

SCHEDA AT_02_18124.PDF

COMUNE DI ROBECCO PAVESE

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

SCHEDA AT_02_18124 ATR-PCC2

INDICE

PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
PARTE 2. RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
PARTE 3. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
PARTE 4. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	7
4.1 Tipologie edilizie residenziali	8
PARTE 5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	14
5.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio.....	15
5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC): edificabilità	16
5.3 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	17
5.3.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 2</i>	18
PARTE 6. TABELLE DEI TEMI DI PIANIFICAZIONE LOCALE E SOVRAORDINATA	22

Parte 1. Ambiti di trasformazione

Gli “ambiti di trasformazione” si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle modalità di attuazione indicate nella seguente tabella.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI
	- soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati nella “Carta delle previsioni di piano”.

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.

Parte 2. RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti trattati dalla presente scheda sono contrassegnati dal fondo giallo.

SCHEDA AT_01_18124	ATR-PCC1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
SCHEDA AT_02_18124	ATR-PCC2	
SCHEDA AT_03_18124	ATR-PCC3	
SCHEDA AT_04_18124	ATR-PCC4	

Parte 3. Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione 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 degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione 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

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità **paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'**incidenza paesistica del progetto** (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "**Carta delle classi di sensibilità paesaggistica**" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità alta
- Sensibilità molto alta

Nella “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi “molto bassa” e “bassa”).

Sensibilità molto alta

- Ambiti residenziali del tessuto storico A.
- Ambiti agricoli del tessuto storico AE.
- Ambiti agricoli delle cascine storiche EA.
- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (Fosso La Cerca, Riale San Zeno, Riale Verzate).
- Ambiti di pregio naturalistico.
- Ambiti agricoli di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica E3.

Sensibilità alta

- Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o “sistema rurale-paesaggistico-ambientale”), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali, artigianali e produttivi del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

