

**SCHEDA AT\_03\_18115.pdf**

**Aggiornata alla VARIANTE AL PGT n. 02/2016**

**COMUNE DI PINAROLO PO**

Provincia di Pavia

**PGT**

piano di governo del territorio

## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

**AT\_03 = ATR-PL4**

### **INDICE**

|                                                                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE 1. CONVERSIONE DEI CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE -<br/>RAPPORTO ELABORATI DI PGT/SHAPE FILE AMB_TRAS.....</b> | <b>2</b>  |
| <b>PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>                                                                                                 | <b>3</b>  |
| 2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE .....                                                                                                    | 4         |
| 2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....                                                                                                            | 5         |
| 2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI.....                                                                                             | 7         |
| <b>PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO .....</b>                                                                          | <b>9</b>  |
| 3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI.....                                                                                                      | 10        |
| <b>PARTE 4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI.....</b>                                                     | <b>16</b> |
| 4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO .....                    | 17        |
| 4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL.....                                         | 22        |
| 4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PL 4 .....                                                                                                            | 23        |

## Parte 1. Conversione dei codici identificativi degli ambiti di trasformazione - Rapporto elaborati di PGT/shape file AMB\_TRAS

Il codice identificativo di ciascun ambito di trasformazione indicato negli elaborati di PGT corrisponde al codice identificativo dell'elaborato "AMB\_TRASF.shp" indicato nella seguente tabella, aggiornata alla variante al PGT denominata VARIANTE n. 02/2016:

| codice AMB_TRAS | codice elaborati PGT | tipologia degli ambiti di trasformazione                                               |
|-----------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| AT_1            | ATR-PL2              | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE<br>soggetti a piano di lottizzazione             |
| AT_2            | ATR-PL3              |                                                                                        |
| AT_3            | ATR-PL4              |                                                                                        |
| AT_4            | ATR-PL5              |                                                                                        |
| AT_5            | ATR-PL6              |                                                                                        |
| AT_6            | ATR-PL7              |                                                                                        |
| AT_7            | ATR-PL8              |                                                                                        |
| AT_8            | ATR-PL9              |                                                                                        |
| AT_9            | ATR-PL10             |                                                                                        |
| AT_14           | ATR-PCC4             | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE<br>oggetti a permesso di costruire convenzionato |
| AT_16           | ATR-PCC6             |                                                                                        |
| AT_17           | ATR-PCC7             |                                                                                        |
| AT_18           | ATR-PCC8             |                                                                                        |
| AT_19           | ATP-PL1              | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA<br>soggetti a piano di lottizzazione               |
| AT_20           | ATP-PL2              |                                                                                        |

## **Parte 2. Ambiti di trasformazione**

## 2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Nel PGT di Pinarolo Po, gli "ambiti di trasformazione" (sigla AT) possono essere divisi in due grandi categorie:

- Ambiti attualmente non edificati, che si configurano quindi come aree di espansione.
- Ambiti attualmente già edificati, per i quali sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione funzionale.

Inoltre, gli ambiti di trasformazione sono classificati in modo diverso a seconda della modalità attuativa prevista dal PGT:

- Ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione (sigla AT-PL).
- Ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato (sigla AT-PCC).
- Ambiti di trasformazione soggetti a programma integrato di intervento (sigla AT-PII).

Gli strumenti attuativi di cui alle lettere A e B (PL e PCC) si applicano agli ambiti di trasformazione di cui al punto 1 ("ambiti attualmente non edificati"); lo strumento attuativo di cui alla lettera C (PII) si applica agli ambiti di cui al punto 2 ("ambiti attualmente già edificati").

Infine, gli ambiti di trasformazione sono classificati in base alla destinazione urbanistica prevista:

- Ambiti di trasformazione residenziali (sigla ATR).
- Ambiti di trasformazione produttivi (sigla ATP).
- Ambiti di trasformazione polifunzionali (sigla ATPP).

Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nelle due tavole seguenti, che fanno parte degli elaborati del Documento di Piano del PGT:

- "Carta delle previsioni di piano".
- "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

In entrambe le tavole, gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro nero tratteggiato; il colore dello sfondo indica la destinazione urbanistica (residenziale, produttiva, polifunzionale); la sigla indica la destinazione urbanistica, lo strumento di attuazione e il numero dell'ambito.

Ad esempio, la sigla "ATR – PL 10" identifica l'ambito di trasformazione numero 10, a destinazione residenziale e soggetto a piano di lottizzazione.

Nella "Carta delle previsioni di piano", all'interno degli ambiti di trasformazione è indicato il tracciato delle strade di progetto, che devono essere realizzate a carico dei lottizzanti, entrando a far parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che il Documento di Piano individua soltanto la rete viabilistica principale, necessaria per il corretto inserimento degli ambiti di trasformazione nel tessuto urbano; l'individuazione delle strade di servizio ai singoli ambiti è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

È posta a carico di ogni ambito di trasformazione la realizzazione delle strade che ricadono all'interno del perimetro dell'ambito stesso.

Nella "Carta degli ambiti di trasformazione" non sono tracciate le strade di progetto, ma sono rappresentate in modo simbolico (cerchi colorati) le cessioni di aree pubbliche (strade, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) previste all'interno di ciascun ambito.

Il PGT di Pinarolo Po prevede in tutto 22 ambiti di trasformazione:

- 10 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL), di cui 9 situati nel capoluogo e uno a Castellazzo Vecchio.
- 8 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC), tutti nel capoluogo.
- 2 ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL), situato nel capoluogo in via Riccardi.
- 1 ambito di trasformazione produttivo soggetto a programma integrato di intervento (ATP-PII), situato a nord del capoluogo, lungo la SP n. 15 (ex azienda chimica Ponte Alto).
- 1 ambito di trasformazione polifunzionale soggetto a programma integrato di intervento (ATPP-PII), appena oltre la ferrovia, in via Casone (ex fornace Azzi).

## 2.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### 1 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti dal nuovo Codice della strada, devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, 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.

Il PGT di Pinarolo Po assegna i "limiti di rispetto stradale" (rappresentati nella "Carta della disciplina delle aree" e nella "Carta delle previsioni di piano" con una linea nera tratteggiata) alle strade seguenti (tipo F):

- Strada Provinciale n. 15.
- Strada Provinciale n. 187.
- Strada Provinciale n. 113.
- Via Primo Maggio (Castellazzo Vecchio).

### 2 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare" e del DPR n. 459/1998 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale o ferroviaria, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

### 3 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento, deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale, ed osservare le distanze sopra indicate.

