

12.1.1 SCHEDA AMBITO: ATPP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato lungo il confine meridionale del territorio comunale, a sud est del capoluogo, ed è compreso tra la ferrovia Pavia-Cremona e la ex Strada Statale n. 234.

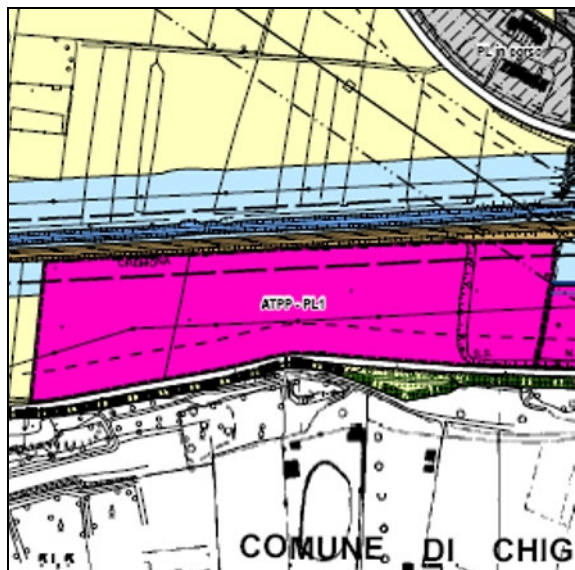


Figura 57. ATPP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

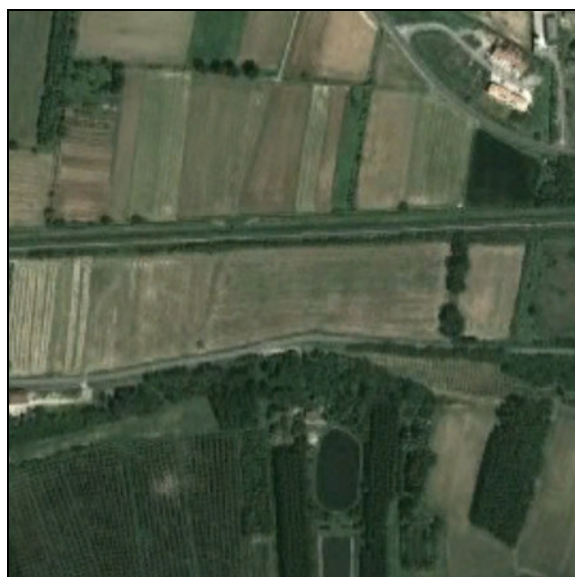


Figura 58. ATPP-PL 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come zona edificabile nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo e/o commerciale ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a verde attrezzato e parcheggio.

4 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 1, punteggio 100).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. 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 della LR 12/2005.

5 Indicazioni della RER

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 1 di fattibilità geologica.

Classe 1: "Fattibilità senza particolari limitazioni". Comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, e per le quali deve essere direttamente applicato quanto previsto dalla normativa nazionale (DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.).

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale non rileva alcuna criticità.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 4 ("aree di intensa attività umana"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

11 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione, gestito dalla società TERNA di Milano. Si tratta della linea n. 374, attraversata da corrente elettrica alla tensione di 380 kV e soggetta ad una fascia di rispetto inedificabile di 45 metri, misurati, da una parte e dall'altra, rispetto all'asse di percorrenza dell'elettrodotto. L'area compresa entro la fascia di rispetto è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e del DPCM 8 luglio 2003.

12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

L'ambito in oggetto confina ad est con l'ambito di trasformazione polifunzionale ATPP-PL 2 e ad ovest con ambiti agricoli. Le destinazioni sono tra loro compatibili.

13 Viabilità stradale

L'accesso all'ambito di trasformazione non potrà avvenire direttamente dalla ex Strada Statale n. 234, ma dovrà avvenire tramite la strada "di arroccamento" prevista dal PGT e rappresentata graficamente nella "Carta delle

previsioni di piano". La realizzazione di tale strada, collegata alla ex SS n. 234 attraverso la rotatoria esistente di ingresso alla città, è posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato il "limite di rispetto stradale" di 30 metri, indicato nella "Carta delle previsioni di piano" (ai sensi del Codice della Strada, la ex SS n. 234 è una strada di tipo C: "strada extraurbana secondaria").

