

COMUNE DI SPESSA

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Comune di SPESSA

Provincia di Pavia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(art. 10 bis Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.)

SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI

Progettista:

Arch. Giuseppe Brollo

Collaboratore responsabile del progetto:

Dott. Urb. Marco Lucchini

Altri collaboratori:

Rebecca Brollo

Ing. Fabio Carloni

Geom. Roberto Sandri

Dott. Arch. Monica Zambarnardi

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

**COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambarnardi**

1 di 25

COMUNE DI SPESSA

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

INDICE:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT1 - AT2 - AT3 - AT7	3
AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE AT4	10
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA AT 6	15
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AT5 - AT8 - AT9 - AT10.....	19

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambenardi

2 di 25

AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT1 - AT2 - AT3 - AT7

La presente scheda si riferisce agli interventi interni agli ambiti di trasformazione di NUOVA PREVISIONE, la cui attuazione è possibile tramite PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati:

CONNOTAZIONI FONDAMENTALI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione qui descritti sono finalizzati a sostenere lo sviluppo economico e l'imprenditoria locale, tramite la formazione d'insediamenti a destinazione d'uso polifunzionale mista: produttivo - commerciale - direzionale.

Limiti dimensionali degli interventi

Per praticità d'aggiornamento e consultazione, i limiti dimensionali degli interventi ammessi negli ambiti sono riportati nelle tabelle, denominate "PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI", raccolte in un fascicolo, allegato e parte integrante e sostanziale del Documento di Piano.

Vocazioni funzionali

Tra le funzioni ammesse dalla destinazione d'uso sono prioritarie le attività svolte in forma artigianale e piccolo industriale, le piccole strutture di vendita.

Nei casi in cui le ditte si costituiscano in consorzio, gli insediamenti non saranno soggetti a limiti nel rapporto tra le superfici utili (SU) edificabili e la superficie fondiaria (SF) dell'ambito, negli altri casi il rapporto tra le superfici utili (SU) edificabili e la superficie fondiaria (SF) dell'ambito non potrà superare il 50%.

In ogni caso saranno vietate le attività nocive o moleste e la logistica, inoltre sono vietate le Medie e le Grandi Strutture di Vendita (MG/SV), salvo che con l'aggiornamento del PTCP subentrino da parte della Provincia di Pavia previsioni diverse.

In tal caso sarà possibile l'insediamento di MG/SV purché sia offerta una compensazione adeguata all'aumento del traffico viabilistico e del consumo del territorio, non inferiore ad una maggiorazione del 30% delle aree in cessione e opere dovute negli altri casi ammessi.

Impostazione generale di progetto morfo-tipologico

Gli insediamenti saranno di norma formati da edifici a capannone isolati od in batteria, il cui orientamento dovrà essere ortogonale agli assi stradali, con i prospetti principali paralleli alla cortina edilizia.

Gli edifici dovranno essere possibilmente dotati d'impianti fotovoltaici e solari termici integrati in copertura, salvo che le quantità minime d'utilizzo delle energie rinnovabili dovute per Legge siano reperite in altri impianti presenti nel territorio comunale.

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle fasce di rispetto stradale, al cui interno potranno però essere realizzate le strade e i parcheggi, le ciclovie e le opere di mitigazione ambientale a verde.

Gli elementi (forme, materiali e colori) degli spazi esterni (recinzioni, pavimentazioni, apparecchi illuminanti e arredo urbano) dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione.

Ai fini dell'integrazione paesaggistica, considerate anche la vicinanza alla ZPS, il passaggio e la sosta degli uccelli migratori ed il traffico veicolare non saranno consentite facciate specchianti, finite con colori brillanti, con insegne luminose o pubblicitarie su una parte preponderante delle superfici.

Specifiche per infrastrutture e servizi

Nel rispetto dei principi generali del PGT, per cui deve essere mantenuto l'equilibrio tra le superfici costruite e quelle libere, se non superato a favore di queste ultime, dovranno essere reperite delle aree per standard (St) di superficie pari o superiore alla superficie fondiaria (Sf).

Una parte di tali aree dovrà essere obbligatoriamente trovata all'interno degli ambiti, nel rispetto delle quantità minime di seguito indicate, e dovranno essere realizzate le relative opere, senza che siano previste la cessione o lo scomputo dagli oneri, perché funzionali agli interventi medesimi:

- ☐ per le attività produttive andranno destinate delle superfici per le strade, ciclovie, parcheggi e verde in misura non inferiore al **30 %** della superficie da reperire;
- ☐ per le attività commerciali e direzionali andranno destinate delle superfici per le strade, ciclovie, parcheggi e verde in misura non inferiore al **80 %** della superficie da reperire;

Inoltre quale presupposto per l'attuazione degli interventi, considerato che le trasformazioni qui previste impegnano una parte considerevole delle potenzialità del territorio per rispondere a fabbisogni esogeni, si dovranno trovare le aree, se necessarie, ed in ogni caso realizzare le opere per rendere accessibili gli ambiti medesimi e collegare tra loro le diverse parti del paese.

In particolare si dovranno realizzare le strade, le ciclovie e soprattutto le rotatorie che nella planimetria riportata nella presente scheda sono contornate con linea tratteggiata rossa, rispettando le posizioni ed i tracciati di massima indicati con linea sottile nera.

La parte rimanente delle aree potrà essere trovata anche all'esterno degli ambiti, tra le aree di perequazione individuate nel Piano dei Servizi, per essere ceduta al Comune o, previo assenso dell'Amministrazione, essere monetizzata.

In ogni caso le aree d'eventuali strade, ciclovie e parcheggi a fondo cieco, d'uso o accesso esclusivo, che non si porranno in relazione diretta con il tessuto urbano, non potranno essere cedute né le opere potranno essere scomutate dai contributi edificatori.

Tipologia di strumento attuativo

Gli interventi saranno assentibili tramite la presentazione di PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI e attuabili anche per lotti di dimensioni inferiori a quelle degli ambiti individuati, nel rispetto delle misure dei lotti minimi (Lm) indicate nella tabella riassuntiva degli indici, in tempi successivi e con convenzioni separate, purché con la prima richiesta siano presentati un progetto per l'assetto dell'intero ambito e, proporzionalmente all'incidenza del singolo intervento, siano cedute le aree per standard e realizzate le ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE individuate nella planimetria.

