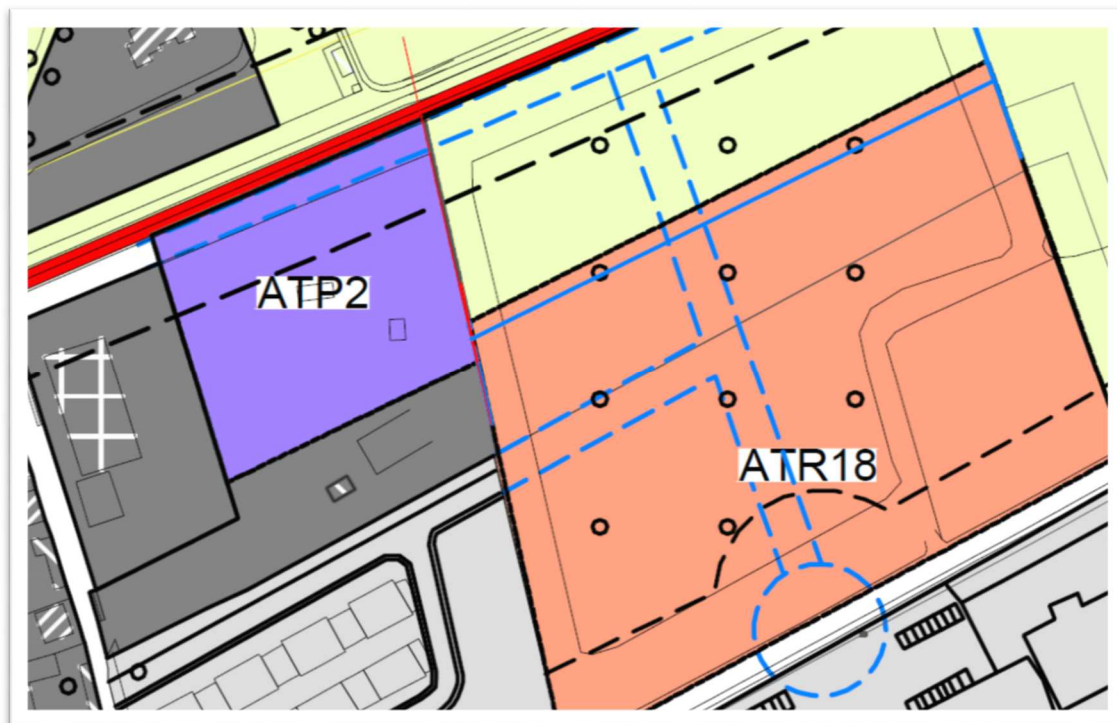


AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE**soggetto a piano attuativo****scheda****ATP 2**

In recepimento all'osservazione della Provincia di Pavia prot.n.8963 del 31.10.2024



Previsioni di piano

1 Località ed identificazione:

via Matteotti

Sairano

L'ambito si colloca nel quadrante nord ovest del paese

2 Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato

3 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4 Superficie territoriale totale

superficie territoriale	St	m ²	7.085
-------------------------	----	----------------	-------

5 Edificabilità

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	m ² /m ²	0,50
superficie lorda di pavimento edificabile	SLP	m ²	3.452

6 Criteri generali di progettazione ed obiettivi

- Completamento del tessuto produttivo del quartiere, per favorirne un armonico sviluppo.
- Adeguamento ed allargamento della strada esterna su cui si affaccia il lotto
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante la realizzazione di strade interne di servizio
- Devono essere rispettate le norme vigenti (DPR 11 luglio 1980, n. 753) per la costruzione, ricostruzione e ampliamento di manufatti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria di m30.
- Devono essere rispettate le norme vigenti (DPR 18 novembre 1998, n. 459) per la protezione acustica degli interventi dal rumore prodotto dalla linea ferroviaria.

7 Realizzazione di servizi**a. cessione di aree e realizzazione dei servizi**

- Obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria sottodescritte.

strade interne	m ² ...	quantificate dal progetto del p.di c.c.	quantificate dal progetto del p.di c.c.
ampliamento strada di appoggio parcheggio	m ² ...	quantificato in base alla dest. Prevista	
	m ²	1.015	

- Obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti, ovvero di adeguamento o di potenziamento delle opere necessarie per il servizio agli edifici oggetto del permesso di costruire convenzionato, a seconda della situazione dei luoghi, con verifica da parte del comune, a scomputo da quanto dovuto in base alle tariffe comunali relative agli oneri di urbanizzazione primaria.
- Corresponsione al comune degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti secondo le tariffe comunali.

b. cessione minima aree per servizi (parcheggio)

Ai fini del computo presunto delle aree per servizi (solo parcheggio), occorre suddividere il calcolo parametrico in base alle destinazioni consentite, che possono essere sia produttive che commerciali e direzionali, ognuna delle quali adotta un parametro diverso, da applicare sulla superficie lorda di pavimento SLP. Di seguito si riportano, a titolo di esempio: destinazioni previste e relative percentuali di SLP assunte per il calcolo, aree parametriche da cedere al comune.

utilizzo produttiva		% ipotesi di utilizzaz. produttiva		70%
SLP	totale produtt.+comm.	100%	= m ²	Vedasi p.p.c.
SLP	solo produttiva	70%	= m ²	Vedasi p.p.c.
parametriche produttive da cedere		m ² /m ²	5%	= m ² Vedasi p.p.c.
utilizzo commerciale		% ipotesi di utilizzaz. Commerciale		30%
SLP	totale produtt.+comm.	100%	= m ²	Vedasi p.p.c.
SLP	solo commerciale	30%	= m ²	Vedasi p.p.c.

parametriche commerciali da cedere	m ² /m ²	50%	= m ²	Vedasi p.p.c.
------------------------------------	--------------------------------	-----	------------------	---------------

c. destinazione delle aree per servizi da cedere

Servizi		% di SLP	m ²
parcheggio	utilizzazione produttiva	50%	
parcheggio	utilizzazione commerciale	50%	
totale		100%	Vedasi p.p.c.

