

SCHEDA AT\_02\_18175.pdf

## COMUNE DI VERRUA PO

Provincia di Pavia

# PGT

piano di governo del territorio

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR PL2

---

### INDICE

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ .....</b>                                                    | <b>2</b>  |
| 1.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE .....                                                                    | 3         |
| 1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....                                                  | 4         |
| 1.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....                                                 | 5         |
| <b>PARTE 2. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO .....</b>                                          | <b>7</b>  |
| 2.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI.....                                                                      | 8         |
| <b>PARTE 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI .....</b>                                                   | <b>15</b> |
| 3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE<br>D'USO .....               | 16        |
| 3.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-<br>PL); EDIFICABILITÀ ..... | 18        |
| 3.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI<br>LOTTIZZAZIONE (ATR-PL) .....    | 19        |
| <b>3.3.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2 .....</b>                                                                    | <b>20</b> |

## **Parte 1. Ambiti di trasformazione: generalità**

## 1.1 Tipi di ambito di trasformazione

**Definizione.** Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione.

| Tipologia dell'ambito di trasformazione |                                                                                                                                                                                | Modalità di attuazione        |                                                             |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1                                       | aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria | PCC                           | permesso di costruire convenzionato                         |
| 2                                       | aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica                          | Piano attuativo:<br>PL<br>PII | piano di lottizzazione<br>programma integrato di intervento |

Ciascun ambito di trasformazione è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione".

**Classificazione.** Gli ambiti di trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue.

|     |                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ATR | Ambiti di trasformazione residenziali:<br>- soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC);<br>- soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL);<br>- soggetti a programma integrato di intervento (ATR-PII). |
| ATP | Ambiti di trasformazione produttivi:<br>- soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATP-PCC).                                                                                                                 |

## **1.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari**

### **1 Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste 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.

### **2 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.

### **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.

## 1.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

### 1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione 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 degli ambiti di trasformazione 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 gli ambiti di trasformazione 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 gli ambiti di trasformazione 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

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edili devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità **paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'**incidenza paesistica del progetto** (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "**Carta delle classi di sensibilità paesaggistica**" (Tavola 21 del Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità alta

- Sensibilità molto alta

Nella Tavola 21, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi “molto bassa” e “bassa”).

#### Sensibilità molto alta

- Aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico ed ecologico (“aree di elevato contenuto naturalistico” ed “emergenze naturalistiche” indicate dal PTCP, ambiti di rispetto dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua, boschi, ecc.);
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.

#### Sensibilità alta

- Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o “sistema rurale-paesaggistico-ambientale”), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

#### Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.

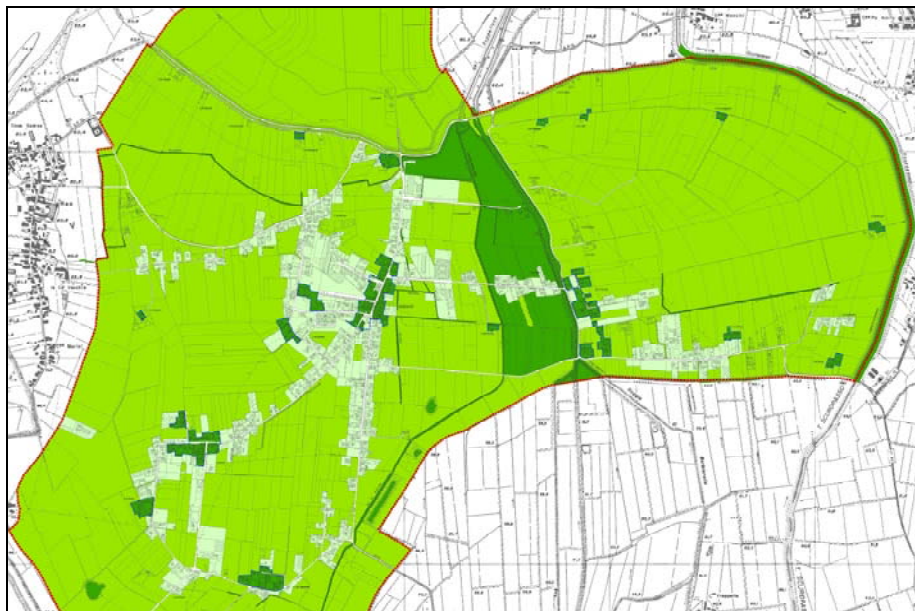


Figura 1. Stralcio della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”

## **Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico**

## 2.1 Tipologie edilizie residenziali

### 1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste 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 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 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, con tipologia a schiera.           |
| 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.   |

### 2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

|    |                  |                                                                                                                                                                           |
|----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Box seminterrato | 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.