Criteri d'intervento per l'inserimento paesistico ambientale

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA, PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambarnardi

Per non rompere la continuità con il paesaggio agricolo, le fasce sui margini liberi degli ambiti non contigui il tessuto urbano consolidato di profondità non inferiore a 10 mt, dovranno essere attrezzate con interventi di mitigazione ambientale a verde, osservando le medesime norme valide nelle aree soggette a tutela con il Piano delle Regole.

Le pavimentazioni delle strade veicolari e ciclo pedonali interne agli ambiti dovranno essere preferibilmente realizzate in masselli autobloccanti su sottofondo drenante, previa interposizione di tessuto non tessuto atto a consolidare la massicciata e ad impedire la proliferazione di infestanti, i parcheggi con prato armato drenante, l'illuminazione pubblica con lampioni con ottiche tipo cut-off, le dorsali delle reti dei servizi tecnologici saranno collocate in cunicoli ispezionabili nel sottosuolo delle carreggiate.

Criteri d'intervento per il rispetto di vincoli specifici

Gli edifici, anche interni ai medesimi ambiti, dovranno rispettare le distanze minime tra di loro, tra le pareti finestrate e non, dalle strade e dai confini stabilite dalla Legge e nel Piano delle Regole.

I piani attuativi compresi negli ambiti di trasformazione, ma in generale tutte le innovazioni introdotte con il Documento di Piano e negli altri atti, sono compatibili con i contenuti del PTCP.

Nello specifico negli ambiti di trasformazione qui riportati:

- non sono presenti vincoli ambientali;
- non sono compresi in aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, come risulta dalla lettura dello Studio Geologico e della cartografia di sintesi;
- con la VAS è stata valutata una potenzialità residua dei depuratori esistenti, pertanto non dovrebbero rendersi necessari potenziamenti degli impianti;
- nel caso di interventi residenziali sarà effettuata una valutazione previsionale del clima acustico.

In ogni caso gli interventi saranno soggetti a valutazione da parte della commissione del paesaggio.

COMUNE DI SPESSA

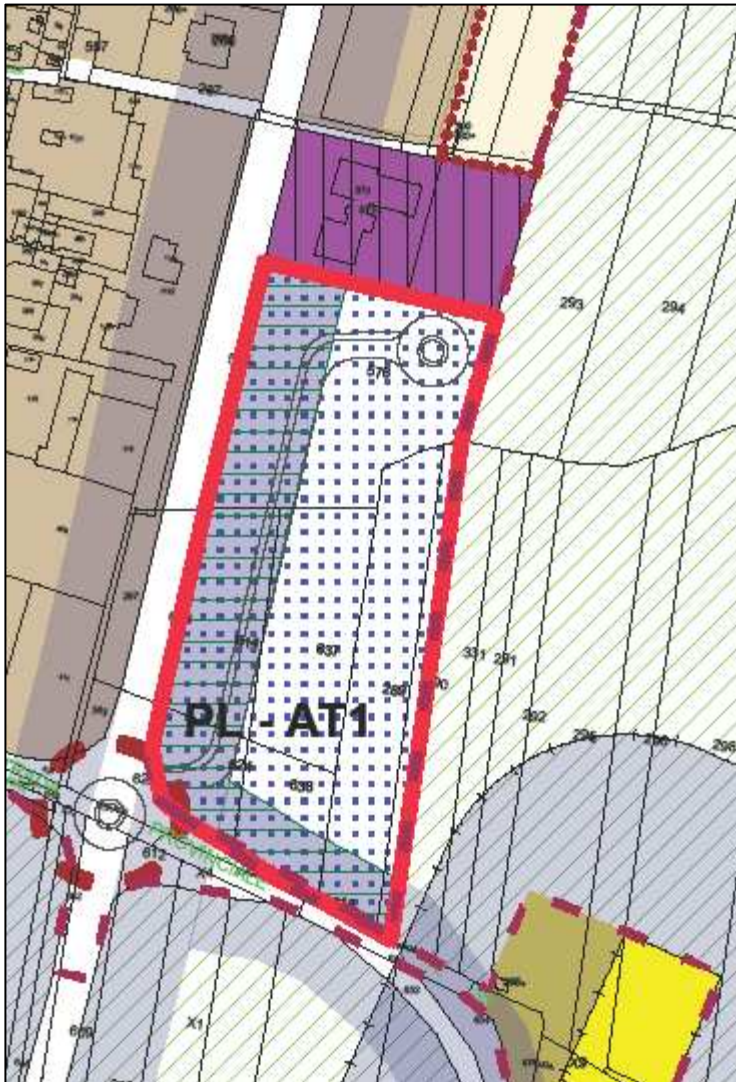
PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Ambito di trasformazione polifunzionale AT1



