
COMUNE DI STRADELLA
PROVINCIA DI PAVIA

Committente

GIOVANNI MARIA GABETTA

frazione Boschetti, 10
27040 - Cigognola (PV)

Progettisti



E PLUS STUDIO S.R.L.

via Silvio Cappella, 14
27100, Pavia (PV)

Progettisti:
Paolo Bacci
Massimiliano Koch
Valerio Lozio
Diego Torriani

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

art.28 Legge 17 Agosto 1942, n.1150

Progetto

APR3-VIALE RESISTENZA
SUBAMBITO OVEST

Viale Resistenza, snc
27049 - Stradella (PV)

Oggetto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tavola

REL-01

Scala

Nord

Data

04 aprile 2023

Revisioni

Il disegno e tutte le informazioni che vi sono contenute, sono di esclusiva proprietà di E Plus Studio s.r.l. e non possono essere copiati, riprodotti, resi pubblici senza autorizzazione scritta

INDICE

1	PREMESSA	1
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	2
3	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ.....	8
4	STATO DI FATTO	9
5	STATO DI PROGETTO	17
5.1	LOTTE RESIDENZIALI	18
5.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	21
5.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	22
5.4	OPERE FUORI COMPARTO	23
6	VERIFICHE URBANISTICHE.....	24
7	AREE A STANDARD URBANISTICO.....	25
8	TEMPI DI ATTUAZIONE	26
9	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	27

1 PREMESSA

La presente relazione ha come oggetto le opere legate al Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, interessanti l'ambito APR3 – Viale Resistenza sub ambito ovest.

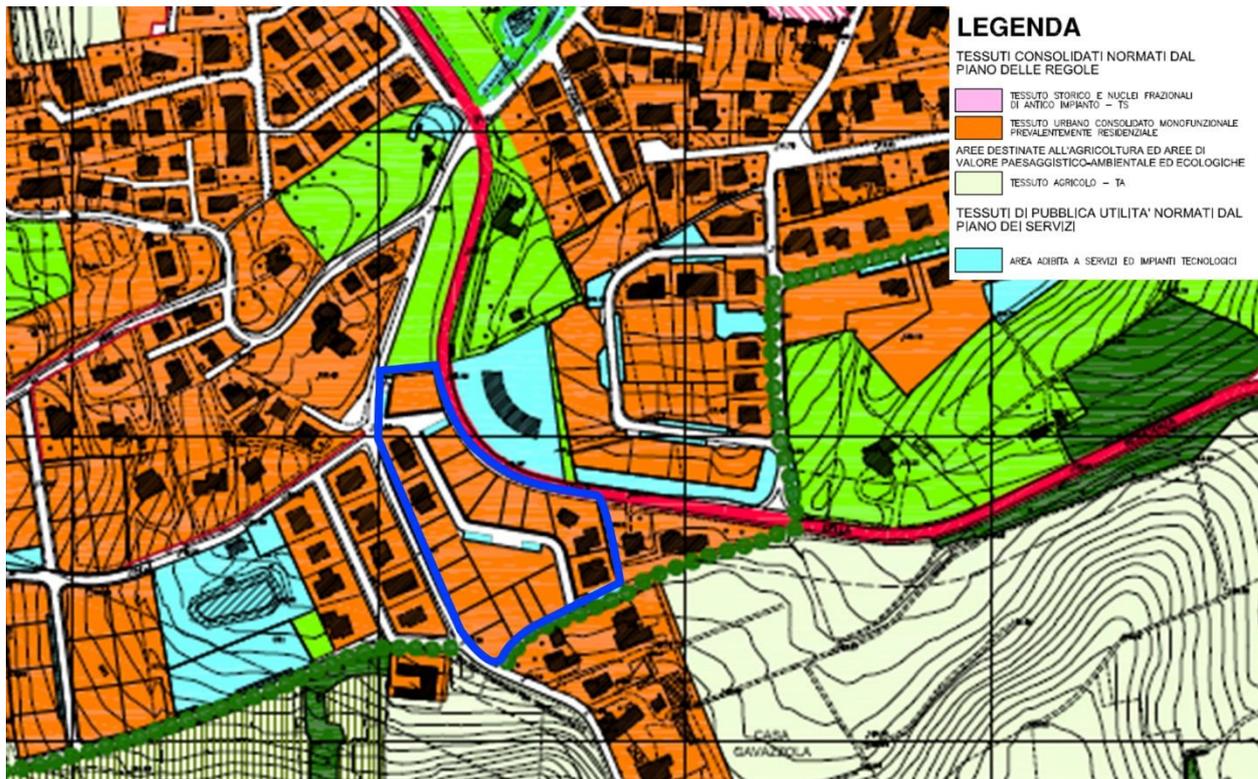
L'intervento insiste sul lotto posto tra viale Resistenza, strada per Torre Sacchetti e Regione Gavazzola nel comune di Stradella (PV), catastalmente individuato ai mappali n. 494, 937. 938 e 939 sub 2, 3, 4, 5, del foglio n. 21 del N.C.E.U e N.C.T.