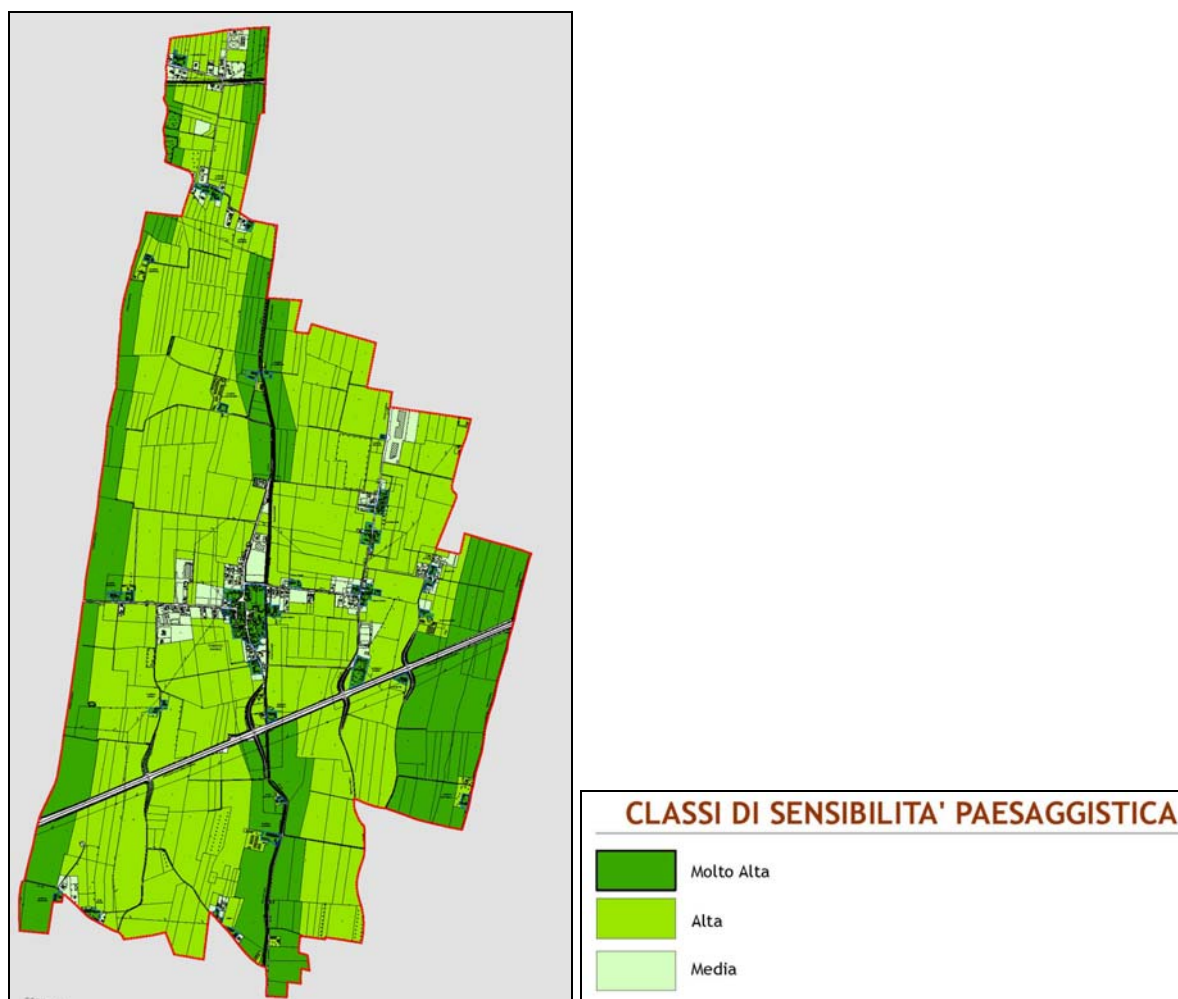


Figura 1. Stralcio della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”

Parte 4. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

4.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste 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 triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	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, con tipologia a schiera.
E	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 previste le seguenti tipologie.

b1	Box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se 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 seminterrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste 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 m 15. 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 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

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 l.r. 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 l.r. 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 definite dalla seguente tabella.

1 PIANO FUORI TERRA	1A	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile.
	1B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'art. 63, comma 6 della LR 12/2005
2 PIANI FUORI TERRA	2A	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili.
	2B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile.

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

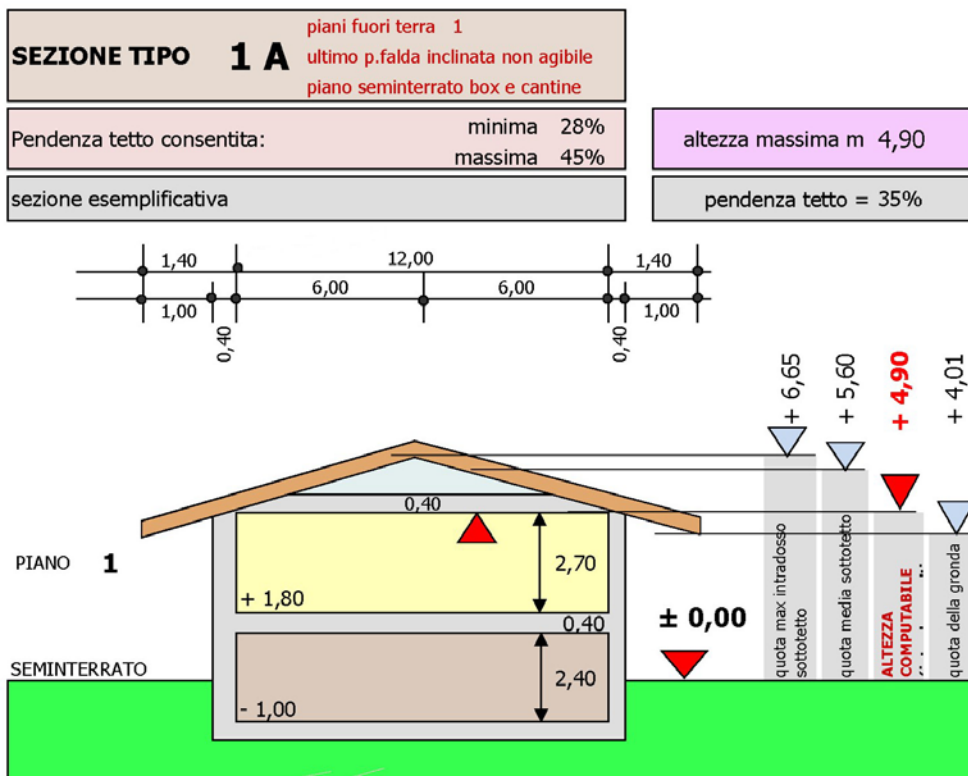
In tutti gli ambiti di trasformazione residenziali è prevista un'altezza massima degli edifici di 7,50 metri, misurata all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

