



COMUNE DI

**LUNGAVILLA**

PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

Piano di Governo del Territorio

**VARIANTE n. 02/2020**

**10**

**DdP**

**Documento di Piano**

**Fascicolo**

**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI  
TRASFORMAZIONE**

SINDACO  
Carla Beccaria

PROGETTISTI  
dott. arch. Mario Mossolani  
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Bariani

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE  
arch. Clara Nobile



**STUDIO MOSSOLANI**

Urbanistica Architettura Ingegneria

Via della Pace n. 14 - 27045 Casteggio (PV) - Tel. 0383-890096 - E-mail: [info@studiomossolani.it](mailto:info@studiomossolani.it)

**COMUNE DI LUNGAVILLA**  
Provincia di Pavia

# PGT

Piano di Governo del Territorio

## DOCUMENTO DI PIANO

# SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**Variente al PGT n. 02/2020**

## INDICE

---

<b>PARTE 1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ</b>	<b>4</b>
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE .....	5
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	6
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	7
<b>PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO</b>	<b>9</b>
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI .....	10
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....	16
<b>PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI</b>	<b>18</b>
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO .....	19
4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL): EDIFICABILITÀ.....	20
4.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL) .....	21
4.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC): EDIFICABILITÀ .....	35
4.5 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ATR-PCC) .....	37
<b>PARTE 5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)</b>	<b>57</b>
5.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO .....	58
5.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATP-PL): EDIFICABILITÀ.....	59
5.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATP-PL).....	60

<b>PARTE 6.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI (ATPP)</b>	<b>64</b>
6.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO .....	65
6.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATPP-PL): EDIFICABILITÀ .....	66
6.3	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATPP-PL).....	68
<b>PARTE 7.</b>	<b>TABELLE DEI TEMI DI PIANIFICAZIONE LOCALE E SOVRAORDINATA</b>	<b>72</b>

## Parte 1. Premessa

Il presente documento fa parte integrante delle Norme Tecniche del Documento di Piano, che sono qui espressamente richiamate, e disciplina con maggior dettaglio gli "ambiti di trasformazione". Esso contiene:

- le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano per l'attuazione degli ambiti di trasformazione;
- le precisazioni relative alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, polifunzionale, ecc.) ed alle modalità di attuazione (piano di lottizzazione, permesso di costruire convenzionato, ecc.);
- le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato contenute in specifiche "schede per l'attuazione", suddivise per categorie.

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

## 2.1 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	Permesso di costruire convenzionato (PCC)
2	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	Piano di lottizzazione (PL)

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 - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC); - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL).
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL).
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL).

## **2.2 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 (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

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

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

Il territorio comunale di Lungavilla è attraversato da:

- Autostrada A21 Torino-Piacenza (strada di tipo A): fascia di rispetto 60 metri.
- Strada Provinciale n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 65 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 79 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 23 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al limite esterno della carreggiata.

### **2 Mitigazione dell'impatto acustico**

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

### **3 Presenza di allevamenti di animali**

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

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

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.

Secondo le informazioni fornite dall'Amministrazione comunale, confermate dai rilievi in sito, nel territorio comunale di Lungavilla non sono presenti allevamenti di bestiame.

## 2.3 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 edilizi 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**" (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 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi "molto bassa" e "bassa").

#### **Sensibilità molto alta**

- Ambiti del parco palustre (o riserva naturale "Stagni di Lungavilla").
- Fascia di rispetto della riserva naturale, così come rappresentata nella "Carta delle previsioni di piano", nella "Carta della disciplina delle aree" e nella "Carta dei servizi".
- Ambiti della città consolidata, da consolidare e da trasformare situati in prossimità della riserva naturale, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.
- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (torrente Luria, rio Luria, rio Lurietta, roggia Brignolo, roggia Torbida).

#### **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, produttivi e commerciali del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni;
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.

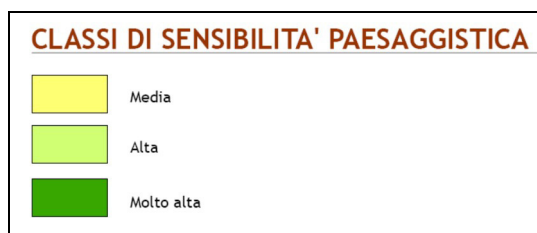
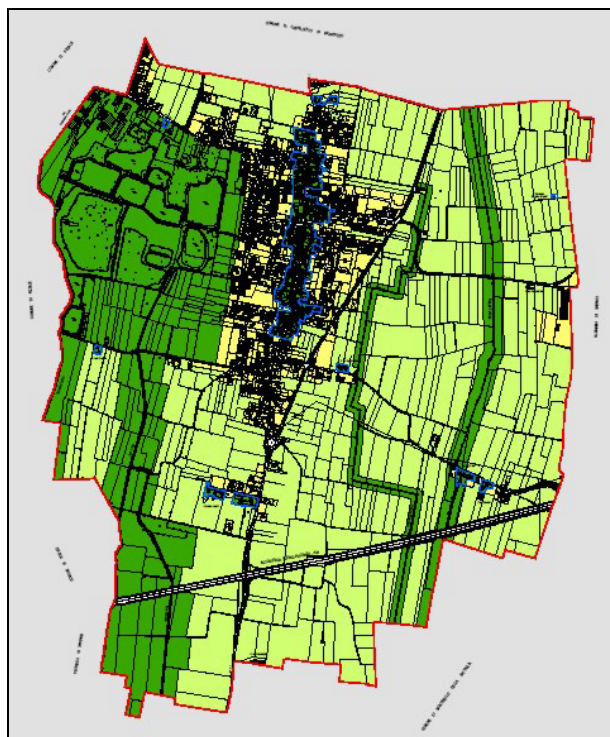


Figura 1. "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" (figura modificata dalla Variante n. 02/2020)

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

## 3.1 Tipologie edilizie residenziali

### 1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono 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.
	1B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'art. 63, comma 6 della LR 12/2005
2 PIANI FUORI TERRA	2A	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili.
	2B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. 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.

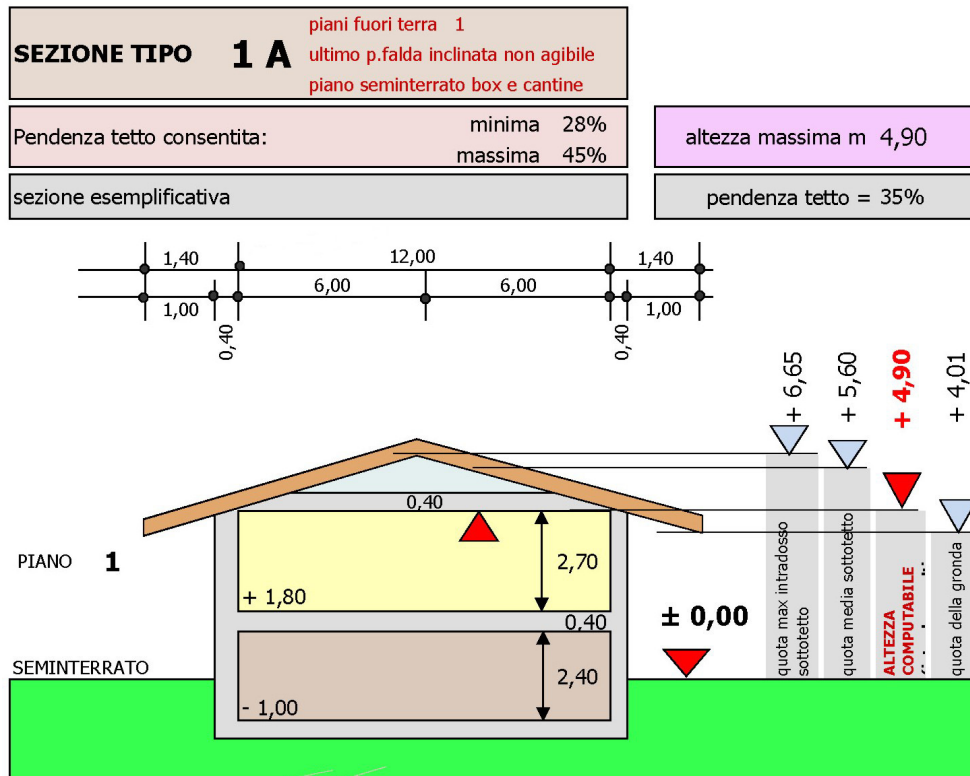
**In tutti gli ambiti di trasformazione residenziali è prevista un'altezza massima degli edifici di 7,50 metri, misurata all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.**

## 6 Sezioni a un piano fuori terra

### Sezione tipo 1A

La sezione è costituita da:

