

5.8 Scheda di attuazione dell'ambito ATR 7

1 Localizzazione

L'ambito in esame si trova a Genzone, via Garibaldi.

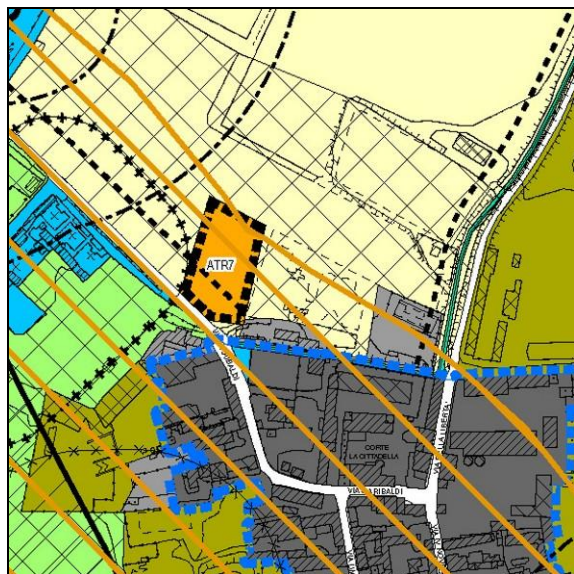


Figura 9. Ambito ATR 7: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

2 Previsioni del precedente PGT

L'area era già individuata come ambito di trasformazione residenziale dal precedente PGT (ambito "ATR 1a" del PGT di Genzone).

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un nuovo quartiere prevalentemente residenziale, con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

4 Aree per servizi pubblici

È prescritta una dotazione parametrica complessiva di aree per servizi pubblici indicata nel relativo precedente paragrafo della Parte 5 (Indicazioni generali degli Ambiti di trasformazione residenziali ATR soggetti a piano di lottizzazione).

Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del caso e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La nuova viabilità del Piano attuativo dovrà collegarsi in modo razionale con le strade esistenti nel quartiere (via Garibaldi) senza tracciati a fondo cieco.

5 Ambiti ATR: altezza massima e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima di 7,50 m, corrispondente a 2 piani fuori terra + 1 piano seminterrato.

6 Ambiti ATR: tipologie edilizie

Edifici principali 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 e accessori Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentite le seguenti tipologie.

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

7 Stato di fatto, ambiti agricoli strategici del PTCP e valore agricolo del suolo

L'area è in parte coltivata a cereali ed in parte non coltivata (prato con piccole macchie di alberi).

Il valore agricolo del suolo è basso.

In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 0: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP di Pavia (Tavola 6), e disciplinati dagli articoli 1 (Definizioni, obiettivi e criteri) e 2 (Articolazione delle disposizioni per il territorio rurale) del Titolo III (Sistema rurale e ambiti agricoli) della Normativa di Attuazione del piano provinciale.

8 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente non evidenzia alcuna particolare criticità.

9 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame si colloca al margine settentrionale del Corridoio primario n. 10 "Ticino-Lambro", che è un "elemento" della Rete Ecologica Regionale confermata dalla Rete Ecologica Provinciale, come indicato dalla Tavola 3 b del PTCP vigente (DCP n. 26209/2015).

Si tratta di un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, per il quale la regola prevede di evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni. In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, deve essere garantito il mantenimento del 50% almeno della sezione prevista dalla RER (500 m).

Si ritiene che il presente ATR 8 rivesta il carattere di trasformazione strategica per esigenze territoriali e rispetti le suddette regole in quanto:

- si tratta della conferma (con riduzione) di un Piano attuativo già previsto dal precedente PGT;
- costituisce uno dei pochi ambiti edificabili del nucleo urbano di Genzone ed è necessario per il suo sviluppo urbano;
- viene garantita una sezione di oltre 500 m del corridoio ecologico n. 10.

10 Indicazioni della Rete Verde Provinciale (RVP)

L'ambito in esame non ricade in "elementi" della Rete Verde Provinciale indicati dalla Tavola 3.1 b del PTCP vigente (DCP n. 26209/2015).

11 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 2A" di fattibilità geologica.

Buone proprietà geotecniche dei terreni superficiali; assenza di coperture argilloso/limose suscettibili a fenomeni di ritiro-rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Aree a vulnerabilità idrogeologica da media a medio - bassa, con grado di protezione idrogeologica dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile da medio a medio - alto. Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Per le specifiche prescrizioni si vedano il paragrafo 3.1. ed il Capitolo 2 delle Norme geologiche di Piano.

12 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), della LR 10-08-2001, n. 13 e della DGR 12-07-2002, n. 9776, l'ambito in esame ricade in "Classe III" di sensibilità acustica ("Aree di tipo misto").

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Dal punto vista dell'impatto acustico, pertanto, non si rilevano particolari criticità.

13 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

14 Limiti di rispetto stradale

L'ambito in oggetto si trova all'esterno del centro abitato e si affaccia su Via Garibaldi a Genzone, che è una strada di tipo E ("strada urbana di quartiere") in base alla classificazione dell'articolo 2, comma 2 del Nuovo Codice della Strada.

Ai sensi dell'articolo 26, comma 2 del Regolamento del codice della strada, per le strade di tipo E - all'esterno dei centri abitati - il codice non stabilisce distanze minime per le nuove costruzioni dal confine stradale.

15 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

16 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

17 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

18 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.