

SCHEDA AT_17_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_17 = ATR-PCC7

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 PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	16
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO	17
4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-PCC	19
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PCC 7	20

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.

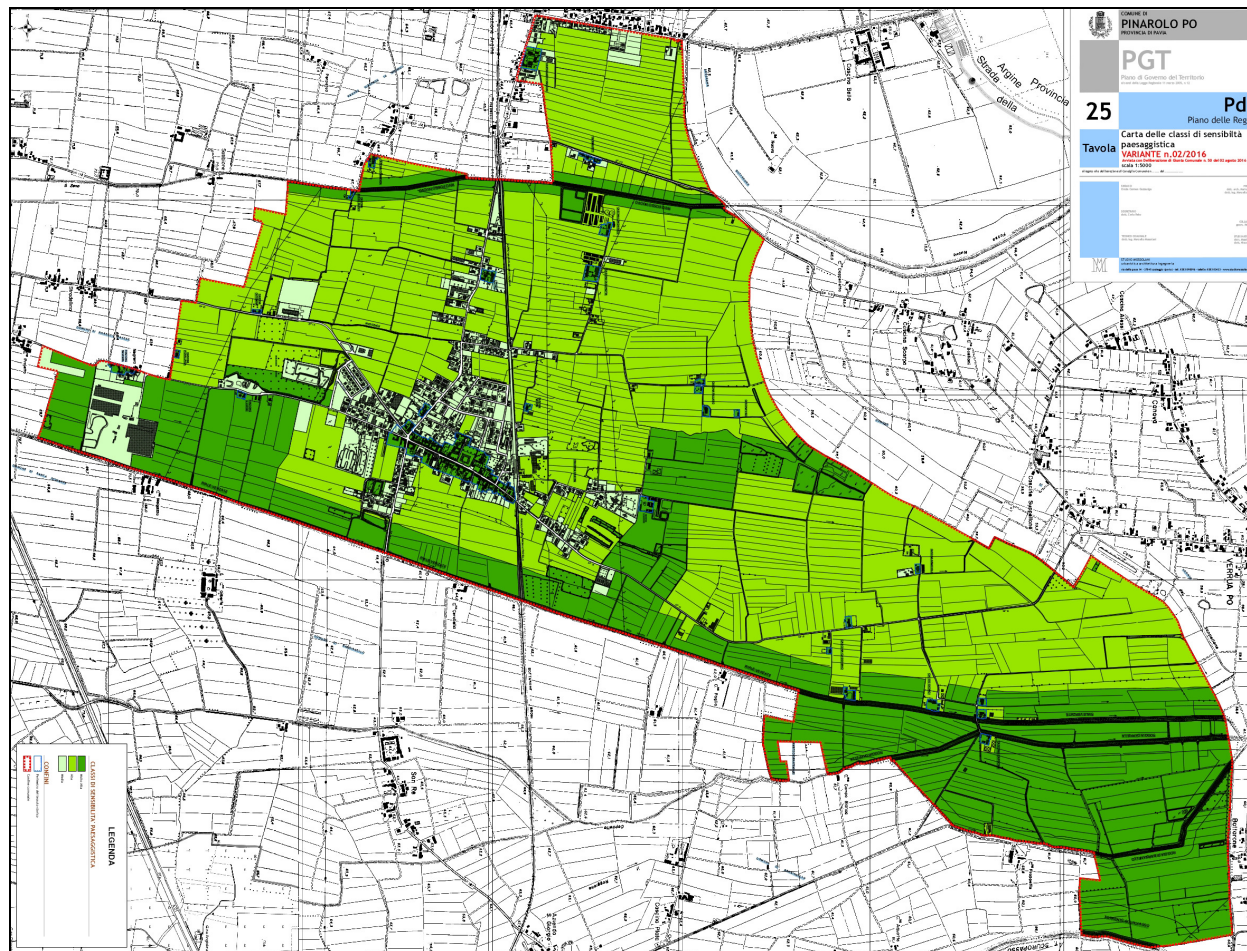
Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia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

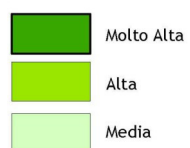


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

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 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.

