

SCHEDA AT_06_18115.pdf

Aggiornata alla **VARIANTE AL PGT n. 02/2016**

COMUNE DI PINAROLO PO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

AT_06 = ATR-PL7

INDICE

PARTE 1. CONVERSIONE DEI CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RAPPORTO ELABORATI DI PGT/SHAPE FILE AMB_TRAS.....	2
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE.....	4
2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	5
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI.....	7
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	9
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI.....	10
PARTE 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI.....	16
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO	17
4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL.....	22
4.3 DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL.....	23
4.3.1 SCHEDA AMBITO ATR-PL 7	24

Parte 1. Conversione dei codici identificativi degli ambiti di trasformazione - Rapporto elaborati di PGT/shape file AMB_TRAS

Il codice identificativo di ciascun ambito di trasformazione indicato negli elaborati di PGT corrisponde al codice identificativo dell'elaborato "AMB_TRASF.shp" indicato nella seguente tabella, aggiornata alla variante al PGT denominata VARIANTE n. 02/2016:

codice AMB_TRAS	codice elaborati PGT	tipologia degli ambiti di trasformazione
AT_1	ATR-PL2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE soggetti a piano di lottizzazione
AT_2	ATR-PL3	
AT_3	ATR-PL4	
AT_4	ATR-PL5	
AT_5	ATR-PL6	
AT_6	ATR-PL7	
AT_7	ATR-PL8	
AT_8	ATR-PL9	
AT_9	ATR-PL10	
AT_14	ATR-PCC4	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE oggetti a permesso di costruire convenzionato
AT_16	ATR-PCC6	
AT_17	ATR-PCC7	
AT_18	ATR-PCC8	
AT_19	ATP-PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA soggetti a piano di lottizzazione
AT_20	ATP-PL2	

Parte 2. Ambiti di trasformazione

2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Nel PGT di Pinarolo Po, gli "ambiti di trasformazione" (sigla AT) possono essere divisi in due grandi categorie:

- Ambiti attualmente non edificati, che si configurano quindi come aree di espansione.
- Ambiti attualmente già edificati, per i quali sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione funzionale.

Inoltre, gli ambiti di trasformazione sono classificati in modo diverso a seconda della modalità attuativa prevista dal PGT:

- Ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione (sigla AT-PL).
- Ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato (sigla AT-PCC).
- Ambiti di trasformazione soggetti a programma integrato di intervento (sigla AT-PII).

Gli strumenti attuativi di cui alle lettere A e B (PL e PCC) si applicano agli ambiti di trasformazione di cui al punto 1 ("ambiti attualmente non edificati"); lo strumento attuativo di cui alla lettera C (PII) si applica agli ambiti di cui al punto 2 ("ambiti attualmente già edificati").

Infine, gli ambiti di trasformazione sono classificati in base alla destinazione urbanistica prevista:

- Ambiti di trasformazione residenziali (sigla ATR).
- Ambiti di trasformazione produttivi (sigla ATP).
- Ambiti di trasformazione polifunzionali (sigla ATPP).

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle due tavole seguenti, che fanno parte degli elaborati del Documento di Piano del PGT:

- "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 (residenziale, produttiva, polifunzionale); la sigla indica la destinazione urbanistica, lo strumento di attuazione e il numero dell'ambito.

Ad esempio, la sigla "ATR – PL 10" identifica l'ambito di trasformazione numero 10, a destinazione residenziale e soggetto a piano di lottizzazione.

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.

Il PGT di Pinarolo Po prevede in tutto 22 ambiti di trasformazione:

- 10 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL), di cui 9 situati nel capoluogo e uno a Castellazzo Vecchio.
- 8 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC), tutti nel capoluogo.
- 2 ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL), situato nel capoluogo in via Riccardi.
- 1 ambito di trasformazione produttivo soggetto a programma integrato di intervento (ATP-PII), situato a nord del capoluogo, lungo la SP n. 15 (ex azienda chimica Ponte Alto).
- 1 ambito di trasformazione polifunzionale soggetto a programma integrato di intervento (ATPP-PII), appena oltre la ferrovia, in via Casone (ex fornace Azzi).

2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

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

Il PGT di Pinarolo Po assegna i "limiti di rispetto stradale" (rappresentati nella "Carta della disciplina delle aree" e nella "Carta delle previsioni di piano" con una linea nera tratteggiata) alle strade seguenti (tipo F):

- Strada Provinciale n. 15.
- Strada Provinciale n. 187.
- Strada Provinciale n. 113.
- Via Primo Maggio (Castellazzo Vecchio).

2 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e del DPR n. 459/1998 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale o ferroviaria, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

3 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua 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 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

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.

