

**SCHEDA AT\_02\_18027.PDF**

**COMUNE DI CANDIA LOMELLINA**

**Provincia di Pavia**

**PGT**

piano di governo del territorio

**SCHEDA AT\_02\_18027    ATR-PL2**

---

## INDICE

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>PARTE 2. RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>                                                                | <b>4</b>  |
| <b>PARTE 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) .....</b>                                                             | <b>5</b>  |
| 3.1   Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) .....                                  | 6         |
| <b>PARTE 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI<br/>      LOTTIZZAZIONE (ATR-PL) .....</b> | <b>11</b> |
| 4.1.1 <i>SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2</i> .....                                                                                    | <i>12</i> |

## Parte 1. Ambiti di trasformazione

Gli “ambiti di trasformazione” si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle modalità di attuazione indicate nella seguente tabella.

|      |                                                                                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ATR  | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI<br>- soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)<br>- soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) |
| ATP  | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI<br>- soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)                                                                 |
| ATPP | AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI<br>- soggetti a piano di recupero (ATPP-PR)                                                                 |

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati nella “Carta delle previsioni di piano”.

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

## Parte 2. RIEPILOGO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti trattati dalla presente scheda sono contrassegnati dal fondo giallo.

|                    |          |                                                                                      |
|--------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHEDA AT_01_18027 | ATR-PL1  | AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE              |
| SCHEDA AT_02_18027 | ATR-PL2  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_03_18027 | ATR-PL3  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_04_18027 | ATR-PL4  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_05_18027 | ATR-PL5  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_06_18027 | ATR-PL6  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_07_18027 | ATR-PL7  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_08_18027 | ATR-PL8  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_09_18027 | ATR-PL9  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_10_18027 | ATR-PL10 |                                                                                      |
| SCHEDA AT_11_18027 | ATR-PCC1 | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO |
| SCHEDA AT_12_18027 | ATR-PCC2 |                                                                                      |
| SCHEDA AT_13_18027 | ATR-PCC3 |                                                                                      |
| SCHEDA AT_14_18027 | ATP-PL1  | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE                |
| SCHEDA AT_15_18027 | ATP-PL2  |                                                                                      |
| SCHEDA AT_16_18027 | ATP-PL3  |                                                                                      |

## **Parte 3. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)**

## 3.1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)

### 1 Ambiti ATR-PL: identificazione

Nelle "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione sono identificati con la sigla ATR-PL.

### 2 Ambiti ATR-PL: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR-PL è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

| USI DEL TERRITORIO      | ARTICOLAZIONE |                             | AMMESSI | NON AMMESSI |
|-------------------------|---------------|-----------------------------|---------|-------------|
| RESIDENZIALI            | R1            | Abitazioni                  |         |             |
| COMMERCIALI             | V             | Esercizi di vicinato        |         |             |
|                         | MS1-CC1       | Medie strutture < mq 600    |         |             |
|                         | MS2-CC2       | Medie strutture < mq 1.500  |         |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > mq 1.500 |         |             |
| DIREZIONALI             | D1            | Uffici                      |         |             |
|                         | D2            | Commercio all'ingrosso      |         |             |
|                         | D3            | Attività private sociali    |         |             |
| RICETTIVE               | RI1           | Attrezzature ricettive      |         |             |
|                         | RI2           | Pubblici esercizi           |         |             |
|                         | RI3           | Svago e spettacolo          |         |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio     |         |             |
| PRODUTTIVE              | AP1           | Attività produttive         |         |             |
|                         | AP2           | Depositi a cielo aperto     |         |             |
| STAZIONI DI SERVIZIO    | SS            | Stazioni di servizio        |         |             |
| AGRICOLE                | A1            | Abitazioni agricole         |         |             |
|                         | A2            | Infrastrutture agricole     |         |             |
|                         | A3            | Allevamenti                 |         |             |
|                         | A4            | Coltivazioni                |         |             |
| ESTRATTIVE              | AE            | Attività di cava            |         |             |

