



COMUNE DI TORRE DE' NEGRI

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

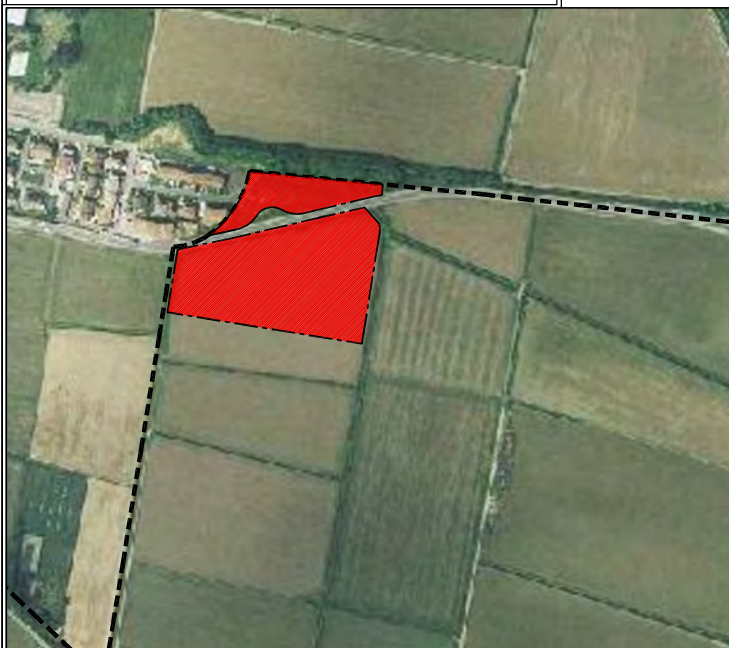
Documento di Piano

Modalità d'intervento relative agli ambiti di trasformazione

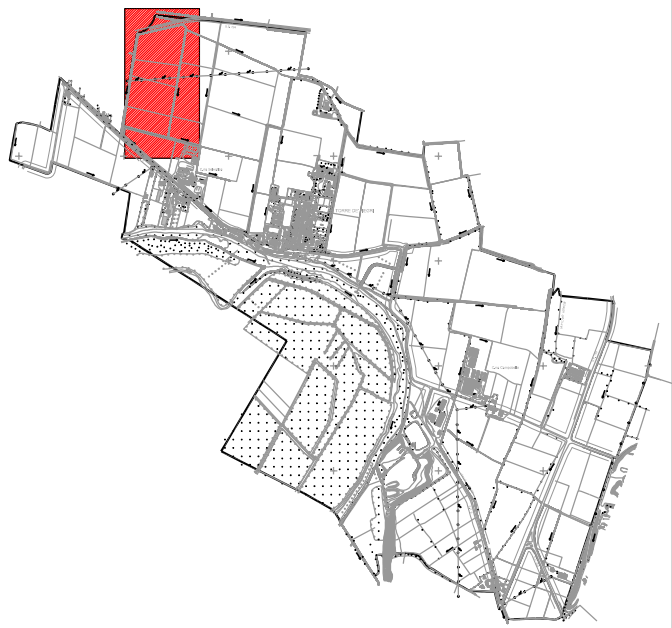
AMBITO

ATR02

Rappresentazione aerofotografica
dell'ambito di trasformazione

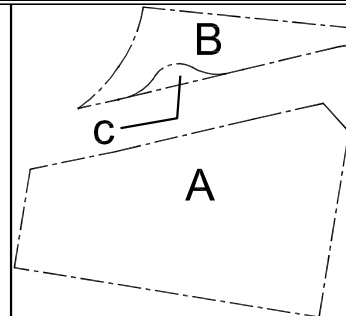


Localizzazione area
Foglio 1 mappale 419-428-273



Descrizione

L'area interessata è situata in fregio alla ex S.S.234 (Pavia-Codogno) ed è limitrofa al centro abitato di Belgioioso nei pressi di una zona in parte già destinata ad attività artigianali e produttive. La sua ubicazione risulterebbe strategica per i futuri assetti viabilistici della zona ad est di Belgioioso e per il collegamento diretto alla viabilità extraurbana del paese di Torre de' Negri, senza interferenze con l'abitato di Belgioioso. L'area a nord è interessata da vegetazione naturale residenziale lungo la roggia Speziana, e dal tracciato storico di accesso a Belgioioso.