### 3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste 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 m 15. 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 finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

## 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 l.r. 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 l.r. 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 definite dalla seguente tabella.

|                     |    |                                                                              |
|---------------------|----|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 PIANO FUORI TERRA | 1A | Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile. |
| 2 PIANI FUORI TERRA | 2A | Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile. |
|                     | 2B | Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile.     |
| 3 PIANI FUORI TERRA | 3A | Piano seminterrato. 3 piani fuori terra abitabili. Sottotetto non abitabile. |
|                     | 3B | Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili. Sottotetto abitabile.     |

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

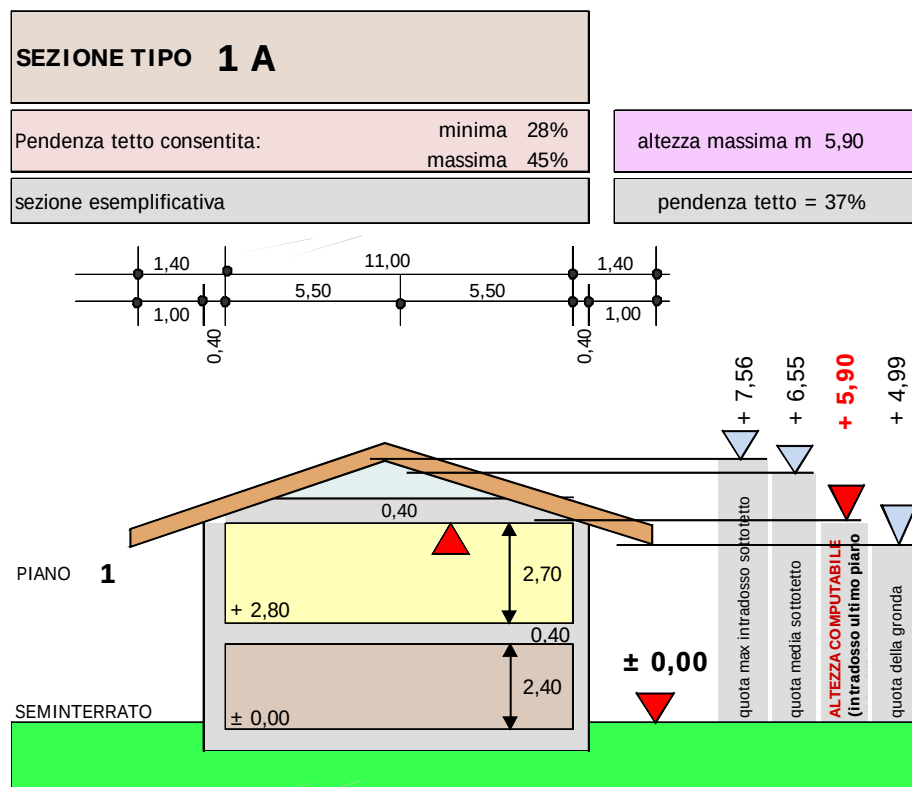
Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