### 3 Ambiti ATR-PL: perequazione

Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità territoriale  $I_t$  alla superficie territoriale  $S_t$  di ciascun ambito di trasformazione, così come definita nelle NTA del Documento di Piano, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Il volume edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale  $S_t$  per l'indice di edificabilità territoriale  $I_t$  (mc/mq) attribuito dalle presenti schede.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

### 4 Ambiti ATR-PL: incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL) viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo  $It_{agg}$ , a condizione che il volume derivante da tale indice sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale, così come precedentemente definiti. L'indice aggiuntivo  $It_{agg}$  può raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, in caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di edificabilità aggiuntivo  $It_{agg}$  di cui sopra, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR-PL un indice bonus  $It_{bon}$ . Il volume derivante da tale indice, in aggiunta a quello derivante dall'indice minimo  $It_{min}$ , potrà essere destinato ad edilizia privata. L'indice bonus  $It_{bon}$  concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo  $It_{agg}$ , secondo la relazione:

$$It_{bon}=1,00 \times It_{agg}$$

L'indice bonus  $It_{bon}$  può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,15 mc/mq.

## 5 Ambiti ATR-PL: incentivi edificatori per edilizia bioclimatica

Il Documento di Piano promuove l'edilizia bioclimatica, che si riferisce ad edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

Gli incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica sono previsti dalle leggi vigenti in materia. A tal proposito, si ricordano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE". In Regione Lombardia, gli interventi di edilizia bioclimatica sono regolamentati dalla Legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 (art. 2, commi 1-1bis-1ter-2), così come integrata dalla Legge Regionale 28 dicembre 2007, n. 33, oltre che dal Decreto Dirigenziale Regionale n. 8935 del 7 agosto 2008 "Approvazione circolare relativa all'applicazione della LR n. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008".

## 6 Ambiti ATR-PL: disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

Negli ambiti ATR-PL è consentito l'insediamento di esercizi commerciali fino alla media distribuzione di vendita (categorie MS 1 e MS 2), cioè con superficie di vendita SV non superiore a 1.500 metri quadrati, limitatamente al settore alimentare.

## 7 Ambiti ATR-PL: capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è riportata nella Tabella 1.

## 8 Ambiti ATR-PL: aree per servizi pubblici

La Tabella 2 precisa le aree per servizi pubblici in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL). Il calcolo delle aree per servizi è stato effettuato ipotizzando che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza.

Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATR-PL, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse indicate al punto 2, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici nei piani attuativi: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.

Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).

Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.

Aree per servizi pubblici nei piani attuativi: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).

Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.

Aree per servizi pubblici nei piani attuativi: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