4 Verifica della rete fognaria e della capacità dell'impianto di depurazione

A causa della presenza di un impianto di depurazione in cattive condizioni strutturali e già da ora di potenzialità inadeguata, nelle more della predisposizione, da parte delle pubbliche competenti autorità di un impianto di depurazione adeguato alla dimensione comunale esistente e prevista dal PGT, si prescrive quanto segue:

ogni piano attuativo (residenziale, produttivo o commerciale) deve essere corredato di specifico studio atto a dimostrare la capacità da parte delle reti fognarie pubbliche a ricevere le nuove immissioni derivanti dal piano attuativo stesso o contenere l'impegno a potenziare in modo sufficiente le suddette reti pubbliche al fine di non compromettere ulteriormente la qualità dei corpi idrici recettori;

sarà consentito, nei nuclei abitativi che non verranno definiti agglomerati (ovvero di dimensione inferiore a 50 abitanti equivalenti), la realizzazione di impianti di trattamenti primari (Imhoff) ove possibile seguiti da fitodepurazione o eventualmente da subirrigazione.

2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI

1 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano 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 microubanistico, 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 dei piani attuativi di cui al comma 1 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.

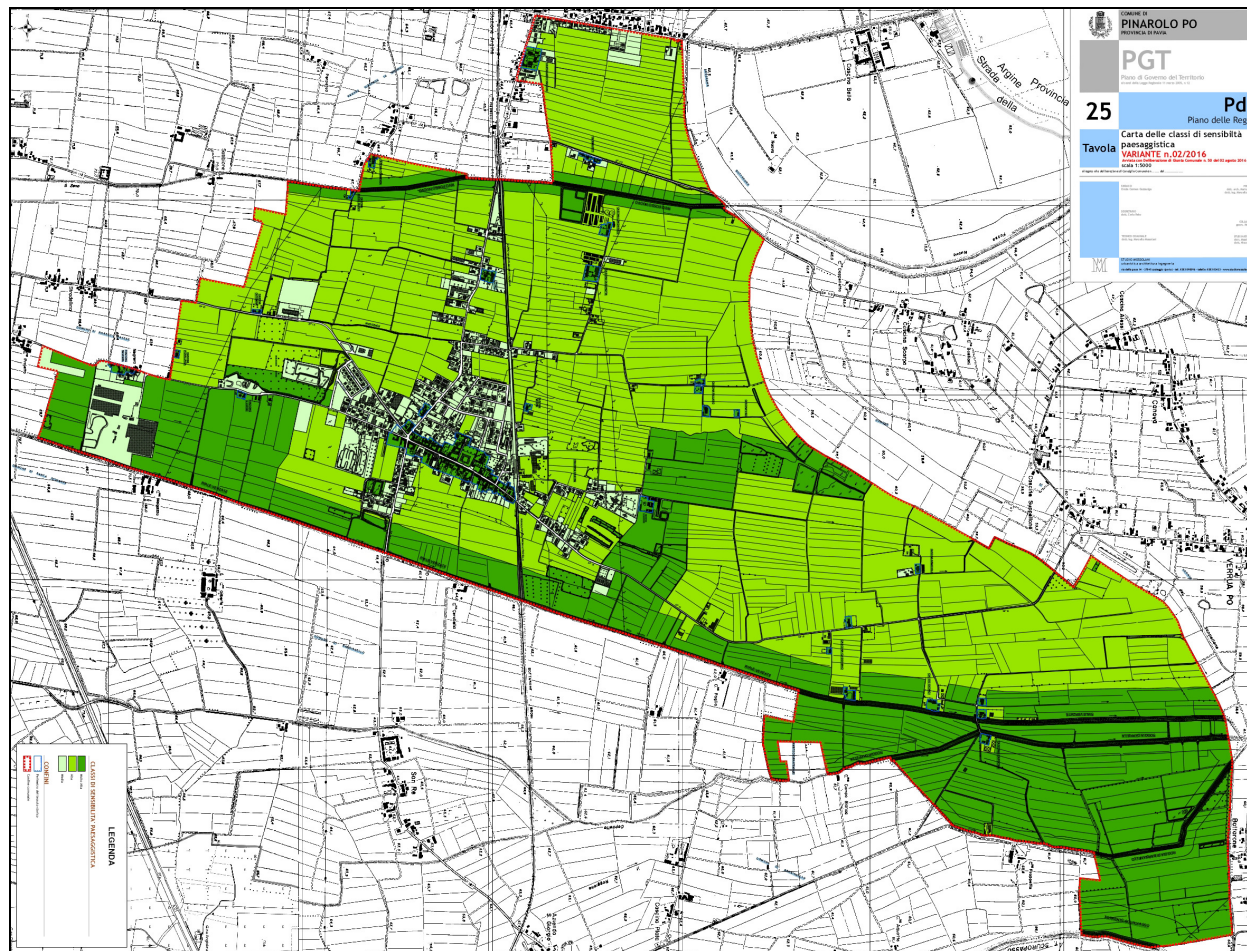
Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia 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 i piani 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.

2 "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".



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

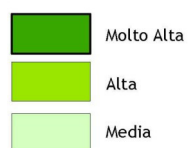


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono consentite le seguenti tipologie:

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.

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentite le seguenti tipologie:

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.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono consentite le seguenti tipologie:

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 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a 15,00 metri. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.

- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestate) 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.

4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, 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 dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo 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.