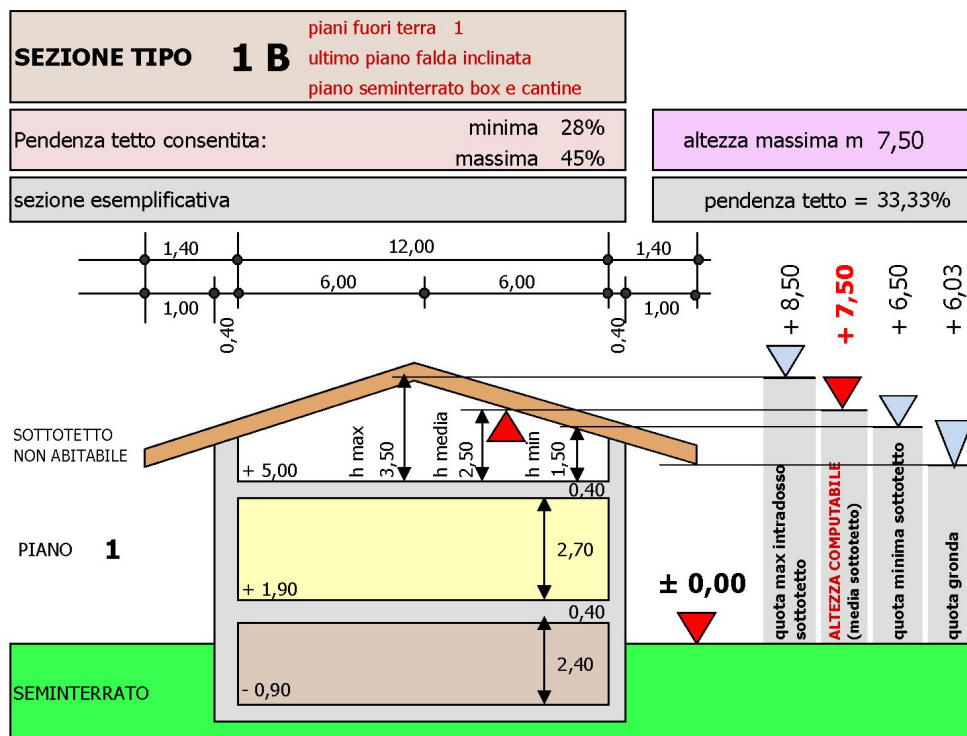
- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile.
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 4,90 m.



## Sezione tipo 1B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'articolo 63, comma 6 della LR 12/2005;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 7,50 m.

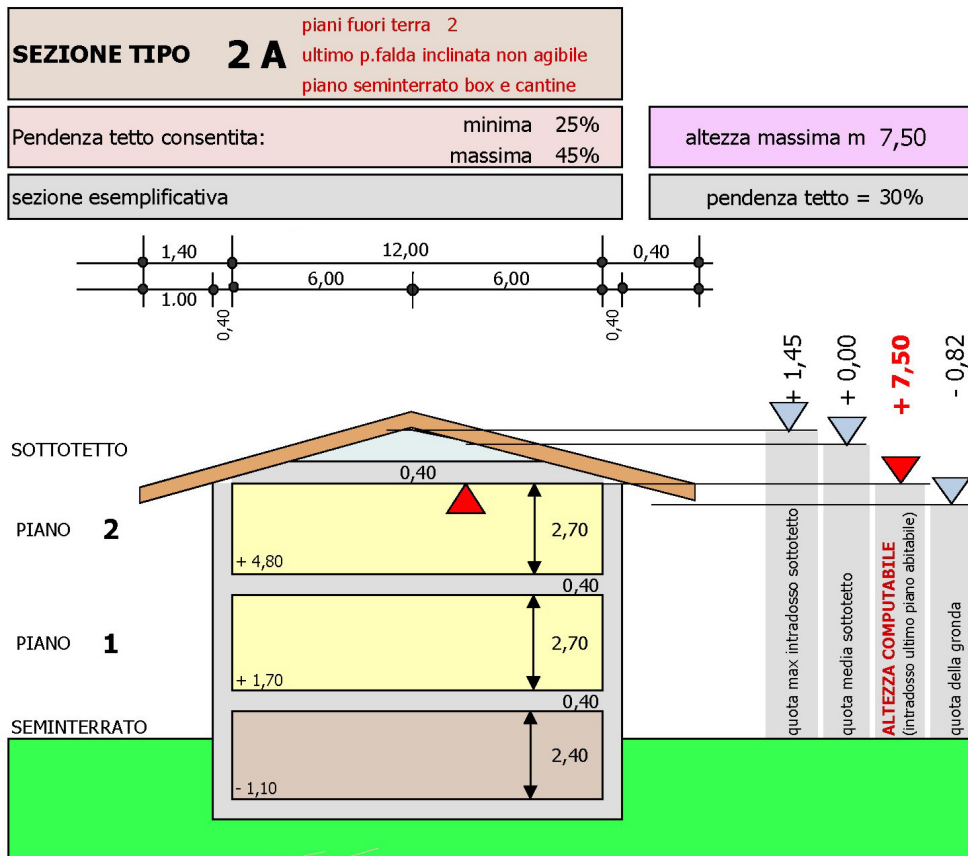


## 7 Sezioni a 2 piani fuori terra

### Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

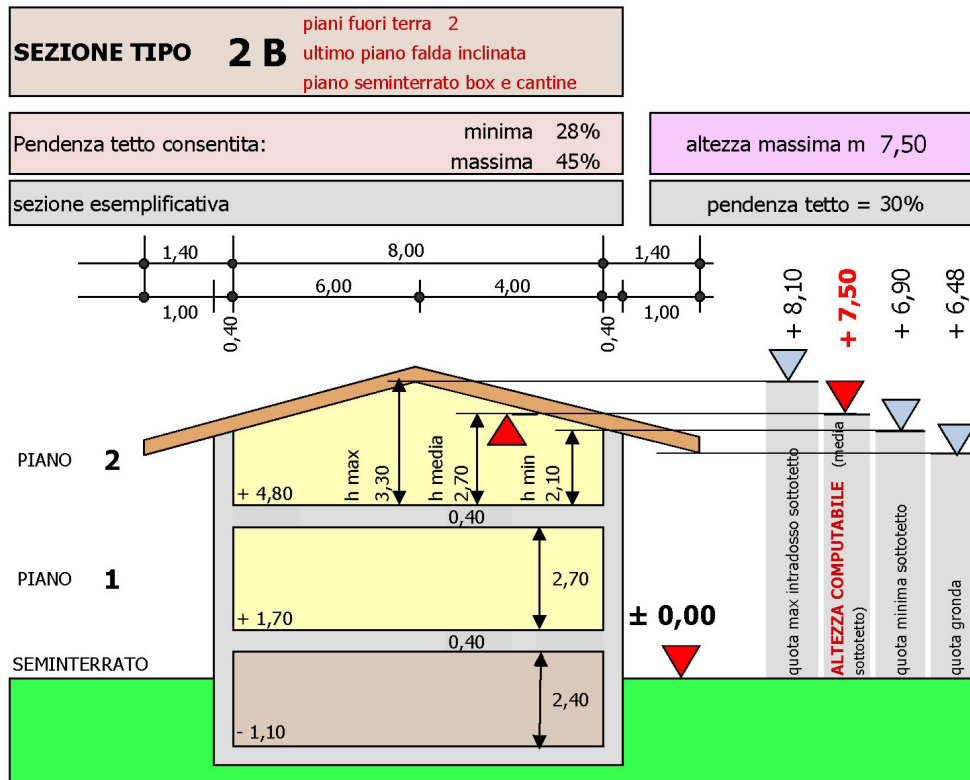
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 7,50 m.



## Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 7,50 m.