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:

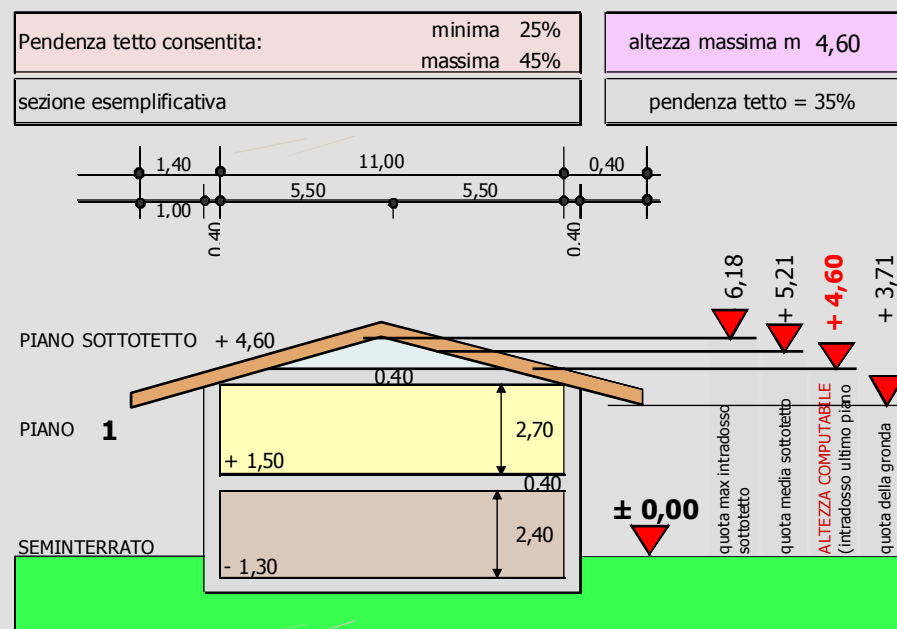
PIANI FUORI TERRA MAX 1	1A	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	1B	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
PIANI 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

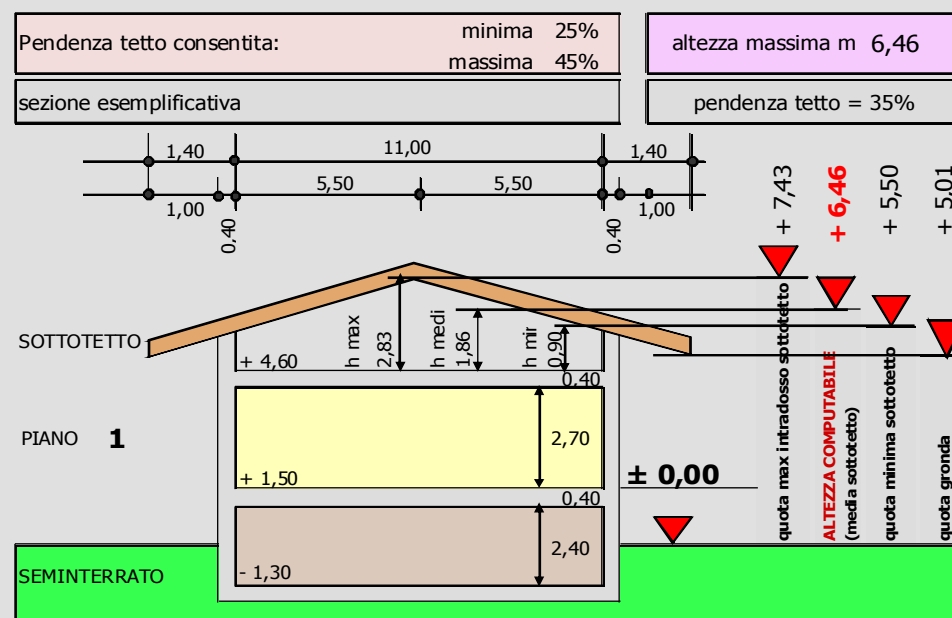
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