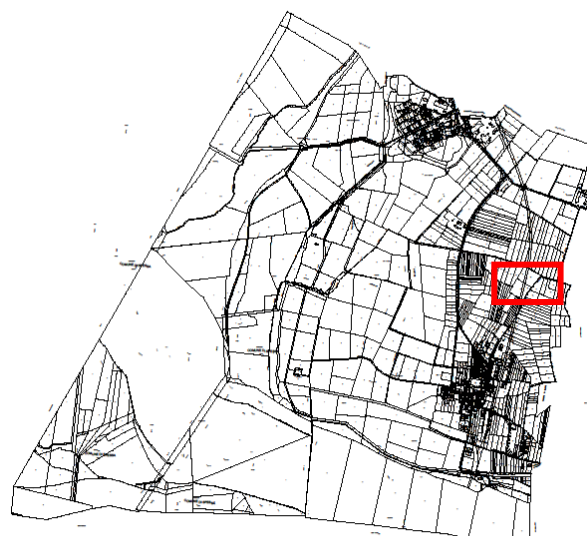
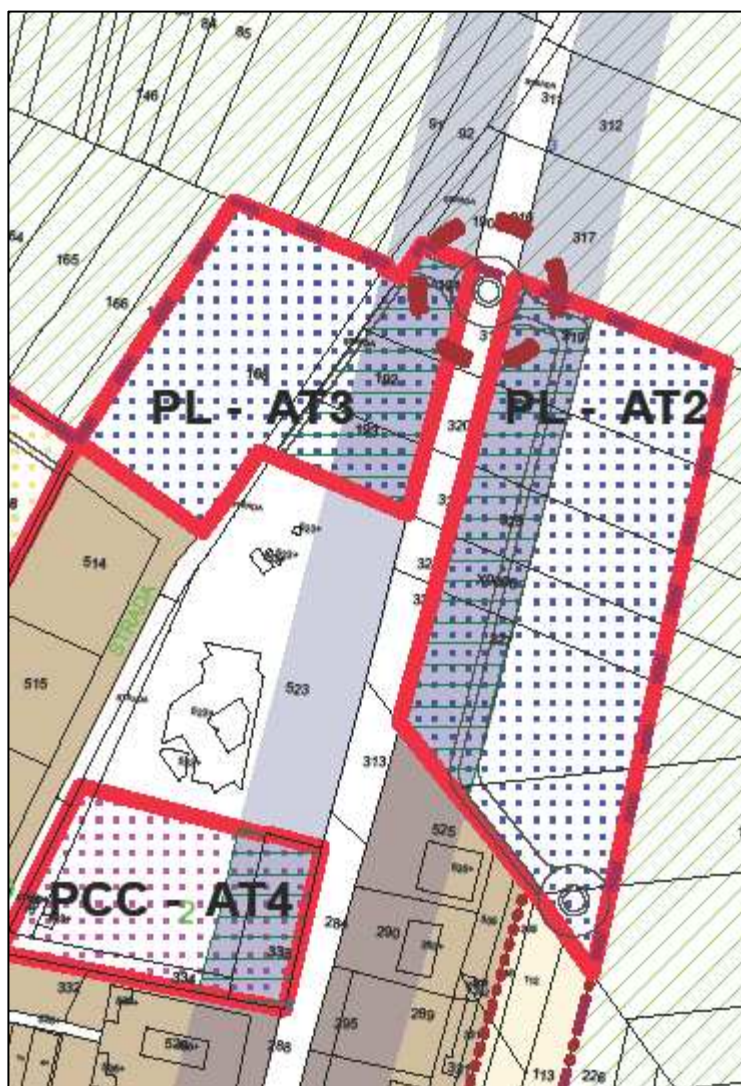
-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Fasce di rispetto stradale
-  Indicazione della mobilità dolce
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione tracciati viari
-  Attrezzature generali

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambenardi

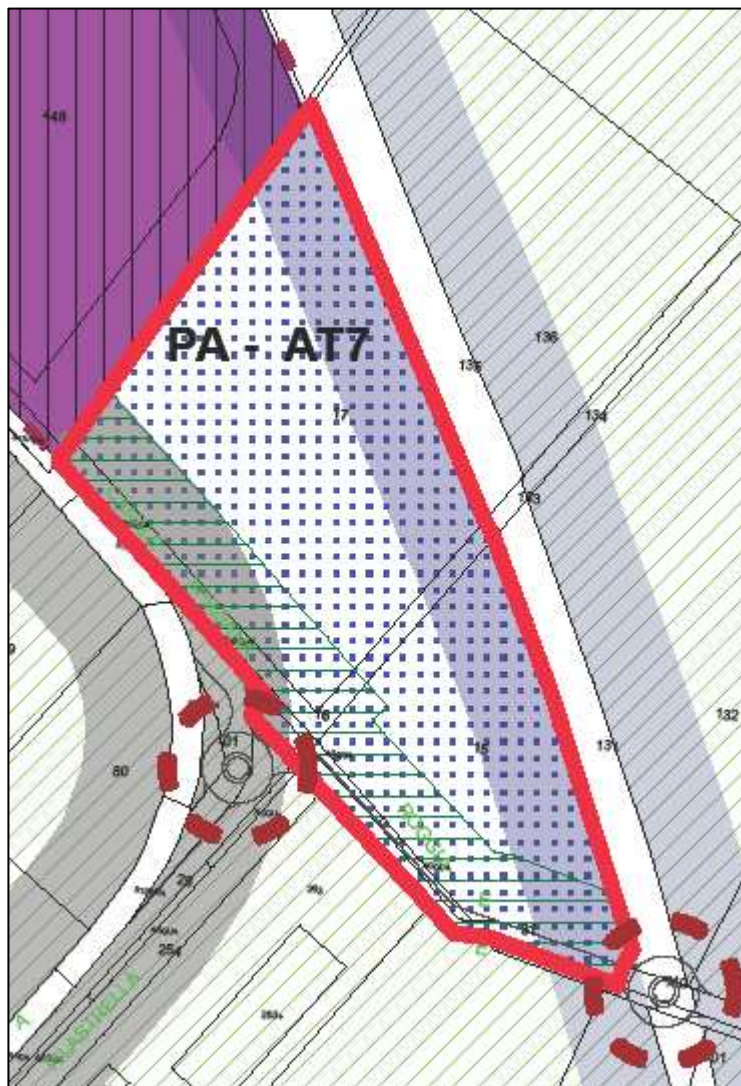
Ambito di trasformazione polifunzionale AT2 - AT3



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Fasce di rispetto stradale
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione tracciati viari
-  Attrezzature generali



Ambito di trasformazione polifunzionale AT7



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Fasce di rispetto stradale
-  Fascia di in edificabilità per future infrastrutture comunali
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione tracciati viari
-  Attrezzature generali

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE AT4

La presente scheda si riferisce agli interventi interni agli ambiti di trasformazione di NUOVA PREVISIONE, la cui attuazione è possibile tramite PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati:

CONNOTAZIONI FONDAMENTALI DEGLI INTERVENTI

L'intervento conferma le previsioni del PRG vigente per un insediamento commerciale.

Limiti dimensionali degli interventi

Per praticità d'aggiornamento e consultazione i limiti dimensionali degli interventi ammessi negli ambiti sono riportati nelle tabelle, denominate "PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI", raccolte in un fascicolo, allegato e parte integrante e sostanziale del Documento di Piano.

Vocazioni funzionali

Tra le funzioni ammesse dalla destinazione d'uso sono prioritarie le piccole strutture di vendita singole o costituite in consorzio.

Qualora sia formato un consorzio tra ditte l'insediamento non sarà soggetto a limiti nel rapporto tra le superfici utili (SU) edificabili e la superficie fondiaria (SF) dell'ambito, negli altri casi il rapporto tra le superfici utili (SU) edificabili e la superficie fondiaria (SF) dell'ambito non potrà superare il 50%.

In ogni caso sono vietate le Medie e le Grandi Strutture di Vendita (MG/SV), salvo che con l'aggiornamento del PTCP subentrino da parte della Provincia di Pavia previsioni diverse.