## 6 Sezioni a un piano fuori terra

### 1 Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 5,90 m.

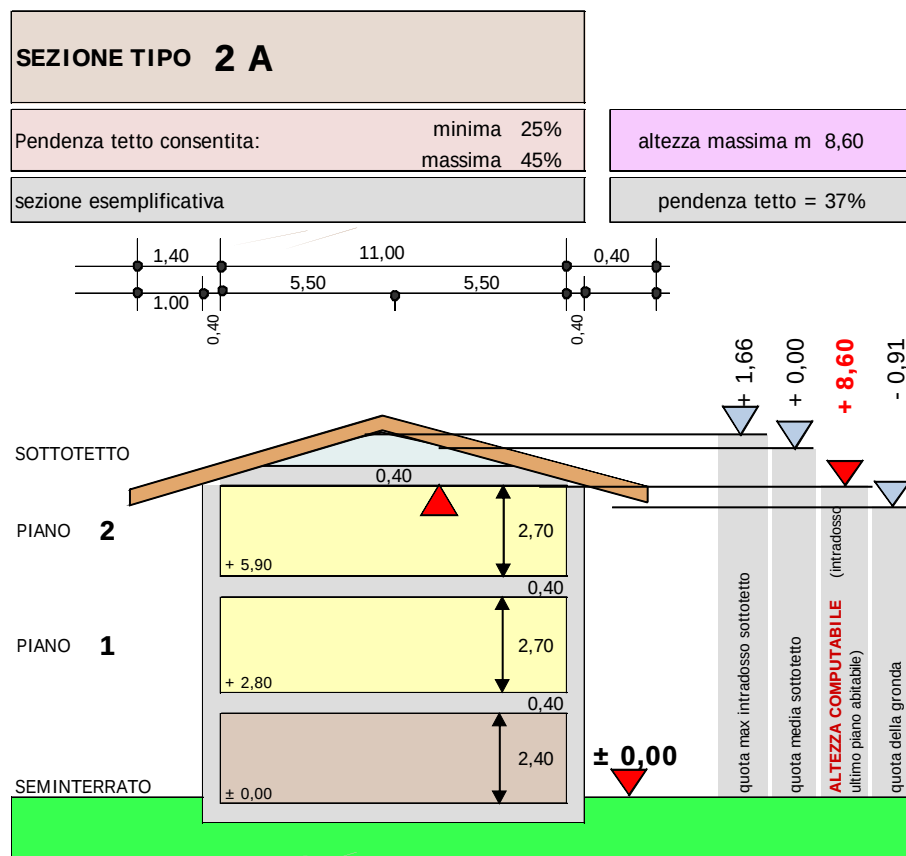


## 7 Sezioni a 2 piani fuori terra

### 1 Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

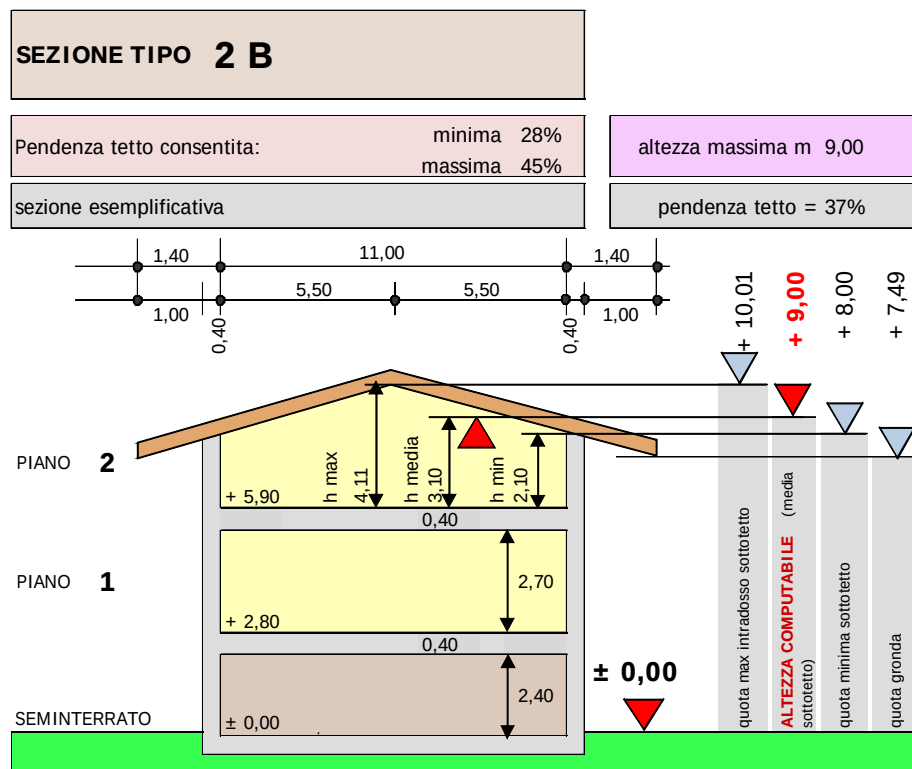
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,60 m.