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

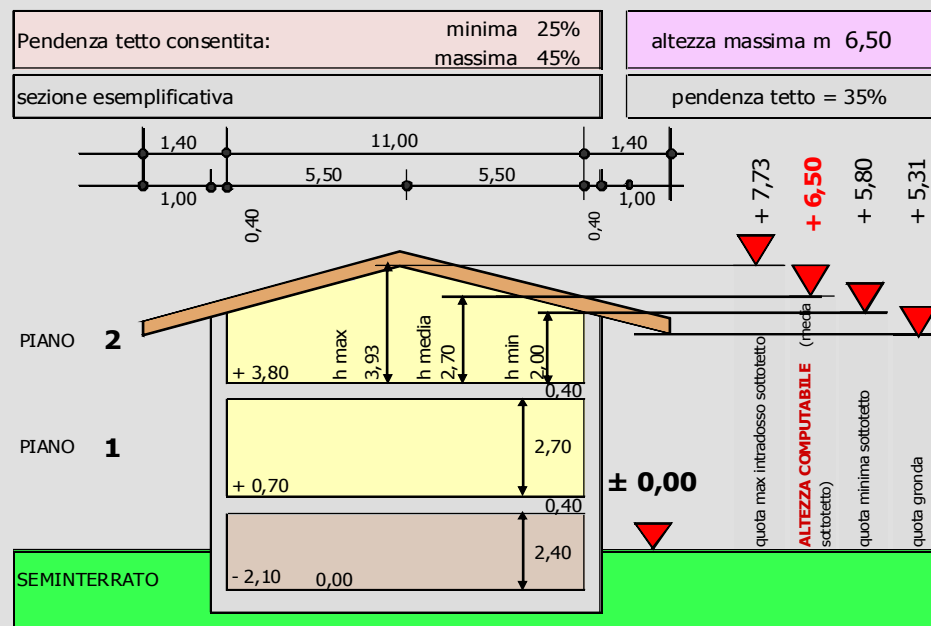
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