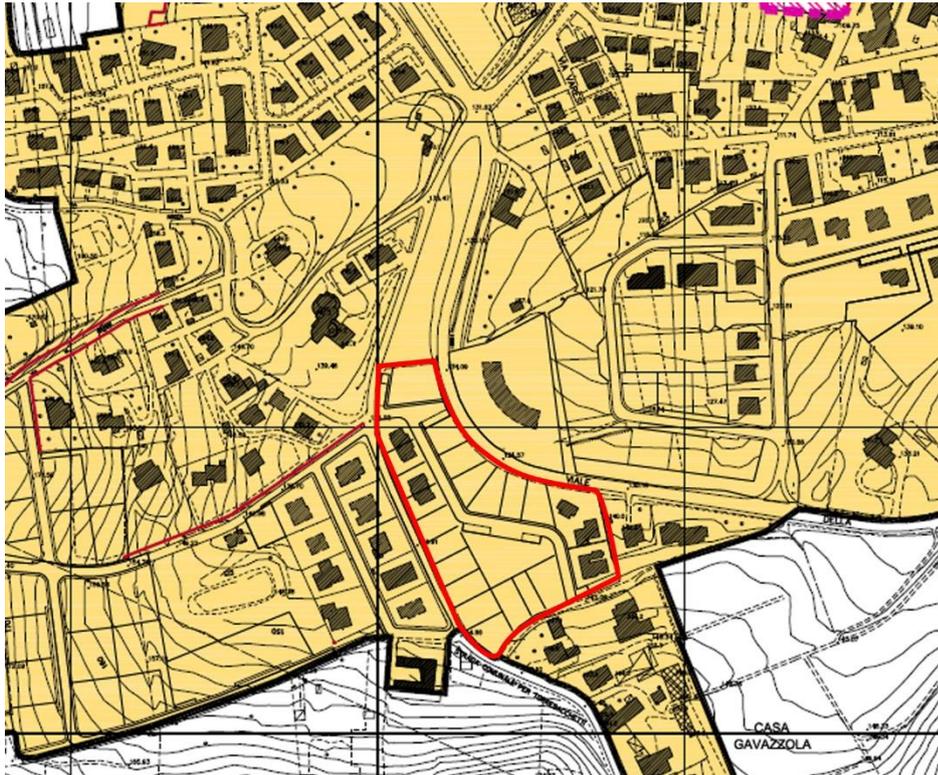
Il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con la costruzione di villette unifamiliari in ottemperanza alla funzione prevista per questo lotto nella pianificazione urbanistica vigente.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento è normata dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 22/04/2009, pubblicato sul B.U.R.L. n°24 del 17/06/2009, e sue successive varianti, l'ultima delle quali risale a Marzo 2019.

Il lotto rientra all'interno del tessuto urbano consolidato monofunzionale prevalentemente residenziale, come individuato dalla tavola DP13 (Sintesi previsioni di piano) del Documento di Piano e perciò normato dal Piano delle Regole (Tavola DP12 – Individuazione AT).