Superficie complessiva dell'ambito: A=25138 B=5845 C=534 totale =31517 mq

Classificazione

Ambito di trasformazione urbanistico

Modalità di intervento

Piano Attuativo convenzionato: con diritti edificatori ed oneri da perequare sulla superficie totale dell'ambito

Parametri urbanistici edilizi

Superficie Territoriale del comparto edificabile	=	(A+C)=25138+534=25672 mq	Destinazioni d'uso ammesse	=	C-T-I-Art-Art.S-S-V-(Agr. fino ad attuazione P.A)
SLP max assegnata	=	7000	Destinazioni d'uso non ammesse	=	R
SLP max assegnata per attività commerciale food	=	1500	Altezza massima (intradosso ultimo piano)	=	12 m
Distanza minima dai confini	=	>1/2 h edificio min 5 m	N. Piani Max	=	2 piani utili
Distanza minima dagli edifici	=	altezza edificio più alto,minimo ml 10	Standard minimi commerciali	=	Per attività commerciali:200% della s.l.p. di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici o di uso pubblico
			Standard minimi artigianali	=	Per attività artigianali: 20% della s.l.p. di cui almeno il 20% per parcheggi pubblici o di uso pubblico



COMUNE DI TORRE DE' NEGRI

PROVINCIA DI PAVIA

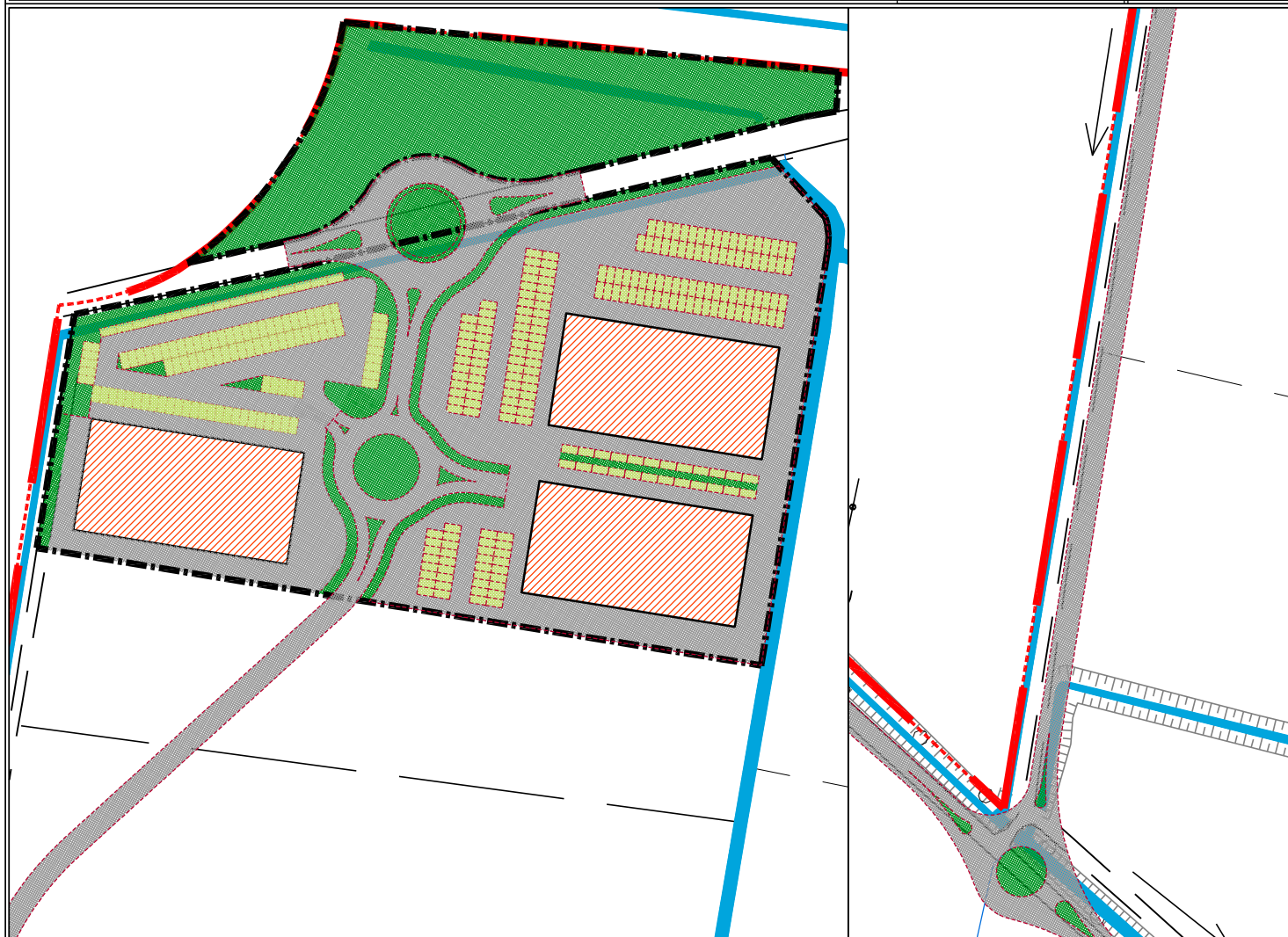
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano Prescrizioni, vincoli e indicazioni attuative