7 Sezioni a due piani fuori terra

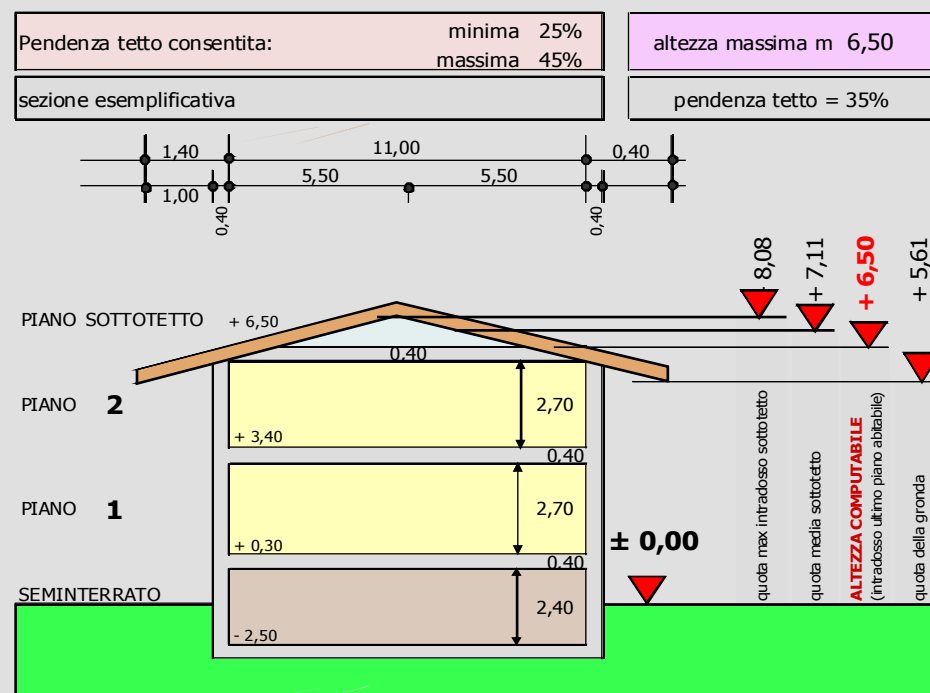
1 Sezione tipo 2 A

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



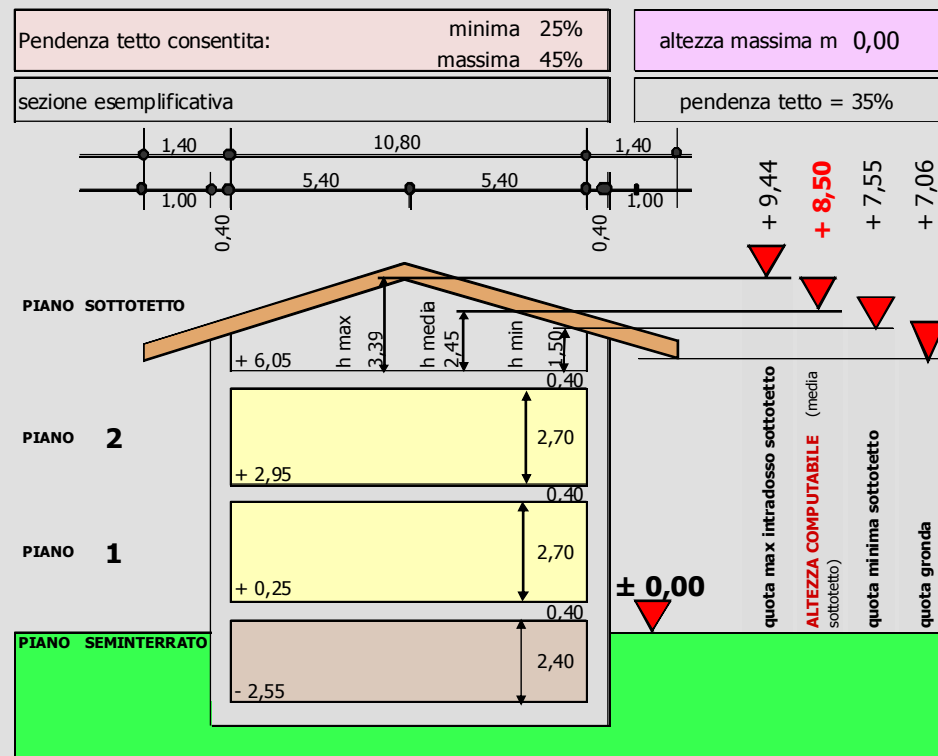
2 Sezione tipo 2 B

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

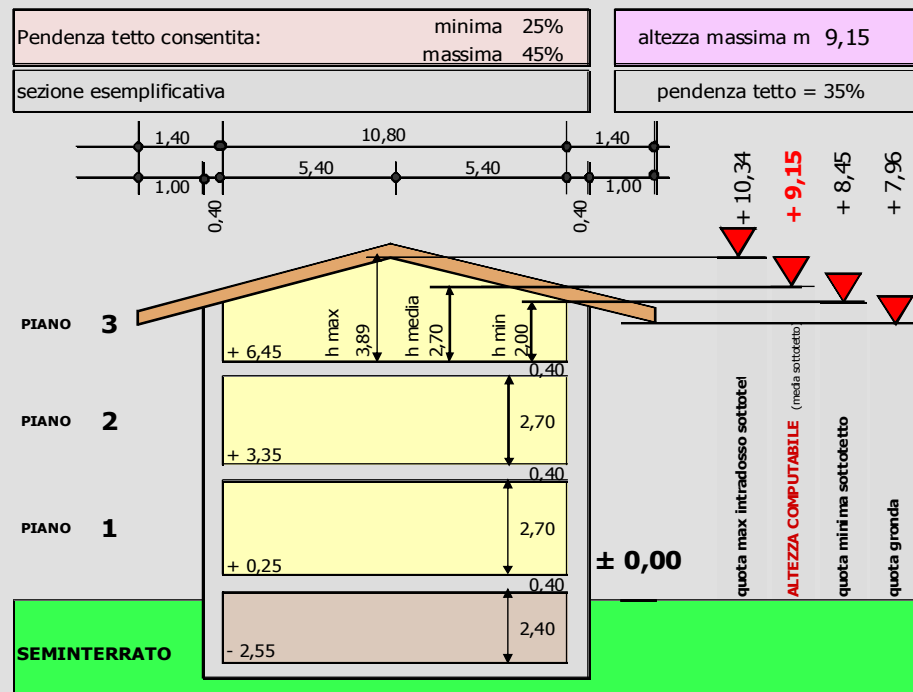
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).