5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

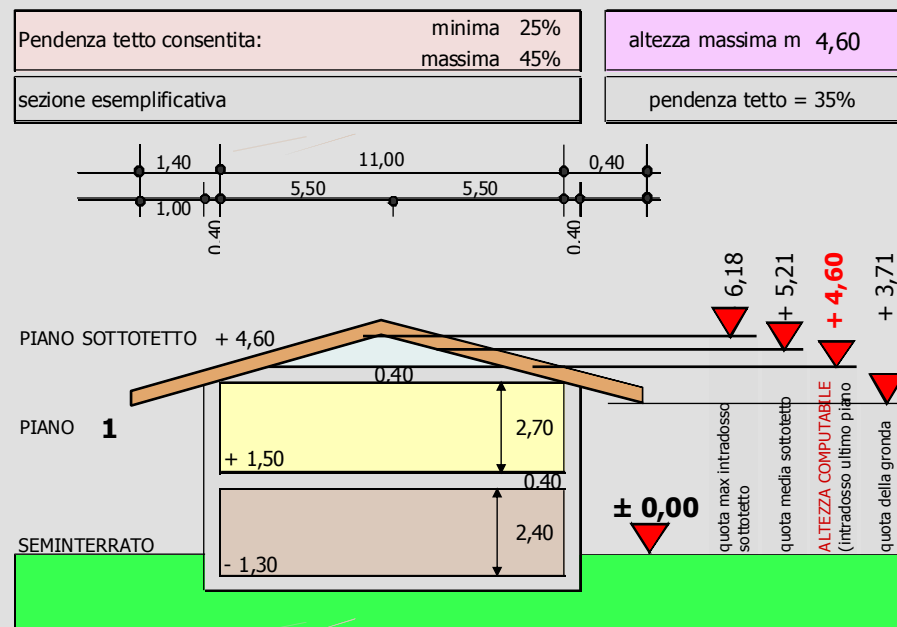
PIANI FUORI TERRA MAX 1	1A	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	1B	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	2C	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	3A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	3B	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 piani attuativi, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.

6 Sezioni a un piano fuori terra

1 Sezione tipo 1 A

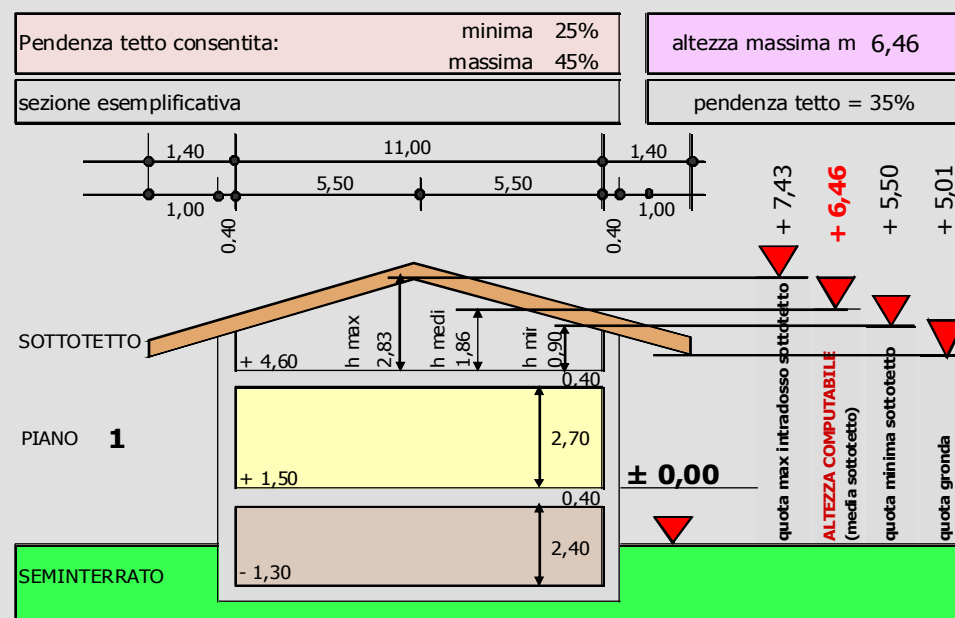
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