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

14 Viabilità ferroviaria

L'ambito ricade parzialmente nella fascia di rispetto della linea ferroviaria Pavia-Cremona.

La fascia di rispetto ferroviario, che si estende fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno dei binari, è inedificabile, ai sensi dell'articolo 49 del DPR n. 753 del 1980. Il DPR n. 459 del 1998, inoltre, prescrive che siano posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico ferroviario.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

17 Prescrizioni particolari imposte dalla Provincia di Pavia

In sede di valutazione di compatibilità del PGT con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la Provincia di Pavia, con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 134 del 6 maggio 2013, ha impartito le seguenti prescrizioni relative al piano di lottizzazione in oggetto, che si configura come previsione di carattere sovracomunale:

- L'adozione del piano di lottizzazione in Consiglio Comunale dovrà essere preceduta da una "conferenza di concertazione", ai sensi degli articoli 10 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, volta ad acquisire i pareri e le osservazioni della Provincia di Pavia e di tutti i Comuni confinanti con Miradolo Terme (Chignolo Po, Graffignana, Inverno e Monteleone, Sant'Angelo Lodigiano, San Colombano al Lambro, Santa Cristina e Bissone).
- Nel caso in cui il progetto del piano di lottizzazione preveda l'insediamento di attività particolarmente delicate dal punto di vista ambientale (cioè quelle comprese negli elenchi della Legge Regionale n. 5 del 2 febbraio 2010), l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata alla procedura di "valutazione di impatto ambientale" (VIA).
- È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi nell'ambito di trasformazione, quale opera di compensazione ambientale, la piantumazione di specie arboree e/o arbustive autoctone lungo il perimetro esterno dei lotti di intervento, al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico.
- Dovrà essere garantita un'elevata qualità progettuale dei nuovi insediamenti produttivi e/o commerciali, in termini di scelta delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali utilizzati.
- Dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare sulle coperture dei nuovi insediamenti impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e simili).

18 Indici e parametri urbanistici

ATPP-PL 1 - Miradolo Terme - Ex Strada Statale n. 234

Superficie territoriale							
Superficie territoriale	St	m ²	57.921				
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento complessiva			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50	SLP minima	SLP_min	m ²	28.961
Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione				Incentivi per edilizia convenzionata e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	Ut_agg	m ² /m ²	0,05	SLP aggiuntiva	SLP_agg	m ²	2.896
Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)	Ut_bon	m ² /m ²	0,05	SLP di bonus (= 1,00 X SLP_agg)	SLP_bon	m ²	2.896
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,60	SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	34.753
Superficie lorda di pavimento commerciale ipotizzata				Superficie lorda di pavimento produttiva ipotizzata			
SLP commerciale (50% SLP_tot)	SLP_comm	m ²	17.376	SLP produttiva (50% SLP_tot)	SLP_prod	m ²	17.376
Destinazione commerciale: aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi	destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²		% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	100%	17.376	17.376	verde attrezzato	0%	17.376	0
da cedere	50%	17.376	8.688	parcheggio	50%	17.376	8.688
parametriche monetizzabili	50%	17.376	8.688	totale	50%	17.376	8.688
Destinazione produttiva: aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi	destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²		% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	10%	17.376	1.738	verde attrezzato	2,5%	17.376	434
da cedere	5%	17.376	869	parcheggio	2,5%	17.376	434
parametriche monetizzabili	5%	17.376	869	totale	5%	17.376	869
Aree per servizi di perequazione d'ambito: dotazione complessiva							
Aree per servizi da cedere				Aree per servizi monetizzabili			
destinazione	verde attrezzato	parcheggio	totale	destinazione	aree monetizzabili		
	m ²	m ²	m ²		m ²		
Destinazione commerciale	-	8.688	8.688	Destinazione commerciale	8.688		
Destinazione produttiva	434	434	869	Destinazione produttiva	869		
Totale	434	9.123	9.557	Totale	9.557		

L'indice di utilizzazione fondiario U_f, il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s, D_c e D_f, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.