Rappresentazione cartografica dell'insediabilità ammesse fatte salvo le prescrizioni e i vincoli riportati nelle tabelle in calce, le rappresentazioni dell'insediamento sono indicative

AMBITO

ATR02



Consumo di suolo pari a 25138+534 = 25672 mq
rotatoria entro ex SS 234 = 534 mq

Zona omogenea vigente: In parte zona E1 produzione agricola

Vedi TAV. 04

	Prescrizioni	Vincoli	Note
1	Esecuzione a carico del soggetto attuatore del collegamento viabilistico extra-urbano tra la SP 9 e la ex SS 234 completa di rotatorie e svincolo interno al comparto, con scomputo dei corrispettivi di monetizzazione delle aree a standard non cedute e degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché del contributo sul costo di costruzione	Parametri commerciali del Dlgs 31.03.98 n°114 e smi e L.R. 30.12.09 n° 33	La viabilità interna al comparto è indicativa e non ha valore prescrittivo, salvo che per la realizzazione della rotatoria sulla ex SS 234
2	Realizzazione delle opere di urbanizzazione e parcheggi interni al comparto a scomputo degli oneri secondari	Fascia di rispetto Roggia Spezziana e Roggia Grande	L'assetto edilizio previsto non ha valore prescrittivo
3	Realizzazione di opere mitigazione verso centro abitato di Belgioioso e verso roggia Spezziana e valorizzazione del tracciato storico di accesso a Belgioioso	Classe di fattibilità geologica: II (vedi prescrizioni studio geologico)	Deve essere applicata la perequazione dei diritti edificatori tolte le aree comprese nel comparto
4			E' possibile concordare con il comune di Belgioioso una diversa posizione della rotatoria, fermo restando il collegamento con la S.P. n°9