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

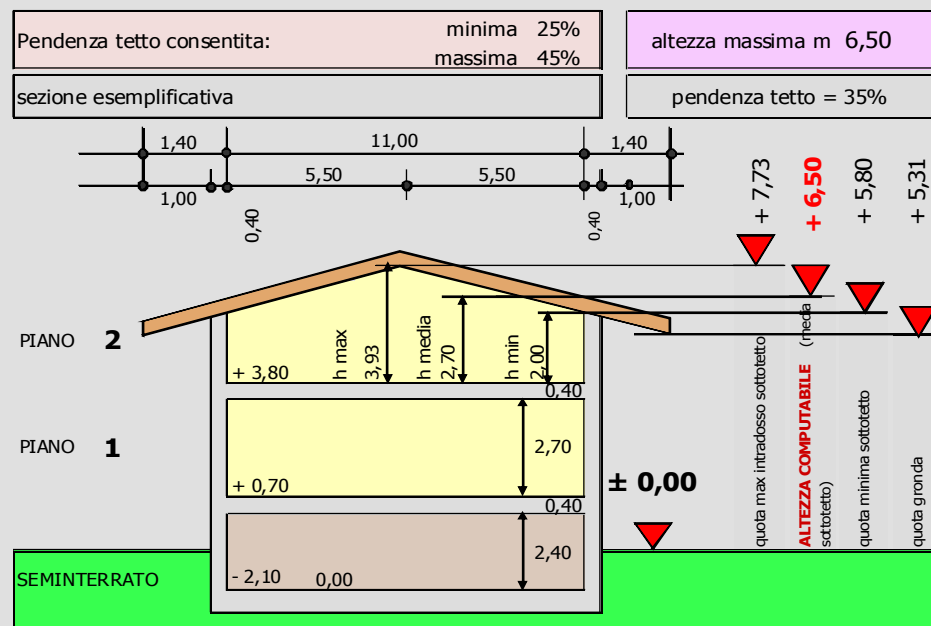
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