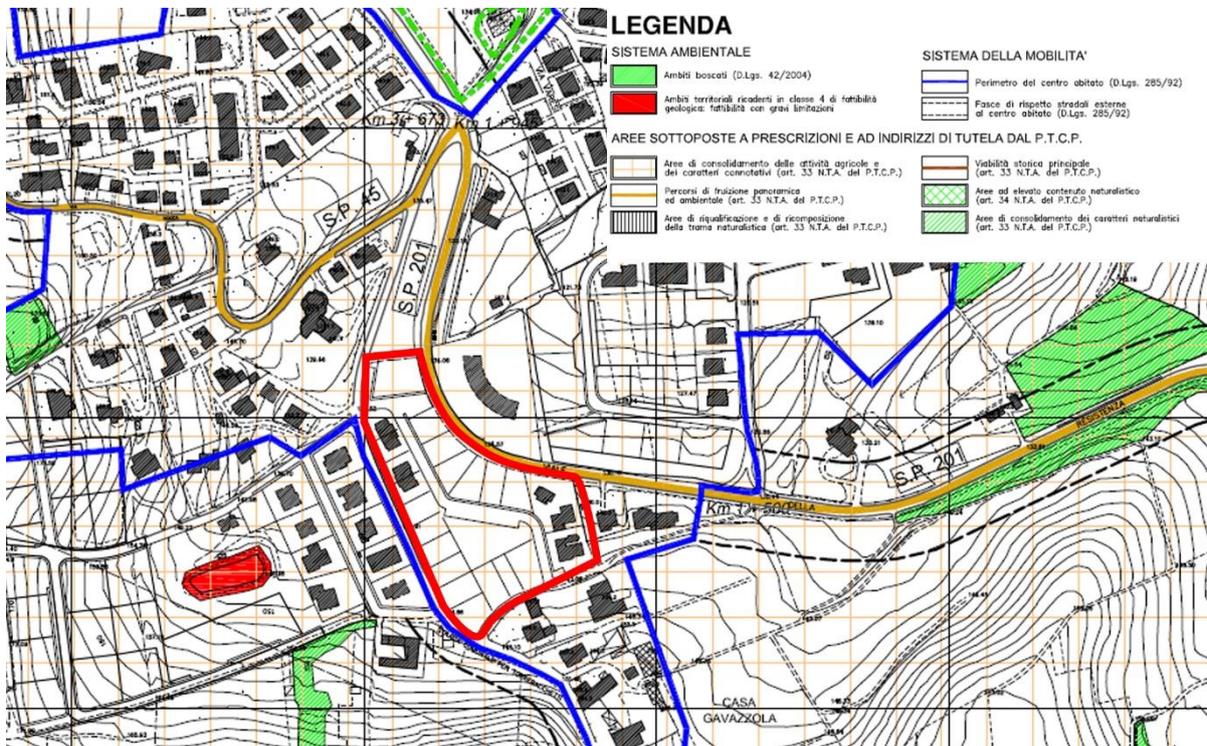


LEGENDA

TESSUTI CONSOLIDATI NORMATI DAL PIANO DELLE REGOLE

- CITTÀ CONSOLIDATA DISCIPLINATA DAL PIANO DELLE REGOLE

La tavola DP09 del Documento di Piano (Carta dei Vincoli) evidenzia i vincoli derivanti dai piani sovraordinati P.T.C.P. e P.T.R. In particolare si evince che viale della Resistenza è classificata come “percorso di fruizione panoramica ed ambientale” (Art. 33 P.T.C.P.) mentre tutto il territorio a sud del centro storico di Stradella ricade nell’ambito “Aree di consolidamento dell’attività



LEGENDA

SISTEMA AMBIENTALE

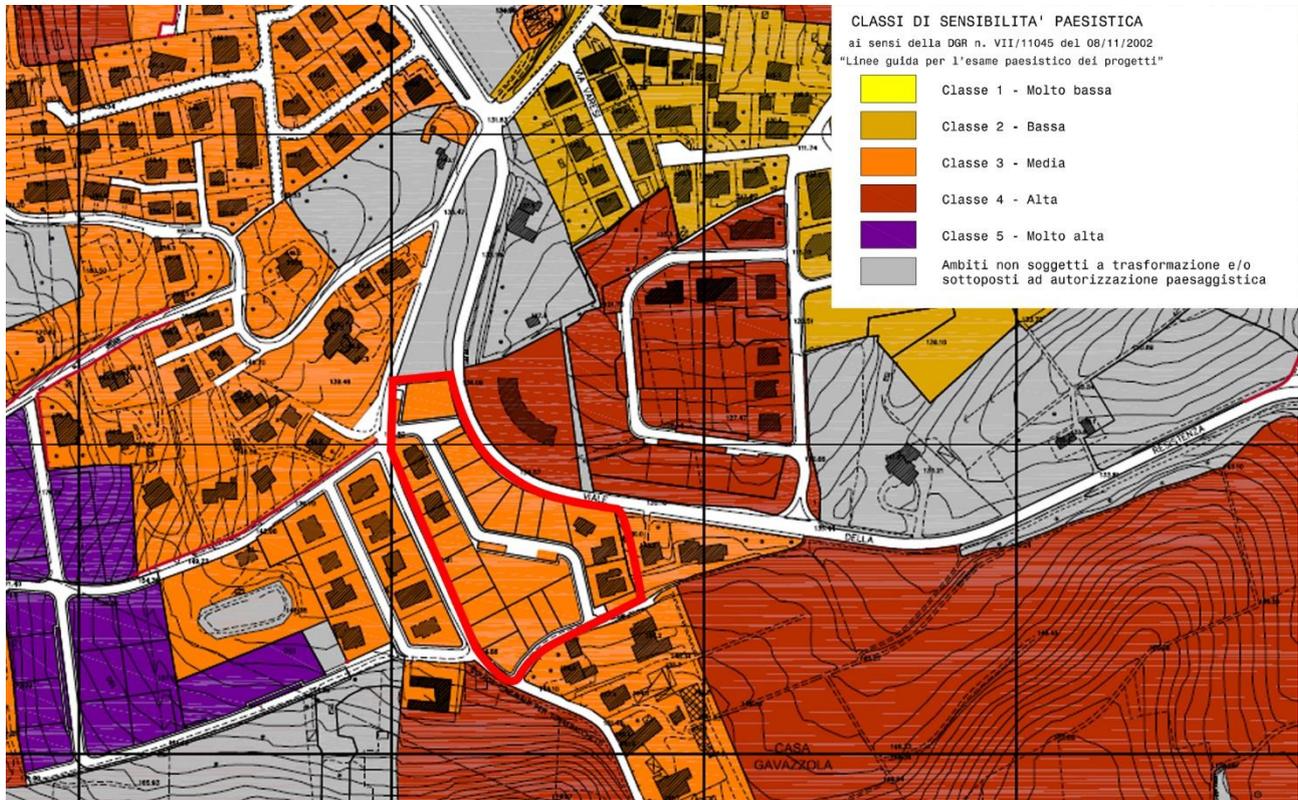
- Ambiti boscati (D.Lgs. 42/2004)
 - Ambiti territoriali ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica: fattibilità con grave limitazione
- AREE SOTTOPOSTE A PRESCRIZIONI E AD INDIRIZZI DI TUTELA DAL P.T.C.P.**
- Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri consolidati (art. 33 N.T.A. del P.T.C.P.)
 - Percorsi di fruizione panoramica ed ambientale (art. 33 N.T.A. del P.T.C.P.)
 - Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica (art. 33 N.T.A. del P.T.C.P.)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