## 3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

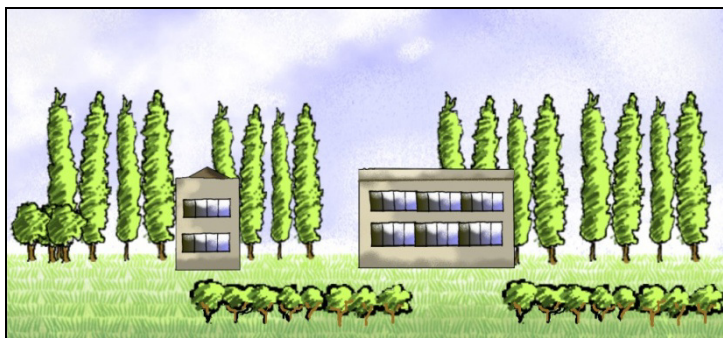
### 1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

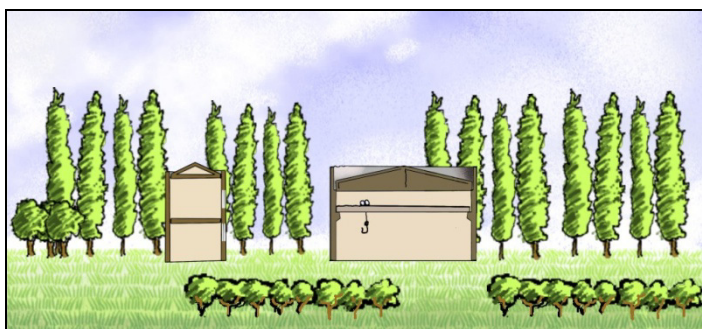
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

## 2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



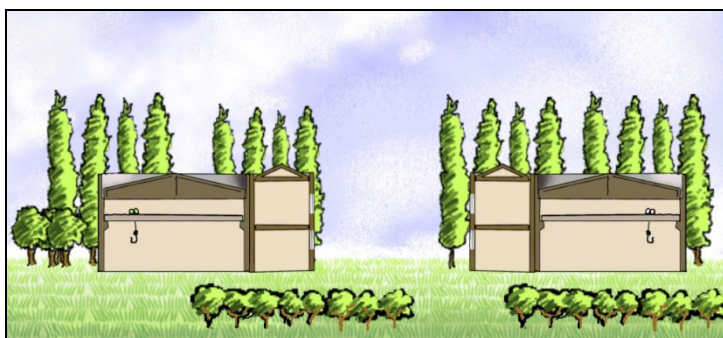
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI

## **Parte 4. Ambiti di trasformazione residenziali**

## 4.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

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

### 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	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR, Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### 3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

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

### 1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL) è oggetto di perequazione d'ambito. È ammesso un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, pari al 20% dell'indice minimo.

### 2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
			m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR-PL 1	Capoluogo	Via Roma	16.423	0,70	0,14	0,84	11.496	2.299	13.795	77	92
ATR-PL 2	Capoluogo	Via Pertini	8.452	0,70	0,14	0,84	5.916	1.183	7.100	39	47
ATR-PL 3	Capoluogo	Via Sandri	10.510	0,70	0,14	0,84	7.357	1.471	8.828	49	59
ATR-PL 4	Capoluogo	Via Massazza	9.739	0,70	0,14	0,84	6.817	1.363	8.181	45	55
TOTALE			45.124	0,70	0,14	0,84	31.587	6.317	37.904	211	253

(\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

### 3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PL sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
Via Roma	ATR-PL 1	92	6,00	552	6,00	552	12,00	1.104	18,00	1.655	6,00	552
Via Pertini	ATR-PL 2	47	6,00	284	6,00	284	12,00	568	18,00	852	6,00	284
Via Sandri	ATR-PL 3	59	6,00	353	6,00	353	12,00	706	18,00	1.059	6,00	353
Via Massazza	ATR-PL 4	55	6,00	327	6,00	327	12,00	654	18,00	982	6,00	327
TOTALE		253	6,00	1.516	6,00	1.516	12,00	3.032	18,00	4.548	6,00	1.516

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

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

## 4.3.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova in via Roma, a ovest del capoluogo. Esso è parzialmente occupato dai capannoni di un'attività artigianale dismessa.

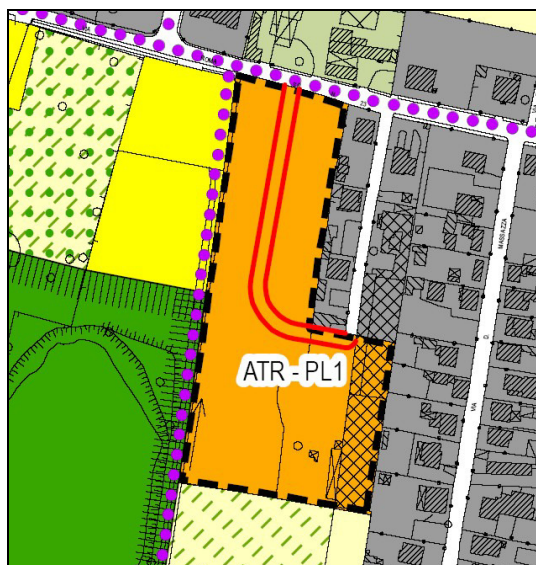


Figura 2. ATR-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR-PL 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

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



L'edificazione è subordinata alla realizzazione di una strada interna (evidenziata in rosso nella figura), che si collega alla strada esistente.

#### 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	16.423	minimo	77	m <sup>3</sup> /abit	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				massimo			
				92			
Indice di edificabilità territoriale minimo				Volume edificabile			
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	11.496
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,14	Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia residenziale sociale				Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	1.183
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84	Edilizia residenziale sociale			
Aree per servizi di perequazione d'ambito				Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	13.795
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	92	1.655	verde attrezzato	6,00	92	552
da cedere	12,00	92	1.104	parcheggio	6,00	92	552
parametriche monetizzabili	6,00	92	552	totale	12,00	92	1.104

#### 5 Indagine ambientale preliminare del sito

Nell'ambito in oggetto è presente un'attività artigianale dismessa.

L'attuazione degli interventi è subordinata allo svolgimento di una indagine ambientale preliminare sul sito, a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

#### 6 Indicazioni del PTCP

L'ambito è situato al confine con la Riserva Naturale "Stagni di Lungavilla" (parco palustre). Le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP individuano la riserva naturale come "area protetta esistente", nonché come "area di elevato contenuto naturalistico", soggetta alla prescrizioni di cui all'articolo 34, commi 10-20 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano Provinciale.

La Riserva naturale è stata istituita con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 16 del 13 luglio 2010. Il Comune di Lungavilla, in quanto ente gestore, dovrà predisporre il Piano di Gestione della Riserva, recependo gli indirizzi e le prescrizioni di salvaguardia ambientale indicati nella medesima DCR.

Si prescrive quindi che la porzione di perimetro dell'ambito di trasformazione ATR-PL 1 a contatto con la Riserva naturale sia adeguatamente piantumata con essenze vegetali autoctone, al fine di attenuare il più possibile l'impatto paesaggistico. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del DdP, del PdR e del PdS.

#### 7 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito di trasformazione in oggetto si trova in via Roma: la presenza di un piccolo polo produttivo provoca il frequente passaggio di mezzi pesanti lungo la strada. Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

#### 8 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto, che è interno al centro abitato del capoluogo, si affaccia sulla Strada Provinciale n. 23 (via Roma), che è una strada di tipo F ("strada locale"), secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.).

Il progetto della viabilità di accesso all'ambito è pertanto subordinato al nulla osta da parte della Provincia di Pavia, ente gestore della SP n. 23.

L'ambito ATR-PL 1 potrà accedere alla viabilità provinciale (via Roma) attraverso la strada di progetto indicata in planimetria, che dovrà diventare un circuito a senso unico con la strada esistente collegata.

#### 9 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.



**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 10 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese"). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che consistono nella piantumazione di essenze vegetali autoctone (vedi Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS) lungo almeno il 75% del perimetro dell'ambito di trasformazione in oggetto.

## 11 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio





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 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%




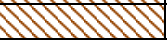

## 13 Numero dei piani fuori terra

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 7,50 m.

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

## 14 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		

## 4.3.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 2

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova in via Pertini, a est del capoluogo.

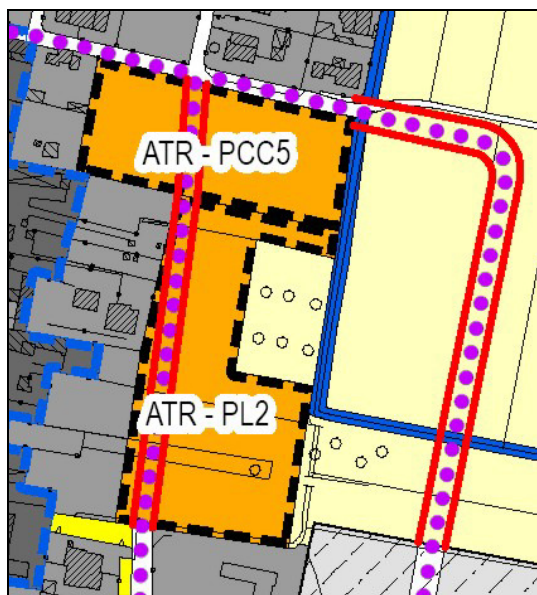


Figura 4. ATR-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano" (figura modificata dalla Variante n. 02/2020)

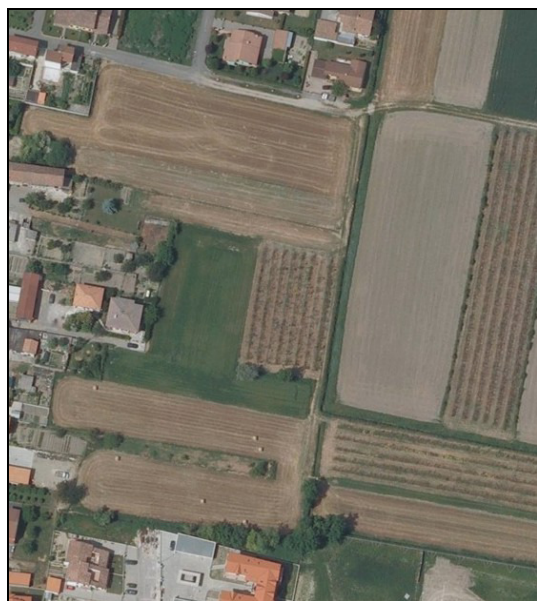


Figura 5. ATR-PL 2. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di una strada in prolungamento di via Pertini (evidenziata in rosso nella figura).