In tal caso sarà possibile l'insediamento di MG/SV purché sia offerta una compensazione adeguata all'aumento del traffico viabilistico e del consumo del territorio, non inferiore ad una maggiorazione del 30% delle opere e aree in cessione dovute negli altri casi ammessi.

Impostazione generale di progetto morfo-tipologico

L'insediamento sarà di norma formato da edifici a capannone isolati od in batteria, il cui orientamento dovrà essere ortogonale agli assi stradali, con i prospetti principali paralleli alla cortina edilizia.

Gli edifici dovranno essere possibilmente dotati d'impianti fotovoltaici e solari termici integrati in copertura, salvo che le quantità minime d'utilizzo delle energie rinnovabili dovute per Legge siano reperite in altri impianti presenti nel territorio comunale.

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle fasce di rispetto stradale, al cui interno potranno però essere realizzate le strade e i parcheggi, le ciclovie e le opere di mitigazione ambientale a verde.

Gli elementi (forme, materiali e colori) degli spazi esterni (recinzioni, pavimentazioni, apparecchi illuminati e arredo urbano) dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione.

Ai fini dell'integrazione paesaggistica, considerate anche la vicinanza alla ZPS, il passaggio e la sosta degli uccelli migratori ed il traffico veicolare non saranno consentite facciate specchianti, finite con colori brillanti, con insegne luminose o pubblicitarie su una parte preponderante delle superfici.

Specifiche per infrastrutture e servizi

Nel rispetto dei principi generali del PGT, per cui deve essere mantenuto l'equilibrio tra le superfici costruite e quelle libere, se non superato a favore di queste ultime, dovranno essere reperite delle aree per standard (St) di superficie pari o superiore alla superficie utile (Su) edificabile.

Una parte di tali aree, in misura non inferiore al **80 %** della superficie da reperire, dovrà essere obbligatoriamente trovata all'interno dell'ambito per la realizzazione delle strade, ciclovie, parcheggi e verde, senza che siano previste la cessione e lo scomputo dagli oneri, perché funzionali all'intervento medesimo.

La parte rimanente delle aree a standard, non necessaria a soddisfare i requisiti di Legge per realizzare gli edifici, potrà essere reperita all'esterno degli ambiti nel Piano dei Servizi tra le aree di

perequazione indicate, per essere ceduta al Comune o, previo assenso dell'Amministrazione, essere monetizzata.

Inoltre, considerato che le trasformazioni qui previste impegnano una parte considerevole delle potenzialità del territorio per rispondere a fabbisogni esogeni, quale presupposto per l'attuazione degli interventi si dovranno le attrezzature, necessarie a rendere accessibile l'ambito e collegare tra loro le diverse parti del paese.

In particolare si dovranno realizzare le strade d'accesso e le ciclovie che nella planimetria riportata nella presente scheda sono contornate con linea tratteggiata rossa, rispettando le posizioni ed i tracciati di massima indicati con linea sottile nera.

Tipologia di strumento attuativo

Gli interventi saranno assentibili tramite la presentazione di PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, perché con la richiesta sia presentato un progetto per l'assetto dell'intero ambito e, proporzionalmente all'incidenza dell'intervento, siano cedute le aree per standard e realizzate le ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE individuate nella planimetria.

Criteri d'intervento per l'inserimento paesistico ambientale

Le pavimentazioni delle strade veicolari e ciclo pedonali interne all'ambito dovranno essere preferibilmente realizzate in masselli autobloccanti su sottofondo drenante, previa interposizione di tessuto non tessuto atto a consolidare la massicciata e ad impedire la proliferazione di infestanti, i parcheggi con prato armato drenante, l'illuminazione pubblica con lampioni con ottiche tipo cut-off, le dorsali delle reti dei servizi tecnologici saranno collocate in cunicoli ispezionabili nel sottosuolo delle carreggiate.

Criteri d'intervento per il rispetto di vincoli specifici

Gli edifici, anche interni ai medesimi ambiti, dovranno rispettare le distanze minime tra di loro, tra le pareti finestrate e non, dalle strade e dai confini stabilite dalla Legge e nel Piano delle Regole.

COMUNE DI SPESSA

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

I piani attuativi compresi negli ambiti di trasformazione, ma in generale tutte le innovazioni introdotte con il Documento di Piano e negli altri atti, sono compatibili con i contenuti del PTCP. Nello specifico nell'ambito di trasformazione qui riportati:

- non sono presenti vincoli ambientali;
- non sono compresi in aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, come risulta dalla lettura dello Studio Geologico e della cartografia di sintesi;
- con la VAS è stata valutata una potenzialità residua dei depuratori esistenti, pertanto non dovrebbero rendersi necessari potenziamenti degli impianti;
- nel caso di interventi residenziali sarà effettuata una valutazione previsionale del clima acustico.

In ogni caso gli interventi saranno soggetti a valutazione da parte della commissione del paesaggio.