COMUNE DI TORRE DE' NEGRI

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

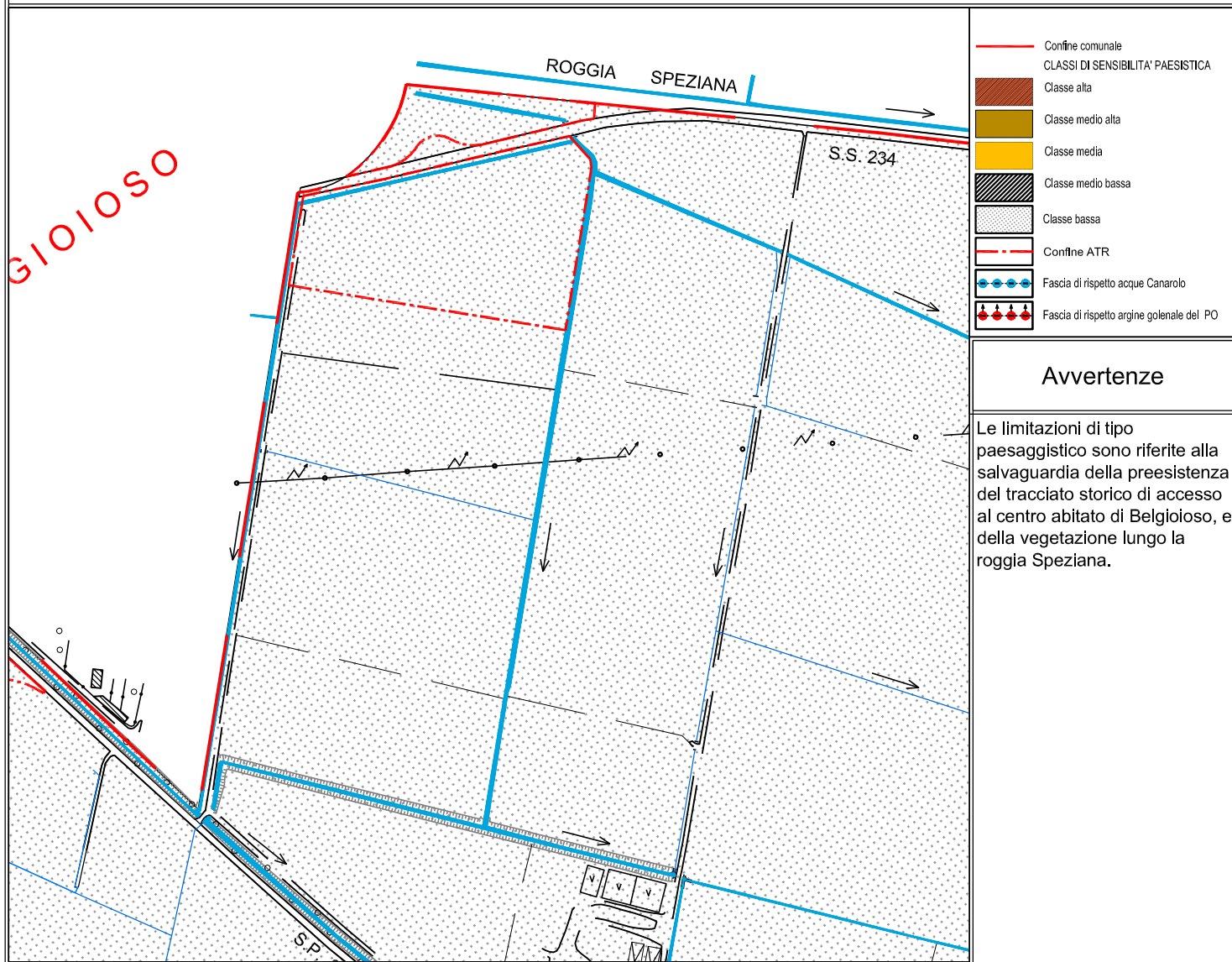
Documento di Piano

Criteri di valutazione paesaggistica degli ambiti di trasformazione

AMBITO

ATR02

Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione rispetto alle classi di sensibilità paesaggistica individuate ex Dgr.8 novembre 2002, n. 7/11045



Classificazione	Ambito di trasformazione urbanistico		
Modalità di intervento	Valutazione di impatto paesistico ex art.39 delle N.T. del P.T.R.		
Classe di sensibilità paesaggistica prevalente	Bassa		
Grado di rilevanza dei valori storico-simbolici	Medio Condizioni di limite per direttrice storica di accesso a Belgioioso	Grado d'integrità degli spazi	Medio - Basso Condizione di cautela per ambito agricolo verso c.na Selvatica
Grado di rilevanza dei valori morfologico/strutturali	Medio - Basso Condizione di cautela per corpi idrici	Grado di rilevanza degli assetti percettivi del paesaggio	Medio Condizione di limite per vegetazione naturale lungo la roggia Spezziana
Principali fattori di cautela constatati	Presenza vegetazione naturale e corsi d'acqua		
Prescrizioni	Salvaguardia vegetazione spontanea e direttrice storica. Realizzare verde di mitigazione verso abitato di Belgioioso		