### 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	8.452	minimo	39	massimo	47
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,70	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	5.916
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,14	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	1.183
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	7.100
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	47	852	verde attrezzato	6,00	47	284
da cedere	12,00	47	568	parcheggio	6,00	47	284
parametriche monetizzabili	6,00	47	284	totale	12,00	47	568

(tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

### 5 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Brignolo (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

### 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

La lottizzazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione della strada in prolungamento di via Pertini. Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

### 7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

### 8 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese"). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che consistono nella piantumazione di essenze vegetali autoctone (vedi Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS) lungo almeno il 75% del perimetro dell'ambito di trasformazione in oggetto.

### 9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 10 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%

## 11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m.

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

## 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 AMMESSA
b1	box esterno	
b2	box interrato	
b3	seminterrato	

### 4.3.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 3

#### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quartiere compreso tra via Sandri, via Massazza e via Ca' di Gigia, nella zona centrale del capoluogo.

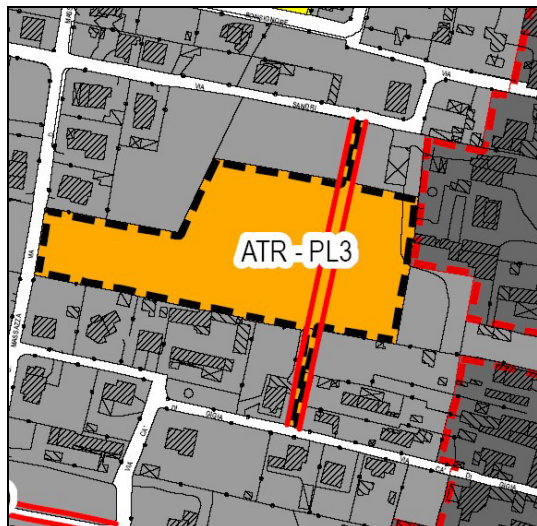


Figura 6. ATR-PL 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 7. ATR-PL 3. Foto aerea

#### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

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

#### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra via Ca' di Gigia e via Sandri (evidenziata in rosso nella figura).

#### 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	10.510	minimo	49	massimo	59
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,70	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	7.357
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,14	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	1.471
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	8.828
Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	59	1.059	verde attrezzato	6,00	59	353
da cedere	12,00	59	706	parcheggio	6,00	59	353
parametriche monetizzabili	6,00	59	353	totale	12,00	59	706

#### 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

#### 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

#### 7 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%

#### 8 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

#### 9 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 7,50 m.



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

## 10 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		



## 4.3.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 4

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova in via Massazza, nel quadrante sud occidentale del capoluogo.

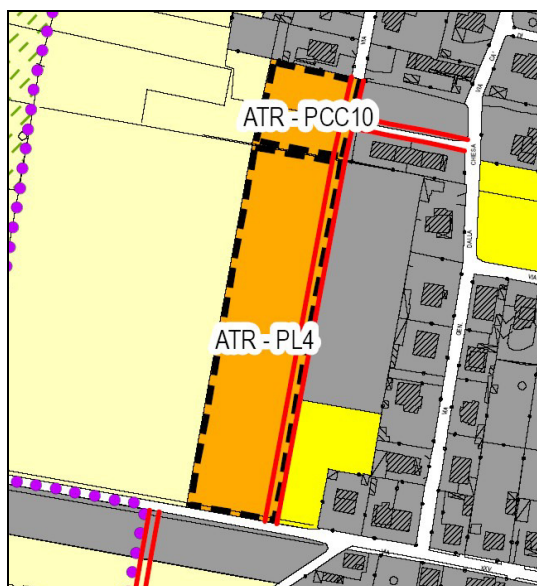


Figura 8. ATR-PL 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 9. ATR-PL 4. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di una strada in prolungamento di via Massazza (evidenziata in rosso nella figura).

### 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	9.739	minimo	45	m <sup>3</sup> /abit	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,70	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	6.817
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,14	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	1.363
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	8.181
Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	55	982	verde attrezzato	6,00	55	327
da cedere	12,00	55	654	parcheggio	6,00	55	327
parametriche monetizzabili	6,00	55	327	totale	12,00	55	654

### 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

### 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

### 7 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%

### 8 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 9 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 7,50 m.

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

## 10 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		

## 4.4 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC): edificabilità

### 1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) è oggetto di perequazione d'ambito. Negli ATR-PCC non sono ammessi incentivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale.

### 2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PCC è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit 150	
			St m²	It_min m³/m²	It_agg 20% m³/m²	It_tot m³/m²	V_min m³	V_agg m³	V_tot m³	min n	max n
<b>ATR-PCC 3</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>Via Roma</b>	3.755	0,80	0,00	0,80	3.004	0,00	3.004	20	20
<b>ATR-PCC 4</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>Via Umberto I</b>	2.712	0,80	0,00	0,80	2.170	0,00	2.170	14	14
<b>ATR-PCC 5</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>Via Umberto I</b>	5.567	0,80	0,00	0,80	4.454	0,00	4.454	30	30
<b>ATR-PCC 6</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>Via Mazzini</b>	6.662	0,80	0,00	0,80	5.330	0,00	5.330	36	36
<b>ATR-PCC 8</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>Via Colombo</b>	2.602	0,80	0,00	0,80	2.082	0,00	2.082	14	14
<b>ATR-PCC 10</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>Via Massazza</b>	2.275	0,80	0,00	0,80	1.820	0,00	1.820	12	12
<b>TOTALE</b>			<b>23.573</b>	<b>0,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,80</b>	<b>18.858</b>	<b>0,00</b>	<b>18.858</b>	<b>126</b>	<b>126</b>

(\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

*(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)*

### 3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PCC sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	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>
<b>Via Roma</b>	<b>ATR-PCC 3</b>	20	6,00	120	6,00	120	12,00	240	18,00	360	6,00	120
<b>Via Umberto I</b>	<b>ATR-PCC 4</b>	14	6,00	87	6,00	87	12,00	174	18,00	260	6,00	87
<b>Via Umberto I</b>	<b>ATR-PCC 5</b>	30	6,00	178	6,00	178	12,00	356	18,00	534	6,00	178
<b>Via Mazzini</b>	<b>ATR-PCC 6</b>	36	6,00	213	6,00	213	12,00	426	18,00	640	6,00	213
<b>Via Colombo</b>	<b>ATR-PCC 8</b>	14	6,00	83	6,00	83	12,00	167	18,00	250	6,00	83
<b>Via Massazza</b>	<b>ATR-PCC 10</b>	12	6,00	73	6,00	73	12,00	146	18,00	218	6,00	73
<b>TOTALE</b>		<b>126</b>	<b>6,00</b>	<b>754</b>	<b>6,00</b>	<b>754</b>	<b>12,00</b>	<b>1.509</b>	<b>18,00</b>	<b>2.263</b>	<b>6,00</b>	<b>754</b>

*(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)*

## **4.5 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)**

## 4.5.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 3

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova in via Roma, ad ovest del capoluogo.

