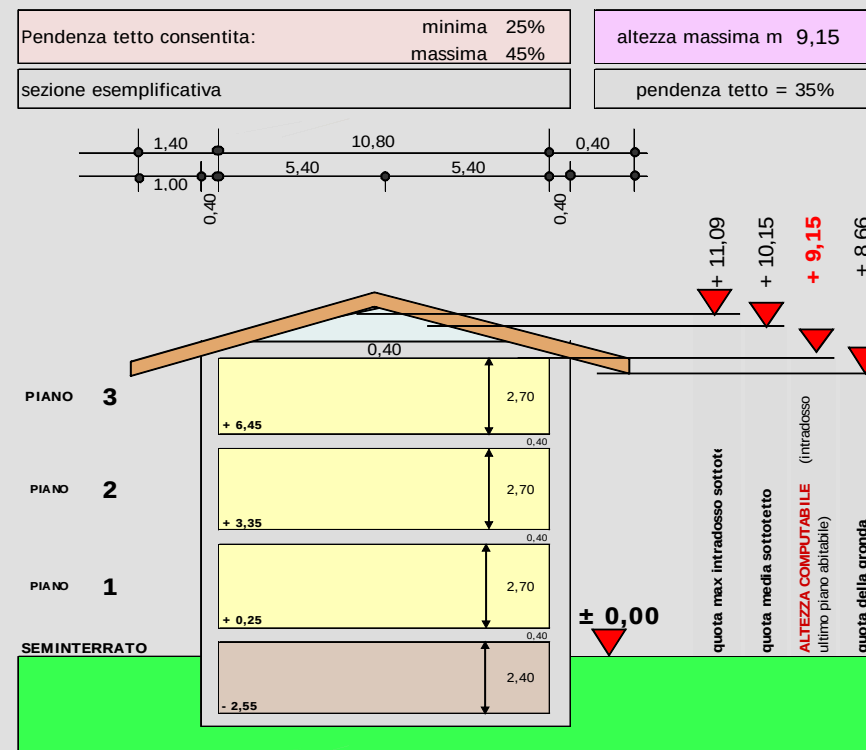
6 Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



7 Sezione tipo 3 B

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il terzo piano ha il soffitto orizzontale. Il sottotetto non è agibile.



Parte 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

4.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR sono previste due distinte modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC). Si tratta di aree attualmente libere, collocate all'interno del centro abitato.
- Piano di Recupero (ATR-PR). È presente un solo ambito di questo tipo (ATR-PR 1): si tratta della previsione di recupero a destinazione residenziale del nucleo storico di Cascina San Simone, che si trova in Strada del Porto, ai piedi dell'argine maestro del fiume Po.

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Non sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale.

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-PCC 1	Bastida Pancarana	Via dei Pelizza	3.459	0,80	2.767	18
ATR-PCC 2	Bastida Pancarana	Via dei Pelizza	4.576	0,80	3.661	24
ATR-PCC 3	Bastida Pancarana	Via dei Pelizza	4.776	0,80	3.821	25
ATR-PCC 4	Bastida Pancarana	Via Stradavecchia	9.197	0,80	7.358	49
ATR-PCC 5	Bastida Pancarana	Via Stradavecchia	2.768	0,80	2.214	15
ATR-PCC 6	Bastida Pancarana	Via Stradavecchia	4.980	0,80	3.984	27
ATR-PCC 7	Bastida Pancarana	Via Chiosso del Beso	3.149	0,80	2.519	17
ATR-PCC 8	Bastida Pancarana	Vico del Brusone	3.099	0,80	2.479	17
ATR-PCC 9	Bastida Pancarana	Via del Bo'	2.901	0,80	2.321	15
TOTALE			38.905	0,80	31.124	207

Tabella 1 Ambiti di trasformazione ATR-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti m ³ /abit 150 n.	Servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
		verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-PCC 1	18	6,00	111	6,00	111	12,00	221
ATR-PCC 2	24	6,00	146	6,00	146	12,00	293
ATR-PCC 3	25	6,00	153	6,00	153	12,00	306
ATR-PCC 4	49	6,00	294	6,00	294	12,00	589
ATR-PCC 5	15	6,00	89	6,00	89	12,00	177
ATR-PCC 6	27	6,00	159	6,00	159	12,00	319
ATR-PCC 7	17	6,00	101	6,00	101	12,00	202
ATR-PCC 8	17	0,00	0,00	17,00	281	17,00	281
ATR-PCC 9	15	6,00	93	6,00	93	12,00	186
TOTALE	207	5,52	1.146	6,88	1.427	12,40	2.573

Tabella 2 Ambiti di trasformazione ATR-PCC: cessioni e monetizzazioni

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)

Le possibilità edificatorie nell'unico ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di recupero (cascina San Simone, ATR-PR 1) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale, calcolato dividendo il volume esistente per la superficie territoriale dell'ambito (non sono previsti indici aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico dell'ambito:

- è prevista la cessione complessiva di 18 metri quadrati per abitante, di cui al massimo 6 mq/ab monetizzabili. I restanti 12 mq/ab non monetizzabili sono equamente divisi in aree verdi e parcheggi (6 mq/ab di aree a verde, 6 mq/ab di aree a parcheggio).