OGGETTO: **PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA**

PROGETTISTA: Arch. **Giuseppe Brollo**

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambernardi

13 di 25

COMUNE DI SPESSA

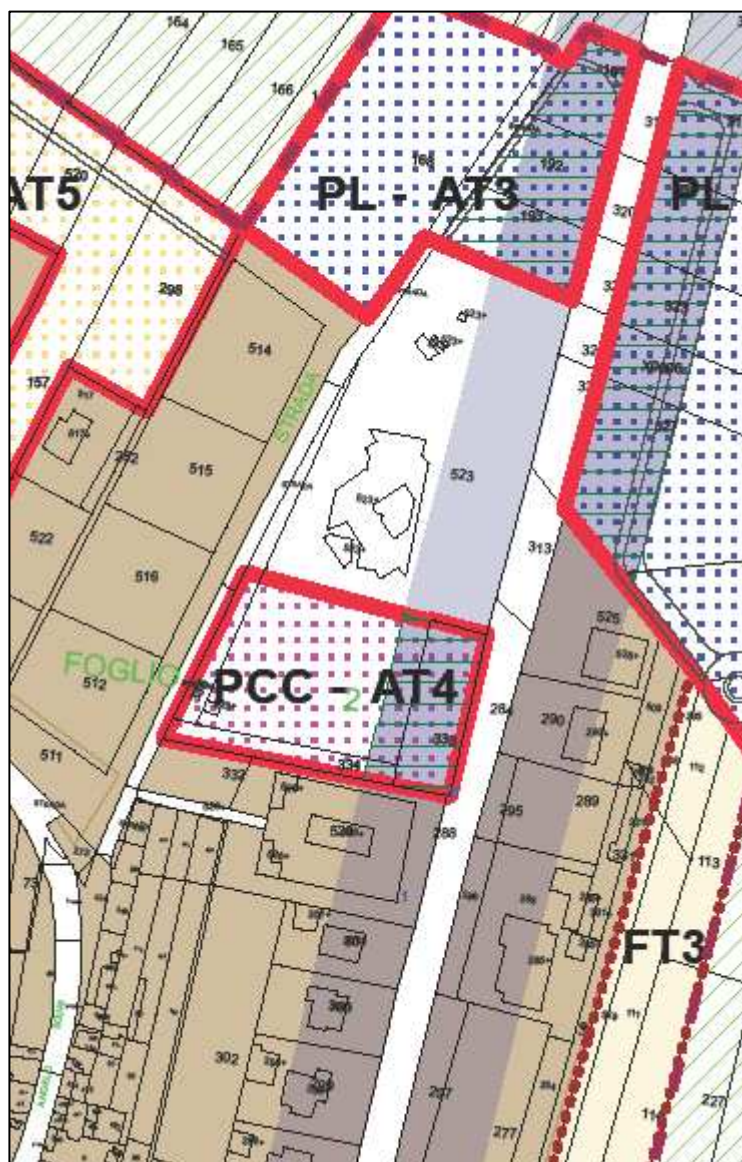
PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Ambito di trasformazione commerciale AT4



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Fasce di rispetto stradale
-  Indicazione tracciati stradali

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri –
Dott. Arch. Monica Zambenardi

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA AT 6

La presente scheda si riferisce agli interventi interni agli ambiti di trasformazione di NUOVA PREVISIONE, la cui attuazione è possibile tramite PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati:

CONNOTAZIONI FONDAMENTALI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione qui descritti sono finalizzati alla realizzazione, su aree pubbliche e private, di un insediamento per la produzione d'energie rinnovabili.

Limiti dimensionali degli interventi

Per praticità d'aggiornamento e consultazione i limiti dimensionali degli interventi ammessi negli ambiti sono riportati nelle tabelle, denominate "PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI", raccolte in un fascicolo, allegato e parte integrante e sostanziale del Documento di Piano.

Vocazioni funzionali

Tra le funzioni ammesse dalla destinazione d'uso produttiva sono prioritari gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, realizzati da parte dei proprietari delle aree singoli, costituiti in consorzio o tramite locazione.

Impostazione generale di progetto morfo-tipologico

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle fasce di rispetto stradale, al cui interno potranno però essere realizzate le strade e i parcheggi, le ciclovie e le opere di mitigazione ambientale a verde.

Gli elementi (forme, materiali e colori) degli spazi esterni (recinzioni, pavimentazioni, apparecchi illuminati e arredo urbano) dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione.

Ai fini dell'integrazione paesaggistica, considerate anche la vicinanza alla ZPS, il passaggio e la sosta degli uccelli migratori si dovrà prestare una particolare attenzione alle superfici specchianti e dovranno essere adottate particolari misure di mitigazione ai margini dell'intervento.

Specifiche per infrastrutture e servizi

Dato che l'intervento è una attrezzatura d'interesse generale, che non comporta un aggravio del carico insediativo e non apporta incrementi nel fabbisogno dei servizi ma anzi li riduce, non si dovranno trovare le aree né realizzare le opere se non nella misura strettamente necessaria all'intervento medesimo.

Tipologia di strumento attuativo

Gli interventi, se richiesti da privati, saranno assentibili tramite la presentazione di PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI, purché con la prima richiesta sia presentato un progetto per l'assetto dell'intero ambito.

Criteri d'intervento per l'inserimento paesistico ambientale

Per non rompere la continuità con il paesaggio agricolo, le fasce sui margini liberi degli ambiti non contigui il tessuto urbano consolidato di profondità non inferiore a 10 mt, dovranno essere attrezzate con interventi di mitigazione ambientale a verde, osservando le medesime norme valide nelle aree soggette a tutela con il Piano delle Regole.

Le pavimentazioni delle strade veicolari e ciclo pedonali interne all'ambito dovranno essere preferibilmente realizzate in masselli autobloccanti su sottofondo drenante, previa interposizione di tessuto non tessuto atto a consolidare la massicciata e ad impedire la proliferazione di infestanti, i parcheggi con prato armato drenante, l'illuminazione pubblica con lampioni con ottiche tipo cut-off, le dorsali delle reti dei servizi tecnologici saranno collocate in cunicoli ispezionabili nel sottosuolo delle carreggiate.

Criteri d'intervento per il rispetto di vincoli specifici

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambarnardi

COMUNE DI SPESSA

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Gli edifici, anche interni ai medesimi ambiti, dovranno rispettare le distanze minime tra di loro tra le pareti finestrate e non, dalle strade e dai confini stabilite dalla Legge e nel Piano delle Regole.

I piani attuativi compresi negli ambiti di trasformazione, ma in generale tutte le innovazioni introdotte con il Documento di Piano e negli altri atti, sono compatibili con i contenuti del PTCP.

Nello specifico negli ambiti di trasformazione qui riportati:

- non sono presenti vincoli ambientali;
- non sono compresi in aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, come risulta dalla lettura dello Studio Geologico e della cartografia di sintesi;
- nel caso di interventi residenziali sarà effettuata una valutazione previsionale del clima acustico.