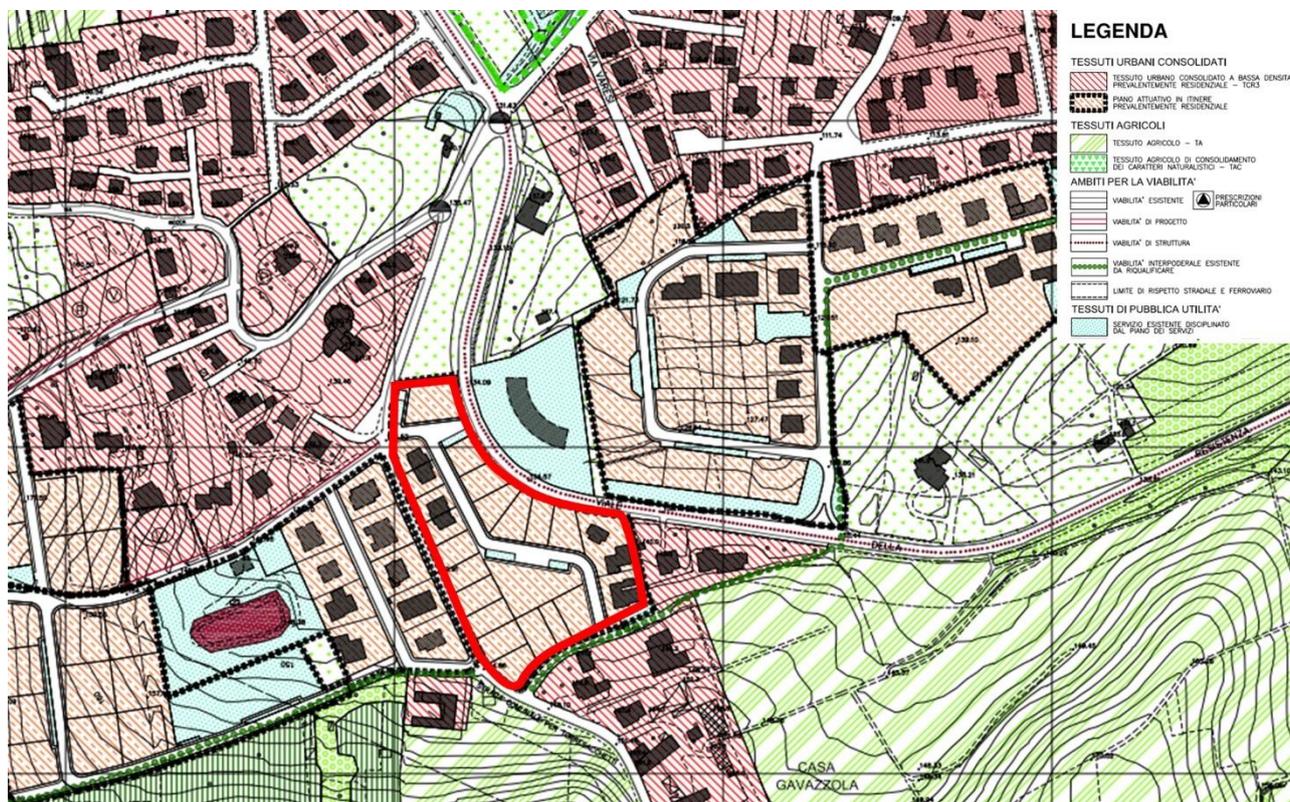
- Perimetro del centro abitato (D.Lgs. 285/92)
- Fasce di rispetto stradali esterne al centro abitato (D.Lgs. 285/92)
- Viabilità storica principale (art. 33 N.T.A. del P.T.C.P.)
- Aree ad elevato contenuto naturalistico (art. 34 N.T.A. del P.T.C.P.)
- Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici (art. 33 N.T.A. del P.T.C.P.)

agricola e dei caratteri connotativi" (Art. 33 P.T.C.P.).

La tavola DP14 – Sensibilità paesaggistica riporta che l'area di interesse ricade nella fascia di sensibilità media.



La tavola PR04-d del Piano delle Regole, che definisce la disciplina dei tessuti abitati e agricoli, così come modificata dalla deliberazione del C.C n.12 del 30/03/2022, qualifica il lotto in oggetto come "Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale".