6 Sezioni a un piano fuori terra

Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

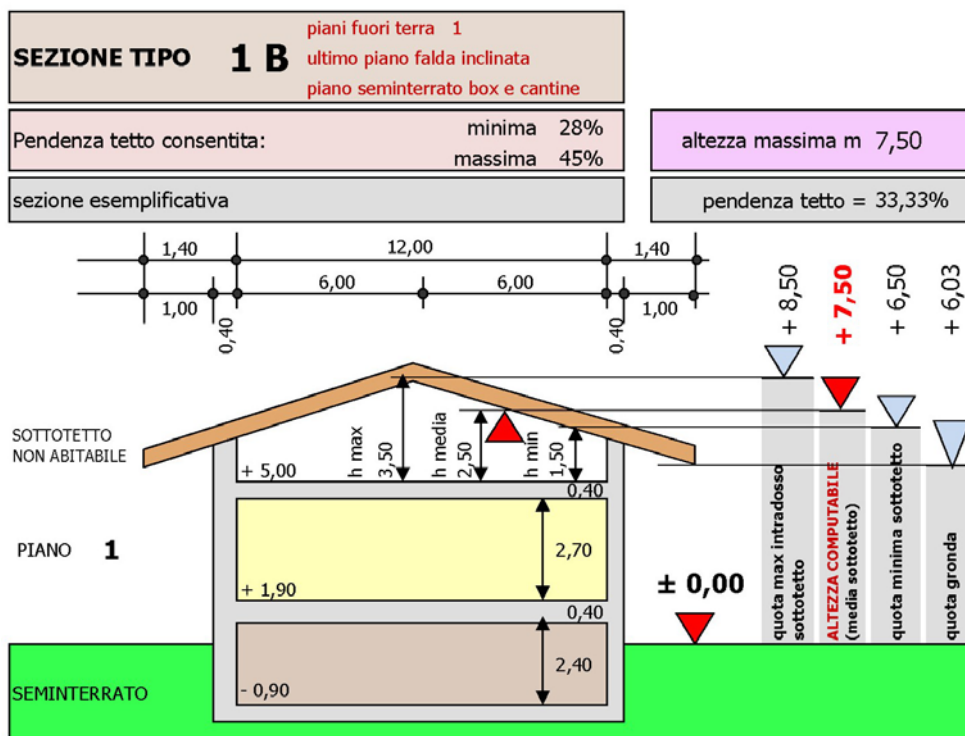
- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile.
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 4,90 m.



Sezione tipo 1B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'articolo 63, comma 6 della LR 12/2005;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 7,50 m.