## 2 Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piani fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 9,00 m.

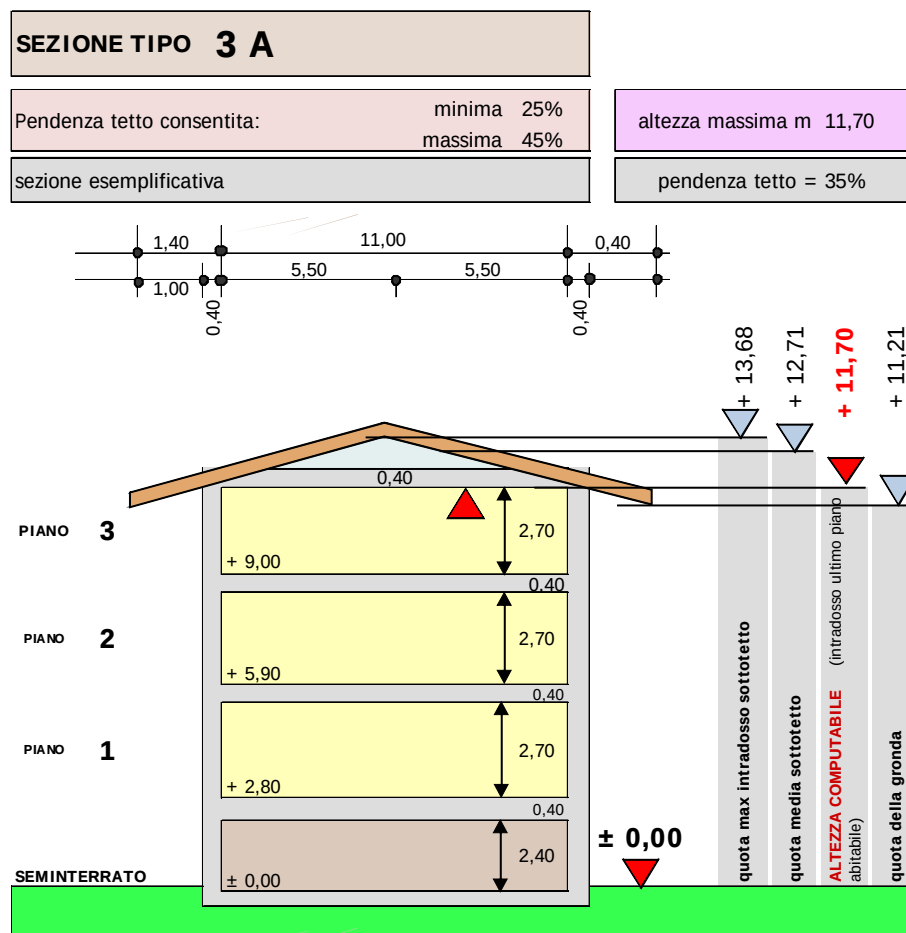


## 8 Sezioni a 3 piani fuori terra

### 1 Sezione tipo 3A

La sezione è costituita da:

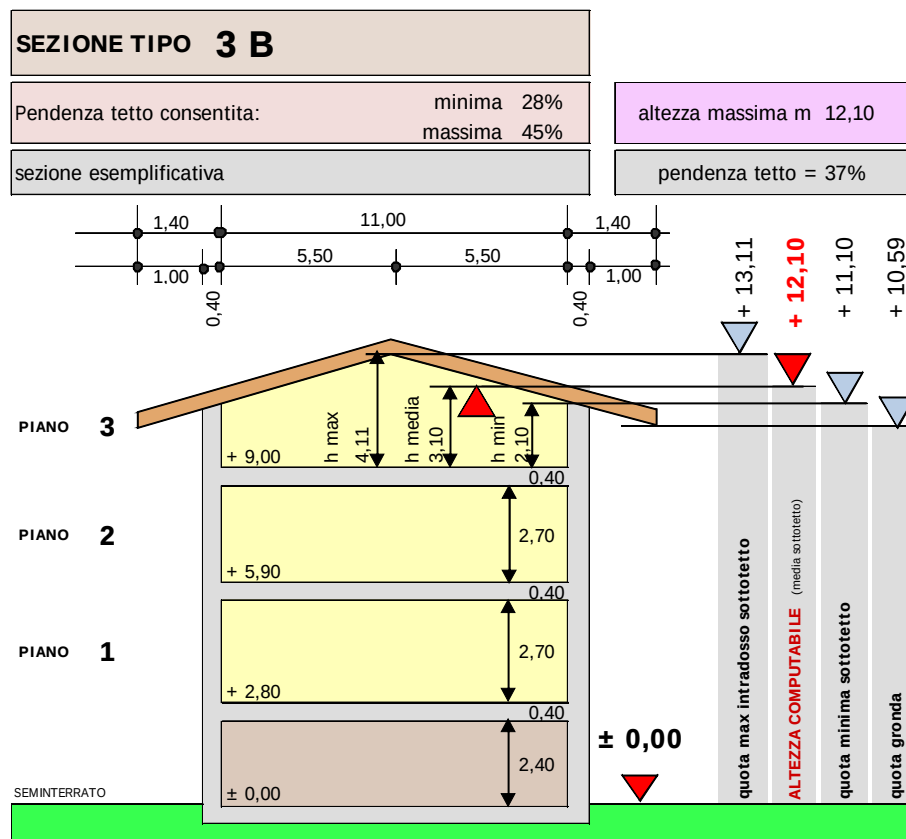
- Piano seminterrato;
- 3 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto non abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 11,70 m.



## 2 Sezione tipo 3B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (quota media sottotetto): 12,10 m.



## **Parte 3. Ambiti di trasformazione residenziali**

## 3.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione e destinazione d'uso

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR sono soggetti a due distinte modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATR-PL);
- Programma integrato di intervento (ATR-PII);
- Permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

### 2 Destinazione 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       |                       |             |
|                         | MS1           | Medie strutture < mq 600   | vedi punto successivo |             |
|                         | MS2           | Medie strutture < mq 1500  |                       |             |
|                         | GS            | Grandi strutture > mq 1500 |                       |             |
| DIREZIONALI             | D1            | Uffici                     |                       |             |
|                         | D2            | Commercio all'ingrosso     |                       |             |
|                         | D3            | Attività private sociali   |                       |             |
| RICETTIVE               | R11           | Attrezzature ricettive     |                       |             |
|                         | R12           | Pubblici esercizi          |                       |             |
|                         | R13           | Svago e spettacolo         |                       |             |
| ARTIGIANALI DI SERVIZIO | AS            | Artigianato di servizio    |                       |             |
| PRODUTTIVE              | AP1           | Attività produttive        |                       |             |
|                         | AP2           | Depositi a cielo aperto    |                       |             |
| STAZIONI DI SERVIZIO    | SS            | Stazioni di servizio       |                       |             |
| AGRICOLE                | A1            | Abitazioni agricole        |                       |             |
|                         | A2            | Infrastrutture agricole    |                       |             |
|                         | A3            | Allevamenti                |                       |             |
|                         | A4            | Coltivazioni               |                       |             |
| ESTRATTIVE              | AE            | Attività di cava           |                       |             |

### 3 Insediamenti commerciali per la media distribuzione (MS, CC)

L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è disciplinato dalla seguente tabella.

| Settore        | Tipo di esercizio | Numero di esercizi consentiti nel comune | Ambiti di localizzazione                                                                                                                          |
|----------------|-------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alimentare     | MS 2-CC 2         | 1                                        | - Ambiti residenziali del tessuto consolidato - B<br>- Ambiti di trasformazione residenziali ATR (*)<br>- Ambiti di trasformazione produttivi ATP |
| Non alimentare | MS 2-CC 2         | Libero                                   | - Ambiti di trasformazione residenziali ATR (*)<br>- Ambiti di trasformazione produttivi ATP                                                      |

(\*) ad eccezione degli ambiti ATR-PII 1 e ATR-PL 2

Si precisa che:

- Non sono mai consentiti accessi diretti alla viabilità provinciale, che potrà essere raggiunta solo tramite rotatorie o strade di arroccamento, secondo progetti approvati dalla Provincia di Pavia;
- Ad una MS 2 possono essere sostituite due MS 1.