7 Sezioni a due piani fuori terra

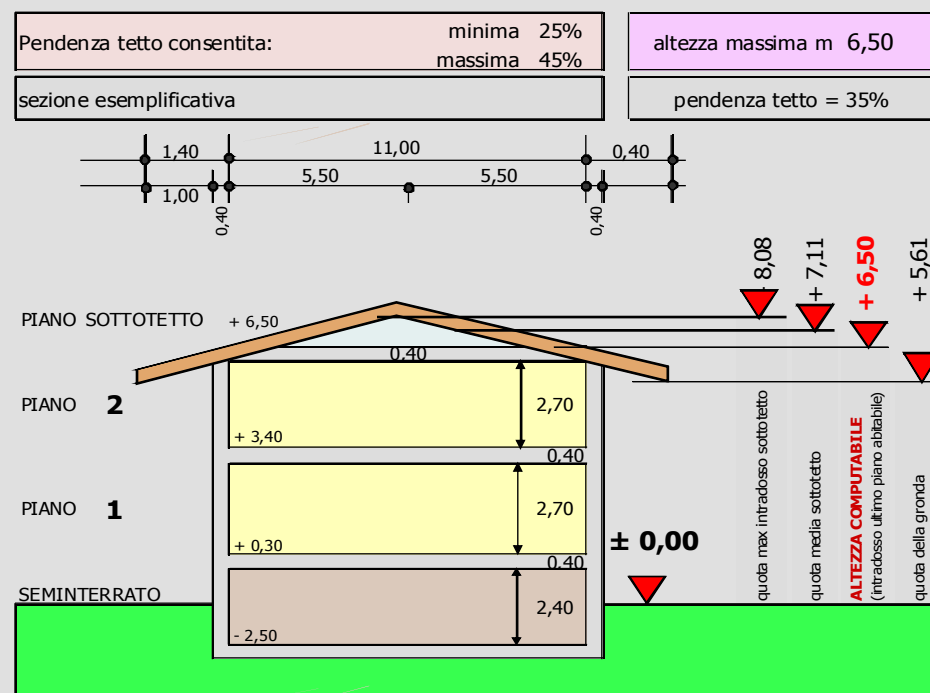
1 Sezione tipo 2 A

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



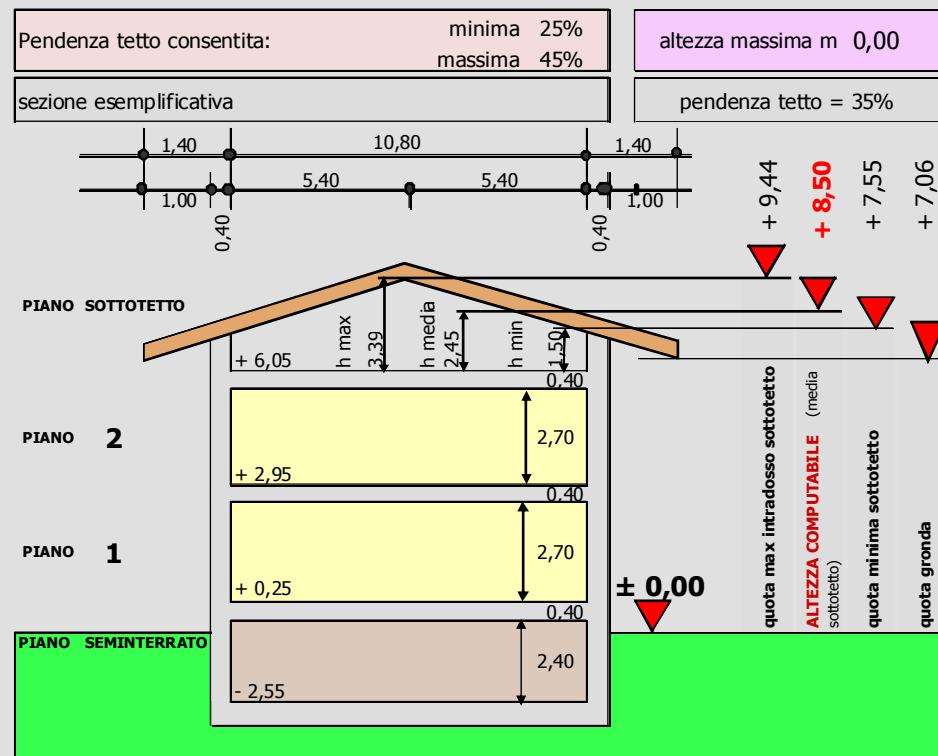
2 Sezione tipo 2 B

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



3 Sezione tipo 2 C

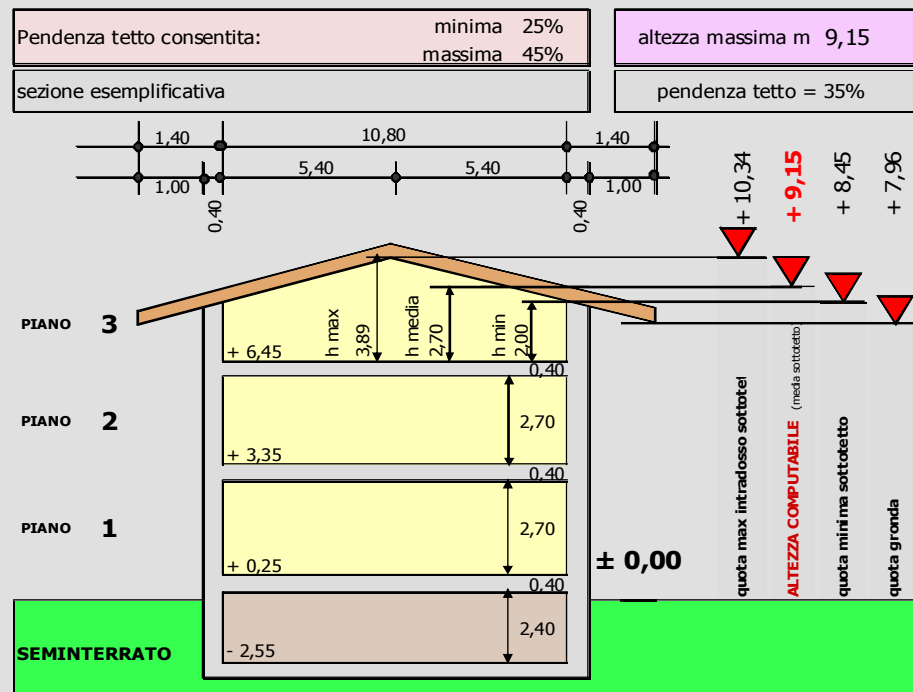
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



8 Sezione a tre piani fuori terra

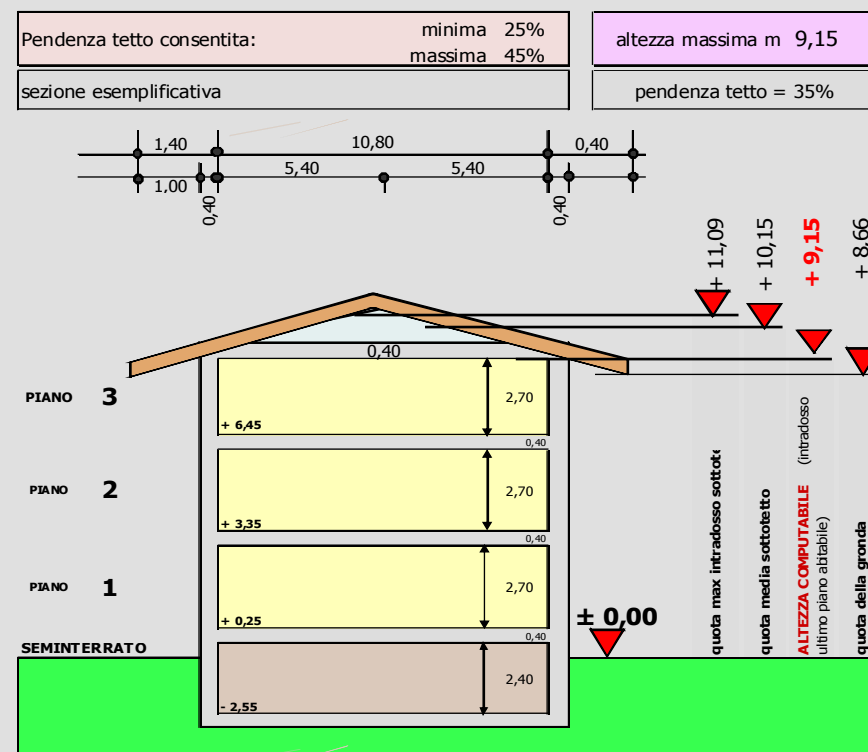
1 Sezione tipo 3 A

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



2 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 prevalentemente residenziali

4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

1 Modalità di attuazione

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

- Piano di lottizzazione (ATR-PL);
- Permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

2 Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, i criteri per la perequazione e gli incentivi edificatori sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

3 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, che è sempre pari al 20% dell'indice minimo, è previsto in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale);
- il volume edificabile minimo e massimo;
- il numero di abitanti (minimo e massimo) previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

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

- la cessione totale prescritta è di 26,50 metri quadrati per abitante, di cui 14,50 monetizzabili;
- le cessioni non monetizzabili, pari ai restanti 12,00 metri quadrati per abitante, sono equamente divise in aree di verde attrezzato (6 mq/ab.) e parcheggio (6 mq/ab.);
- il calcolo delle aree di cessione è riferito al numero massimo di abitanti insediabili.