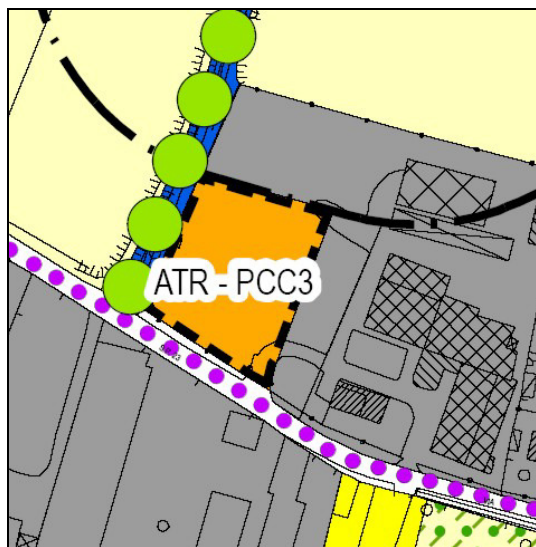


Figura 10. ATR-PCC 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

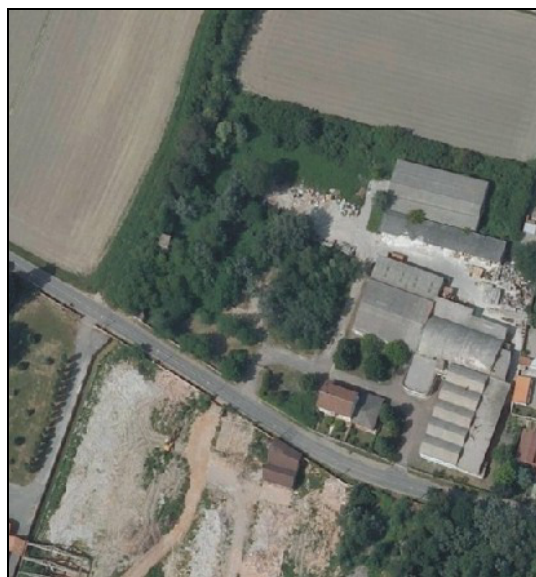


Figura 11. ATR-PCC 3. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata ad orto e giardino privato.

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

### 3 Obiettivi

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

## 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	3.755	minimo	20	massimo	20
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	3.004
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di It_min				Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di V_min			
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	3.004
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	20	360	verde attrezzato	6,00	20	120
da cedere	12,00	20	240	parcheggio	6,00	20	120
parametriche monetizzabili	6,00	20	120	totale	12,00	20	240

## 5 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sul rio Luria (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

Le Tavole 3.1 e 3.2, inoltre, identificano il rio Luria come "corridoio ecologico", sottoposto alle prescrizioni di tutela di cui all'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano Provinciale.

Si prescrive quindi che la porzione di perimetro dell'ambito di trasformazione situata lungo il rio Luria sia adeguatamente piantumata con essenze vegetali autoctone (si vedano le essenze arboree ed arbustive consigliate in Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS).

## 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 7 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

L'ambito di trasformazione in oggetto si trova in via Roma: la presenza di un piccolo polo produttivo provoca il frequente passaggio di mezzi pesanti lungo la strada. Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 8 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto, che è interno al centro abitato, si affaccia sulla Strada Provinciale n. 23 (via Roma), che è una strada di tipo F ("strada locale"), secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.).

Il progetto della viabilità di accesso all'ambito è pertanto subordinato al nulla osta da parte della Provincia di Pavia, ente gestore della SP n. 23.

## 9 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese"). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti



interventi di rinaturazione compensativa, che consistono nella piantumazione di essenze vegetali autoctone (vedi Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS) lungo almeno il 75% del perimetro dell'ambito di trasformazione in oggetto.

## 10 Compatibilità urbanistica con gli ambiti adiacenti

L'ambito in oggetto è situato accanto ad un'azienda che produce oggetti in ceramica. Sul lato opposto della strada si trova invece l'area della ex fornace Bettaglio, occupata da capannoni dismessi, dove è stato recentemente installato un campo di pannelli fotovoltaici.

Gli interventi di piantumazione posti a carico dei lottizzanti per rispettare le prescrizioni del PTCP (corridoio ecologico del rio Luria) e della RER (Area prioritaria per la biodiversità AP 34) hanno anche lo scopo di creare una zona verde "tampone" tra gli insediamenti residenziali previsti e gli ambiti produttivi adiacenti.

## 11 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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 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%

## 13 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 7,50 m.

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

## 14 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		

## 4.5.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 4

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova a nord del capoluogo, in una traversa di via Umberto I.

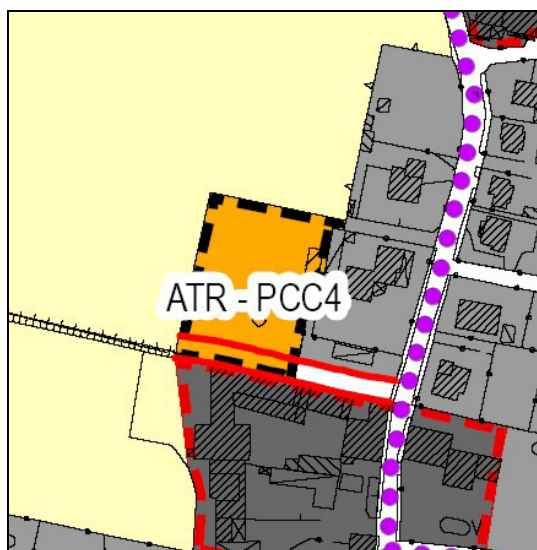


Figura 12. ATR-PCC 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 13. ATR-PCC 4. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata ad orto e giardino privato.

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

### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata al potenziamento e prolungamento della traversa di via Umberto I.

## 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	2.712	minimo	14	massimo	14
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	2.170
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	2.170
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	14	260	verde attrezzato	6,00	14	87
da cedere	12,00	14	174	parcheggio	6,00	14	87
parametriche monetizzabili	6,00	14	87	totale	12,00	14	174

## 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 7 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese"). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che consistono nella piantumazione di essenze vegetali autoctone (vedi Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS) lungo almeno il 75% del perimetro dell'ambito di trasformazione in oggetto.

## 8 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%

## 9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 10 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 7,50 m.

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

## 11 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		

## 4.5.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 5

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova a nord est del capoluogo, in una traversa di via Umberto I.

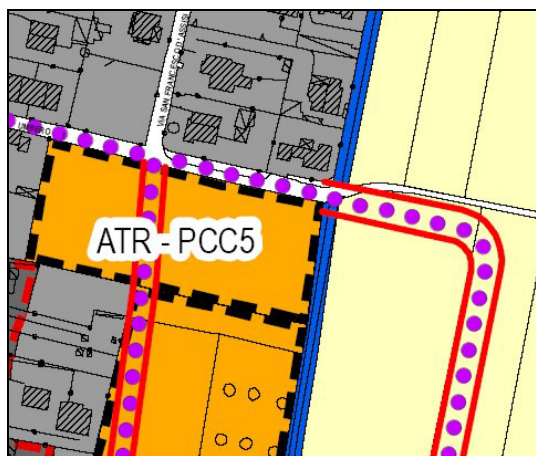


Figura 14. ATR-PCC 5. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 15. ATR-PCC 5. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra la traversa di via Umberto I e via Pertini. I lottizzanti devono inoltre realizzare a propria cura e spese la pista ciclopeditone indicata in cartografia.

## 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	5.567	minimo	30	massimo	30
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	4.454
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di It_min				Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di V_min			
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	4.454
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	30	534	verde attrezzato	6,00	30	178
da cedere	12,00	30	356	parcheggio	6,00	30	178
parametriche monetizzabili	6,00	30	178	totale	12,00	30	356

## 5 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Brignolo (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

## 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 7 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 8 Indicazioni della RER

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese"). Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa, che consistono nella piantumazione di essenze vegetali autoctone (vedi Allegato alle NTA del DdP, PdR, PdS) lungo almeno il 75% del perimetro dell'ambito di trasformazione in oggetto.

## 9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 10 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%

## 11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m.

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

## 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 AMMESSA
b1	box esterno	
b2	box interrato	
b3	seminterrato	



## 4.5.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 6

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova ad est del capoluogo, all'incrocio tra via Mazzini e la SP n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme.

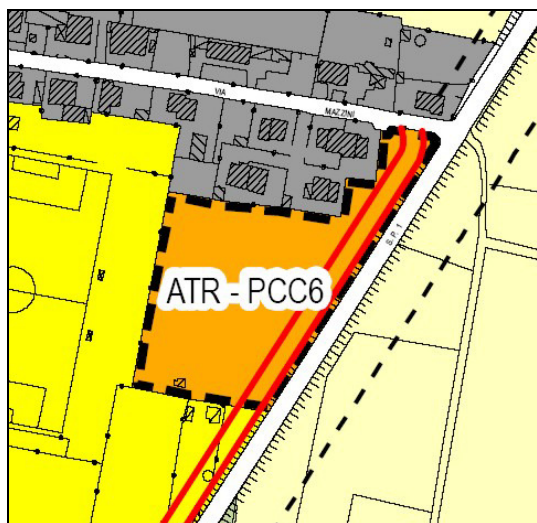


Figura 16. ATR-PCC 6. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 17. ATR-PCC 6. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo a riposo.

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

### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra via Mazzini e via Montagna, che si trova a quota più bassa rispetto alla Strada Provinciale n. 1.