I mappali n. 937-938-494 del Foglio 21 ricadono inoltre nell'Art. 69 – Piani Attuativi in Itinere, di cui si riporta stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione:

1. Trattasi dei comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale e dal P.G.T., per i quali si è proceduto all'adozione, all'approvazione ed al convenzionamento del Piano Attuativo.
2. Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.
3. Per i comparti di cui al presente articolo, in caso di eventuali varianti o per altre motivazioni che comportino la una nuova approvazione del Piano Attuativo in itinere, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel PRG vigente e/o nel P.G.T. al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

L'Art. 98 della relazione del Piano dei Servizi (Dotazione di aree per servizi negli ambiti di trasformazione, negli ambiti di riconversione urbana e nei piani attuativi):

1. Il PS definisce la dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi, degli insediamenti commerciali e terziari, da assicurare negli Ambiti di Trasformazione (AT), negli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) e nei piani attuativi.

Le dotazioni minime sono commisurate alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- insediamenti residenziali: 25 mq ogni abitante insediabile (corrispondente a 50 mq di Su);
- insediamenti produttivi: 20 mq ogni 100 mq di Su;
- insediamenti commerciali e terziari: 100 mq ogni 100 mq di Su (con le limitazioni previste dalle Norme di Urbanistica Commerciale di cui all'art. 99)

2.

Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale con l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT), degli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) e dei piani attuativi.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree che assicuri comunque lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento deve prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

3.

Negli Ambiti di Trasformazione, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, comunque non inferiore alla quantità individuata dalle schede tecnico – progettuali citate nei precedenti articoli 28 e 29.

4.

Fatto salvo quanto disposto al successivo periodo, negli Ambiti di Trasformazione, ove la scheda tecnico – progettuale lo preveda espressamente, è comunque consentita la parziale monetizzazione delle aree per servizi; permane comunque l'obbligatorietà di cessione all'Amministrazione Comunale di una quota minima di aree per attrezzature pubbliche con le seguenti modalità:

- per gli insediamenti prevalentemente residenziali, 10 mq per ogni nuovo abitante teorico insediabili per la realizzazione di parcheggi pubblici;

Come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Stradella (Prot. n. 0017315 del 14-12-2020) si evidenzia che:

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 58 in data 26/11/2007 e n° 14 del 27/03/2008 è stato, rispettivamente, adottato e approvato il Piano di Lottizzazione residenziale denominato "APR3 – Viale Resistenza";
- con atto a rogito Notaio Dott. Marco Boiocchi, rep. n° 20745, racc. n° 3980, in data 07/06/2008 veniva stipulata la convenzione urbanistica accessoria al Piano di Lottizzazione denominato "APR3 – Viale Resistenza";
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 50 in data 24/06/2015 e n° 70 del 28/07/2015 è stato, rispettivamente, adottato ed approvato il progetto di variante alla lottizzazione residenziale "APR 3 – Viale Resistenza" e l'urbanizzazione del sub comparto ovest;
- la mancata prestazione di garanzie e la mancata ultimazione di opere di urbanizzazione proporzionali ai lotti realizzati o in fase di ultimazione, quale grave inadempimento alla convenzione urbanistica rep. n° 20745, racc. n° 3980, in data 07/06/2008, ha determinato la decadenza della stessa e l'improrogabilità dei termini di validità per effetto di benefici legislativi ad essa successivi;
- l'area conserva edificabilità secondo le capacità originarie dello strumento urbanistico di livello generale vigente al momento dell'adozione nell'anno 2007, previa concertazione urbanistica di secondo livello, secondo le cogenti necessità urbanizzative.

3 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Le aree interessate dal Piano di Lottizzazione in oggetto sono di proprietà di Giovanni Maria Gabetta, come identificato catastalmente al catasto terreni e fabbricati:

Catasto Terreni

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	mq	R.D. €	R.A. €
21	494	Vigneto	3	332	4,97	2,91
21	937	Vigneto	2	9.577	175,59	89,03
21	938	Vigneto	3	1.960	29,36	17,36

Catasto Fabbricati

Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	mq tot	mq. coperti	Rendita €
21	939	2	C/6	2	107	122	-	331,57
21	939	3	C/6	2	161	184	-	498,90
21	939	4	A/7	2	4,5 vani	119	111	418,33
21	939	5	A/7	2	4,5 vani	119	111	418,33

La superficie complessiva dei mappali compresi entro il perimetro del Piano di Lottizzazione è di 12.137,00 mq; all'interno del lotto sono presenti due edifici non terminati e di cui sono stati interrotti definitivamente i lavori.

4 STATO DI FATTO

Il lotto di interesse per il Piano di Lottizzazione si colloca tra viale Resistenza, strada per Torre Sacchetti e via Gavazzola nel comune di Stradella (PV), catastalmente individuato ai mappali n. 494, 937, 938 e 939 sub 2, 3, 4, 5, del foglio n. 21 del N.C.E.U.

È stato eseguito un rilievo topografico altimetrico (rilievo celerimetrico e rilievo GPS) nei mesi di Gennaio e Febbraio 2022, fissando come punto topografico di riferimento il caposaldo C100 situato in via Gavazzola, ai margini del lotto APR3 (Coordinate WGS84 - Lat: 45°04'08.8934" N; Lon: 9°17'36.5730"; Coordinate Gauss-Boaga - N: 4990691.771; E: 1523131.082) situato a 143,381 m s.l.m.