### 4 Verifica della rete fognaria e della capacità dell'impianto di depurazione

A causa della presenza di un impianto di depurazione in cattive condizioni strutturali e già da ora di potenzialità inadeguata, nelle more della predisposizione, da parte delle pubbliche competenti autorità di un impianto di depurazione adeguato alla dimensione comunale esistente e prevista dal PGT, si prescrive quanto segue:

ogni piano attuativo (residenziale, produttivo o commerciale) deve essere corredato di specifico studio atto a dimostrare la capacità da parte delle reti fognarie pubbliche a ricevere le nuove immissioni derivanti dal piano attuativo stesso o contenere l'impegno a potenziare in modo sufficiente le suddette reti pubbliche al fine di non compromettere ulteriormente la qualità dei corpi idrici recettori;

sarà consentito, nei nuclei abitativi che non verranno definiti agglomerati (ovvero di dimensione inferiore a 50 abitanti equivalenti), la realizzazione di impianti di trattamenti primari (Imhoff) ove possibile seguiti da fitodepurazione o eventualmente da subirrigazione.

## 2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI

### 1 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi di cui al comma 1 dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

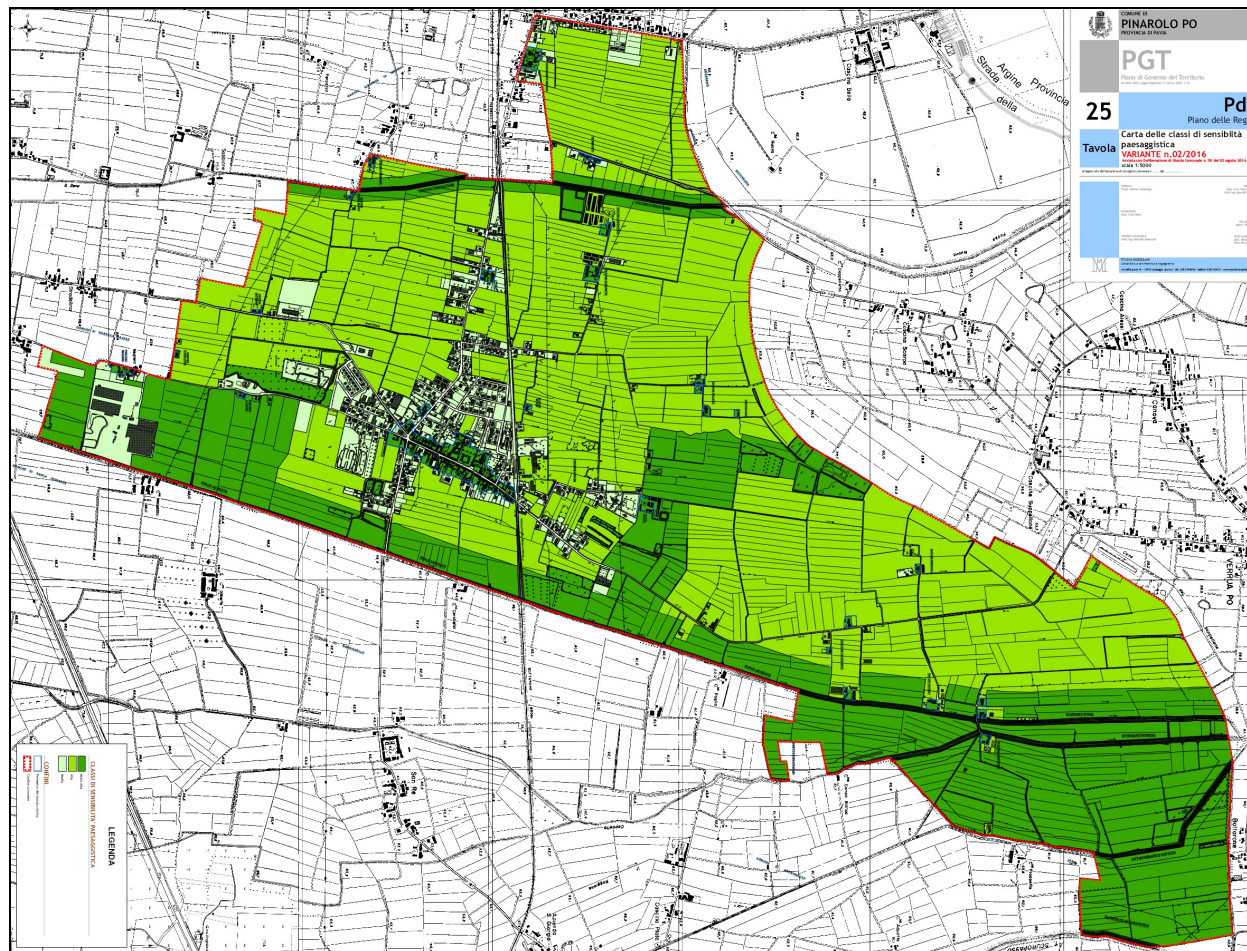
Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

### 2 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ha predeterminato la classe di sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo "Il paesaggio" del Documento di Piano) e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica".

Si precisa che le aree di compromissione e degrado paesaggistico, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, sono state considerate a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".



*Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"*

## **Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico**

## 3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

### 1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono consentite le seguenti tipologie:

|   |                    |                                                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Villette singole   | Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.                                                                                    |
| B | Villette binate    | Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.                                                |
| C | Villette a schiera | Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a due, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.              |
| D | Palazzine          | Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo. |

### 2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentite le seguenti tipologie:

|    |                    |                                                                                                                                                                           |
|----|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b1 | box esterno        | Si riferisce al box come costruzione a sé stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.   |
| b2 | box interrato      | Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.      |
| b3 | box semi interrato | Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato. |

### 3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono consentite le seguenti tipologie:

|   |                        |                                                                                                                                        |
|---|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | edifici singoli        | Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto                                                             |
| B | edifici accostati      | Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati                                                                  |
| C | edifici a corte chiusa | Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero                          |
| D | edifici a corte aperta | Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati |

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a 15,00 metri. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.

- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 m. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box o ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a 2,40 m ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 m), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 m.