Piano attuativo	Superficie territoriale St	Indice di edificabilità territoriale It			Volume V			Abitanti	
	totale	minimo (*)	aggiuntivo (**)	totale	minimo	aggiuntivo (**)	totale	m³/abit 150	
	St_terr	It_min	It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
	m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR-PR 1	16.743	0,50	-	0,50	8.372	-	8.372	56	56
Cascina San Simone	16.743	0,50	-	0,50	8.372	-	8.372	56	56
TOTALE	16.743	0,50	-	0,50	8.372	-	8.372	56	56

(*) L'indice minimo è pari al rapporto tra il volume esistente (8.424 metri cubi) e la superficie territoriale dell'ambito

(**) Non è previsto un indice aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale

Tabella 3 Ambito di trasformazione ATR-PR 1 (cascina San Simone): superficie, indice, volume, abitanti

Indirizzo	Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
Cascina San Simone	ATR-PR 1	56	6,00	335	6,00	335	12,00	670	18,00	1.005	6,00	335
	Totale	56	6,00	335	6,00	335	12,00	670	18,00	1.005	6,00	335
	TOTALE	56	6,00	335	6,00	335	12,00	670	18,00	1.005	6,00	335

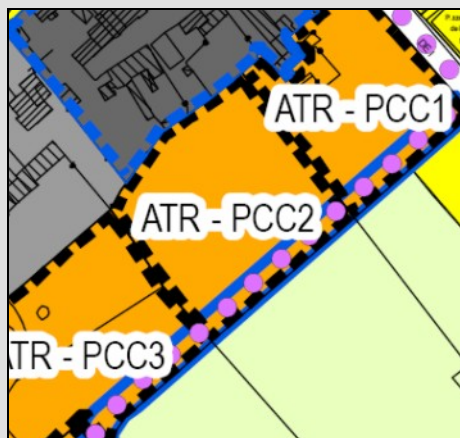
Tabella 4 Ambito di trasformazione ATR-PR 1 (cascina San Simone): cessioni e monetizzazioni

4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-PCC

4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a Bastida Pancarana, in via dei Pelizza. Assieme agli ambiti di trasformazione ATR-PCC 1, 3, 4, 5, 6, esso configura l'espansione residenziale del quartiere compreso tra via dei Pelizza e via Stradavecchia.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

Gli obiettivi del Documento di Piano sono:

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale del quartiere compreso tra via Stradavecchia e via dei Pelizza, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree verdi e parcheggi (calcolate in modo parametrico).

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione della strada di collegamento tra via dei Pelizza e via Stradavecchia, limitatamente alla porzione di essa che ricade all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, nella quantità minima complessiva di 12,00 mq/abitante;
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti

3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti
4 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)	5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)
ambiti di elevata naturalità (art. 17) assenti	Eventi alluvionali assenti
laghetti di cava (art. 19) assenti	Cave abbandonate assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20) assenti	Aziende ed aree agricole dismesse assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21) assenti	Aree di frangia destrutturate assenti
geositi (art. 22) assenti	Aree industriali dismesse assenti
Siti UNESCO (art. 23) assenti	Allevamenti zootecnici intensivi assenti
Rete verde comunale (art. 24) assenti	
Centri e nuclei storici (art. 25) assenti	

viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	40%

10 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 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 allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
2 C	2/3	inclinato e agibile art. 63 L. 12/2005		
3 A	3	inclinato e agibile		
3 B	3	non accessibile		

12 Tipologie consentite

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	semi interrato		

13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico	PAI	Fascia C Area di inondazione per piena catastrofica	E' lo strumento urbanistico comunale (PGT) a dettare la normativa urbanistica specifica nelle parti di territorio comunale ricadenti nella fascia C del PAI. In questo caso, è del tutto evidente che, essendo l'ambito in oggetto collocato in pieno centro abitato, non sussiste alcun effettivo rischio di inondazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area, così come tutta la parte di territorio comunale a sud dell'argine maestro del fiume Po, è caratterizzata da evidenti variazioni litologiche verticali e laterali, generate dalle intense divagazioni del Po nel corso dei secoli (paleovalvei). Per garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso struttura-terreno, sono necessarie indagini geotecniche, idrogeologiche e geomorfologiche dei terreni di fondazione. Tali indagini sono obbligatorie sia per interventi pubblici che privati.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica.	Non si rilevano particolari criticità dal punto di vista dell'impatto acustico.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono buone (classe 2).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	

14 Dati quantitativi

ATR-PCC 2

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	4.576
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	12,00	24	293
da cedere	12,00	24	293
parametriche monetizzabili	0,00	24	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abitante 150

abitanti	24
----------	----

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	3.661
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	6,00	24	146
parking	6,00	24	146
totale	12,00	24	293

Parte 5. TUTELA PAESAGGISTICA

5.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (piani di lottizzazione e permessi si costruire convenzionato) 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 microurbanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 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 di cui al comma 1 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.