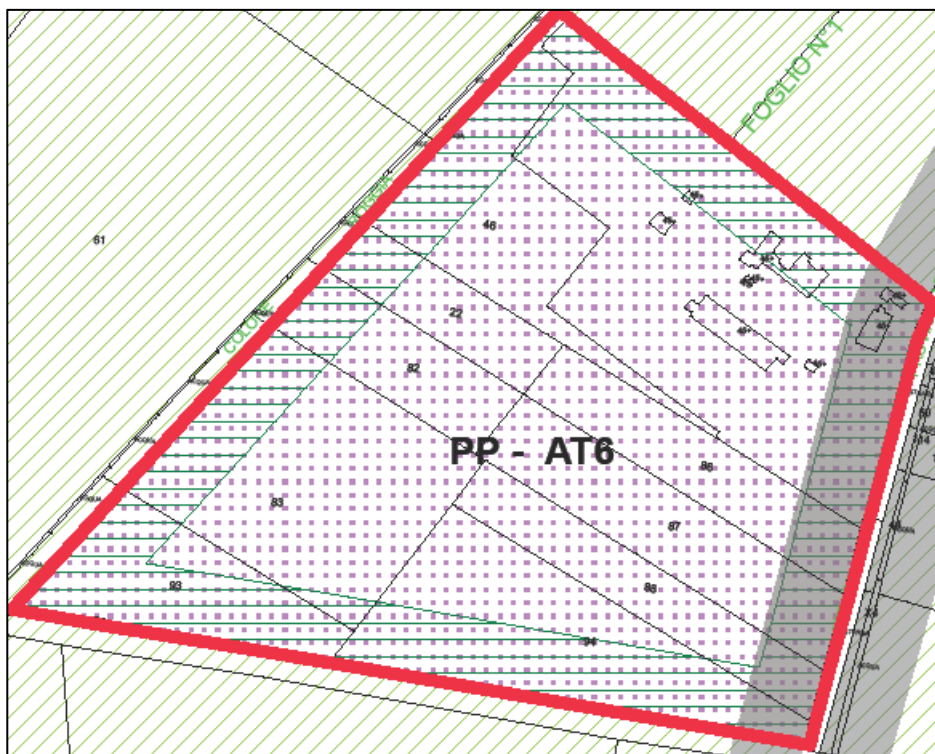
In ogni caso gli interventi saranno soggetti a valutazione da parte della commissione del paesaggio.

OGGETTO: **PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA**

PROGETTISTA: Arch. **Giuseppe Brollo**

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambenardi

Ambito di trasformazione produttivo AT6



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Aree per mitigazioni ambientali
-  Fascia di in edificabilità per future infrastrutture comunali

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AT5 - AT8 - AT9 - AT10

La presente scheda si riferisce agli interventi interni agli ambiti di trasformazione di NUOVA PREVISIONE, la cui attuazione è possibile tramite PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati:

CONNOTAZIONI FONDAMENTALI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione qui descritti sono finalizzati a rispondere all'esigenza abitativa del paese nel medio e lungo periodo.

Limiti dimensionali degli interventi

Per praticità d'aggiornamento e consultazione i limiti dimensionali degli interventi ammessi negli ambiti sono riportati nelle tabelle, denominate "PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI", raccolte in un fascicolo, allegato e parte integrante e sostanziale del Documento di Piano.

Vocazioni funzionali

Tra le funzioni ammesse dalla destinazione d'uso residenziale sono prioritarie le abitazioni per le giovani coppie e gli anziani. A tale scopo è prevista una maggiorazione del 15% dell'indice edificatorio fondiario (If) per iniziative d'Edilizia Residenziale Pubblica rivolte a tali categorie.

Impostazione generale di progetto morfo-tipologico

I caratteri morfo-tipologici di riferimento degli edifici saranno presi dagli edifici più recenti ricorrenti nell'intorno immediato, in modo da costituire una zona quanto più uniforme; per tutto quanto qui non regolamentato, per i colori, i rivestimenti delle facciate e le pendenze dei tetti ci si dovrà riferire alla disciplina urbanistica comune a tutto il territorio riportata nel Piano delle Regole.

L'orientamento degli edifici sarà possibilmente quello dell'asse elio termico, ciò al fine di garantire la migliore resa energetica, salvo che l'orientamento degli edifici posti sui margini prospettanti gli spazi pubblici, che dovranno esser paralleli agli assi stradali ed alla cortina edilizia.

Gli edifici dovranno essere obbligatoriamente dotati d'impianti fotovoltaici e solari termici integrati in copertura, a meno che le quantità minime d'utilizzo delle energie rinnovabili dovute per Legge siano reperite in altri impianti presenti nel territorio comunale.

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle fasce di rispetto stradale, al cui interno potranno però essere realizzate le strade e i parcheggi, le ciclovie e le opere di mitigazione ambientale a verde.

Gli elementi (forme, materiali e colori) degli spazi esterni (recinzioni, pavimentazioni, apparecchi illuminati e arredo urbano) dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione.

Specifiche per infrastrutture e servizi

Nel rispetto dei principi generali del PGT, per cui deve essere mantenuto l'equilibrio tra le superfici costruite e quelle libere, se non superato a favore di queste ultime, dovranno essere reperite delle aree per standard (St) di superficie pari o superiore alla superficie utile (Su) edificabile.

Una parte di tali aree relativa alle DOTAZIONI MINIME GENERALI, di misura non inferiore a **20 mq/abitante** della superficie da reperire, dovrà essere obbligatoriamente trovata all'interno dell'ambito per la realizzazione delle strade, ciclovie, parcheggi e verde, senza la possibilità della cessione e lo scomputo dagli oneri, perché funzionali all'intervento medesimo.

Inoltre quale presupposto per l'esecuzione degli interventi, considerato che le trasformazioni non rispondono al solo fabbisogno della crescita endogena, ma impegnano una parte considerevole delle potenzialità del territorio di rispondere a fabbisogni esogeni, una parte ulteriore di tali aree, di misura non inferiore a **20 mq/abitante** della superficie da reperire, dovrà essere obbligatoriamente trovata anche all'esterno degli ambiti per la realizzazione della viabilità generale e la rete della mobilità dolce, con la possibilità della cessione e lo scomputo dagli oneri delle opere, perché d'interesse pubblico.

La parte rimanente delle aree, non necessaria a soddisfare i requisiti di Legge per realizzare gli edifici, potrà essere reperita all'esterno degli ambiti nel Piano dei Servizi tra le aree di perequazione indicate, per essere ceduta al Comune o, previo assenso dell'Amministrazione, essere monetizzata.

Concorrono alla verifica della dotazione delle aree a standard, senza che gli interventi incidano sugli indici edilizi, le aree per la realizzazione all'interno degli ambiti di SERVIZI COMPLEMENTARI (micronido, spazi ricreativi, piscine, barbecue, orti urbani, ecc..) o IMPIANTI TECNOLOGICI COMUNI (centrali termiche centralizzate per la produzione di calore, impianti solari termici e fotovoltaici, cisterne per il riciclo delle acque meteoriche, spazi per la raccolta differenziata, compostiere, ecc..), senza la possibilità della cessione e lo scomputo dagli oneri, perché accessorie alle residenze.