8 Sezione a tre piani fuori terra

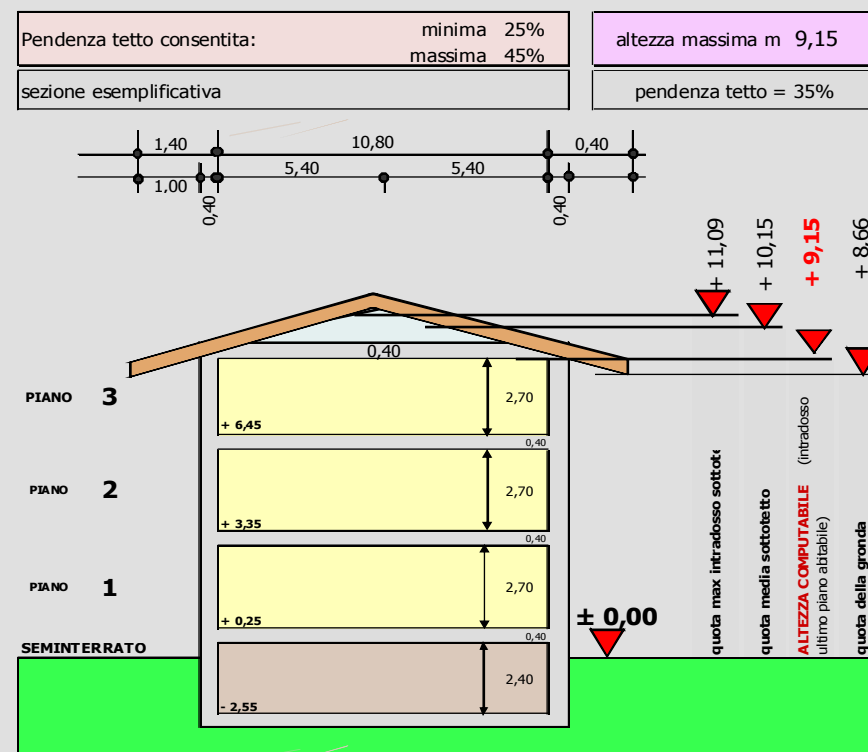
1 Sezione tipo 3 A

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 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.

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 m²	Indice di edificabilità territoriale It m³/m²	altezza H m	volume V m³	abitanti m³/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 1. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato: superficie, indice, volume, abitanti

ambito di trasformazione	località	Indirizzo	abitanti m³/abit 150 n.	servizi da cedere all'interno del 'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
				m²/abitante = 6,00					
				verde attrezzato		parcheggio		totale	
				m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
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

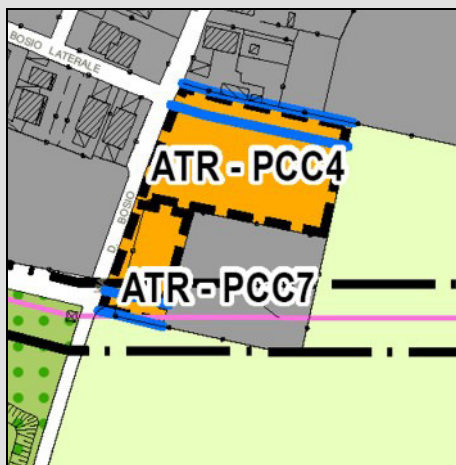
Tabella 2. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni

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

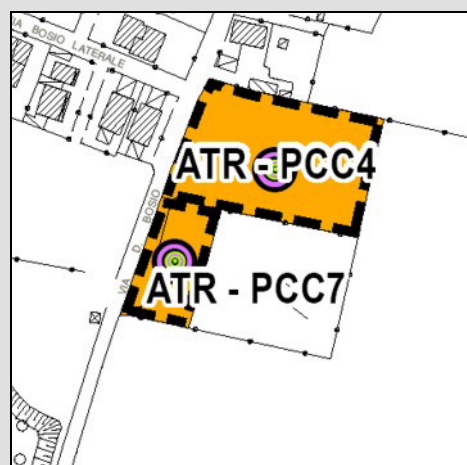
4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PCC 7

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova in via Bosio, alle porte del capoluogo. È posta a carico dei lottizzanti la realizzazione di una strada interna, che ha la duplice funzione di garantire un comodo accesso all'ambito e, nello stesso tempo, di lasciare un varco adeguato in caso di esigenze di ampliamento che dovessero manifestarsi in futuro. La strada è prevista in prolungamento di via Resistenza, che chiude la rete stradale del quartiere situato sul lato opposto della strada.



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 destinata a prato.

3 Obiettivi

- Piccolo ampliamento del tessuto residenziale del capoluogo, con un armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.

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

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

Cessione delle aree:

- realizzazione della strada interna, ideale prolungamento di via Resistenza.
- le altre cessioni pubbliche (limitate ai soli parcheggi) sono calcolate in modo parametrico.
- 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 ed olfattivo

Non si riscontrano particolari criticità dal punto di vista dell'impatto acustico ed olfattivo: l'ambito in oggetto è di modeste dimensioni e ben inserito in un contesto che non contrasta con la destinazione residenziale.

7 Rete Ecologica Regionale

L'ambito ATR-PCC 7 rientra in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), disciplinata dalla DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009, nonché in un'area definita "di ricomposizione e riqualificazione della trama naturalistica" negli elaborati cartografici del PTCP.

Gli "elementi di secondo livello" individuano corridoi di collegamento tra le "Aree Prioritarie per la biodiversità" e gli "elementi di primo livello", definiti dalla stessa DGR.