#### 4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della LR. n. 12/2005.

Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal Consiglio Comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12 della LR n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di Giunta Comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

#### 5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

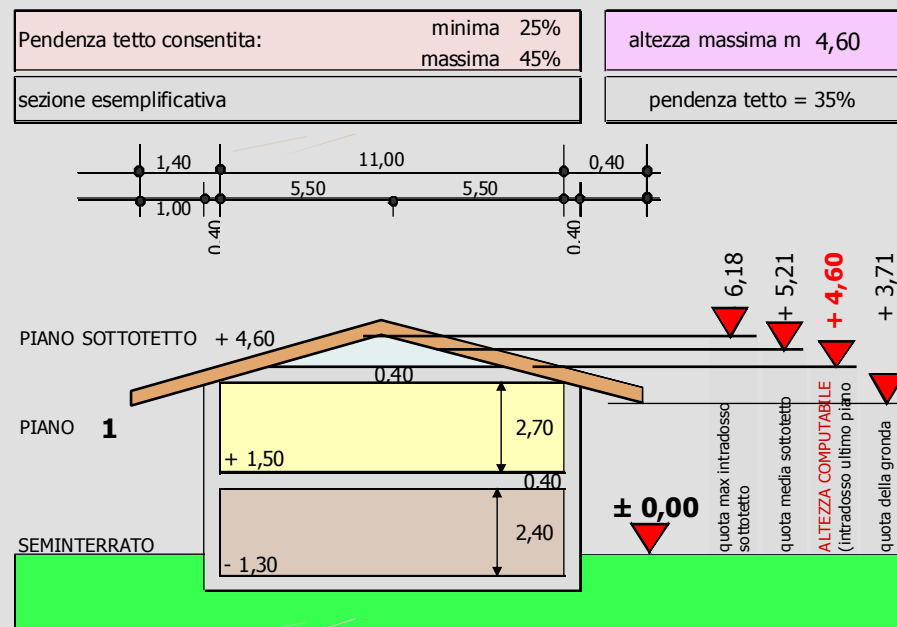
|                            |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PIANI FUORI TERRA<br>MAX 1 | 1A | Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.                                                                                                                                                                                                                        |
|                            | 1B | Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.                                                                                                                                                                                    |
| PIANI FUORI TERRA<br>MAX 2 | 2A | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.                                                                                                                                                                                   |
|                            | 2B | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.                                                                                                                                                                                                                       |
|                            | 2C | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed altezza netta interna non agibile, ma computabile come volume, che sarà utilizzabile ai fini abitativi dopo 5 anni dall'agibilità (articolo 63, comma 4 della legge regionale 12/2005) |
| PIANI FUORI TERRA<br>MAX 3 | 3A | Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.                                                                                                                                                                                     |
|                            | 3B | Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto piano. Il sottotetto non è accessibile.                                                                                                                                                                          |

Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli piani attuativi, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.

## 6 Sezioni a un piano fuori terra

### 1 Sezione tipo 1 A

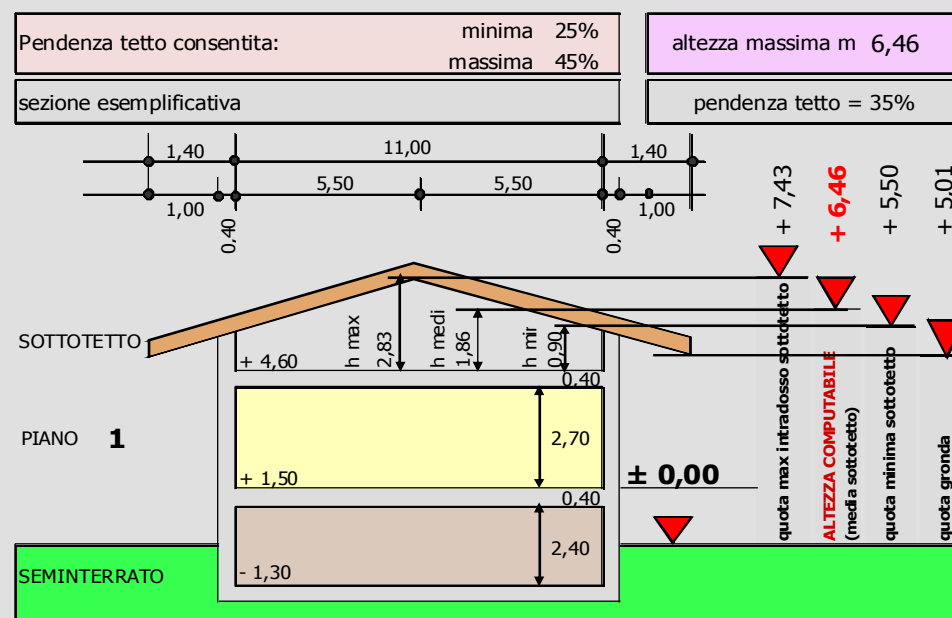
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



### 2 Sezione tipo 1 B

Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato) ed il sottotetto.

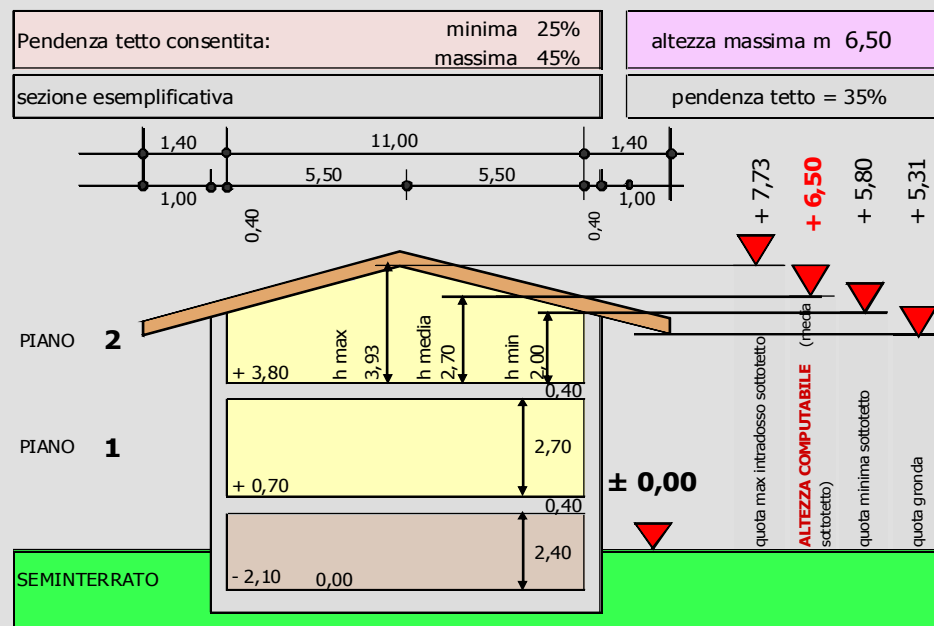
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



## 7 Sezioni a due piani fuori terra

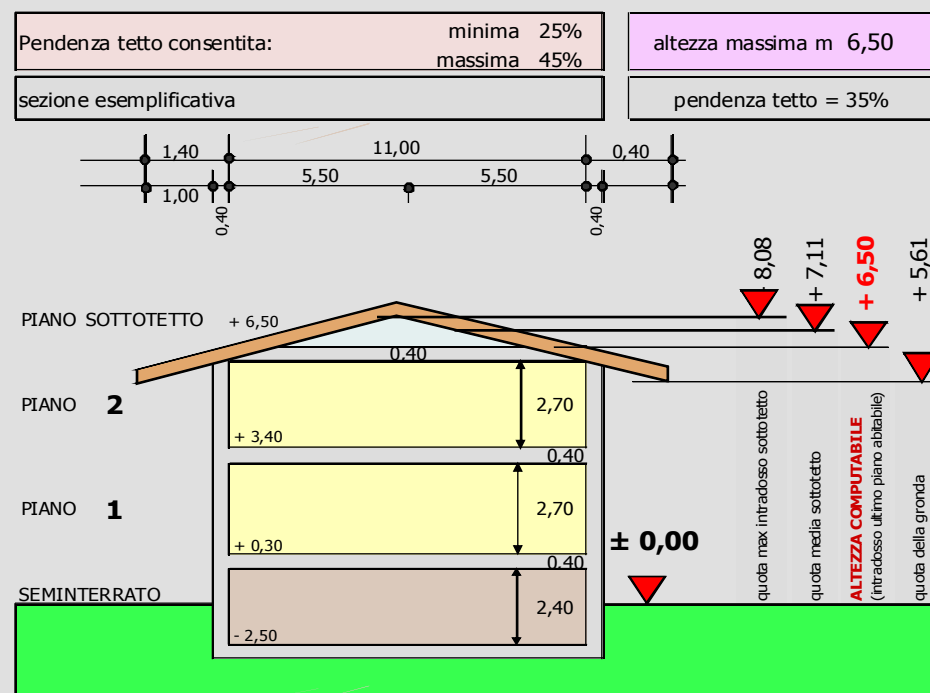
### 1 Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



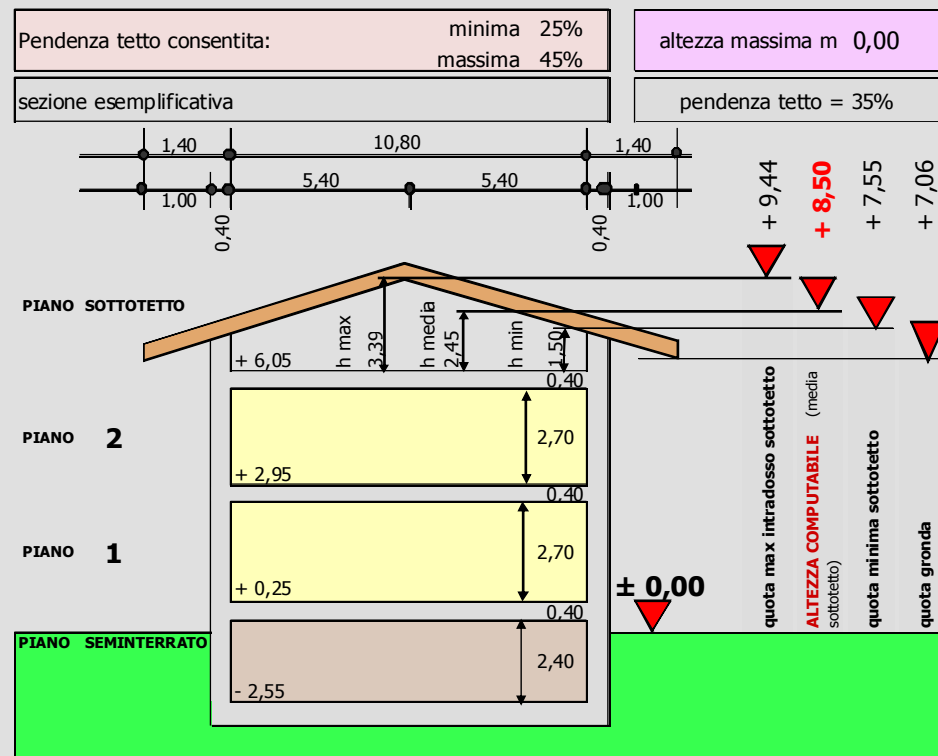
### 2 Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



### 3 Sezione tipo 2 C

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato), oltre ad un terzo piano con soffitto inclinato che, se necessario, può essere considerato agibile in base alla legge sui sottotetti (art. 63 LR 12/2005).

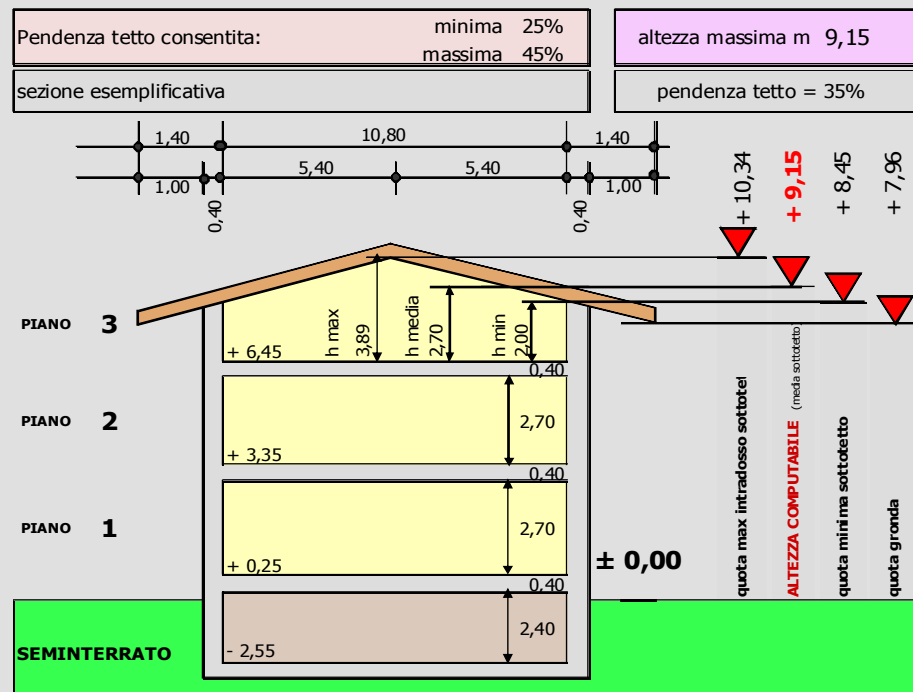


## 8 Sezione a tre piani fuori terra

### 1 Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

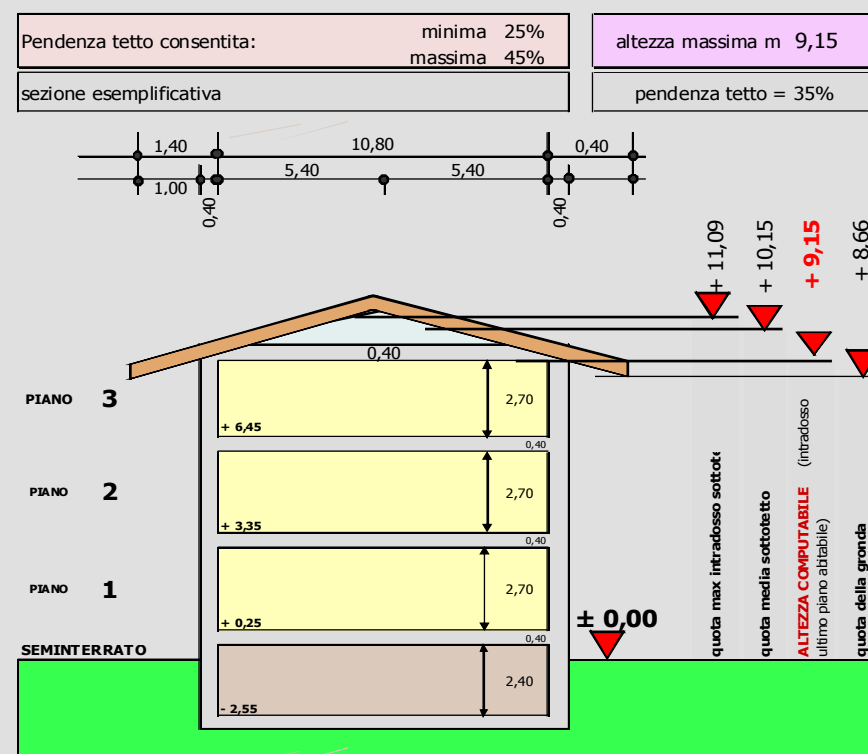
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



### 2 Sezione tipo 3 B

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il terzo piano ha il soffitto orizzontale. Il sottotetto non è agibile.



## **Parte 4. Schede degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali**

## **4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO**

### **1 Modalità di attuazione**

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR sono previste due modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATR-PL);
- Permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

### **2 Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori**

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, i criteri per la perequazione e gli incentivi edificatori sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

### **3 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)**

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL) sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale minimo e massimo (l'indice aggiuntivo, che è sempre pari al 20% dell'indice minimo, è previsto in caso di edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale);
- il volume edificabile minimo e massimo;
- il numero di abitanti (minimo e massimo) previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta invece le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- la cessione totale prescritta è di 26,50 metri quadrati per abitante, di cui 14,50 monetizzabili;
- le cessioni non monetizzabili, pari ai restanti 12,00 metri quadrati per abitante, sono equamente divise in aree di verde attrezzato (6 mq/ab.) e parcheggio (6 mq/ab.);
- il calcolo delle aree di cessione è riferito al numero massimo di abitanti insediabili.

| piano attuativo            | superficie<br>territoriale St | Indice di edificabilità territoriale It |                |             | volume V      |                |                | abitanti   |            |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------|-------------|---------------|----------------|----------------|------------|------------|
|                            | totale                        | minimo                                  | aggiuntivo (*) | totale      | minimo        | aggiuntivo (*) | totale         | m³/abit    | 150        |
|                            | St_terr                       | It_min                                  | It_agg         | It_tot      | V_min         | V_agg          | V_tot          | max        | min        |
|                            | m²                            | m³/m²                                   | 20%<br>m³/m²   | m³/m²       | m³            | m³             | m³             | n          | n          |
| <b>ATR - PL 2</b>          | 7.351                         | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 5.146         | 1.029          | 6.175          | 41         | 34         |
| <b>Casone</b>              | <b>7.351</b>                  | <b>0,70</b>                             | <b>0,14</b>    | <b>0,84</b> | <b>5.146</b>  | <b>1.029</b>   | <b>6.175</b>   | <b>41</b>  | <b>34</b>  |
| <b>ATR - PL 3</b>          | 21.098                        | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 14.769        | 2.954          | 17.722         | 118        | 98         |
| <b>ATR - PL 4</b>          | 5.117                         | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 3.582         | 716            | 4.298          | 29         | 24         |
| <b>ATR - PL 5</b>          | 16.046                        | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 11.232        | 2.246          | 13.479         | 90         | 75         |
| <b>ATR - PL 6</b>          | 10.997                        | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 7.698         | 1.540          | 9.237          | 62         | 51         |
| <b>ATR - PL 7</b>          | 14.315                        | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 10.021        | 2.004          | 12.025         | 80         | 67         |
| <b>ATR - PL 8</b>          | 5.501                         | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 3.851         | 770            | 4.621          | 31         | 26         |
| <b>ATR - PL 9</b>          | 22.723                        | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 15.906        | 3.181          | 19.087         | 127        | 106        |
| <b>ATR - PL 10</b>         | 7.442                         | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 5.209         | 1.042          | 6.251          | 42         | 35         |
| <b>Pinarolo</b>            | <b>103.239</b>                | <b>0,70</b>                             | <b>0,14</b>    | <b>0,84</b> | <b>72.267</b> | <b>14.453</b>  | <b>86.721</b>  | <b>579</b> | <b>482</b> |
| <b>ATR - PL 11</b>         | 9.318                         | 0,70                                    | 0,14           | 0,84        | 6.523         | 1.305          | 7.827          | 52         | 43         |
| <b>Castellazzo Vecchio</b> | <b>9.318</b>                  | <b>0,70</b>                             | <b>0,14</b>    | <b>0,84</b> | <b>6.523</b>  | <b>1.305</b>   | <b>7.827</b>   | <b>52</b>  | <b>43</b>  |
| <b>TOTALE</b>              | <b>119.908</b>                | <b>0,70</b>                             | <b>0,14</b>    | <b>0,84</b> | <b>83.936</b> | <b>16.787</b>  | <b>100.723</b> | <b>672</b> | <b>559</b> |

(\*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica  
edilizia residenziale sociale

Tabella 1. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione: superficie, indice, volume, abitanti

| località            | piano attuativo    | servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico |                  |              |             |              |              |              | confronto tra aree cedute e minimo prescritto |               |                |              |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
|                     |                    | abitanti<br>max<br>n                                                            | verde attrezzato |              | parcheggio  |              | totale       |              | minimo teorico prescritto                     |               | monetizzazione |              |
|                     |                    |                                                                                 | m²/abit          | m²           | m²/abit     | m²           | m²/abit      | m²           | m²/abit                                       | m²            | m²/abit        | m²           |
| Casone              | <b>ATR - PL 2</b>  | 41                                                                              | 6,00             | 246          | 6,00        | 246          | 12,00        | 492          | 26,50                                         | 1.087         | 14,50          | 595          |
|                     | <b>Totale</b>      | <b>41</b>                                                                       | <b>6,00</b>      | <b>246</b>   | <b>6,00</b> | <b>246</b>   | <b>12,00</b> | <b>492</b>   | <b>26,50</b>                                  | <b>1.087</b>  | <b>14,50</b>   | <b>595</b>   |
| Pinarolo            | <b>ATR - PL 3</b>  | 118                                                                             | 6,00             | 708          | 6,00        | 708          | 12,00        | 1.416        | 26,50                                         | 3.127         | 14,50          | 1.711        |
|                     | <b>ATR - PL 4</b>  | 29                                                                              | 6,00             | 174          | 6,00        | 174          | 12,00        | 348          | 26,50                                         | 769           | 14,50          | 421          |
|                     | <b>ATR - PL 5</b>  | 90                                                                              | 6,00             | 540          | 6,00        | 540          | 12,00        | 1.080        | 26,50                                         | 2.385         | 14,50          | 1.305        |
|                     | <b>ATR - PL 6</b>  | 62                                                                              | 6,00             | 372          | 6,00        | 372          | 12,00        | 744          | 26,50                                         | 1.643         | 14,50          | 899          |
|                     | <b>ATR - PL 7</b>  | 80                                                                              | 6,00             | 480          | 6,00        | 480          | 12,00        | 960          | 26,50                                         | 2.120         | 14,50          | 1.160        |
|                     | <b>ATR - PL 8</b>  | 31                                                                              | 6,00             | 186          | 6,00        | 186          | 12,00        | 372          | 26,50                                         | 822           | 14,50          | 450          |
|                     | <b>ATR - PL 9</b>  | 127                                                                             | 6,00             | 762          | 6,00        | 762          | 12,00        | 1.524        | 26,50                                         | 3.366         | 14,50          | 1.842        |
|                     | <b>ATR - PL 10</b> | 42                                                                              | 6,00             | 252          | 6,00        | 252          | 12,00        | 504          | 26,50                                         | 1.113         | 14,50          | 609          |
|                     | <b>Totale</b>      | <b>579</b>                                                                      | <b>6,00</b>      | <b>3.474</b> | <b>6,00</b> | <b>3.474</b> | <b>12,00</b> | <b>6.948</b> | <b>26,50</b>                                  | <b>15.344</b> | <b>14,50</b>   | <b>8.396</b> |
| Castellazzo Vecchio | <b>ATR - PL 11</b> | 52                                                                              | 6,00             | 312          | 6,00        | 312          | 12,00        | 624          | 26,50                                         | 1.378         | 14,50          | 754          |
|                     | <b>Totale</b>      | <b>52</b>                                                                       | <b>6,00</b>      | <b>312</b>   | <b>6,00</b> | <b>312</b>   | <b>12,00</b> | <b>624</b>   | <b>26,50</b>                                  | <b>1.378</b>  | <b>14,50</b>   | <b>754</b>   |
| <b>TOTALE</b>       |                    | <b>672</b>                                                                      | <b>6,00</b>      | <b>4.032</b> | <b>6,00</b> | <b>4.032</b> | <b>12,00</b> | <b>8.064</b> | <b>26,50</b>                                  | <b>17.808</b> | <b>14,50</b>   | <b>9.744</b> |

Tabella 2. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione: cessioni e monetizzazioni

#### 4 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato sono stabilite nelle tabelle seguenti.

La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).
- L'altezza massima degli edifici, secondo la definizione di He delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

La seconda tabella riporta invece le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio, non monetizzabile.

| ambito di trasformazione | località  | Indirizzo    | superficie<br>territoriale<br><br>St<br><br>m <sup>2</sup> | Indice di<br>edificabilità<br>territoriale<br><br>It<br><br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | altezza<br><br>H<br><br>m | volume<br><br>V<br><br>m <sup>3</sup> | abitanti<br><br>m <sup>3</sup> /abit<br>150<br><br>n. |
|--------------------------|-----------|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>ATR - PCC 1</b>       | Eliminato |              |                                                            |                                                                                            |                           |                                       |                                                       |
| <b>ATR - PCC 2</b>       | Eliminato |              |                                                            |                                                                                            |                           |                                       |                                                       |
| <b>ATR - PCC 3</b>       | Eliminato |              |                                                            |                                                                                            |                           |                                       |                                                       |
| <b>ATR - PCC 4</b>       | Pinarolo  | via Bosio    | 3.774                                                      | 0,80                                                                                       | 6,50                      | 3.019                                 | 20                                                    |
| <b>ATR - PCC 5</b>       | Eliminato |              |                                                            |                                                                                            |                           |                                       |                                                       |
| <b>ATR - PCC 6</b>       | Pinarolo  | via Riccardi | 2.583                                                      | 0,80                                                                                       | 8,50                      | 2.066                                 | 14                                                    |
| <b>ATR - PCC 7</b>       | Pinarolo  | via Bosio    | 1.279                                                      | 0,80                                                                                       | 6,50                      | 1.023                                 | 7                                                     |
| <b>ATR - PCC 8</b>       | Pinarolo  | via Pertini  | 5.648                                                      | 0,80                                                                                       | 8,50                      | 4.518                                 | 30                                                    |
| <b>totale</b>            |           |              | <b>13.284</b>                                              |                                                                                            |                           | <b>10.626</b>                         | <b>71</b>                                             |

Tabella 3. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato: superficie, indice, volume, abitanti

| ambito di trasformazione | località  | Indirizzo    | abitanti                    | servizi da cedere all'interno del 'ambito di trasformazione<br>calcolati in modo parametrico |                |                      |                |                      |                |
|--------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                          |           |              | m <sup>3</sup> /abit<br>150 | m <sup>2</sup> /abitante = 6,00                                                              |                |                      |                |                      |                |
|                          |           |              | n.                          | verde attrezzato                                                                             |                | parcheggio           |                | totale               |                |
|                          |           |              |                             | m <sup>2</sup> /abit                                                                         | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> |
| <b>ATR - PCC 1</b>       | Eliminato |              |                             |                                                                                              |                | 6,00                 |                | 6,00                 |                |
| <b>ATR - PCC 2</b>       | Eliminato |              |                             |                                                                                              |                | 6,00                 |                | 6,00                 |                |
| <b>ATR - PCC 3</b>       | Eliminato |              |                             |                                                                                              |                | 6,00                 |                | 6,00                 |                |
| <b>ATR - PCC 4</b>       | Pinarolo  | via Bosio    | 20                          |                                                                                              |                | 6,00                 | 120            | 6,00                 | 120            |
| <b>ATR - PCC 5</b>       | Eliminato |              |                             |                                                                                              |                | 6,00                 |                | 6,00                 |                |
| <b>ATR - PCC 6</b>       | Pinarolo  | via Riccardi | 14                          |                                                                                              |                | 6,00                 | 84             | 6,00                 | 84             |
| <b>ATR - PCC 7</b>       | Pinarolo  | via Bosio    | 7                           |                                                                                              |                | 6,00                 | 42             | 6,00                 | 42             |
| <b>ATR - PCC 8</b>       | Pinarolo  | via Pertini  | 30                          |                                                                                              |                | 6,00                 | 180            | 6,00                 | 180            |
| <b>totale</b>            |           |              | <b>71</b>                   |                                                                                              |                | <b>6,00</b>          | <b>426</b>     | <b>6,00</b>          | <b>426</b>     |

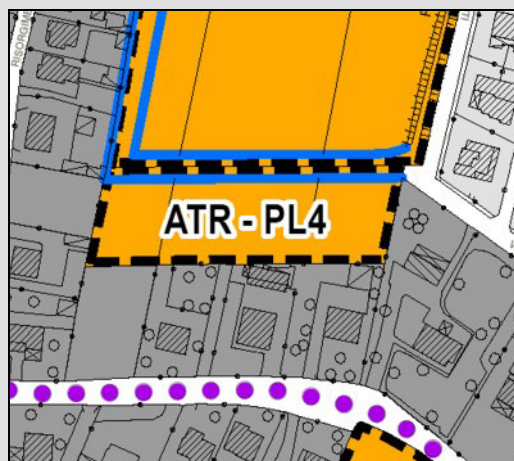
Tabella 4. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni monetizzazioni

## **4.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE: ATR-PL**

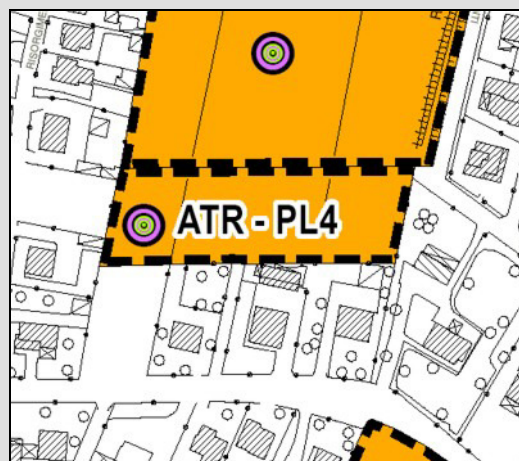
## 4.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-PL 4

### 1 Località ed identificazione

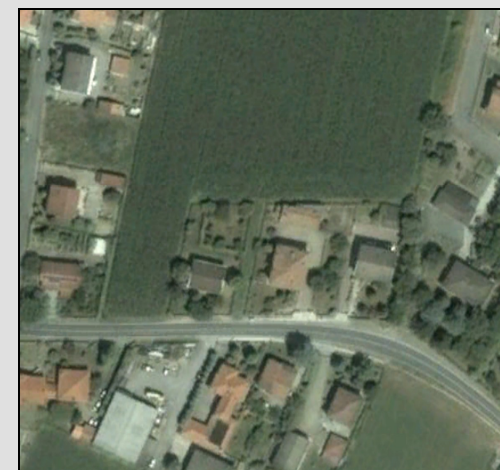
L'ambito si trova nel capoluogo, in via Bosio. Esso completa il disegno del tessuto consolidato residenziale del centro abitato. Anche in questo caso, il PGT conferma le previsioni del PRG vigente: l'area in oggetto era già destinata a piano di lottizzazione.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

## 2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

## 3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale del capoluogo, con un armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di servizi pubblici (parcheggio e verde attrezzato).

## 4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

Attualmente, nel quadrante occidentale del capoluogo, geograficamente compreso tra via Riccardi, via Depretis e la ferrovia, sono in fase di realizzazione quattro piani attuativi residenziali (indicati come "piani attuativi in atto" nelle tavole del PGT): due si trovano in via Tettamanti, gli altri due in via Pertini.

L'attuazione degli ambiti ATR-PL 4 (ambito in oggetto) e ATR-PL 3 (che è stato illustrato nella scheda precedente) permette di completare in modo razionale la rete viabilistica del comparto residenziale: è previsto il prolungamento di via Giovanni XXIII a nord (a carico dell'ambito ATR-PL 3) e di via Tettamanti a sud (a carico di entrambi gli ambiti in parti uguali). Deve infine essere realizzata una strada "verticale" (asse nord-sud), che collega tra loro le due strade precedenti e permette l'uscita (o l'ingresso) in via Riccardi. Ai lottizzanti spetta l'onere di realizzare il tratto di strada interno al perimetro dell'ambito di proprietà.

## 5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature separate per acque nere e bianche
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete di distribuzione del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- realizzazione, insieme all'ambito ATR-PL 3, del prolungamento di via Tettamanti
- realizzazione dell'asse stradale nord-sud sul confine occidentale dell'ambito, limitatamente al tratto di strada interno al perimetro del piano di lottizzazione

- le altre aree pubbliche da cedere (strade interne di quartiere, spazi di verde e di parcheggio), calcolate in modo parametrico, saranno definite in fase progettuale e valutate dal Consiglio Comunale.

## 6 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione (DPR 142/2004).

## 7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è attestato sulla Strada Provinciale n. 187 (via Riccardi), che è una strada di tipo F secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 1992 e s.m.i.). Tuttavia, essendo il piano di lottizzazione interno al centro abitato, i lottizzanti non sono tenuti a rispettare l'arretramento stradale di 20 metri ("fascia di rispetto stradale") imposto dal Codice della Strada per le strade di tipo F. La "fascia di rispetto stradale" non è pertanto riportata nella "Carta delle previsioni di piano". Il progetto dell'ambito di trasformazione dovrà essere in ogni caso soggetto a nulla osta da parte della Provincia di Pavia.

| 1 Strade statali interessate | 2 Strade provinciali interessate |
|------------------------------|----------------------------------|
| nessuna                      | SP n. 187 (via Riccardi)         |

## 8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

| 1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:                 | 2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| lettere a) e b): "bellezze individue" assenti                | lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti |
| lettere c) e d): "belle di insieme" assenti                  | lettera g): foreste e boschi assenti               |
| 3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP) |                                                    |
| areali di ritrovamento assenti                               | areali di rischio assenti                          |

| <b>4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)</b> |         | <b>5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)</b> |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ambiti di elevata naturalità (art. 17)                                                   | assenti | Eventi alluvionali                                                                        | assenti |
| laghetti di cava (art. 19)                                                               | assenti | Cave abbandonate                                                                          | assenti |
| idrografia naturale superficiale (art. 20)                                               | assenti | Aziende ed aree agricole dismesse                                                         | assenti |
| idrografia artificiale della pianura (art. 21)                                           | assenti | Aree di frangia destrutturate                                                             | assenti |
| geositi (art. 22)                                                                        | assenti | Aree industriali dismesse                                                                 | assenti |
| Siti UNESCO (art. 23)                                                                    | assenti | Allevamenti zootecnici intensivi                                                          | assenti |
| Rete verde comunale (art. 24)                                                            | assenti |                                                                                           |         |
| Centri e Nuclei Storici (art. 25)                                                        | assenti |                                                                                           |         |
| viabilità storica/paesaggistica (art. 26)                                                | assenti |                                                                                           |         |
| Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)                                                 | assenti |                                                                                           |         |

## 9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

|            |   |                                                                                                                                                                                 |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dc</b>  | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00                                             |
| <b>Ds</b>  | = | distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5 |
| <b>Df</b>  | = | distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:<br>altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m                                                 |
| <b>SPp</b> | = | 1,00 mq ogni 10 mc di volume                                                                                                                                                    |
| <b>Ro</b>  | = | 60%                                                                                                                                                                             |
| <b>Af</b>  | = | 40%                                                                                                                                                                             |

## 10 Definizione degli altri parametri urbanistici

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.

## 11 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 allegato:

| TIPO       | Piani f.t. | sottotetto                                  | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------------|------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| <b>2 A</b> | 2          | inclinato e agibile                         |         |             |
| <b>2 B</b> | 2          | non accessibile                             |         |             |
| <b>2 C</b> | 2/3        | inclinato e agibile solo art. 63 L. 12/2005 |         |             |
| <b>3 A</b> | 3          | inclinato e agibile                         |         |             |
| <b>3 B</b> | 3          | non accessibile                             |         |             |

## 12 Tipologie consentite

**Edifici principali.** Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

| TIPOLOGIA                   | AMMESSA | NON AMMESSA |
|-----------------------------|---------|-------------|
| <b>A</b> Villette singole   |         |             |
| <b>B</b> Villette binate    |         |             |
| <b>C</b> Villette triple    |         |             |
| <b>D</b> Villette a schiera |         |             |
| <b>E</b> 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 |
|--------------------------|---------|-------------|
| <b>b1</b> box esterno    |         |             |
| <b>b2</b> box interrato  |         |             |
| <b>b3</b> semi interrato |         |             |

### 13 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 4 |                                                                                     |                  |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCENARIO                                       | TEMA                                                                                | FONTE            | CRITICITA'                                                                                | MISURE DI TUTELA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO        | Elementi del quadro territoriale, paesaggistico e ambientale di livello provinciale | PTCP             | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                | Elementi della trama naturalistica ed ecologica                                     | RER              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE               | Classi di fattibilità geologica                                                     | Studio geologico | Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".                                          | L'utilizzo a fini urbanistici dell'area può essere attuato adottando opportuni accorgimenti costruttivi e fondazionali. Le indagini dovranno valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico (profondità della falda acquifera) del sottosuolo mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito (prove penetrometriche statiche CPT, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.), eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio. Le analisi geologiche dovranno essere finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni e delle caratteristiche geotecniche del substrato, per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali. |
|                                                | Risorse idriche                                                                     | Studio geologico | L'ambito è attraversato dal fosso La Cerca, che fa parte del reticolo idrografico minore. | Il corso d'acqua deve essere tutelato, ai sensi del DL 152/2006 (divieto di tombinatura). Il fosso La Cerca è soggetto ad una fascia di rispetto (inedificabile) di 10 metri. La fascia di rispetto deve essere misurata dal piede arginale esterno del corso d'acqua o, in assenza di questo, dalla sommità della singola sponda incisa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                | Impatto acustico                                                                    | PGT              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                | Vocazione agricola del suolo                                                        | PGT              | Classe 2: "Suolo adatto all'agricoltura".                                                 | Il valore agricolo del suolo, determinato sulla base dei criteri di cui all'Allegato 2 della DGR n. VIII/8059 del 19 settembre 2008, è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005, l'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto e deve essere assoggettato ad una maggiorazione del contributo di costruzione. Si propone una maggiorazione del 5%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                | Uso reale del suolo                                                                 | PGT              | Seminativo.                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                | Allevamenti di bestiame                                                             | PGT              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                | Elettrodotti ad alta tensione                                                       | PGT              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 14 Dati quantitativi

### ATR - PL 4

#### 14.1 Superficie territoriale totale

|                                |        |                |       |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 5.117 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

#### 14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                             |                 |                                    |             |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min          | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,70        |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   | = 20% di It_min |                                    |             |
| Edilizia bioclimatica                       | It_agg          | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,14        |
| Edilizia residenziale sociale               |                 |                                    |             |
| Indice di edificabilità territoriale totale | <b>It_tot</b>   | <b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>0,84</b> |

#### 14.2 Abitanti teorici

|                  |    |                      |     |
|------------------|----|----------------------|-----|
| Abitanti teorici |    | m <sup>3</sup> /abit | 150 |
| minimo           | 24 | massimo              | 29  |

#### 14.4 Volume edificabile

|                                                        |              |                      |                 |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------|
| Volume minimo                                          | V_min        | m <sup>3</sup>       | 3.581,90        |
| Volumi aggiuntivi (incentivi edificato = 20% di V_min) |              |                      |                 |
| Edilizia bioclimatica                                  | V_agg        | m <sup>3</sup>       | 716,38          |
| Edilizia residenziale sociale                          |              |                      |                 |
| Volume edificabile totale                              | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>4.298,28</b> |

#### 14.5 Aree per servizi di perequazione d'ambito

##### Aree per servizi da cedere o monetizzare

| destinazione               | parametro            | abitanti | superficie     |
|----------------------------|----------------------|----------|----------------|
|                            | m <sup>2</sup> /abit | n        | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime   | 26,50                | 29       | 769            |
| da cedere                  | 12,00                | 29       | 348            |
| parametriche monetizzabili | 14,50                | 29       | 421            |

##### Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro            | abitanti | superficie     |
|------------------|----------------------|----------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> /abit | n        | m <sup>2</sup> |
| verde attrezzato | 6,00                 | 29       | 174            |
| parking          | 6,00                 | 29       | 174            |
| totale           | 12,00                | 29       | 348            |