In ogni caso le aree d'eventuali strade veicolari, percorsi ciclopeditoni e parcheggi a fondo cieco, d'uso o accesso esclusivo, che non si porranno in relazione diretta con il tessuto urbano consolidato o i restanti ambiti di trasformazione, non potranno essere cedute all'Amministrazione né le opere potranno essere scomputate dai contributi edificatori.

Tipologia di strumento attuativo

Gli interventi saranno assentibili tramite la presentazione di un PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO e attuabili anche per lotti di dimensioni inferiori a quelle dell'ambito individuato, nel rispetto della misura del lotto minimo (Lm) indicata nella tabella riassuntiva degli indici, in tempi successivi e con convenzioni separate, purché con la prima richiesta sia presentato un progetto per l'assetto dell'intero ambito e, proporzionalmente all'incidenza del singolo intervento, siano cedute le aree per standard e realizzate le ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE individuate nella planimetria.

Criteri d'intervento per l'inserimento paesistico ambientale

Per non rompere la continuità con il paesaggio agricolo, le fasce sui margini liberi degli ambiti non contigui il tessuto urbano consolidato di profondità non inferiore a 10 mt, dovranno essere

attrezzate con interventi di mitigazione ambientale a verde, osservando le medesime norme valide nelle aree soggette a tutela con il Piano delle Regole.

Le pavimentazioni delle strade veicolari e ciclo pedonali interne agli ambiti dovranno essere preferibilmente realizzate in masselli autobloccanti su sottofondo drenante, previa interposizione di tessuto non tessuto atto a consolidare la massicciata e ad impedire la proliferazione di infestanti, i parcheggi con prato armato drenante, l'illuminazione pubblica con lampioni con ottiche tipo cut-off, le dorsali delle reti dei servizi tecnologici saranno collocate in cunicoli ispezionabili nel sottosuolo delle carreggiate.

Criteri d'intervento per il rispetto di vincoli specifici

Gli edifici, anche interni ai medesimi ambiti, dovranno rispettare le distanze minime tra di loro tra le pareti finestrate e non, dalle strade e dai confini stabilite dalla Legge e nel Piano delle Regole.

I piani attuativi compresi negli ambiti di trasformazione, ma in generale tutte le innovazioni introdotte con il Documento di Piano e negli altri atti, sono compatibili con i contenuti del PTCP.

Nello specifico negli ambiti di trasformazione qui riportati:

- in alcuni casi sono soggetti a vincoli ambientali perché all'interno della fascia di tutela idrogeologica, essendo posti ad una distanza inferiore ai mt 150 dagli argini delle aree golenali, in tal caso gli interventi saranno soggetti alla richiesta d'autorizzazione paesaggistica, ai sensi della L.R. 42/04 e s.m.i.;
- non sono compresi in aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, come risulta dalla lettura dello Studio Geologico e della cartografia di sintesi;
- con la VAS è stata valutata una potenzialità residua dei depuratori esistenti, pertanto non dovrebbero rendersi necessari potenziamenti degli impianti;
- nel caso di interventi residenziali sarà effettuata una valutazione previsionale del clima acustico.

In ogni caso gli interventi saranno soggetti a valutazione da parte della commissione del paesaggio.

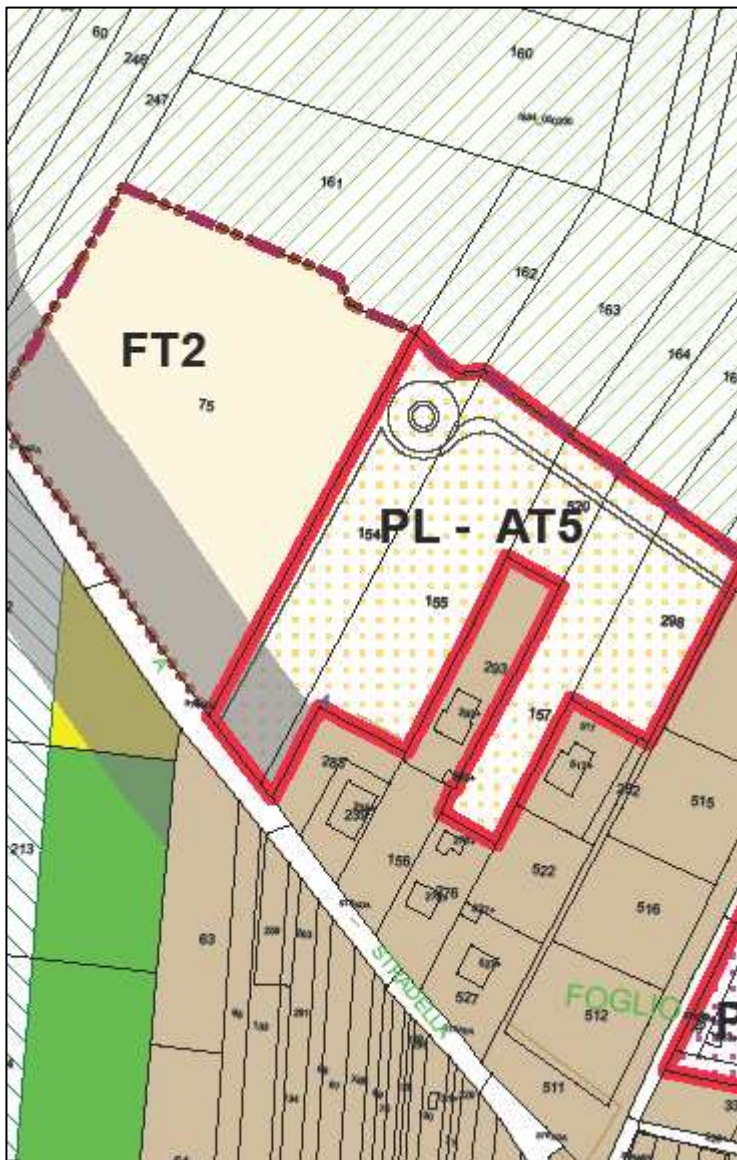
PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Ambito di trasformazione residenziale AT5



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Fascia di in edificabilità per future infrastrutture comunali
-  Indicazione dei percorsi ciclo-
-  pedonali
-  Indicazione tracciati stradali

