

COMUNE DI ROSASCO

PROVINCIA DI PAVIA

P.G.T.

(Piano di Governo del Territorio)



Ai sensi della L.R. 11/03/2005 n.12

Adottato con delibera Consigliare n. del

Publicato all' Albo Pretorio dal al

Approvato con delibera Consigliare n. del



PROT. 08/002

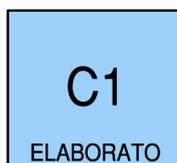
DATA: DICEMBRE 2008

AGGIORNAMENTI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

I PROGETTISTI



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

C-PIANO DELLE REGOLE

bbpstudiosrl

C.so Genova 28. Vigevano (PV). tel. +39.0381.73908. fax. +39.0381.76590. email progetti@bbpstudio.it

DOTT. ING. GIUSEPPE BUSCAGLIA. DOTT. ING. MASSIMO BUSCAGLIA
DOTT. ARCH. GIOVANNI PAGLIARIN. DOTT. ARCH. DAVIDE BUSCAGLIA

DOTT. ARCH. MARCO GIULIANO

Via XXVI aprile 63. Palestro (PV). tel. +39.0384.65056. fax. +39.0384.65056. email arc.giulianomarco@virgilio.it

COMUNE DI ROSASCO

Provincia di PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

Il Piano delle Regole si può definire come il documento operativo del P.G.T., infatti definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, individua gli immobili assoggettati a tutela, le aree a rischio di degrado o a rischio ambientale e geologico, le aree destinate all'agricoltura, la aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico e le aree non soggette a trasformazione urbanistica per tutte ne determina le modalità di intervento o di conservazione.

Come indicato nel "Documento di Piano" dall'analisi del quadro conoscitivo del territorio comunale, si sono individuati i diversi ambiti del "Tessuto urbano consolidato" e le aree caratterizzate da funzioni e valori paesaggistico – ambientali, ecc. come sopra descritti:

- nucleo di antica formazione, (vecchio nucleo),
- tessuto residenziale a medio - alta densità,
- tessuto residenziale a medio - bassa densità,
- tessuto residenziale a bassa densità,
- tessuto per attività produttive,
- tessuto per strutture agricole,
- aree agricole,
- aree agricole non edificabili,
- area di trasformazione,
- aree per verde pubblico e servizi,
- viabilità e fasce di rispetto,
- beni paesaggistici e ambientali.

1. Il Nucleo di antica formazione : Vecchio nucleo

Per l'individuazione del Vecchio nucleo, si è operato tenendo conto, del piano planivolumetrico redatto, rielaborandolo sulla base del rilievo

dello stato attuale effettuato raffrontandolo con la prima levata della tavoletta I.G.M. in scala 1/25000. Notevole importanza è stata data alle indicazioni emerse da parte dei cittadini .

I criteri seguiti per individuare gli interventi nel Vecchio Nucleo, si possono così definire:

a – sotto il profilo urbanistico:

- Il mantenimento della struttura viaria;
- Il risanamento dei cortili con la demolizione e la riorganizzazione dei fabbricati non residenziali accessori;
- Il recupero e la valorizzazione delle aree centrali degli isolati, caratterizzati dalla presenza di vicoli;
- La rifunzionalizzazione di alcuni edifici con destinazione di interesse pubblico;

b – sotto il profilo edilizio:

- L'individuazione fabbricato per fabbricato dell'intervento edilizio più idoneo ad assicurare una residenza funzionale e igienicamente idonea;
- La definizione delle tipologie edilizie;

c – sotto il profilo architettonico-ambientale:

- Il ripristino degli elementi architettonici delle cortine in contrasto ambientale;
- La definizione di una normativa specifica più rigorosa per i materiali e i tipi architettonici.

Il Progetto è rappresentato su due tavole in scala 1:500 così definite:

Elab. C3a – Modalità di intervento

Elab. C3b – Tipologie e numero dei piani

a – L'elaborato C3a indica le modalità di intervento così

classificate e puntualmente definite nelle norme di attuazione:

- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **restauro e risanamento conservativo;**
- **ristrutturazione;**
- **ristrutturazione generale con cambio di destinazione d'uso;**
- **demolizione con ricostruzione;**
- **ampliamenti e/o sopralzi;**
- **nuove costruzioni anche con demolizione dell'esistente;**
- **obbligo di mantenimento delle facciate**

Il risanamento conservativo è stato indicato per gli edifici di maggior pregio.