## 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	6.662	minimo	36	massimo	36
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	5.330
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di It_min				Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di V_min			
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	5.330
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	36	640	verde attrezzato	6,00	36	213
da cedere	12,00	36	426	parcheggio	6,00	36	213
parametriche monetizzabili	6,00	36	213	totale	12,00	36	426

## 5 Indicazioni del PTCP - Fasce di rispetto della viabilità provinciale

Il PTCP individua la Strada Provinciale n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme come infrastruttura di livello regionale, destinata ad interventi di riqualificazione.

Secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.), la SP n. 1 è una strada di tipo F, soggetta ad una fascia di rispetto di 20 metri.

Tuttavia, l'ambito di trasformazione in oggetto si trova all'interno del centro abitato del capoluogo: all'interno dei centri abitati, il Codice della Strada non prescrive alcuna fascia di rispetto.

La previsione della strada di collegamento tra via Mazzini e via Montagna assicura, in ogni caso, un arretramento di circa 10 metri delle nuove costruzioni rispetto alla strada provinciale.

Si precisa, per concludere, che l'accesso all'ambito di trasformazione non avverrà tramite la SP n. 1, bensì tramite via Mazzini e la strada di progetto sopra descritta.

## 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 7 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 8 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto, che è interno al centro abitato del capoluogo, si affaccia sulla Strada Provinciale n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme, che è una strada di tipo F ("strada locale"), secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.).

Gli ambiti ATR-PCC 6 e ATR-PCC 7 potranno accedere alla viabilità solo attraverso l'indicata strada di arroccamento, che dovrà essere a senso unico dalla via Mazzini alla via Montagna. Contestualmente, la via Mazzini dovrà diventare a senso unico entrante dalla SP n. 1, mentre la via Montagna dovrà diventare a senso unico uscente dalla SP n. 1.

## 9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 10 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%

## 11 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m.

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

## 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 AMMESSA
b1	box esterno	
b2	box interrato	
b3	seminterrato	

## 4.5.5 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 8

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova in via Colombo, nel centro del capoluogo.

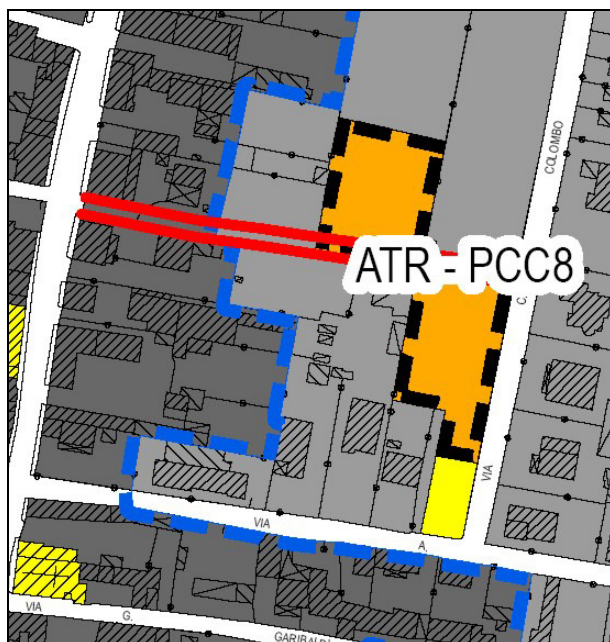


Figura 18. ATR-PCC 8. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano" (Variante n. 01/2016)



Figura 19. ATR-PCC 8. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

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

### 3 Obiettivi

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

L'edificazione è subordinata alla realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra via Colombo e via Umberto I.

### 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	2.602	m <sup>3</sup> /abit		150	
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				minimo	14	massimo	14
Indice di edificabilità territoriale minimo				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	2.082
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volume aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	2.082
Aree per servizi di perequazione d'ambito				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	14	250	verde attrezzato	6,00	14	83
da cedere	12,00	14	167	parcheggio	6,00	14	83
parametriche monetizzabili	6,00	14	83	totale	12,00	14	167

(Tabella modificata dalla Variante n. 01/2016)

### 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

### 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

### 7 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%

## 8 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 9 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 7,50 m.

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

## 10 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		



## 4.5.6 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 10

### 1 Località ed identificazione

L'ambito trova a sud ovest del capoluogo, in via Massazza.

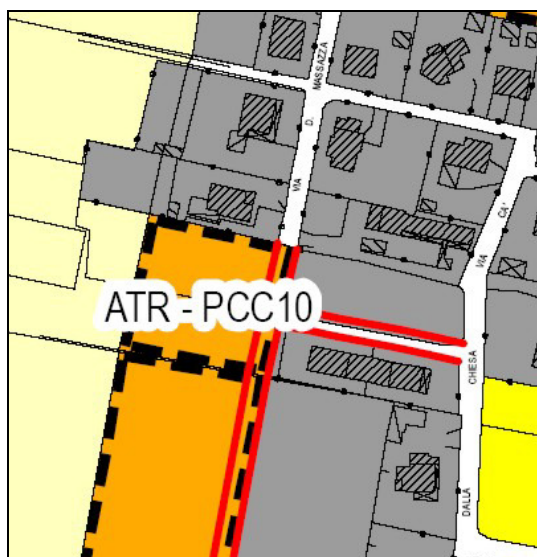


Figura 20. ATR-PCC 10. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 21. ATR-PCC 10. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio. L'edificazione è subordinata alla realizzazione del prolungamento di via Massazza.

## 4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	2.275	minimo	12	massimo	12
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume minimo	V_min	m <sup>3</sup>	1.820
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di It_min				Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di V_min			
Edilizia bioclimatica	It_agg	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,00	Edilizia bioclimatica	V_agg	m <sup>3</sup>	0
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m <sup>3</sup>	1.820
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /abit	n.	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	18,00	12	218	verde attrezzato	6,00	12	73
da cedere	12,00	12	146	parcheggio	6,00	12	73
parametriche monetizzabili	6,00	12	73	totale	12,00	12	146

## 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

## 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 7 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%

## 8 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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.

## 9 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 7,50 m.



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

## 10 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		

## **Parte 5. Ambiti di trasformazione produttivi (ATP)**

## 5.1 Ambiti di trasformazione produttivi: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione produttivi ATP possono essere soggetti alle seguenti modalità di attuazione:

- Piano di lottizzazione (ATP-PL).

### 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	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR, Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### 3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione produttivi sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

## 5.2 Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL): edificabilità

### 1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (ATP-PL) è oggetto di perequazione d'ambito. È ammesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva sociale, pari al 20% dell'indice minimo.

### 2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale			Superficie lorda di pavimento		
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
			St	Ut_min	Ut_agg	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg	SLP_tot
			m <sup>2</sup>	mq/mq	20% mq/mq	mq/mq	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>ATP-PL 2</b>	<b>C. Colombina</b>	<b>SP n. 65</b>	14.823	0,42	0,08	0,50	6.226	1.245	7.471
<b>TOTALE</b>			<b>14.823</b>	<b>0,42</b>	<b>0,08</b>	<b>0,50</b>	<b>6.226</b>	<b>1.245</b>	<b>7.471</b>

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

*(Tabella modificata dalla Variante n. 01/2016)*

### 3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATP-PL sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>C. Colombina</b>	<b>ATP-PL 2</b>	7.471	5%	374	5%	374	10%	747	20%	1.494	10%	747
<b>TOTALE</b>		<b>7.471</b>	<b>5%</b>	<b>374</b>	<b>5%</b>	<b>374</b>	<b>10%</b>	<b>747</b>	<b>20%</b>	<b>1.494</b>	<b>10%</b>	<b>747</b>

*(Tabella modificata dalla Variante n. 01/2016)*

### **5.3 Schede degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)**

## 5.3.1 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 2

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova ad est del capoluogo, lungo la SP n. 65, di fianco al capannone della ditta SIMI, al confine con il comune di Verretto.

La ditta SIMI si occupa di carpenteria metallica (produzione e vendita di recinzioni industriali ed affini).

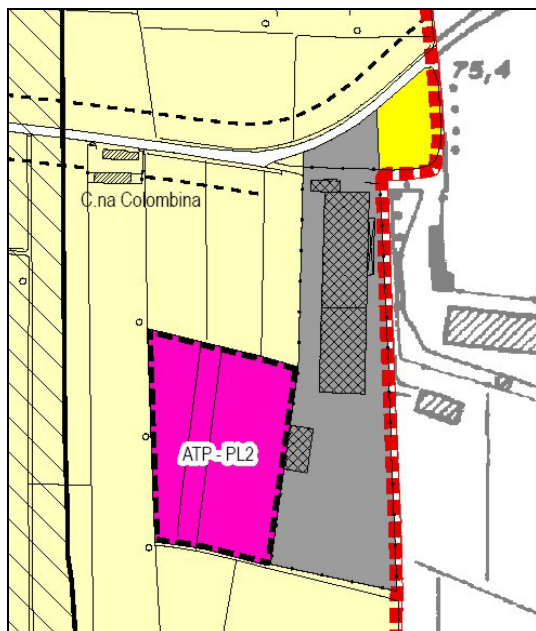


Figura 22. ATP-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano" (Variante n. 01/2016)



Figura 23. ATP-PL 2. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è lo sviluppo di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, in ampliamento della ditta SIMI, lontano dal centro abitato del capoluogo.