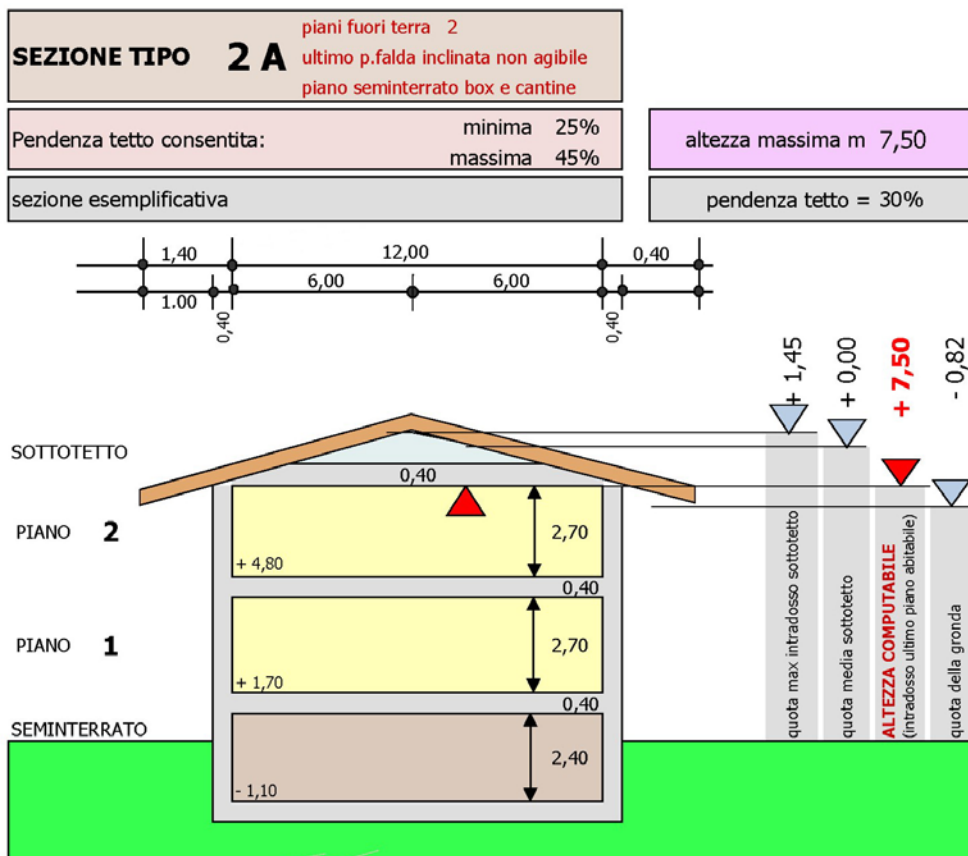


7 Sezioni a 2 piani fuori terra

Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

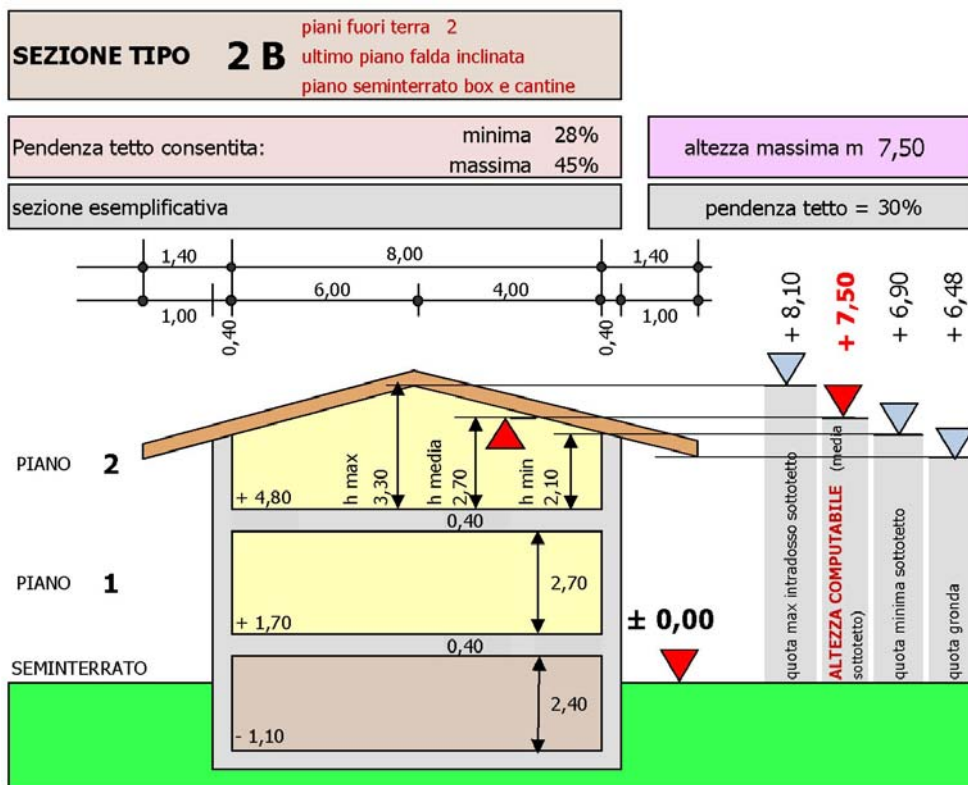
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 7,50 m.



Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 7,50 m.



Parte 5. Ambiti di trasformazione residenziali

5.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR sono soggetti alla modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

2 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC): edificabilità

1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) è oggetto di perequazione d'ambito. È ammesso un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, pari al 20% dell'indice minimo.

2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
			m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR-PCC 1	Robecco Pavese	Via San Nazzaro	12.591	0,80	0,16	0,96	10.073	2.015	12.087	67	81
ATR-PCC 2	Robecco Pavese	Via Vittorio Veneto	10.616	0,80	0,16	0,96	8.493	1.699	10.191	57	68
ATR-PCC 3	Robecco Pavese	Via Vittorio Veneto	4.212	0,80	0,16	0,96	3.370	674	4.044	22	27
ATR-PCC 4	Ponte Pietra	Via Folperti	5.766	0,80	0,16	0,96	4.613	923	5.535	31	37
TOTALE			33.185	0,80	0,16	0,96	26.548	5.310	31.858	177	212

(*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PCC sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
Via San Nazzaro	ATR-PCC 1	81	6,00	483	6,00	483	12,00	967	18,00	1.450	6,00	483
Via Vittorio Veneto	ATR-PCC 2	68	6,00	408	6,00	408	12,00	815	18,00	1.223	6,00	408
Via Vittorio Veneto	ATR-PCC 3	27	6,00	162	6,00	162	12,00	323	18,00	485	6,00	162
Via Folperti	ATR-PCC 4	37	6,00	221	6,00	221	12,00	443	18,00	664	6,00	221
TOTALE		212	6,00	1.274	6,00	1.274	12,00	2.549	18,00	3.823	6,00	1.274

5.3 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

5.3.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel capoluogo di Robecco Pavese, lungo la strada che da via Vittorio Veneto conduce a Cascina Brusà.

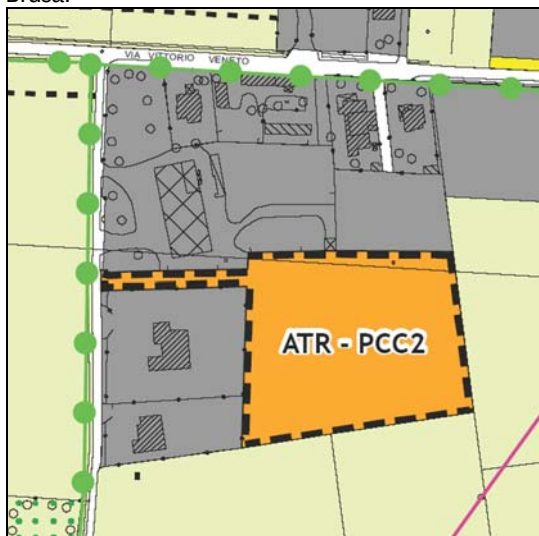


Figura 2. ATR-PCC 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR-PCC 2. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

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.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio. L'edificazione è subordinata alla realizzazione della strada di accesso all'ambito (indicata con tratto blu in figura), perpendicolare alla strada che conduce a Cascina Brusà. Tale strada dovrà avere una larghezza minima di 10 metri.

L'allargamento della strada che conduce da via Vittorio Veneto a Cascina Brusà, necessario per garantire il doppio senso di marcia in completa sicurezza, potrà essere realizzato o dal Comune o dai lottizzanti, secondo un accordo che sarà stipulato in fase di approvazione del progetto dell'ambito di trasformazione.

4 Indicazioni del SIBA

L'ambito in oggetto non rientra in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

5 Indicazioni del PTCP

Il PTCP non evidenzia alcuna criticità nell'ambito in oggetto.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito di trasformazione ricade in Classe 3 di fattibilità geologica.