| Sigla ambito     | Località                | Indirizzo                       | Superficie<br>territoriale | Indice di edificabilità territoriale |                   |                            |             | Volume        |                   |                          |               | Abitanti    |            |
|------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------|------------|
|                  |                         |                                 | totale                     | minimo                               | aggiuntivo<br>(1) | bonus<br>(2)               | totale      | minimo        | aggiuntivo<br>(1) | bonus<br>(2)             | totale        | m³/abit 150 |            |
|                  |                         |                                 | St                         | It_min                               | It_agg            | It_bon<br>1,00 x<br>It_agg | It_tot      | V_min         | V_agg             | V_bon<br>1,00 x<br>V_agg | V_tot         | min         | max        |
|                  |                         |                                 | m²                         | m³/m²                                | m³/m²             | m³/m²                      | m³/m²       | m³            | m³                | m³                       | m³/m²         | m³/m²       | n          |
| <b>ATR-PL 1</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Casale</b>               | 10.456                     | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 7.842         | 1.568             | 1.568                    | 10.979        | 52          | 73         |
| <b>ATR-PL 2</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Marconi</b>              | 4.478                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 3.359         | 672               | 672                      | 4.702         | 22          | 31         |
| <b>ATR-PL 3</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via IV Novembre</b>          | 4.760                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 3.570         | 714               | 714                      | 4.998         | 24          | 33         |
| <b>ATR-PL 4</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Circonvallazione</b>     | 5.568                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 4.176         | 835               | 835                      | 5.846         | 28          | 39         |
| <b>ATR-PL 5</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via IV Novembre</b>          | 5.246                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 3.935         | 787               | 787                      | 5.508         | 26          | 37         |
| <b>ATR-PL 6</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via IV Novembre</b>          | 10.631                     | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 7.973         | 1.595             | 1.595                    | 11.163        | 53          | 74         |
| <b>ATR-PL 7</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Vittorio Emanuele II</b> | 14.337                     | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 10.753        | 2.151             | 2.151                    | 15.054        | 72          | 100        |
| <b>ATR-PL 8</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Vittorio Emanuele II</b> | 5.402                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 4.052         | 810               | 810                      | 5.672         | 27          | 38         |
| <b>ATR-PL 9</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Mazzini</b>              | 9.873                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 7.405         | 1.481             | 1.481                    | 10.367        | 49          | 69         |
| <b>ATR-PL 10</b> | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Marella</b>              | 5.244                      | 0,75                                 | 0,15              | 0,15                       | 1,05        | 3.933         | 787               | 787                      | 5.506         | 26          | 37         |
| <b>TOTALE</b>    |                         |                                 | <b>75.995</b>              | <b>0,75</b>                          | <b>0,15</b>       | <b>0,15</b>                | <b>1,05</b> | <b>56.996</b> | <b>11.399</b>     | <b>11.399</b>            | <b>79.795</b> | <b>380</b>  | <b>532</b> |

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo It\_agg per edilizia residenziale sociale, secondo la relazione It\_bon=1,00 x It\_agg

Tabella 1. Capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL

| Sigla ambito     | Località                | Indirizzo                       | Servizi da cedere calcolati in modo parametrico |                  |              |             |              |              |              | Confronto tra aree cedute e minimo prescritto |               |                |              |
|------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
|                  |                         |                                 | abitanti max                                    | verde attrezzato |              | parcheggio  |              | totale       |              | minimo teorico prescritto                     |               | monetizzazione |              |
|                  |                         |                                 | n                                               | m²/abit          | m²           | m²/abit     | m²           | m²/abit      | m²           | m²/abit                                       | m²            | m²/abit        | m²           |
| <b>ATR-PL 1</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Casale</b>               | 73                                              | 6,00             | 439          | 6,00        | 439          | 12,00        | 878          | 26,50                                         | 1.940         | 14,50          | 1.061        |
| <b>ATR-PL 2</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Marconi</b>              | 31                                              | 6,00             | 188          | 6,00        | 188          | 12,00        | 376          | 26,50                                         | 831           | 14,50          | 455          |
| <b>ATR-PL 3</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via IV Novembre</b>          | 33                                              | 6,00             | 200          | 6,00        | 200          | 12,00        | 400          | 26,50                                         | 883           | 14,50          | 483          |
| <b>ATR-PL 4</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Circonvallazione</b>     | 39                                              | 6,00             | 234          | 6,00        | 234          | 12,00        | 468          | 26,50                                         | 1.033         | 14,50          | 565          |
| <b>ATR-PL 5</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via IV Novembre</b>          | 37                                              | 6,00             | 220          | 6,00        | 220          | 12,00        | 441          | 26,50                                         | 973           | 14,50          | 532          |
| <b>ATR-PL 6</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via IV Novembre</b>          | 74                                              | 6,00             | 447          | 6,00        | 447          | 12,00        | 893          | 26,50                                         | 1.972         | 14,50          | 1.079        |
| <b>ATR-PL 7</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Vittorio Emanuele II</b> | 100                                             | 6,00             | 602          | 6,00        | 602          | 12,00        | 1.204        | 26,50                                         | 2.660         | 14,50          | 1.455        |
| <b>ATR-PL 8</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Vittorio Emanuele II</b> | 38                                              | 6,00             | 227          | 6,00        | 227          | 12,00        | 454          | 26,50                                         | 1.002         | 14,50          | 548          |
| <b>ATR-PL 9</b>  | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Mazzini</b>              | 69                                              | 6,00             | 415          | 6,00        | 415          | 12,00        | 829          | 26,50                                         | 1.831         | 14,50          | 1.002        |
| <b>ATR-PL 10</b> | <b>Candia Lomellina</b> | <b>Via Marella</b>              | 37                                              | 6,00             | 220          | 6,00        | 220          | 12,00        | 440          | 26,50                                         | 973           | 14,50          | 532          |
| <b>TOTALE</b>    |                         |                                 | <b>532</b>                                      | <b>6,00</b>      | <b>3.192</b> | <b>6,00</b> | <b>3.192</b> | <b>12,00</b> | <b>6.384</b> | <b>26,50</b>                                  | <b>14.097</b> | <b>14,50</b>   | <b>7.713</b> |