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	max	min
	m²	m³/m²	20% m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR - PL 2	7.351	0,70	0,14	0,84	5.146	1.029	6.175	41	34
Casone	7.351	0,70	0,14	0,84	5.146	1.029	6.175	41	34
ATR - PL 3	21.098	0,70	0,14	0,84	14.769	2.954	17.722	118	98
ATR - PL 4	5.117	0,70	0,14	0,84	3.582	716	4.298	29	24
ATR - PL 5	16.046	0,70	0,14	0,84	11.232	2.246	13.479	90	75
ATR - PL 6	10.997	0,70	0,14	0,84	7.698	1.540	9.237	62	51
ATR - PL 7	14.315	0,70	0,14	0,84	10.021	2.004	12.025	80	67
ATR - PL 8	5.501	0,70	0,14	0,84	3.851	770	4.621	31	26
ATR - PL 9	22.723	0,70	0,14	0,84	15.906	3.181	19.087	127	106
ATR - PL 10	7.442	0,70	0,14	0,84	5.209	1.042	6.251	42	35
Pinarolo	103.239	0,70	0,14	0,84	72.267	14.453	86.721	579	482
ATR - PL 11	9.318	0,70	0,14	0,84	6.523	1.305	7.827	52	43
Castellazzo Vecchio	9.318	0,70	0,14	0,84	6.523	1.305	7.827	52	43
TOTALE	119.908	0,70	0,14	0,84	83.936	16.787	100.723	672	559

(*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica
edilizia residenziale sociale

Tabella 1. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione: superficie, indice, volume, abitanti

località	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	
			m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
Casone	ATR - PL 2	41	6,00	246	6,00	246	12,00	492	26,50	1.087	14,50	595
	Totale	41	6,00	246	6,00	246	12,00	492	26,50	1.087	14,50	595
Pinarolo	ATR - PL 3	118	6,00	708	6,00	708	12,00	1.416	26,50	3.127	14,50	1.711
	ATR - PL 4	29	6,00	174	6,00	174	12,00	348	26,50	769	14,50	421
	ATR - PL 5	90	6,00	540	6,00	540	12,00	1.080	26,50	2.385	14,50	1.305
	ATR - PL 6	62	6,00	372	6,00	372	12,00	744	26,50	1.643	14,50	899
	ATR - PL 7	80	6,00	480	6,00	480	12,00	960	26,50	2.120	14,50	1.160
	ATR - PL 8	31	6,00	186	6,00	186	12,00	372	26,50	822	14,50	450
	ATR - PL 9	127	6,00	762	6,00	762	12,00	1.524	26,50	3.366	14,50	1.842
	ATR - PL 10	42	6,00	252	6,00	252	12,00	504	26,50	1.113	14,50	609
	Totale	579	6,00	3.474	6,00	3.474	12,00	6.948	26,50	15.344	14,50	8.396
Castellazzo Vecchio	ATR - PL 11	52	6,00	312	6,00	312	12,00	624	26,50	1.378	14,50	754
	Totale	52	6,00	312	6,00	312	12,00	624	26,50	1.378	14,50	754
TOTALE		672	6,00	4.032	6,00	4.032	12,00	8.064	26,50	17.808	14,50	9.744

Tabella 2. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione: cessioni e monetizzazioni

4 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 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).
- L'altezza massima degli edifici, secondo la definizione di He delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio, non monetizzabile.

ambito di trasformazione	località	Indirizzo	superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	altezza H m	volume V m ³	abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR - PCC 1	Eliminato						
ATR - PCC 2	Eliminato						
ATR - PCC 3	Eliminato						
ATR - PCC 4	Pinarolo	via Bosio	3.774	0,80	6,50	3.019	20
ATR - PCC 5	Eliminato						
ATR - PCC 6	Pinarolo	via Riccardi	2.583	0,80	8,50	2.066	14
ATR - PCC 7	Pinarolo	via Bosio	1.279	0,80	6,50	1.023	7
ATR - PCC 8	Pinarolo	via Pertini	5.648	0,80	8,50	4.518	30
totale			13.284			10.626	71