Nel caso delle ristrutturazioni, qualora durante l'esecuzione dei lavori si ravvisasse la necessità per motivazioni igieniche e statiche, di parziali o totali demolizioni, queste potranno essere consentite dall'Amministrazione, pur che siano rispettati tutti i rapporti e gli indici esistenti.

E' lasciata libertà ai proprietari di intervenire in maniera coordinata, in variante alle prescrizioni di Piano; con l'attuazione di Piani di Recupero, ai sensi della L. 457/78, con i "Criteri di Attuazione" definiti nel Documento di Piano.

- b – L'elaborato C3b fornisce l'indicazione di tutti i fabbricati distinti per le destinazioni d'uso in abitazioni e rustici o simili, le tipologie edilizie e il numero dei piani, compreso l'eventuale utilizzo del sottotetto.**

Oltre alle destinazioni edilizie, sono individuate le organizzazioni interne dei cortili;

aree private a verde o pavimentate, le attività artigianali o commerciali di vicinato e gli edifici pubblici: quali le chiese, il palazzo municipale, la sala polifunzionale, le popste, la casa di riposo.

L'elaborato C3b indica inoltre per tutti gli edifici, le tipologie e

il numero dei piani identificandoli con una numerazione da 1 a 3.

1 - un piano abitazione

2 - due piani abitazione

3 - tre piani abitazione

**2m - due piani: piano terreno non residenziale
piano primo abitazione**

**3m - tre piani: piano terreno non residenziale
piano primo abitazione
piano secondo abitazione**

Nei casi in cui compaiono contemporaneamente i simboli 2/2m o 3/3m, è lasciata al privato la possibilità di scelta della destinazione, con il solo obbligo di realizzare le autorimesse come prescritto all'art. 23 delle "Norme di attuazione".

Il criterio da seguire da parte dell'Amministrazione nel caso dei rustici, è quello di condizionare la concessione per gli interventi previsti sui fabbricati di abitazione alla loro demolizione ed eventuale ricostruzione secondo le indicazioni del piano.

2 - I tessuti urbani consolidati esterni al Vecchi Nucleo

Zona omogenea - B

Dall'analisi del tessuto urbano consolidato si sono individuate diverse tipologie funzionali: tessuti residenziali, tessuti per attività produttive, tessuti per attività commerciali esistenti, verde privato, aree pubbliche o di uso pubblico.

I tessuti residenziali si suddividono in tre gruppi dimensionali secondo le tipologie insediative, le volumetrie esistenti e la loro ubicazione.

E' evidente che l'edificato adiacente al "Vecchio Nucleo", presenta una elevata volumetria del costruito e viene definito come "Tessuto a medio - alta densità con un indice volumetrico di circa 2 m³/m², e costituito da comparti a corte, o in linea sulle strade principali e da edifici isolati derivati da vecchie lottizzazioni.

Il tessuto a medio – bassa densità con un indice volumetrico di circa 1,5 m³/m² comprende parti del centro edificato dove si prevedono ampliamenti e completamenti di pochi lotti liberi.

Il tessuto a bassa densità con una edificabilità di circa 1,20 m³/m² è costituito da parti di territorio interessate da piani attuativi di recente realizzazione.

In tutti i tessuti sono stati definiti gli indici urbanistici:

- **l'indice di fabbricabilità fondiaria**
- **il rapporto di copertura,**
- **l'indice di utilizzazione fondiaria,**
- **la superficie permeabile minima,**
- **la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati**

le funzioni ammesse e non ammesse, l'altezza massima degli edifici, il numero dei piani, le distanze minime dal confine e dagli edifici, tipi edilizi previsti.

Nei tessuti per attività produttive, commerciali e per strutture agricole, sono stati introdotti oltre ai parametri urbanistico – edilizi sopra descritti, l'obbligo di impianti antinquinamento, la quantificazione e limitazione delle superfici accessorie all'attività e la possibilità di realizzare corpi bassi a confine.