## 3.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL): edificabilità

### 1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione ATR residenziale soggetto a piano di lottizzazione è oggetto di perequazione d'ambito e vi potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica e per edilizia residenziale sociale, secondo le indicazioni delle norme tecniche di attuazione del Documento di Piano.

### 2 Capacità edificatoria degli ATR soggetti a piano di lottizzazione

| località  | piano attuativo | superficie territoriale<br>St<br>m <sup>2</sup> | Indice di fabbricabilità territoriale              |                                                                           |                                                                                      |                                                    | volume                                |                                   | abitanti                 |     |
|-----------|-----------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|
|           |                 |                                                 | minimo<br>It_min<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | indici aggiuntivi<br>(incentivi edificatori)                              |                                                                                      | totale<br>It_tot<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | minim<br>o<br>V_min<br>m <sup>3</sup> | totale<br>V_tot<br>m <sup>3</sup> | m <sup>3</sup> /abit 150 |     |
|           |                 |                                                 |                                                    | Edilizia<br>bioclimatica<br>It_1<br>10%<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Edilizia<br>residenziale<br>sociale<br>It_2<br>10%<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                                                    |                                       |                                   | max                      | min |
|           |                 |                                                 |                                                    |                                                                           |                                                                                      |                                                    |                                       |                                   | n                        | n   |
| Verrua Po | ATR-PL 1        | 3.402                                           | 0,70                                               | 0,07                                                                      | 0,07                                                                                 | 0,84                                               | 2.381                                 | 2.858                             | 19                       | 16  |
|           | ATR-PL 2        | 7.461                                           | 0,70                                               | 0,07                                                                      | 0,07                                                                                 | 0,84                                               | 5.223                                 | 6.267                             | 42                       | 35  |
|           | ATR-PL 3        | 4.665                                           | 0,70                                               | 0,07                                                                      | 0,07                                                                                 | 0,84                                               | 3.266                                 | 3.919                             | 26                       | 22  |
|           | ATR-PL 4        | 3.946                                           | 0,70                                               | 0,07                                                                      | 0,07                                                                                 | 0,84                                               | 2.762                                 | 3.315                             | 22                       | 18  |
| TOTALE    |                 | 19.474                                          |                                                    |                                                                           |                                                                                      |                                                    | 13.632                                | 16.358                            | 109                      | 91  |

### 3 Cessione di aree per servizi e possibilità di monetizzazione negli ATR soggetti a piano di lottizzazione

| località  | piano attuativo | abitanti<br>n | servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati<br>in modo parametrico<br>m <sup>2</sup> /abitante = 26,50 |                |                      |                |                      |                | confronto tra aree cedute e minimo<br>prescritto |                |                           |                |
|-----------|-----------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|--------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
|           |                 |               | verde attrezzato                                                                                                       |                | parcheggio           |                | totale               |                | minimo teorico<br>prescritto                     |                | monetizzazione<br>massima |                |
|           |                 |               |                                                                                                                        |                |                      |                |                      |                |                                                  |                |                           |                |
|           |                 |               | 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> |
| Verrua Po | ATR-PL 1        | 19            | 6,00                                                                                                                   | 114            | 6,00                 | 114            | 12,00                | 229            | 26,50                                            | 505            | 14,50                     | 276            |
|           | ATR-PL 2        | 42            | 6,00                                                                                                                   | 251            | 6,00                 | 251            | 12,00                | 501            | 26,50                                            | 1.107          | 14,50                     | 606            |
|           | ATR-PL 3        | 26            | 6,00                                                                                                                   | 157            | 6,00                 | 157            | 12,00                | 313            | 26,50                                            | 692            | 14,50                     | 379            |
|           | ATR-PL 4        | 22            | 6,00                                                                                                                   | 133            | 6,00                 | 133            | 12,00                | 265            | 26,50                                            | 586            | 14,50                     | 320            |
| TOTALE    |                 | 109           | 24                                                                                                                     | 654            | 24                   | 654            | 12,00                | 1.309          | 26,50                                            | 2.890          | 14,50                     | 1.581          |

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

### 3.3.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

#### 1 Località ed identificazione

L'ambito si colloca in via Ferrari.