### 4 Indici di utilizzazione, SLP, cessioni, monetizzazioni

L'indice di utilizzazione territoriale, la SLP ammessa, le cessioni e le monetizzazioni previste sono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Superficie territoriale							
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	14.823				
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Superficie lorda di pavimento edificabile			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,42	SLP minima	SLP_min	m <sup>2</sup>	6.226
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di Ut_min			SLP aggiuntiva (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	Ut_agg	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,08	Edilizia bioclimatica	SLP_agg	m <sup>2</sup>	1.245
Edilizia produttiva convenzionata				Edilizia produttiva convenzionata			
Indice di utilizzazione territoriale totale	<b>Ut_tot</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>	SLP edificabile totale	<b>SLP_tot</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7.471</b>
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_tot	superficie servizi	destinazione	parametro	SLP_tot	superficie servizi
	% SLP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		% SLP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	20%	7.471	1.494	verde attrezzato	5%	7.471	374
da cedere	10%	7.471	747	parcheggio	5%	7.471	374
parametriche monetizzabili	10%	7.471	747	totale	10%	7.471	747

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

È consentita la monetizzazione totale delle aree per servizi pubblici.

### 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

### 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

### 7 Viabilità di accesso

Il progetto della viabilità di accesso all'ambito dovrà essere coordinato con quello relativo all'ambito di trasformazione ATP-PL 1, e sottoposto al nulla osta della Provincia di Pavia, ente gestore della SP n. 65.

L'ambito ATP-PL 2 e la contigua area artigianale/industriale esistente potranno accedere alla SP n. 65 solo attraverso un unico accesso.

## 8 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 fabbricati	=	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%

## 9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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

## 10 Altezza massima

L'altezza massima He consentita per i capannoni, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 12,00 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

## 11 Tipologie consentite

Sono consentite le seguenti tipologie, secondo le definizioni riportate al Paragrafo 3.2.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		

## 12 Prescrizioni particolari

Durante la conferenza di concertazione sulle previsioni del PGT aventi valenza sovracomunale (17 giugno 2011), prevista ai sensi degli articoli 17-18-19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, i rappresentanti del comune di Verretto hanno segnalato che i fossi e i canali di irrigazione non sono in grado di assorbire in modo adeguato le acque meteoriche, che provocano sovente l'allagamento dei campi e delle cantine degli edifici situati nella zona. Ciò è dovuto, oltre che alla scarsa capacità dei fossi e alla carenza di manutenzione, anche alla impermeabilizzazione dei suoli (parcheggio asfaltato della ditta SIMI).

Si prescrive pertanto che il progetto degli interventi negli ambiti di trasformazione ATP-PL 1 e ATP-PL 2 sia accompagnato da uno specifico studio di fattibilità idraulica, volto a garantire il completo smaltimento delle acque piovane. A tale scopo, gli spazi esterni adibiti al transito e alla sosta dei veicoli dovranno essere pavimentati con materiali ad alto tasso di permeabilità.

## 13 Compatibilità con gli ambiti adiacenti

Dovrà essere prevista l'edificazione verso il confine con lo stabilimento produttivo esistente e dovranno essere altresì inseriti opportuni elementi di mitigazione ambientale (fasce tampone adeguatamente piantumate) ed elementi di naturalità con funzione di filtro, verso le aree agricole.



## **Parte 6. Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATPP)**

## 6.1 Ambiti di trasformazione polifunzionali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

### 1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione polifunzionali ATPP si attuano tramite piano di lottizzazione (ATPP-PL).

### 2 Destinazione d'uso

Negli ambiti di trasformazione polifunzionali è consentita la destinazione mista commerciale e produttiva. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP, Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR, Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### 3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione polifunzionali ATPP sono dettagliati nelle Tabelle dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

## 6.2 Ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL): edificabilità

### 1 Ambito di trasformazione ATPP-PL 1

L'ambito di trasformazione ATPP-PL 1, soggetto a piano di lottizzazione, è oggetto di perequazione d'ambito. È ammesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata, pari al 20% dell'indice minimo.

La capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione ATPP-PL 1 è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale			Superficie lorda di pavimento		
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
			St m <sup>2</sup>	Ut_min mq/mq	Ut_agg mq/mq 20%	Ut_tot mq/mq	SLP_min m <sup>2</sup>	SLP_agg m <sup>2</sup>	SLP_tot m <sup>2</sup>
<b>ATPP-PL 1</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>SP 1/SP 79</b>	11.075	0,42	0,08	0,50	4.652	930	5.582

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

La SLP a destinazione commerciale deve essere pari almeno al 50% della SLP complessiva ammessa. Di conseguenza, la SLP a destinazione produttiva non può superare il 50% della SLP complessiva ammessa.

Indirizzo	Sigla ambito	Suddivisione della SLP per destinazione (*)				
		SLP totale	SLP commerciale minima		SLP produttiva massima	
		SLP_tot m <sup>2</sup>	SLP_comm % SLP_tot		SLP_prod % SLP_tot	
<b>SP 1/SP 79</b>	<b>ATPP-PL 1</b>	5.582	50%	2.791	50%	2.791

(\*) La SLP a destinazione commerciale deve essere almeno pari al 50% della SLP complessiva

Le cessioni di aree per servizi pubblici, che variano a seconda della destinazione (commerciale e produttiva), sono riportate nella seguente tabella riassuntiva, in cui si ipotizza una equiripartizione della SLP di progetto fra destinazione commerciale e destinazione produttiva.

Sigla ambito	DESTINAZIONE COMMERCIALE Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione (*)	
	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>ATPP-PL 1</b>	2.791	0%	0,00	50%	1.395	50%	1.395	100%	2.791	50%	1.395

Sigla ambito	DESTINAZIONE PRODUTTIVA Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_prod	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione (*)	
	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>
<b>ATPP-PL 1</b>	2.791	5%	140	5%	140	10%	279	20%	558	10%	279

### **6.3 Schede degli ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL)**

## 6.3.1 SCHEDA AMBITO: ATPP-PL 1

### 1 Località ed identificazione

L'ambito si trova ad est del capoluogo, all'incrocio tra la SP n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme e la SP n. 79.

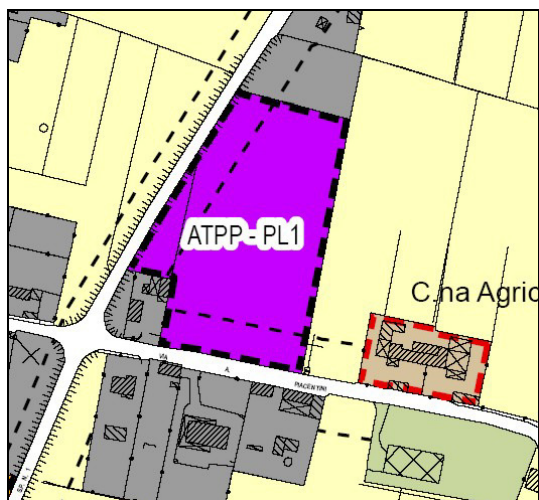


Figura 24. ATPP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 25. ATPP-PL 1. Foto aerea

### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

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

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

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

L'area è attualmente destinata a seminativo.

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

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è lo sviluppo di un polo produttivo/commerciale ben attrezzato e di qualità, esterno al centro abitato del capoluogo.

### 4 Indici di utilizzazione, SLP, cessioni, monetizzazioni

L'indice di utilizzazione territoriale, la SLP ammessa, le cessioni e le monetizzazioni previste sono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Si ricorda che la SLP commerciale deve essere almeno pari al 60% della SLP complessiva ammessa: l'ambito deve essere prevalentemente commerciale.