La superficie misurata dell'intero comparto è pari a 12.350,35 mq, mentre l'altitudine è variabile tra +133,376 m s.l.m. e 146,722 m s.l.m.

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE					
Formula utilizzata per il calcolo: FORMULA DI ERONE $A = (p*(p-a)*(p-b)*(p-c))^{1/2}$					
dove a, b, c sono le misure dei lati del triangolo e p è il semiperimetro del triangolo, $p = (a+b+c)/2$					
CODICE	a	b	c	p	AREA
1	32,28 m	9,18 m	33,04 m	37,25 m	147,91 mq
2	33,04 m	14,30 m	34,39 m	40,87 m	234,53 mq
3	34,39 m	16,83 m	36,91 m	44,07 m	288,23 mq
4	36,91 m	11,45 m	42,31 m	45,34 m	197,86 mq
5	42,31 m	13,35 m	46,30 m	50,98 m	279,00 mq
6	46,30 m	14,90 m	47,90 m	54,55 m	344,47 mq
7	47,90 m	9,40 m	48,65 m	52,98 m	225,09 mq
8	48,65 m	11,40 m	52,56 m	56,31 m	269,23 mq
9	52,56 m	9,60 m	51,88 m	57,02 m	248,97 mq
10	51,88 m	12,96 m	57,94 m	61,39 m	312,32 mq
11	57,94 m	12,56 m	55,90 m	63,20 m	350,56 mq
12	55,90 m	19,43 m	56,84 m	66,09 m	538,81 mq
13	56,84 m	21,70 m	65,99 m	72,27 m	594,71 mq
14	65,99 m	11,12 m	65,73 m	71,42 m	364,77 mq
15	65,73 m	14,31 m	75,16 m	77,60 m	377,15 mq
16	75,16 m	10,88 m	75,19 m	80,62 m	407,88 mq
17	75,19 m	14,31 m	85,53 m	87,52 m	395,90 mq
18	85,53 m	13,11 m	85,56 m	92,10 m	559,10 mq
19	85,56 m	5,18 m	89,38 m	90,06 m	152,94 mq
20	89,38 m	12,38 m	91,00 m	96,38 m	552,17 mq
21	91,00 m	11,91 m	93,65 m	98,28 m	534,90 mq
22	93,65 m	76,98 m	87,24 m	128,94 m	3 139,32 mq
23	87,24 m	14,50 m	74,94 m	88,34 m	310,08 mq
24	74,94 m	13,77 m	67,02 m	77,87 m	397,89 mq
25	67,02 m	5,52 m	62,05 m	67,30 m	77,43 mq
26	62,05 m	13,43 m	52,06 m	63,77 m	254,28 mq
27	52,06 m	12,78 m	44,19 m	54,52 m	240,15 mq
28	44,19 m	20,07 m	35,19 m	49,73 m	344,43 mq
29	35,19 m	9,26 m	27,27 m	35,86 m	74,09 mq
30	27,27 m	6,89 m	21,60 m	27,88 m	47,35 mq
31	21,60 m	8,66 m	14,69 m	22,48 m	45,99 mq
32	13,51 m	6,04 m	10,97 m	15,26 m	32,50 mq
33	10,97 m	9,20 m	2,72 m	11,45 m	10,32 mq
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE					12 350,35 mq

L'area si presenta al momento in uno stato incolto e di abbandono rispetto ai lavori di lottizzazione e urbanizzazione iniziati nel 2008. Il perimetro è perlopiù delimitato da una recinzione di cantiere, che ne limita l'accessibilità soprattutto in corrispondenza dei futuri accessi carrabili. Una parte dei sottoservizi fognari (acque bianche e acque nere) è già stata realizzata, come testimoniato dalla presenza dei pozzetti lungo il tracciato fognario. Due abitazioni plurifamiliari, prospicienti la strada per Torre Sacchetti, erano già state realizzate ma mai completate, sebbene una sia in stato quasi ultimato (Fig. 21, mapp. 939) mentre dell'altra è stato realizzato solo lo scheletro strutturale.

Di seguito si riportano alcune fotografie dello stato di fatto.

