

4.5.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3

1 Località ed identificazione

L'ambito trova in via Roma, ad ovest del capoluogo.

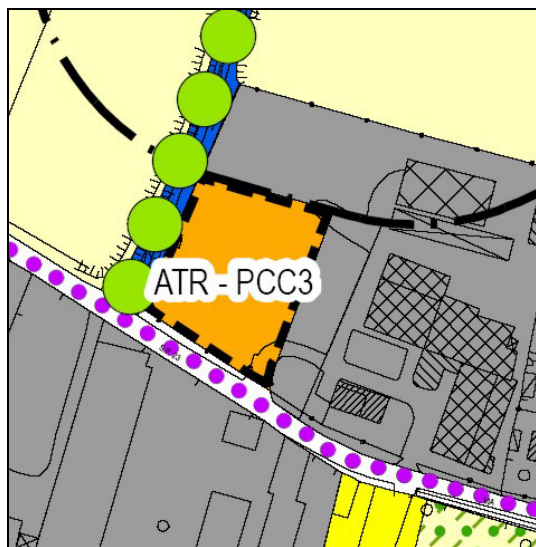


Figura 10. ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

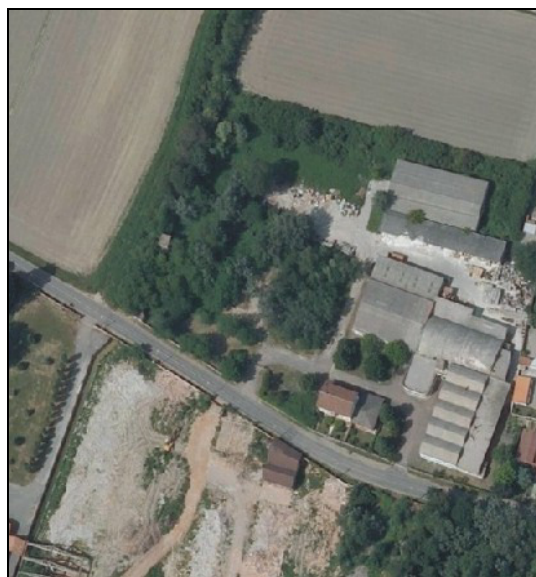


Figura 11. ATR-PCC 3. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola alta (classe II, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata ad orto e giardino privato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	3.755	minimo	20	massimo	20
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume minimo	V_min	m ³	3.004
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m ³	3.004
Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	18,00	20	360	verde attrezzato	6,00	20	120
da cedere	12,00	20	240	parcheggio	6,00	20	120
parametriche monetizzabili	6,00	20	120	totale	12,00	20	240

5 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sul rio Luria (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

Le Tavole 3.1 e 3.2, inoltre, identificano il rio Luria come "corridoio ecologico", sottoposto alle prescrizioni di tutela di cui all'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano Provinciale.

Si prescrive quindi che la porzione di perimetro dell'ambito di trasformazione situata lungo il rio Luria sia adeguatamente piantumata con essenze vegetali autoctone (si vedano le essenze arboree ed arbustive consigliate in Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS).

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito di trasformazione in oggetto si trova in via Roma: la presenza di un piccolo polo produttivo provoca il frequente passaggio di mezzi pesanti lungo la strada. Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

8 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto, che è interno al centro abitato, si affaccia sulla Strada Provinciale n. 23 (via Roma), che è una strada di tipo F ("strada locale"), secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.).

Il progetto della viabilità di accesso all'ambito è pertanto subordinato al nulla osta da parte della Provincia di Pavia, ente gestore della SP n. 23.

9 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese"). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti

interventi di rinaturazione compensativa, che consistono nella piantumazione di essenze vegetali autoctone (vedi Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS) lungo almeno il 75% del perimetro dell'ambito di trasformazione in oggetto.

10 Compatibilità urbanistica con gli ambiti adiacenti

L'ambito in oggetto è situato accanto ad un'azienda che produce oggetti in ceramica. Sul lato opposto della strada si trova invece l'area della ex fornace Bettaglio, occupata da capannoni dismessi, dove è stato recentemente installato un campo di pannelli fotovoltaici.

Gli interventi di piantumazione posti a carico dei lottizzanti per rispettare le prescrizioni del PTCP (corridoio ecologico del rio Luria) e della RER (Area prioritaria per la biodiversità AP 34) hanno anche lo scopo di creare una zona verde "tampone" tra gli insediamenti residenziali previsti e gli ambiti produttivi adiacenti.

11 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

12 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

13 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	No		
1B	1	Non abitabile		
2A	2	No		
2B	2	Abitabile		

14 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	seminterrato		