Tabella 2. Cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PL

## **Parte 4. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)**

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

## 4.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

### 1 Località ed identificazione

L'ambito è situato in via Marconi, all'ingresso occidentale del capoluogo.

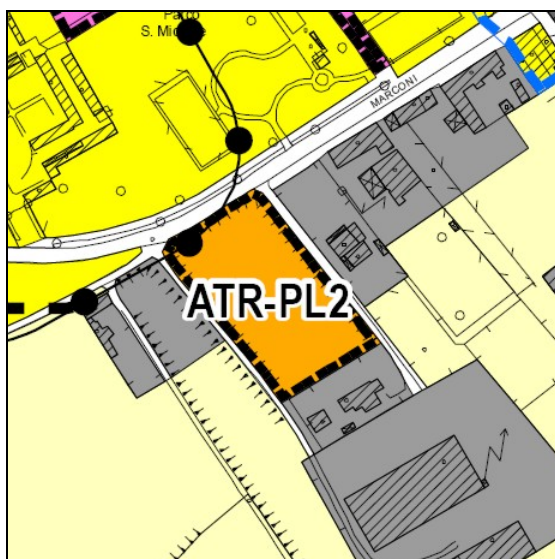


Figura 1. ATR-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 2. ATR-PL 2. Foto aerea

## 2 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

## 3 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola alta (classe II, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

## 4 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

## 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

È in ogni caso necessario realizzare ulteriori indagini geologico-tecniche e idrogeologiche in ottemperanza alle disposizioni di legge (DM 14 gennaio 2008).

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati di carattere idrogeologico superficiale e di valutazione della soggiacenza della falda. Inoltre, si dovranno programmare delle indagini dirette che dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficacia delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno.

Pertanto, il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche, che dovranno essere illustrate in un'apposita "Relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali, in accordo con quanto prescritto dal DM 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dallo Studio SGT di Gropello Cairoli (PV) e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 6 Indicazioni del PTCP

L'ambito si affaccia sulla Strada Provinciale ex SS n. 596dir (via Marconi). La ex SS n. 596dir è indicata come viabilità storica principale da potenziare e riqualificare (Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP).

La viabilità di ingresso e di uscita dovrà essere realizzata secondo un progetto concordato con la Provincia di Pavia.

## 7 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

## 8 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2005 dall'ing. Maria Novella Violato, Tromello (PV).

## 9 Allevamenti di bestiame

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

## 10 Elettrodotti ad alta tensione

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

## 11 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si ravvisano criticità legate alla destinazione urbanistica degli ambiti adiacenti all'ambito in oggetto.

## **12 Viabilità stradale**

L'ambito si affaccia sulla Strada Provinciale ex SS n. 596dir (via Marconi).