3 – Le aree agricole

Le aree agricole costituiscono la maggior parte del territorio del comune di ROSASCO utilizzato per la produzione di prodotti agricoli e particolarmente il riso.

Sono suddivise in aree agricole normali, dove l'edificabilità è regolamentata dalla verifica degli art. 59 60 61 62 62bis della Legge Regionale 12/2005, che determina i criteri per la titolarità operativa nel territorio e gli indici di edificabilità.

Oltre alle aree agricole normali, si sono individuate le aree agricole inedificabili, per le quali è ammesso l'uso per la coltivazione del territorio, ma sono esclusi interventi edificatori a salvaguardia

dell'ambiente e di futuri eventuali sviluppi urbani coordinati.

4 – Le aree di trasformazione e di recupero

La "Aree di trasformazione e di recupero" comprendono le aree libere o parzialmente edificate di valore storico, sociale e ambientale nelle quali il P.G.T. prevede trasformazioni urbanistiche, relative a nuovo insediamenti e nuovi servizi.

Le "Aree di trasformazione" si individuano in una sola area ubicata in via dei Mulini

Le modalità operative sono regolate dall'intervento indiretto, costituito da strumenti urbanistici esecutivi che adottano i criteri di attuazione allegati al "Documento di Piano".

I perimetri delle aree di trasformazione, potranno essere modificati mediante rettifiche tra aree e tessuti urbani consolidati, in base a rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei suoli e delle rilevanze catastali, finalizzate alla fattibilità degli interventi.

5 – Le aree e i servizi pubblici

Le aree per servizi pubblici già ampiamente soddisfano le necessità della popolazione di ROSASCO, con le previsioni di P.G.T., vengono incrementate grazie alle cessioni derivanti dall'attuazione dell "area di trasformazione". Non sono state individuate aree pubbliche che si identifichino come un vincolo urbanistico. Di particolare interesse l'ampliamento all'interno del Centro Storico della Casa di Riposo.

la dotazione minima di aree pubbliche previsto dalla legge Regionale 12/2005, di 18 m² per ogni abitante teorico previsto dal Piano, è largamente superata dalle aree esistenti e da quelle poche aree previste dal Piano. Dividendo infatti 53.472 m² di aree per servizi pubblici previste dal piano, per i 785 abitanti teorici derivanti dai futuri insediamenti urbani, si ottiene una dotazione di AP pari a 68,11 m²/abitante.

Il “Piano dei servizi”, specificherà l’utilizzazione di questa dotazione pubblica e le relative modalità di gestione.

Oltre alle aree pubbliche sono previste altre aree private ma di uso pubblico, destinate ad accogliere e ampliare attività legate al tempo libero, quali ristoranti, alberghi, posti di ristoro e ricreazionali.

6 – Le norme tecniche di attuazione

Le norme tecniche di attuazione vengono redatte alla luce della normativa vigente : la L.R. 12/2005.

Sono così articolate:

titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

- oggetto e finalità del P.G.T.
- Caratteristiche edilizio – urbanistiche e definizioni

titolo II – ATTUAZIONE DEL P.G.T.

- Modalità d’intervento
- Modalità dell’intervento diretto – titoli abilitativi

titolo III – IL SISTEMA INSEDIATIVO

- Il nucleo di antica formazione
- Il tessuto urbano consolidato
- Le aree di trasformazione
- Le aree agricole
- Le aree e i servizi pubblici
- I vincoli speciali

titolo IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

titolo V – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.A.I.

titolo VI – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.T.C.P.

Le norme specifiche per l'attuazione degli interventi nelle "Aree di trasformazione e di recupero" sono riportate nella normativa del "Documento di Piano", le norme relative alle "aree e servizi pubblici" sono riportate nel "Piano dei servizi".

7 – Gli elaborati del "Piano delle Regole"

- C1 - Relazione illustrativa**
- C2.a - Carta della disciplina delle aree : Il territorio comunale**
- C2.b - Carta della disciplina delle aree : L'area urbanizzata**
- C2.c - Zone territoriali omogenee**
- C3.a - Disciplina degli interventi nel vecchio nucleo:
modalità d'intervento**
- C3.b - Disciplina degli interventi nel vecchio nucleo:
tipologie e numero dei piani**
- C4 - Norme Tecniche di attuazione**