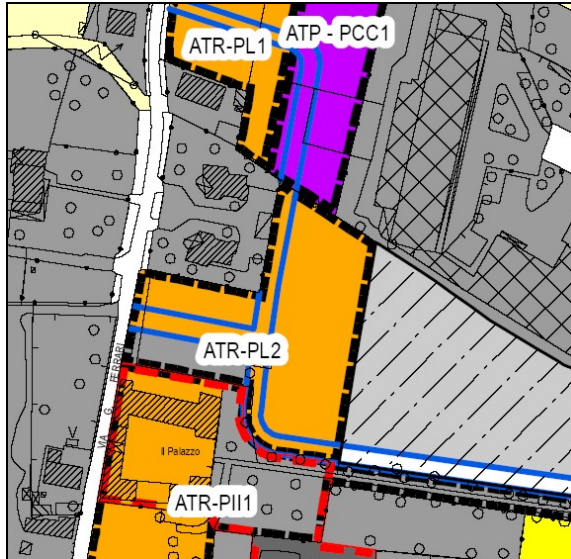


Figura 2. ATR\_PL2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR\_PL2. Foto aerea

#### 2 Stato di fatto

L'area è attualmente occupata da giardini e orti privati.

#### 3 Superficie territoriale totale

St totale = 7.461 m<sup>2</sup>

#### 4 Obiettivi

L'ambito si trova intercluso tra isolati già edificati. Si propone quindi l'urbanizzazione di un ambito che ha senz'altro vocazione residenziale. Tra gli obiettivi vi è la realizzazione di una strada, in prolungamento del viale alberato che conduce al Palazzo Opizzoni, che consente di collegare il centro del paese con via Ferrari, posta a carico dei lottizzanti. Tale viabilità di progetto è perfettamente inserita nel disegno viabilistico.

L'area interna all'ambito compresa tra la strada di progetto e palazzo Opizzoni, colorata in grigio nella "Carta delle previsioni di piano", è classificata come "ambito di verde privato" nella "Carta della disciplina delle aree". Su tale area è posto il divieto di edificazione, allo scopo di tutelare il cono visivo verso il palazzo.

Tuttavia, il volume edificabile è stato calcolato in funzione della superficie territoriale complessiva dell'ambito, compresa l'area di verde privato di cui sopra.

## 5 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

|     |                                   |   |                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dc  | Distanza dai confini              | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m                                                         |
| Ds  | Distanza dalle strade             | = | distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m |
| Df  | Distanza fra pareti finestrate    | = | distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m                                                       |
| SPp | Superficie a parcheggio privato   | = | 1,00 mq ogni 10 mc di volume                                                                                                                                                       |
| Ro  | Rapporto di occupazione del suolo | = | 60%                                                                                                                                                                                |
| Af  | Verde ecologico privato           | = | 40%                                                                                                                                                                                |

## 6 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.

## 7 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, che corrisponde alla sezione tipo 2B.

| TIPO | Piani f.t. | sottotetto    | AMMESSA | NON AMMESSA |
|------|------------|---------------|---------|-------------|
| 1A   | 1          | Non abitabile |         |             |
| 2A   | 2          | Non abitabile |         |             |
| 2B   | 2          | Abitabile     |         |             |
| 3A   | 3          | Non abitabile |         |             |
| 3B   | 3          | Abitabile     |         |             |

## 8 Tipologie consentite

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

| TIPOLOGIA            | AMMESSA | NON AMMESSA |
|----------------------|---------|-------------|
| A Villette singole   |         |             |
| B Villette binate    |         |             |
| C Villette triple    |         |             |
| D Villette a schiera |         |             |
| E Palazzine          |         |             |

**Box ed accessori.** Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

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