Superficie territoriale			
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>	11.075
Indici e parametri urbanistici ed edilizi			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,42
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di Ut_min			
Edilizia bioclimatica	Ut_agg	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,08
Edilizia produttiva convenzionata			
Indice di utilizzazione territoriale totale	<b>Ut_tot</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>
Superficie lorda di pavimento complessiva			
SLP minima	SLP_min	m <sup>2</sup>	4.652
SLP aggiuntiva (incentivi edificatori) = 20% di SLP_min			
Edilizia bioclimatica	SLP_agg	m <sup>2</sup>	930
Edilizia produttiva convenzionata			
SLP edificabile totale	<b>SLP_tot</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5.582</b>

Superficie lorda di pavimento commerciale minima			
SLP commerciale (50% SLP_tot)	SLP_comm	m <sup>2</sup>	2.791

Superficie lorda di pavimento produttiva massima			
SLP produttiva (50% SLP_tot)	SLP_prod	m <sup>2</sup>	2.791

Destinazione commerciale: aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	100%	2.791	2.791
da cedere	50%	2.791	1.395
parametriche monetizzabili	50%	2.791	1.395
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
verde attrezzato	0%	2.791	0
parcheggio	50%	2.791	1.395
totale	50%	2.791	1.395

Destinazione produttiva: aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
aree parametriche minime	20%	2.791	558
da cedere	10%	2.791	279
parametriche monetizzabili	10%	2.791	279
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
verde attrezzato	5%	2.791	140
parcheggio	5%	2.791	140
totale	10%	2.791	279

Aree per servizi di perequazione d'ambito: dotazione complessiva			
Aree per servizi da cedere			
destinazione	verde attrezzato	parcheggio	totale
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Destinazione commerciale	-	1.395	1.395
Destinazione produttiva	140	140	279
Totale	140	1.535	1.675
Aree per servizi monetizzabili			
destinazione	aree monetizzabili		
	m <sup>2</sup>		
Destinazione commerciale	1.395		
Destinazione produttiva	279		
Totale	1.675		

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5). Non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

## 5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

## 6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

## 7 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è posto all'incrocio tra la SP n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme e la SP n. 79 (via Piacentini), strade di tipo F ("strada locale") secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.), e pertanto soggette ad una fascia di rispetto inedificabile di 20 metri, indicata in cartografia. L'ambito ATPP-PL 1 potrà accedere alla viabilità solo dalla SP n. 79 (via Piacentini), nel punto più distante dall'intersezione con la SP n. 1.

## 8 Compatibilità con gli ambiti adiacenti

Si prescrive di piantumare con specie arboree autoctone la porzione di ambito adiacente al lotto residenziale adiacente, creando una fascia verde tampone.

## 9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

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

## 10 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 fabbricati	=	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%

## 11 Altezza massima

L'altezza massima He consentita per i capannoni, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 8,50 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

## 12 Tipologie consentite

Sono consentite le seguenti tipologie, secondo le definizioni riportate al Paragrafo 3.2.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		



## **Parte 7. Tabelle dei temi di pianificazione locale e sovraordinata**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 3				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito di trasformazione in oggetto si affaccia sul rio Luria.	I corsi d'acqua devono essere salvaguardati ai sensi dell'art. 115, comma 1, DL 152/2006 (divieto di tombinatura) e del RD 523/1904 (divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde). L'ambito in questione è l'ambito dal rio Luria, che si configura come corridoio ecologico, da tutelare ai sensi dei commi 22-25 dell'articolo 33 delle NTA del PTCP. Si prescrive pertanto che la porzione di perimetro dell'ambito adiacente al corso d'acqua sia adeguatamente piantumata con specie arboree ed arbustive autoctone.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della RER (Area prioritaria per la biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese")	Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa che consistono nella piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 70% del perimetro dell'ambito di trasformazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione.	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti. Tuttavia, un certo disagio ai residenti potrebbe essere provocato dal passaggio di mezzi pesanti lungo via Roma (SP n. 23). Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Orto e giardino privato	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è BASSO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 4				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della RER (Area prioritaria per la biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese")	Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa che consistono nella piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 70% del perimetro dell'ambito di trasformazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Orto e giardino privato	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è BASSO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 5				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito di trasformazione in oggetto si affaccia sulla roggia Brignolo.	I corsi d'acqua devono essere salvaguardati ai sensi dell'art. 115, comma 1, DL 152/2006 (divieto di tombinatura) e del RD 523/1904 (divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde). L'ambito in questione è l'ambito dalla roggia Brignolo. Si prescrive pertanto che la porzione di perimetro dell'ambito adiacente al corso d'acqua sia adeguatamente piantumata con specie arboree ed arbustive autoctone, ai fini di un corretto inserimento paesaggistico e ambientale.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della RER (Area prioritaria per la biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese")	Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa che consistono nella piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 70% del perimetro dell'ambito di trasformazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologici tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 6				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	Il PTCP individua la SP n. 1, su cui l'ambito si affaccia, come "infrastruttura di livello regionale"; per motivi di sicurezza, è necessario che l'accesso all'ambito non avvenga direttamente dalla strada provinciale.	La SP n. 1 si trova ad una quota maggiore rispetto all'ambito di trasformazione in oggetto. L'accesso all'ambito non avverrà dalla Strada Provinciale, bensì attraverso la prevista strada di collegamento tra via Mazzini e via Montagna, la cui realizzazione, limitatamente al tratto interno all'ambito di trasformazione, è posta a carico dei lottizzanti.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione.	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti. Tuttavia, la presenza della SP n. 1 costituisce indubbiamente un elemento di criticità acustica. Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo a riposo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 8				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato permanente	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 10				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito confina con la Riserva Naturale "Stagni di Lungavilla" (parco palustre). Il PTCP (Tavole 3.1 e 3.2) individua il parco palustre come "zona protetta esistente" (ex PLIS), e classifica le aree all'interno come "di elevato contenuto naturalistico".	Le "aree di elevato contenuto naturalistico" sono soggette alle prescrizioni di cui all'articolo 34, commi 10-20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP. Si prescrive pertanto che la porzione di perimetro dell'ambito confinante con la riserva naturale sia piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, per ottenere un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove lottizzazioni.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della RER (Area prioritaria per la biodiversità AP 34: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese")	Ai sensi della DGR 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione compensativa che consistono nella piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 70% del perimetro dell'ambito di trasformazione.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologici tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione.	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti. Tuttavia, un certo disagio ai residenti potrebbe essere provocato dal passaggio di mezzi pesanti lungo via Roma (SP n. 23). Ai sensi del DPR 142/2004, art. 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 2				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito di trasformazione in oggetto si affaccia sulla roggia Brignolo.	I corsi d'acqua devono essere salvaguardati ai sensi dell'art. 115, comma 1, DL 152/2006 (divieto di tombinatura) e del RD 523/1904 (divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde). L'ambito in questione è l'ambito dalla roggia Brignolo. Si prescrive pertanto che la porzione di perimetro dell'ambito adiacente al corso d'acqua sia adeguatamente piantumata con specie arboree ed arbustive autoctone, ai fini di un corretto inserimento paesaggistico e ambientale.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 3				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato permanente	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 4				
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP-PL 2**

SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La Tavola 3.3 del PTCP individua l'area in oggetto come "zona di ripopolamento e cattura" (istituti faunistico-venatori).	Il PGT non si occupa di regolamentare le attività venatorie nel territorio comunale: tale compito è svolto dalla Provincia di Pavia.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	Non si rilevano incompatibilità tra la destinazione prevista nell'ambito e le destinazioni attualmente presenti negli ambiti adiacenti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATPP-PL 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	Il PTCP individua la SP n. 1, su cui l'ambito si affaccia, come "infrastruttura di livello regionale"; per motivi di sicurezza, è necessario che l'accesso all'ambito non avvenga direttamente dalla strada provinciale.	L'accesso all'ambito avverrà attraverso una strada di arroccamento opportunamente collegata alla SP n. 1 o alla SP n. 79 (o a entrambe le SP), secondo un progetto concordato con la Provincia di Pavia, ente gestore delle due strade. La Provincia di Pavia ha la facoltà di imporre il tipo di svincolo che riterrà più opportuno per evitare intasamenti di traffico e problemi di sicurezza viabilistica.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologici tecnici di dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei piani di lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi piani (interventi edilizi diretti).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il documento è in fase di elaborazione	La destinazione dell'ambito è prevalentemente commerciale: non si ravvisano quindi criticità acustiche con le destinazioni limitrofe. Tuttavia, il traffico transitante lungo la SP n. 79 e, soprattutto, lungo la SP n. 1, potrebbe causare un impatto acustico rilevante. Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico causati dal traffico veicolare esistente e previsto. Ai sensi del Nuovo Codice della Strada, sono stati tracciati i limiti di arretramento stradale di 20 metri relativi alle due strade provinciali. Le aree comprese entro le fasce di rispetto stradali sono inedificabili.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 88059 del 19 settembre 2008). Il valore agricolo dei terreni in oggetto è ALTO. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5% di tale costo. Il comune utilizzerà i proventi per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Classe II di vocazione agricola (alta)	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	