“Carta delle classi di sensibilità paesaggistica” del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ha predeterminato la classe di sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo “Il paesaggio” del Documento di Piano) e in coerenza con quanto indicato dai “Contenuti paesaggistici dei PGT” di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”.

Si precisa che le aree di compromissione e degrado paesaggistico, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, sono state considerate a “sensibilità elevata”, in base alle caratteristiche del contesto, sia “locale” che “sovralocale”.

Si riporta una rappresentazione in scala ridotta della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”.



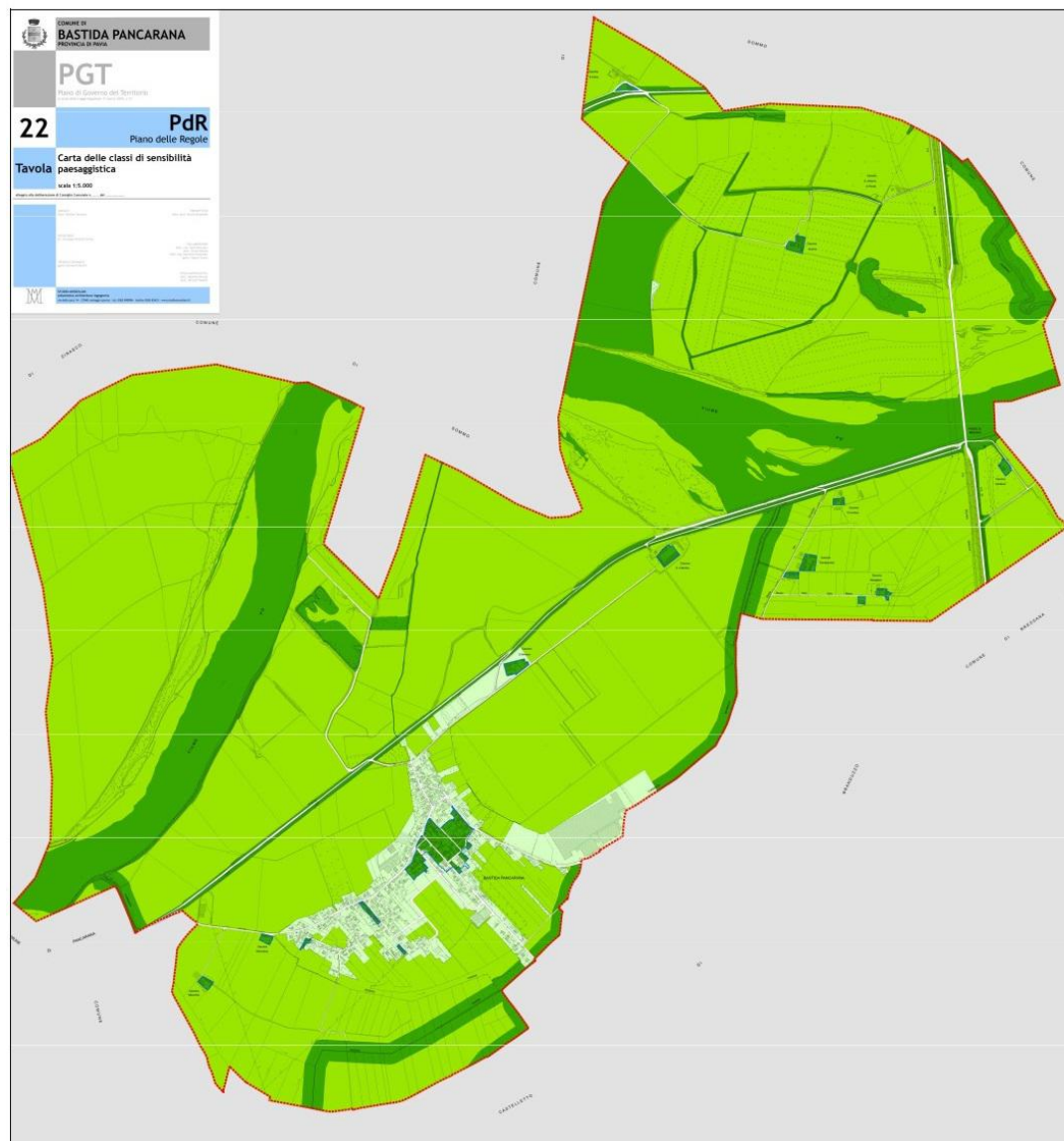


Figura 3. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"