Classe 3: "Fattibilità con consistenti limitazioni". Aree caratterizzate da terreni con mediocri proprietà geotecniche dovute alla presenza di una matrice prevalentemente argilloso-limosa. In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi effettuati hanno evidenziato consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. Si tratta di aree caratterizzate da terreni con mediocri proprietà geotecniche, che richiedono in fase progettuale una maggiore conoscenza geologica e geotecnica dell'area in un suo significativo intorno. Al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opera-terreno, sono necessarie indagini geotecniche, idrogeologiche e geomorfologiche ai sensi del DM 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" per gli interventi sia pubblici sia privati, in misura adeguata alle caratteristiche ed alla volumetria delle opere in progetto. In relazione allo scenario di pericolosità sismica locale (Z4a - Effetti: amplificazioni litologiche e geometriche), in fase progettuale si dovrà adottare il "secondo livello di approfondimento" solo per opere strategiche e rilevanti (DDUO n. 19904/2003), al fine di caratterizzare (mediante indagini dirette sui terreni oppure mediante sismica in foro o superficiale) gli effetti di amplificazione sismica locale (ai sensi della DGR n. VIII/7374 del 2008). Per le specifiche prescrizioni si rimanda alle Norme Geologiche di Piano (art. 14).

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

7 Indicazioni della RER

L'ambito di trasformazione in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER), di cui alla DGR n. 10962/2009.

8 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito di trasformazione confina a nord con una piccola attività artigianale (officina meccanica per automobili storiche). Anche se tale attività, dal punto di vista acustico, può essere considerata compatibile con la residenza, si prescrive ai lottizzanti l'obbligo di piantumare con essenze vegetali autoctone la porzione di perimetro dell'ambito a contatto con il lotto artigianale adiacente.

Si ricorda, infine, che il Comune di Robecco Pavese sta attualmente predisponendo il Piano di Zonizzazione Acustica (PZA), alle cui disposizioni dovranno attenersi i soggetti attuatori degli interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio.

9 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto non interferisce con la viabilità provinciale.

10 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	10.616	minimo	57	massimo	68
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume minimo	V_min	m ³	8.493
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,16	Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	1.699
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,96	Volume edificabile totale	V_tot	m ³	10.191
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	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	18,00	68	1.223	verde attrezzato	6,00	68	408
da cedere	12,00	68	815	parking	6,00	68	408
parametriche monetizzabili	6,00	68	408	totale	12,00	68	815

11 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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

12 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

13 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. **È ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m**, che corrisponde alle sezioni tipo 1B, 2A, 2B. Si precisa che il sottotetto della sezione 1B, non abitabile, può essere utilizzato ai fini abitativi ai sensi del comma 6 dell'articolo 63 della LR 12/2005.

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

14 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

Parte 6. Tabelle dei temi di pianificazione locale e sovraordinata

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Fasce di esondazione del fiume Po	PAI	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico 2010	L'ambito in oggetto ricade in classe 3 di fattibilità geologica ("fattibilità con consistenti limitazioni"), zona sismica 4 (OPCM 3274/2003).	In classe 3 di fattibilità geologica (aree caratterizzate da mediocri proprietà geotecniche dovute alla presenza di una matrice prevalentemente argillosa-limoso), l'edificazione è subordinata a dettagliate indagini geognostiche in sito e in laboratorio, volte a caratterizzare: A) la natura del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno; B) i carichi ammissibili ed i cedimenti a medio e lungo termine.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune sta predisponendo il piano di zonizzazione acustica. L'ambito in oggetto confina a nord con una piccola attività artigianale (officina meccanica per automobili storiche). Il traffico veicolare sulla strada verso Cascina Brusà non è tale da provocare un inquinamento acustico rilevante.	Anche se l'attività artigianale confinante (officina meccanica di automobili storiche) può essere considerata compatibile con la residenza, si prescrive ai lottizzanti l'obbligo di piantumare con essenze vegetali autoctone la porzione di perimetro dell'ambito a contatto con il lotto artigianale adiacente. Si sottolinea, inoltre, la necessità di provvedere quanto prima alla riqualificazione della strada che da via Vittorio Veneto porta a Cascina Brusà, la cui larghezza attuale (circa 5 metri) è insufficiente a garantire il doppio senso di marcia, malgrado la scarsità di traffico.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area è attualmente destinata a prato permanente.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale e la localizzazione degli interventi compensativi saranno definite dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione del progetto, secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Le indicazioni riportate nel Rapporto Ambientale e nelle presenti schede sono puramente indicative.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-