Ai sensi del DPR n. 142/2004, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

## **13 Viabilità ferroviaria**

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

## **14 Fasce di rispetto cimiteriali**

L'ambito è, seppur in minima parte, compreso nella fascia di rispetto del cimitero di Candia Lomellina, definita ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". La fascia di rispetto cimiteriale, così come rappresentata nelle Tavole del PGT, è stata approvata dall'ASL. Nelle aree comprese entro le fasce di rispetto cimiteriali sono vietate le nuove edificazioni.

## **15 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili**

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

## 16 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente.

**È ammessa un'altezza massima degli edifici di 8,50 m, corrispondente alla sezione tipo 2B.**

| TIPO | Piani fuori terra | Sottotetto    | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 1A   | 1                 | No            |         |             |
| 1B   | 1                 | Non abitabile |         |             |
| 2A   | 2                 | No            |         |             |
| 2B   | 2                 | Abitabile     |         |             |

## 17 Tipologie consentite

**Edifici principali.** Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, 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 ed accessori.** Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

| COLLOCAZIONE BOX |               | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------------|---------------|---------|-------------|
| b1               | box esterno   |         |             |
| b2               | box interrato |         |             |
| b3               | seminterrato  |         |             |

## 18 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

|     |                                   |   |                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dc  | Distanza dai confini              | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m                                                         |
| Ds  | Distanza dalle strade             | = | distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m |
| Df  | Distanza fra pareti finestrate    | = | distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m                                                       |
| SPp | Superficie a parcheggio privato   | = | 1,00 mq ogni 10 mc di volume                                                                                                                                                       |
| Ro  | Rapporto di occupazione del suolo | = | 70%                                                                                                                                                                                |
| Af  | Verde ecologico privato           | = | 30%                                                                                                                                                                                |

## 19 Indici e parametri urbanistici

### ATR-PL 2 - Candia Lomellina - Via Marconi

| Superficie territoriale                     |                      |                                    |                | Abitanti teorici                                           |                      |                      |                |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Superficie territoriale                     | St                   | m <sup>2</sup>                     | 4.478          | minimo                                                     | 22                   | massimo              | 31             |
| Indici e parametri urbanistici ed edilizi   |                      |                                    |                | Volume edificabile                                         |                      |                      |                |
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min               | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,75           | Volume edificabile minimo                                  | V_min                | m <sup>3</sup>       | 3.359          |
| Incentivi per edilizia residenziale sociale |                      |                                    |                | Incentivi per edilizia residenziale sociale                |                      |                      |                |
| Indice aggiuntivo                           | It_agg               | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,15           | Volume aggiuntivo                                          | V_agg                | m <sup>3</sup>       | 672            |
| Indice di bonus (1,00 x It_agg)             | It_bon               | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,15           | Volume di bonus (1,00 x V_agg)                             | V_bon                | m <sup>3</sup>       | 672            |
| Indice di edificabilità territoriale totale | <b>It_tot</b>        | <b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>1,05</b>    | Volume edificabile totale                                  | <b>V_tot</b>         | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>4.702</b>   |
| Aree per servizi di perequazione d'ambito   |                      |                                    |                |                                                            |                      |                      |                |
| Aree per servizi da cedere o monetizzare    |                      |                                    |                | Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere |                      |                      |                |
| destinazione                                | parametro            | abitanti                           | superficie     | destinazione                                               | parametro            | abitanti             | superficie     |
|                                             | m <sup>2</sup> /abit | n.                                 | m <sup>2</sup> |                                                            | m <sup>2</sup> /abit | n.                   | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime                    | 26,50                | 31                                 | 831            | verde attrezzato                                           | 6,00                 | 31                   | 188            |
| da cedere                                   | 12,00                | 31                                 | 376            | parking                                                    | 6,00                 | 31                   | 188            |
| parametriche monetizzabili                  | 14,50                | 31                                 | 455            | totale                                                     | 12,00                | 31                   | 376            |

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