Tabella 3. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato: superficie, indice, volume, abitanti

ambito di trasformazione	località	Indirizzo	abitanti	servizi da cedere all'interno del 'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
			m ³ /abit 150	m ² /abitante = 6,00					
			n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
				m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR - PCC 1	Eliminato					6,00		6,00	
ATR - PCC 2	Eliminato					6,00		6,00	
ATR - PCC 3	Eliminato					6,00		6,00	
ATR - PCC 4	Pinarolo	via Bosio	20			6,00	120	6,00	120
ATR - PCC 5	Eliminato					6,00		6,00	
ATR - PCC 6	Pinarolo	via Riccardi	14			6,00	84	6,00	84
ATR - PCC 7	Pinarolo	via Bosio	7			6,00	42	6,00	42
ATR - PCC 8	Pinarolo	via Pertini	30			6,00	180	6,00	180
totale			71			6,00	426	6,00	426

Tabella 4. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni monetizzazioni

4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL

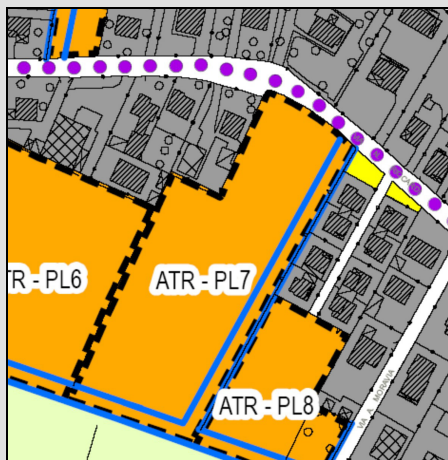
4.3 DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL

4.3.1 SCHEDA AMBITO ATR-PL 7

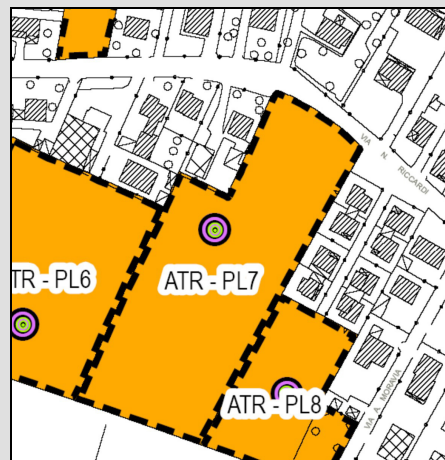
1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo. Assieme agli ambiti ATR-PL 5, ATR-PL 6, ATR-PL 8, ATR-PL 9 e ATR-PL 10, esso propone il completamento e lo sviluppo del quadrante residenziale di Pinarolo Po compreso tra via Barbieri e via Riccardi.

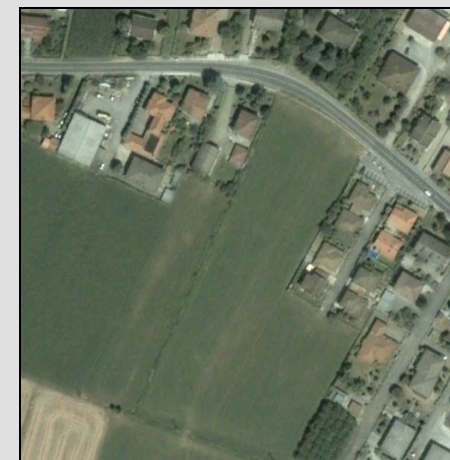
Le considerazioni svolte nel seguito sono riferite allo sviluppo residenziale complessivo più che al singolo ambito in oggetto. Tuttavia sono evidenziati anche gli aspetti urbanistici e ambientali che riguardano specificatamente l'ambito in questione.



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

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale del capoluogo, con un armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di servizi pubblici (strade, parcheggi e verde attrezzato).

Considerando complessivamente gli ambiti di trasformazione ATR-PL 5, 6, 7, 8, 9, 10, lo sviluppo proposto è significativo: la superficie territoriale complessiva è di circa 90.000 metri quadrati. Difficilmente tutte le aree saranno urbanizzate entro i 5 anni di validità del Documento di Piano del PGT. Tuttavia, indipendentemente dal grado di realizzabilità degli interventi proposti, che dipende spesso da fattori impossibili da prevedere e controllare (demografici, statistici, economici, ecc.), è importante che il PGT individui in modo chiaro la direzione ottimale di sviluppo della città.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente e con l'accesso alla città (con riferimento in particolare all'ambito ATR-PL 10)

La viabilità prescritta all'interno degli ambiti ATR-PL 5, 6, 7, 8, 9, 10 è la seguente: 1) previsione di una strada di gronda che parte da via Barbieri e procede verso nord seguendo il confine occidentale degli ambiti ATR-PL 9 e ATR-PL 10, collegandosi con via Moravia. All'altezza del centro sportivo parrocchiale, il tracciato della strada prosegue verso ovest, lungo il profilo meridionale degli ambiti ATR-PL 6, 7 e 8; a metà dell'ambito ATR-PL 5 (ambito in oggetto), infine, la strada devia verso nord per confluire in via Riccardi. 2) Previsione di un tratto di strada "orizzontale" (asse est-ovest), nell'ambito ATR-PL 10, di collegamento tra la strada di gronda sopra citata e via Barbieri. La strada in oggetto costituisce l'ideale proseguimento di via Caduti in Russia. 3) Previsione di una strada "verticale" (asse nord-sud), nell'ambito ATR-PL 7, di collegamento tra la strada di gronda e via Riccardi.