8 Indici e parametri edilizi e di sostenibilità insediativa

H	Altezza massima	=	massimo m 12,00 per gli edifici. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Htec Dc	Altezza massima ciminiere, torri di lavorazione e simili	=	massimo m 40,00 con una distanza minima da edifici principali appartenenti ad ambiti residenziali pari all'altezza maggiore
	Distanza dai confini	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a
criticità per contiguità con ambiti residenziali:			realizzazione di idonea fascia verde di m 10,00, di separazione dall'ambito residenziale con alberi di alto fusto
			confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	Distanza dalle strade	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, lungo la fascia di rispetto stradale o, se non indicata, minimo m 5
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume calcolato in modo virtuale, con H=m 3,00
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	80% della Superficie fondiaria
Af	Verde ecologico privato	=	20% della Superficie fondiaria

9 Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	
	SI	NO
A capannone isolato		
B capannone in linea		
C uffici isolati		
D uffici accostati		
E residenza isolata		
F residenza accostata		

10 Elementi del quadro ambientale

a. Elettrodotti ad alta tensione

Elettrodotti ad alta tensione assenti

b. Risorse idriche

Torrenti e corsi d'acqua principali assenti

Canali, rogge assenti

c. Allevamenti

Allevamenti presenti assenti

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per l'ambito di trasformazione

11 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione.

12 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale interessata: nessuna

L'ambito di trasformazione in oggetto è esterno al perimetro del centro abitato e, pertanto, dovranno essere rispettate le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, secondo le indicazioni grafiche del DdP.

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.

13 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

a. Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1

lettere a) e b): "bellezze individue" assenti lettere c) e d): "belle di insieme" assenti

b. Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1

lettera c): fiumi, torrenti, i corsi d'acqua assenti lettera g): foreste e boschi assenti

areali di ritrovamento assenti areali di rischio assenti

c. Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)

d. Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III)

ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Siti UNESCO (art. 23)	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Rete verde comunale (art. 24)	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)	assenti

e. Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)

Eventi alluvionali	assenti
Cave abbandonate	assenti
Aziende ed aree agricole dismesse	assenti

Aree di frangia destrutturate	assenti
Aree industriali dismesse	assenti
Allevamenti zootecnici intensivi	assenti

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione.

14 Elementi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

a. PREVISIONI PRESCRITTIVE

Emergenze naturalistiche	assenti	Aree di elevato contenuto naturalistico	assenti
--------------------------	---------	---	---------

b. INDIRIZZI

aree di consolidamento dei caratteri naturalistici	assenti	centri e nuclei storici	assenti
aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica	assenti	viabilità storica principale	assenti
corridoi ecologici		rete viaria di struttura visuali sensibili	assenti assenti
aree di particolare interesse paesistico	assenti	percorsi di fruizione panoramica e	assenti
consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi	assenti	ambientale	

L'ambito di trasformazione non è interessato né da previsioni prescrittive né da indirizzi del PTCP.

15 Classe di fattibilità geologica

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (colore Giallo)

Comprende aree, poste sia sul Piano Generale della Pianura che nella valle fluviale, con caratteristiche geotecniche parzialmente limitanti (limi - limi sabbiosi e/o alternanze con livelli sabbiosi) localmente unite a potenziale risalita della falda a quote prossime al piano campagna; per queste motivazioni la realizzazione di insediamenti abitativi o produttivi richiede l'esecuzione di indagini puntuali che dovranno permettere la definizione dei parametri geo-meccanici e della reale situazione idrogeologica locale.



Stralcio della "Carta di fattibilità geologica"

16 Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)

a. Superficie da urbanizzare ex agricola

m² 10.975 l'area è agricola nello stato difatto

b. VOCAZIONE AGRICOLA (Carta del valore agricolo)

Classe	0	Punteggio	0
--------	---	-----------	---

c. DESTINAZIONE AGRICOLA (Carta di uso del suolo)

Uso del suolo	0	Riduzione punteggio	0
---------------	---	---------------------	---

d. VALORE AGRICOLO

Valore agricolo	0	Punteggio	0
-----------------	---	-----------	---

17 Elementi delle Rete Ecologica Regionale RER

a. Elementi di primo livello

Aree prioritarie per la biodiversità	assenti	Gangli primari	assenti
Altre aree importanti per la biodiversità	assenti	Corridoi primari	assenti
Varchi:	da mantenere	assenti	
	da deframmentare	assenti	da mantenere e deframmentare
			assenti

b. Elementi di secondo livello

Presenza di elemento di secondo livello assenti



Stralcio delle "Tavola RER", settore 56

L'ambito non rientra in un "elemento di primo livello" o di "secondo livello" della Rete Ecologica Regionale. Non sono necessari particolari accorgimenti, ma si devono rispettare i parametri relativi alla dotazione di aree verdi e di superficie permeabile

L'ambito rientra in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale.