

SCHEMA AT\_04\_18118.pdf

**COMUNE DI PORTALBERA**

Provincia di Pavia

**PGT**

piano di governo del territorio

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE  
AT\_04****INDICE**

|           |                                                                                                                                                                                                                     |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DEFINIZIONE ED ELENCO .....</b>                                                                                                                                                        | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CRITERI PER L'ATTUAZIONE (SCHEDE<br/>DEL DOCUMENTO DI PIANO) .....</b>                                                                                                                 | <b>4</b> |
| 2.1.      | AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....                                                                                                                                                                                      | 4        |
| 2.1.1.    | GENERALITÀ .....                                                                                                                                                                                                    | 4        |
|           | 1. Perimetro degli ambito di trasformazione .....                                                                                                                                                                   | 4        |
|           | 2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure .....                                                                                                                                                              | 4        |
|           | 3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione .....                                                                                                                                                        | 4        |
|           | 4. Indicazioni del presente fascicolo .....                                                                                                                                                                         | 4        |
|           | 5. Gradualità di attuazione .....                                                                                                                                                                                   | 5        |
|           | 6. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione .....                                                                                                                         | 6        |
|           | 7. Mitigazione dell'impatto acustico .....                                                                                                                                                                          | 6        |
| 2.1.2.    | PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE .....                                                                                                                                                        | 6        |
| <b>3.</b> | <b>AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE<br/>RESIDENZIALI – ATR .....</b>                                                                                                                               | <b>7</b> |
| 3.1.      | INDICAZIONI GENERALI .....                                                                                                                                                                                          | 7        |
| 3.1.1.    | MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO .....                                                                                                                                                                                  | 7        |
|           | 1. Modalità di attuazione .....                                                                                                                                                                                     | 7        |
|           | 2. Destinazioni d'uso .....                                                                                                                                                                                         | 7        |
| 3.1.2.    | PEREQUAZIONE .....                                                                                                                                                                                                  | 7        |
|           | 1. Perequazione .....                                                                                                                                                                                               | 8        |
|           | 2. INCENTIVI EDIFICATORI .....                                                                                                                                                                                      | 8        |
|           | Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR .....                                                                                                                                   | 9        |
| 3.1.3.    | CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE<br>RESIDENZIALE ATR .....                                                                                                                                      | 9        |
|           | Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR .....                                                                                                                                                           | 9        |
|           | Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione<br>residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano .....                                            | 10       |
|           | Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di<br>trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati<br>dal Documento di Piano. .... | 10       |
| 3.2.      | SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE .....                                                                                                                                           | 11       |
| 3.2.1.    | ATR 2 .....                                                                                                                                                                                                         | 12       |
|           | 1. Località ed identificazione: .....                                                                                                                                                                               | 12       |
|           | Figura 3. 2 ATR 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" .....                                                                                                                                           | 12       |
|           | Figura 4. 2 ATR 2: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione .....                                                                                                                                       | 12       |
|           | 2. Modalità di attuazione: .....                                                                                                                                                                                    | 12       |
|           | 3. Stato di fatto .....                                                                                                                                                                                             | 13       |
|           | 4. Obiettivi .....                                                                                                                                                                                                  | 13       |
|           | 5. Criteri generali di progettazione .....                                                                                                                                                                          | 13       |

|           |                                                                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.        | Realizzazione di servizi.....                                                                                              | 13        |
| 7.        | Obiettivi qualitativi .....                                                                                                | 13        |
| 8.        | Distanze e indici di sostenibilità insediativa .....                                                                       | 13        |
| 9.        | Numero dei piani fuori terra.....                                                                                          | 13        |
| 10.       | Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di<br>aree per servizi S..... | 14        |
| 11.       | Definizione degli altri parametri urbanistici.....                                                                         | 14        |
| 12.       | Tipologie consentite.....                                                                                                  | 14        |
| <b>4.</b> | <b>ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE .....</b>                                                                            | <b>16</b> |
| 4.1.      | TIPOLOGIE RESIDENZIALI .....                                                                                               | 16        |
| 4.1.1.    | EDIFICI PRINCIPALI .....                                                                                                   | 16        |
| 4.1.2.    | BOX AUTO ED ACCESSORI.....                                                                                                 | 16        |
| <b>5.</b> | <b>ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI .....</b>                                                             | <b>17</b> |
| 5.1.      | SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA .....                                                                                | 17        |
| 5.2.      | SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA.....                                                                                       | 18        |
| 1.        | Sezione tipo 2 A.....                                                                                                      | 18        |
| 2.        | Sezione tipo 2 B.....                                                                                                      | 19        |
| 5.3.      | SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....                                                                                       | 20        |
| 1.        | Sezione tipo 3 A.....                                                                                                      | 20        |

# 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DEFINIZIONE ED ELENCO

Si tratta degli ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: riguarda parti del territorio, già edificate e/azioni non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano del PGT in oggetto, sono classificati come segue:

---

|     |                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|
| ATR | Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|

---

|     |                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|
| ATP | Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano di lottizzazione |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|

---

L'ambito di trasformazione descritto dalla presente scheda è evidenziato in colore giallo nella tabellina seguente:

| nome scheda     | destinazione | indiv. nel DdP |
|-----------------|--------------|----------------|
| AT_01_18118.pdf | produttiva   | ATP1           |
| AT_02_18118.pdf | produttiva   | ATP2           |
| AT_04_18118.pdf | residenziale | ATR1           |
| AT_04_18118.pdf | residenziale | ATR2           |
| AT_05_18118.pdf | residenziale | ATR3           |
| AT_06_18118.pdf | residenziale | ATR4           |
| AT_07_18118.pdf | residenziale | ATR5           |
| AT_08_18118.pdf | residenziale | ATR6           |

## **2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CRITERI PER L'ATTUAZIONE (SCHEDE DEL DOCUMENTO DI PIANO)**

### **2.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

#### **2.1.1. GENERALITÀ**

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.

Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella Tavola: "Carta delle Previsioni di Piano" e numerato nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

#### **1. Perimetro degli ambiti di trasformazione**

---

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

#### **2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure**

---

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

#### **3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione**

---

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

#### **4. Indicazioni del presente fascicolo**

---

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione». Essi si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tre diverse modalità di attuazione, di cui le prime due sono disciplinate dal Piano delle Regole e la terza del Documento di Piano:

| Tipologia dell'ambito di trasformazione |                                                                                                                                                                                | Modalità di attuazione                                                                                                                           | Disciplinato da    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1                                       | aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria                                   | IED intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)                                                            | Piano delle Regole |
| 2                                       | aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria | PCC intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)                                                              | Piano delle Regole |
| 3                                       | aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico                          | piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata:<br>PL piano di lottizzazione<br>PR piano di recupero (nell'ambito del tessuto storico) | Documento di Piano |

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle Previsioni di Piano" e, con maggior dettaglio, nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

Il DdP demanda al PdR la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Il presente fascicolo fornisce il supporto normativo per la redazione dei attuativi e si aggiunge a quanto contenuto nelle norme tecniche del DdP. Esso è così articolato:

- Il presente capitolo contiene le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano
- I capitoli relativi alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) contengono a loro volta le indicazioni generali e le «schede per l'attuazione» di ciascun ambito
- infine, ciascuna «scheda per l'attuazione» contiene le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

PL ATR Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione

PL ATP Ambiti della città da trasformare produttivi polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione

## 5. Gradualità di attuazione

### 5.1. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, dovrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

### 5.2. Realizzazione di un ambito di trasformazione in più parti e fasi

La suddivisione di un ambito in più piani attuativi è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento deve far parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

### 5.3. 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 conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1<sup>a</sup> 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.

## **6. 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, dovranno estendersi su entrambi i lati della strada fino al perimetro del centro abitato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

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.

I singoli piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno determinare la profondità della propria fascia di rispetto sulla base del perimetro del centro abitato in vigore al momento della presentazione al comune della proposta di piano attuativo, anche se diversa da quella indicata nelle tavole grafiche 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.

## **7. Mitigazione dell'impatto acustico**

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali interventi dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

### **2.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.**

Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

|                                               |                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| attività residenziali:                        | m <sup>2</sup> 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto; |
| attività produttive:                          | m <sup>2</sup> 20 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto                 |
| Attività commerciali, direzionali e terziarie | m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto |

In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.

Le schede dei piani attuativi indicheranno le facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.

Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato di quartiere, che è pari a:

|                                               |                                                                                        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| attività residenziali:                        | m <sup>2</sup> 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto |
| attività produttive:                          | m <sup>2</sup> 10,00 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto             |
| Attività commerciali, direzionali e terziarie | nessuna monetizzazione                                                                 |

### 3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – ATR

#### 3.1. INDICAZIONI GENERALI

##### 3.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

###### 1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito

###### 2. Destinazioni d'uso

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         | R 1           | Abitazioni                 |         |             |
| COMMERCIALI          | V             | Esercizi di vicinato       |         |             |
|                      | MS 1          | Medie strutture < mq 600   |         |             |
|                      | MS 2          | Medie strutture < mq 1500  |         |             |
|                      | GS            | Grandi strutture > mq 1500 |         |             |
| DIREZIONALI          | D 1           | Uffici                     |         |             |
|                      | D 2           | Commercio all'ingrosso     |         |             |
|                      | D 3           | Attività private sociali   |         |             |
| RICETTIVE            | RI 1          | Attrezzature ricettive     |         |             |
|                      | RI 2          | Pubblici esercizi          |         |             |
|                      | RI 3          | Svago e spettacolo         |         |             |
| ARTIGIANALI SERVIZIO | DI AS         | Artigianato di servizio    |         |             |
| PRODUTTIVE           | AP 1          | Attività produttive        |         |             |
|                      | AP 2          | 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           |         |             |

##### 3.1.2. PEREQUAZIONE

## 1. Perequazione

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

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

Ciascun piano attuativo dovrà comprendere tutte le aree contenute nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, così come indicato dagli elaborati del Documento di Piano.

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 dei "servizi strategici di comparto" per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

## 2. INCENTIVI EDIFICATORI

### 2.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica

### 2.2. Incentivi per edilizia bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It\_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

### 2.3. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It\_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

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.

### 2.4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

| Indice aggiuntivo It_agg |           | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| It_1                     | 15% di It | Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.                                                                                                                                                                     |
| It_2                     | 10% di It | Incentivo per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% di aumento dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale. |

Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR.

### 3.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici ed i valori di cessione, perequazione e eventuale monetizzazione.

| piano attuativo | indirizzo         | tipologia              | superficie territoriale | Indice di fabbricabilità territoriale |                                              |                                     |        |        | volume |                | abitanti |        |
|-----------------|-------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------|--------|----------------|----------|--------|
|                 |                   |                        |                         | minimo                                | indici aggiuntivi<br>(incentivi edificatori) |                                     | totale | minimo | totale | m³/abit    150 |          |        |
|                 |                   |                        |                         |                                       | Edilizia<br>bioclimatica                     | Edilizia<br>residenziale<br>sociale |        |        |        |                |          |        |
|                 |                   |                        |                         |                                       |                                              |                                     |        |        |        |                |          |        |
|                 |                   |                        |                         |                                       | St                                           | lt_min                              |        |        |        | lt_1           | lt_2     | lt_tot |
| m²              | m³/m²             | m³/m²                  | m³/m²                   | m³/m²                                 | m³                                           | m³                                  | n      | n      |        |                |          |        |
| 1 <b>ATR1</b>   | Via sette martiri | piano di lottizzazione | 14.878                  | 0,80                                  | 0,12                                         | 0,08                                | 1,00   | 11.902 | 14.878 | 99             | 79       |        |
| 2 <b>ATR2</b>   | Via sette martiri | piano di lottizzazione | 21.329                  | 0,80                                  | 0,12                                         | 0,08                                | 1,00   | 17.063 | 21.329 | 142            | 114      |        |
| 3 <b>ATR3</b>   | Via XX settembre  | piano di lottizzazione | 4.142                   | 0,80                                  | 0,12                                         | 0,08                                | 1,00   | 3.314  | 4.142  | 28             | 22       |        |
| 4 <b>ATR4</b>   | Via Ticino        | piano di lottizzazione | 5.962                   | 0,80                                  | 0,12                                         | 0,08                                | 1,00   | 4.770  | 5.962  | 40             | 32       |        |
| 5 <b>ATR5</b>   | Via Stradella     | piano di lottizzazione | 11.977                  | 0,80                                  | 0,12                                         | 0,08                                | 1,00   | 9.582  | 11.977 | 80             | 64       |        |
| 6 <b>ATR6</b>   | Via Stradella     | piano di lottizzazione | 3.292                   | 0,80                                  | 0,12                                         | 0,08                                | 1,00   | 2.634  | 3.292  | 22             | 18       |        |
| <b>TOTALE</b>   |                   |                        | 61.580                  |                                       |                                              |                                     |        |        | 61.580 | 411            | 329      |        |

| piano attuativo | indirizzo         | abitanti<br>n | servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico<br>m <sup>2</sup> /abitante = 26,50 |                |                      |                |                      |                |                      |                |                      |                |
|-----------------|-------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                 |                   |               | scuola                                                                                                              |                | interesse comune     |                | 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> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> |
| 1 ATR1          | Via sette martiri | 99            | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 594            | 6,00                 | 594            | 12,00                | 1.188          |
| 2 ATR2          | Via sette martiri | 142           | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 852            | 6,00                 | 852            | 12,00                | 1.704          |
| 3 ATR3          | Via XX settembre  | 28            | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 168            | 6,00                 | 168            | 12,00                | 336            |
| 4 ATR4          | Via Ticino        | 40            | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 240            | 6,00                 | 240            | 12,00                | 480            |
| 5 ATR5          | Via Stradella     | 80            | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 480            | 6,00                 | 480            | 12,00                | 960            |
| 6 ATR6          | Via Stradella     | 22            | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 132            | 6,00                 | 132            | 12,00                | 264            |
| <b>TOTALE</b>   |                   | 411           | 0,00                                                                                                                | -              | 0,00                 | -              | 6,00                 | 2.466          | 6,00                 | 2.466          | 12,00                | 4.932          |

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR

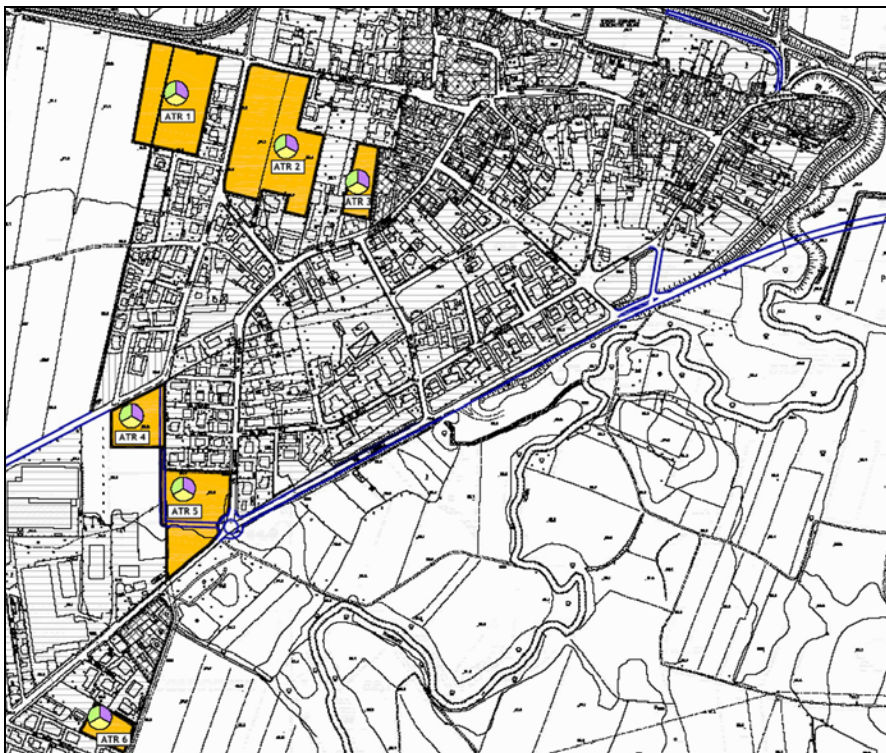


Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

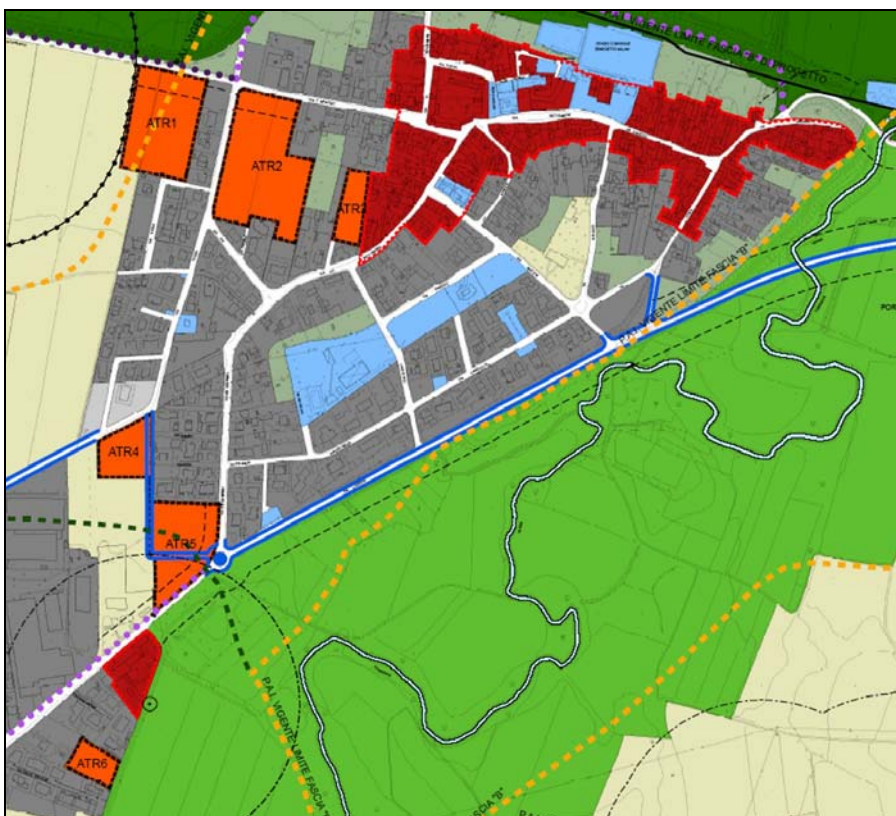


Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

### **3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo.

## SCHEDA AMBITO: ATR 2

### 3.2.1. ATR 2

#### 1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel quadrante nord della città, tra via 7 martiri e via Ticino.

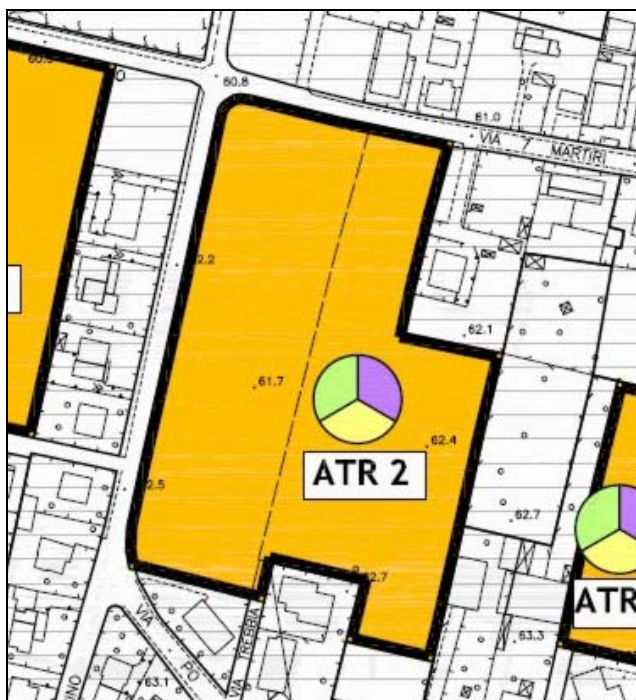


Figura 3. 2 ATR 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Figura 4. 2 ATR 2: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

#### 2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

### 3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

### 4. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale del paese Re, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della città, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione
- riqualificazione del sistema della viabilità cittadina, mediante la realizzazione di una strada di gronda che, partendo dall'incrocio tra la nuova circonvallazione e vicolo Porta, collega la circonvallazione stessa con via Depretis, per completare l'anello viabilistico.

### 5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

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

### 6. Realizzazione di servizi

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

Realizzazione di:

- strade interne
- strada di gronda esterna
- parcheggio pubblico

### 7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

### 8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = 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

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 60%

Af = 40%

### 9. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

| TIPO | Piani f.t. | sottotetto          | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|------------|---------------------|---------|-------------|
| 2 A  | 2          | inclinato e agibile |         |             |
| 2 B  | 2          | non accessibile     |         |             |
| 3 A  | 3          | inclinato e agibile |         |             |

## 10. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

### 1 superficie territoriale totale

|                                |        |                |        |
|--------------------------------|--------|----------------|--------|
| superficie territoriale totale | St_tot | m <sup>2</sup> | 21.329 |
|--------------------------------|--------|----------------|--------|

### 2 Superficie da urbanizzare ex agricola

|                                       |        |                |        |
|---------------------------------------|--------|----------------|--------|
| Superficie da urbanizzare ex agricola | St_agr | m <sup>2</sup> | 21.329 |
|---------------------------------------|--------|----------------|--------|

### 3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                             |        |                                |      |     |           |
|---------------------------------------------|--------|--------------------------------|------|-----|-----------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,80 |     |           |
| indici aggiuntivi (incentivi edificatori)   |        |                                |      |     |           |
| Edilizia bioclimatica                       | It_1   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,12 | 15% | di It_min |
| Edilizia residenziale sociale               | It_2   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,08 | 10% | di It_min |
| Indice di edificabilità territoriale totale | It_tot | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 1,00 |     |           |

### 4 volume edificabile

|                               |        |                |        |     |          |
|-------------------------------|--------|----------------|--------|-----|----------|
| minimo                        | V_min  | m <sup>3</sup> | 17.063 |     |          |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc | m <sup>3</sup> | 2.048  | 15% | di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res  | m <sup>3</sup> | 1.365  | 10% | di V_min |
| totale                        | V_tot  | m <sup>3</sup> | 20.476 |     |          |

### 5 abitanti

|            |        |        |            |         |        |
|------------|--------|--------|------------|---------|--------|
| <b>5.a</b> | minimo | n. 114 | <b>5.b</b> | massimo | n. 142 |
|------------|--------|--------|------------|---------|--------|

### 6 aree per servizi

#### 6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

|                            |                      |       |                  |       |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------|-------|
| aree parametriche minime   | m <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 3.763 |
| da cedere                  | m <sup>2</sup> /abit | 14,50 | = m <sup>2</sup> | 2.059 |
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit | 12,00 | = m <sup>2</sup> | 1.704 |

#### 6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro<br>m <sup>2</sup> /abit | abitanti<br>n | superficie<br>m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| scuola           | 0,00                              | 142           | 0                            |
| interesse comune | 0,00                              | 142           | 0                            |
| verde attrezzato | 6,00                              | 142           | 852                          |
| parking          | 6,00                              | 142           | 852                          |
| totale           | 12,00                             | 142           | 1.704                        |

## 11. 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

## 12. 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<br>AMMESSA |
|------------------|----------------|---------|----------------|
| b1               | box esterno    |         |                |
| b2               | box interrato  |         |                |
| b3               | semi interrato |         |                |

## 4. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

### 4.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI

#### 4.1.1. EDIFICI PRINCIPALI

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono descritti i seguenti casi:

|   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 triple    | Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.                                                                                                                   |
| D | Villette a schiera | Si riferisce ad una variazione multipla del caso precedente, costituito da edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, generalmente simili, con gli edifici laterali dotati di almeno tre pareti libere e quelli intermedi con almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra. |
| E | 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.                                                                                                                     |

#### 4.1.2. BOX AUTO ED ACCESSORI

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

|    |                |                                                                                                                                                                           |
|----|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b1 | box esterno    | Si riferisce al box come costruzione a se 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 | 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. |

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

## 5. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI

### 5.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

|                            |     |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PIANI FUORI TERRA<br>MAX 2 | 2 A | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).<br>Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile. |
|                            | 2 B | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).<br>Il sottotetto non è accessibile.                                             |
| PIANI FUORI TERRA<br>MAX 3 | 3 A | Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).<br>Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.   |

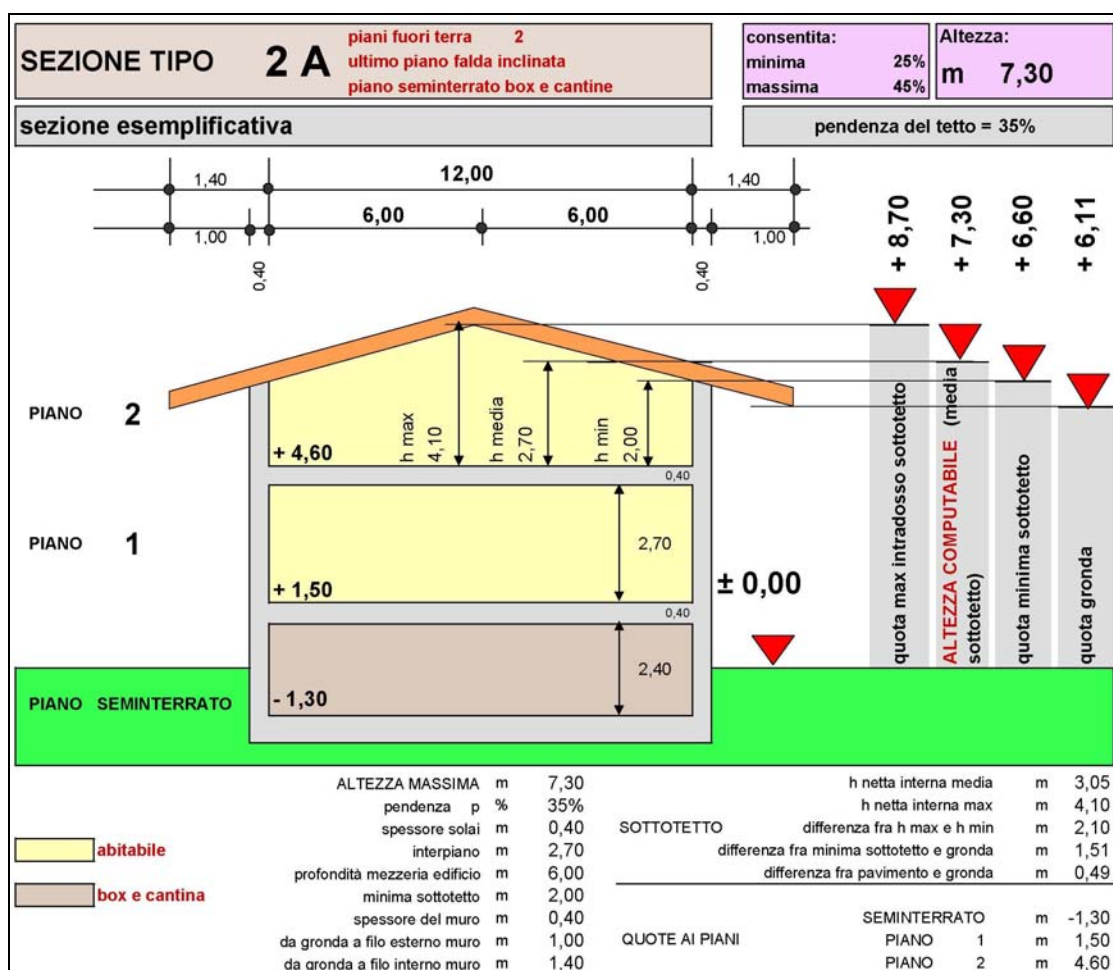
Le pagine seguenti riportano la descrizione dei vari tipi di sezione consentiti.

## 5.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA

### 1. Sezione tipo 2 A

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

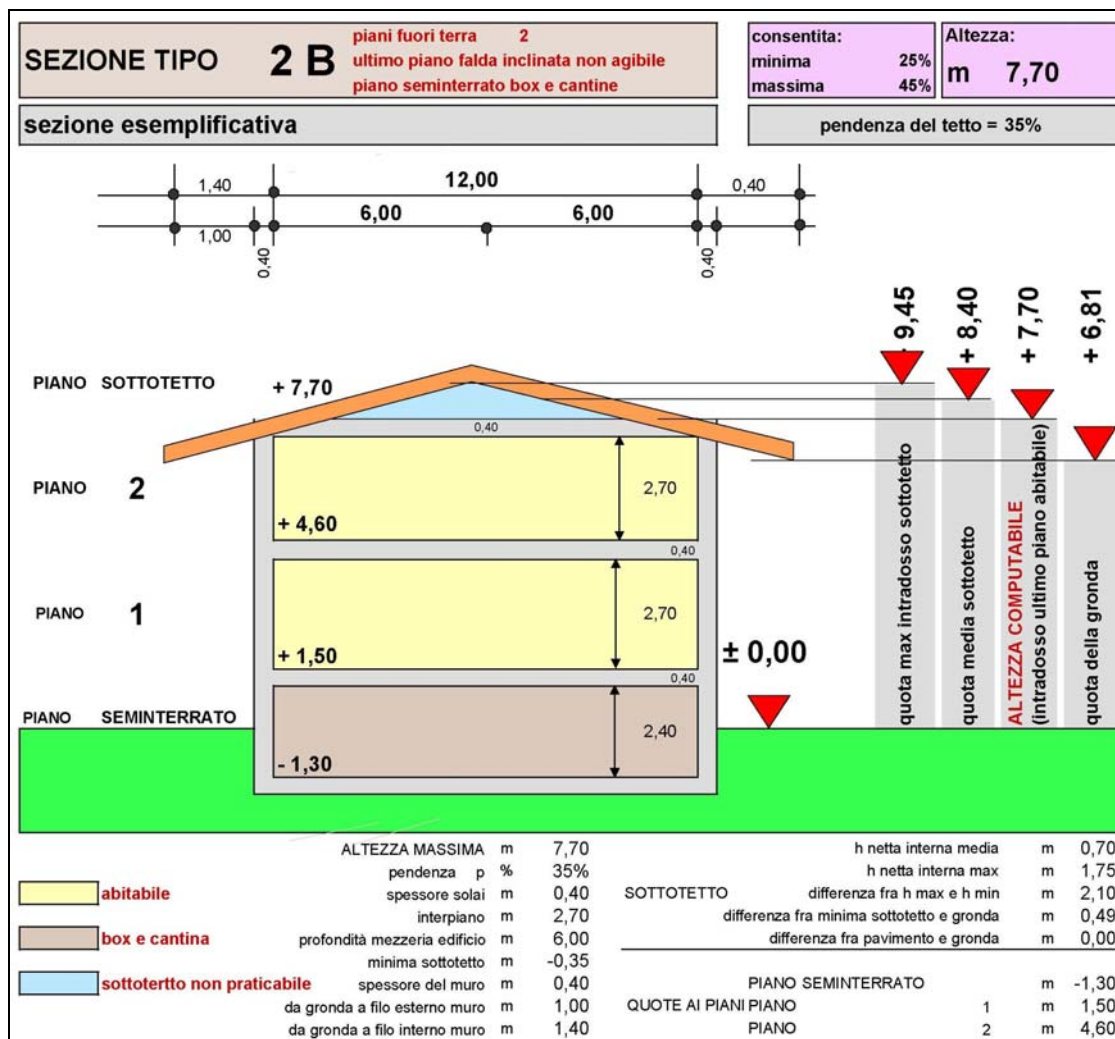
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



## 2. Sezione tipo 2 B

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

Il sottotetto non è accessibile.



## 5.3. 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.