Tutte le strade di progetto, che sono poste a carico dei lottizzanti limitatamente alla parte di tracciato ricadente all'interno dell'ambito di proprietà, sono rappresentate nella "Carta delle previsioni di piano" con una doppia linea continua di colore blu.

All'interno dell'ambito ATR-PL 7 scorre il rivo Cerchetta. Il corso d'acqua deve essere rigorosamente salvaguardato, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 (divieto di tombinatura). Inoltre, come previsto dal RD 523/1904, è vietata l'edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde. Si prescrive che l'area interna all'ambito in prossimità del rivo Cerchetta, per una larghezza di almeno 10 metri da entrambe le sponde, sia destinata ad interventi di piantumazione e rinaturalizzazione.

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 PdS
- 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 previsti dal PUGSS
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- realizzazione della strada di gronda che ricade all'interno del perimetro dell'ambito
- realizzazione della strada di collegamento con via Riccardi (asse nord-sud)
- le altre aree pubbliche da cedere (strade interne di quartiere, spazi di verde e di parcheggio), calcolate in modo parametrico, saranno definite in fase progettuale e valutate dal Consiglio Comunale.

6 Mitigazione dell'impatto acustico ed olfattivo

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione (DPR 142/2004). La destinazione residenziale prevista per gli ambiti ATR-PL 5, 6, 7, 8, 9, 10 è senz'altro compatibile con il contesto circostante: sono presenti nelle vicinanze alcuni capannoni agricoli e alcune ditte commerciali che non hanno mai causato alcun tipo di disagio ai residenti. In ogni caso, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prescrivono che gli "ambiti agricoli del tessuto consolidato" (così come classificati nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT), possano ospitare soltanto attività compatibili con la residenza: sono quindi tassativamente vietati gli allevamenti di bestiame e tutte le attività agricole particolarmente rumorose e inquinanti.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è attestato sulla Strada Provinciale n. 187 (via Riccardi), che è una strada di tipo F secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 1992 e s.m.i.). Tuttavia, essendo il piano di lottizzazione interno al centro abitato, i lottizzanti non sono tenuti a rispettare l'arretramento stradale di 20 metri ("fascia di rispetto stradale") imposto dal Codice della Strada per le strade di tipo F. La "fascia di rispetto stradale" non è pertanto riportata nella "Carta delle previsioni di piano". Il progetto dell'ambito di trasformazione dovrà essere in ogni caso soggetto a nulla osta da parte della Provincia di Pavia.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	SP n. 187 (via Riccardi)

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

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)	Rivo Cerchetta	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 oss. (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 solo 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-PL 7				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del quadro territoriale, paesaggistico e ambientale di livello provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Classi di fattibilità geologica	Studio geologico	Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".	L'utilizzo a fini urbanistici dell'area può essere attuato adottando opportuni accorgimenti costruttivi e fondazionali. Le indagini dovranno valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico (profondità della falda acquifera) del sottosuolo mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito (prove penetrometriche statiche CPT, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.), eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio. Le analisi geologiche dovranno essere finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni e delle caratteristiche geotecniche del substrato, per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali.
	Risorse idriche	Studio geologico	L'ambito è attraversato dal rivo Cerchetta, che fa parte del reticolo idrografico minore.	Il corso d'acqua deve essere tutelato, ai sensi del DL 152/2006 (divieto di tombinatura). Il rivo Cerchetta è soggetto ad una fascia di rispetto (inedificabile) di 5 metri (art. 14, comma 7, normativa PAI). La fascia di rispetto deve essere misurata dal piede arginale esterno del corsi d'acqua o, in assenza di questo, dalla sommità della singola sponda incisa.
	Impatto acustico	PGT	-	-
	Vocazione agricola del suolo	PGT	Classe 2: "Suolo adatto all'agricoltura".	Il valore agricolo del suolo, determinato sulla base dei criteri di cui all'Allegato 2 della DGR n. VIII/8059 del 19 settembre 2008, è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005, l'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto e deve essere assoggettato ad una maggiorazione del contributo di costruzione. Si propone una maggiorazione del 5%.
	Uso reale del suolo	PGT	Seminativo.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

14 Dati quantitativi

ATR - PL 7

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	14.315
--------------------------------	--------	----------------	--------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di It_min			
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,84

14.2 Abitanti teorici

Abitanti teorici		m³/abit	150
minimo	67	massimo	80

14.4 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	10.020,50
Volumi aggiuntivi (incentivi edificato = 20% di V_min)			
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	2.004,10
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m³	12.024,60

14.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	26,50	80	2.120
da cedere	12,00	80	960
parametriche monetizzabili	14,50	80	1.160

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	6,00	80	480
parking	6,00	80	480
totale	12,00	80	960