Nel caso in esame, sarebbe esagerato affermare che la previsione dell'ambito ATR-PCC 4 interrompe un elemento di secondo livello della RER, perché l'ambito, oltre ad essere di modeste dimensioni, è posto in continuità con il tessuto consolidato residenziale del capoluogo: la rete ecologica, di fatto, è già interrotta.

La DGR 10962/2009 pone l'accento sulla necessità di prevedere interventi di rinaturalizzazione compensativa nel caso di previsioni urbanistiche che intaccano gli elementi della rete ecologica regionale. Tali interventi devono essere posti a carico dei lottizzanti.

Le opere di rinaturalizzazione non devono necessariamente riguardare le aree interessate dalle nuove urbanizzazioni, ma possono anche essere localizzati altrove, in parti del territorio comunale particolarmente importanti dal punto di vista naturalistico ed ecologico.

La "Carta della Rete Ecologica Regionale e Comunale", che fa parte degli elaborati del PGT, individua puntualmente tali "zone sensibili".

Nelle tariffe degli oneri relativi agli ambiti di trasformazione che intaccano gli elementi della Rete Ecologica Regionale dovrà essere prevista una quota specifica da destinare ad interventi di incremento della naturalità. Tale quota, naturalmente, dovrà essere proporzionata all'entità della compromissione della rete, che nel caso dell'ambito in oggetto (ATR-PCC 7) è piuttosto modesta.

8 Prescrizioni dovute alle indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica" individuate nella Tavola 3.1 del PTCP.

È pertanto posta a carico dei lottizzanti la piantumazione lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di essenze arboree autoctone, in base alle indicazioni riportate nell'Allegato alle NTA del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

9 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 152, tratto 012/019, tensione 132 kV), gestito dalla società TERNA di Milano. L'elettrodotto è soggetto ad una fascia di rispetto di 14 metri, misurata da una parte e dall'altra rispetto all'asse di percorrenza. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003, la porzione di ambito ricadente nella zona di rispetto dell'elettrodotto non può essere destinata a nuove edificazioni, ma può essere destinata soltanto a strade, parcheggi e aree verdi (vedi tabella di "rapporto con la pianificazione sovraordinata").

In questo caso è previsto nella zona interessata il passaggio della strada di progetto, mentre la parte restante di fascia di rispetto dell'elettrodotto potrebbe essere destinata a parcheggio.

10 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo non interferisce con la viabilità provinciale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	nessuna

11 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)	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 oss. (art. 27)	assenti		

12 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%

13 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

14 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi 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		

15 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		

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 7				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del quadro territoriale, paesaggistico e ambientale di livello provinciale	PTCP	L'ambito rientra in una "area di ricomposizione e riqualificazione della trama naturalistica" (indirizzi di tutela del sistema paesaggistico e ambientale).	Saranno previste, a carico dei lottizzanti, opere di rinaturazione compensativa, la cui entità e lo calizzazione sarà precisata nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione". L'indirizzo del PTCP è confermato dagli studi della Rete Ecologica Regionale, che pone l'ambito all'interno di un "elemento di secondo livello".
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito rientra in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale.	Ai sensi della DGR n. VII/8515 del 26 novembre 2008, sono previsti interventi di rinaturazione compensativa a carico dei lottizzanti, la cui entità e lo calizzazione sarà precisata nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione". Tali opere di compensazione saranno volte alla ricomposizione della trama naturalistica dello spazio aperto, in conformità al progetto di Rete Ecologica Locale (REC), che sarà predisposto ai sensi del Capitolo 5 dell'Allegato alla DGR 8515/2008.
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Classi di fattibilità geologica	Studio geologico	Classe 2: "Fattibilità con moderate 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	-	-
	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. VII/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	Prato permanente.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	L'ambito è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione (linea n. 52, tratto 012/019, tensione 132 kV), gestito dalla società TERNA (via Beruto, Milano).	L'elettrodotto è soggetto ad una fascia di rispetto di 14 metri, misurata da una parte e dall'altra rispetto all'asse di percorrenza. Ai sensi del DPCM 8 luglio 2003, la porzione di ambito ricadente nella zona di rispetto dell'elettrodotto non può essere edificata, ma può essere destinata soltanto a strade, parcheggi e aree a verde.

17 Dati quantitativi

ATR - PCC 7

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	1.279
--------------------------------	----	----------------	-------

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 m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	7	42
da cedere	6,00	7	42
parametriche monetizzabili	0,00	7	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 7

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	1.023
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	7	-
parking	6,00	7	42
totale	6,00	7	42