COMUNE DI SPESSA

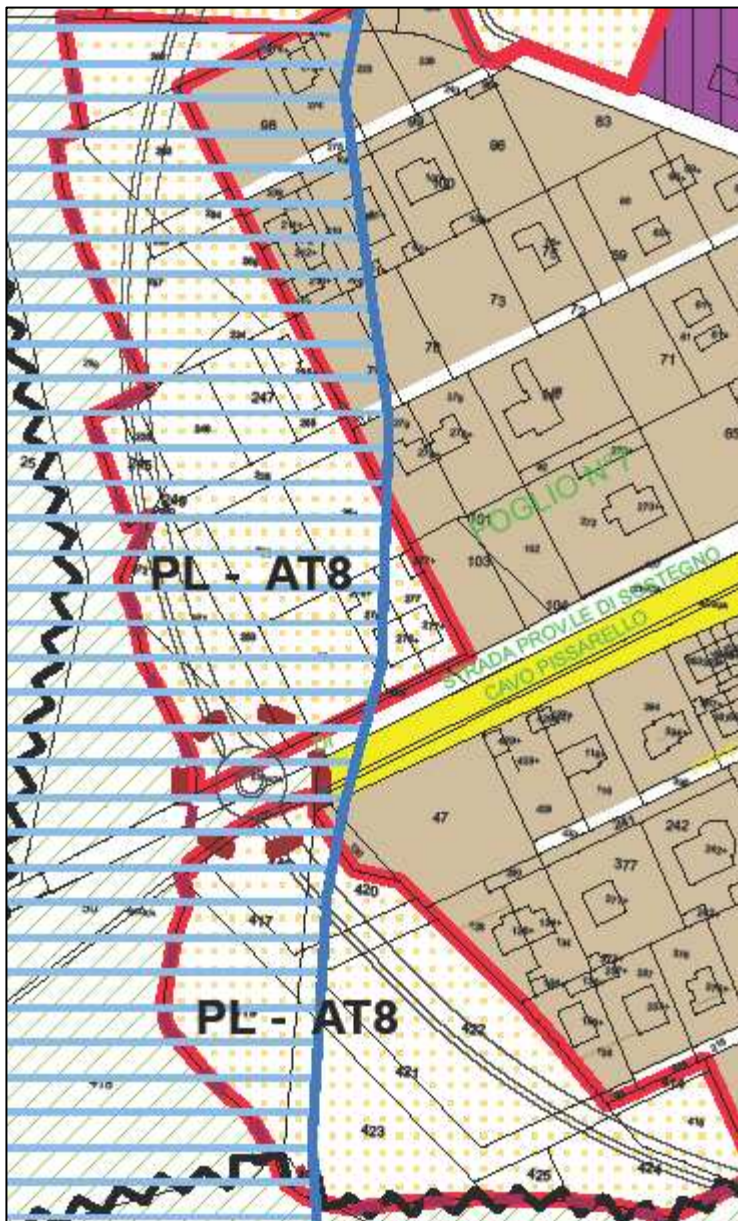
PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Ambito di trasformazione residenziale AT8



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Vincolo idrogeologico
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione tracciati stradali
-  Attrezzature generali

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambenardi

COMUNE DI SPESSA

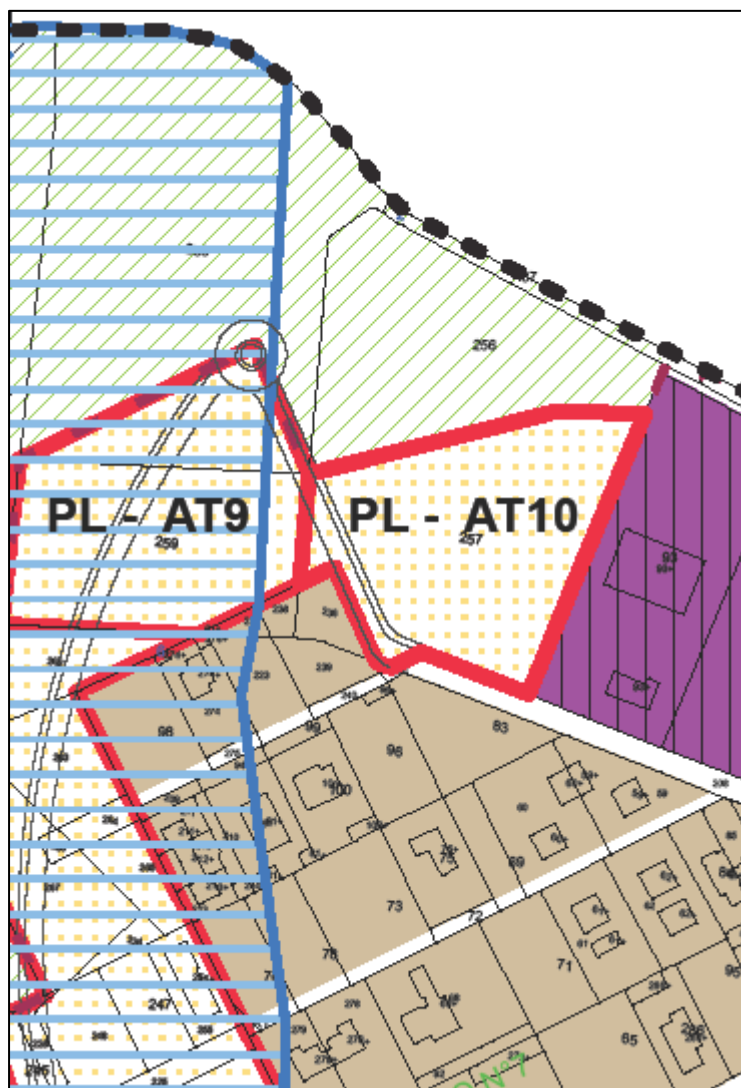
PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



2010

Ambito di trasformazione residenziale AT9-AT10



-  Ambiti di trasformazione
-  Aree di concentrazione delle superfici
-  Vincolo idrogeologico
-  Indicazione dei percorsi ciclo-pedonali
-  Indicazione tracciati stradali

OGGETTO: PGT DEL COMUNE DI SPESSA , PROVINCIA DI PAVIA

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe Brollo

COLLABORATORI: Dott. Urb. Marco Lucchini – Rebecca Brollo – Ing. Fabio Carloni – Geom. Roberto Sandri -
Dott. Arch. Monica Zambarnardi