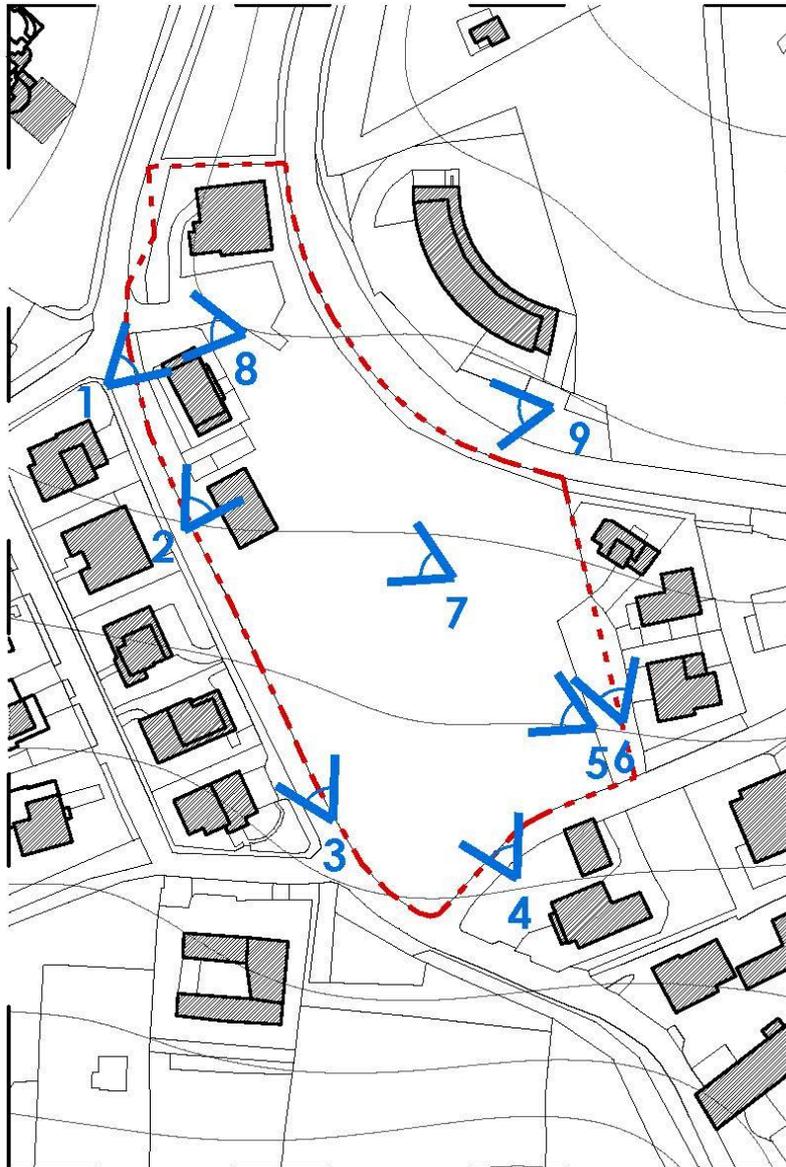




Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7

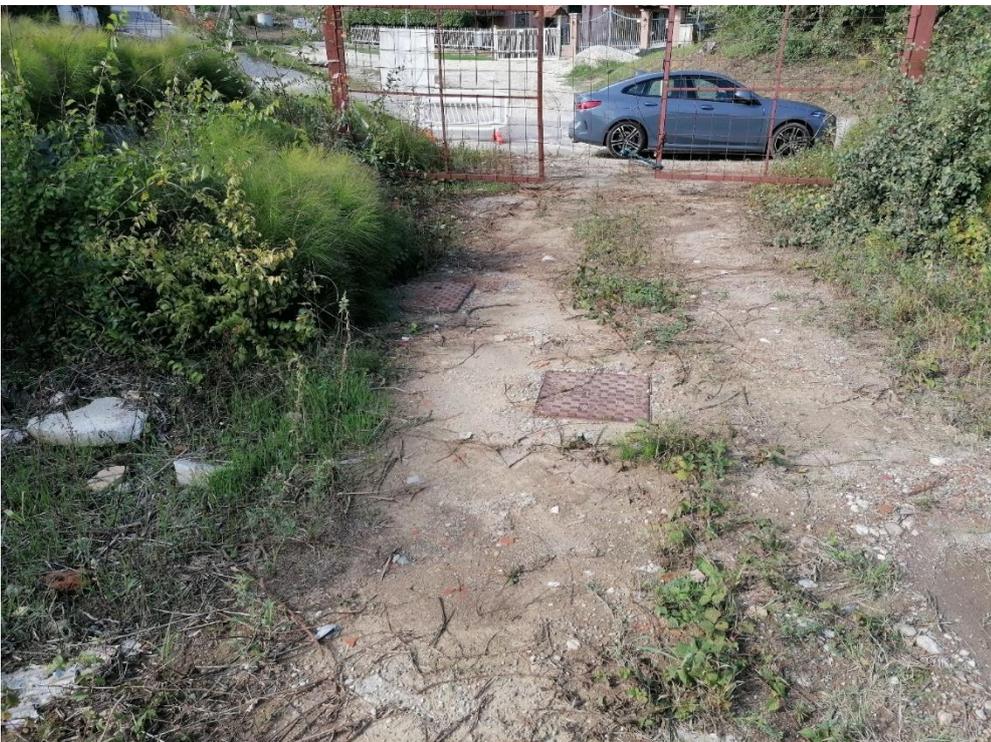


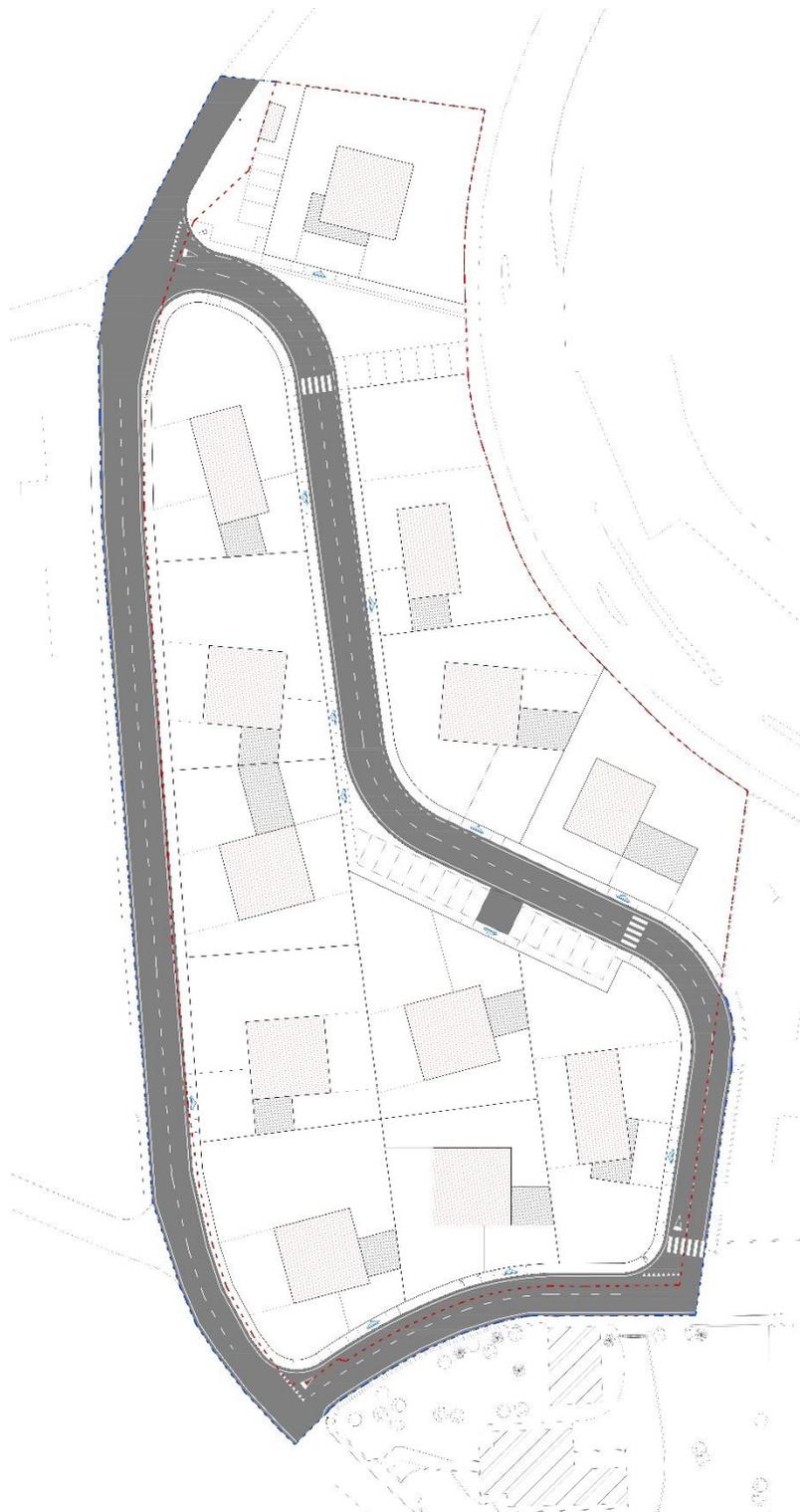
Immagine 9



Immagine 9

5 STATO DI PROGETTO

L'intervento proposto ricade nell'ambito del **Piano di Lottizzazione** ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150.



5.1 LOTTI RESIDENZIALI

Il Piano di Lottizzazione ha suddiviso la superficie edificabile in 12 lotti residenziali con la previsione di realizzare ville unifamiliari. Le indicazioni planivolumetriche sono di massima e soggette a modifiche in fase di progettazione definitiva dei singoli lotti, mentre sono vincolanti e tassativi i seguenti limiti imposti dalle Norme Tecniche di Attuazioni del PGT:

NTA Art.06 – Distanze ed altezze

1. Distanze

1.1 Distacco tra gli edifici (D.M. 1444/68 – Codice Civile)

[...] In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; fanno eccezione gli ambiti a destinazione residenziale, ove è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici. La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

1.2 Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (D.M. 1444/68)

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposti ambiti destinati alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza massima del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di m. 5,00 per lato.

Tali distanze potranno anche essere inferiori:

- in caso di piani attuativi (lo strumento urbanistico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito).

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni, programmi integrati di intervento e/o permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche (lo strumento urbanistico e/o il progetto planivolumetrico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

1.4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

1.4.1 Norma generale

Negli ambiti regolamentati dal DP, dal PR e dal PS è prescritta una distanza minima tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di ambito pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.

1.4.4 Edificazione a confine

Nei tessuti urbani consolidati e nei Piani Attuativi comunque denominati è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini. In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente con parete non finestrata a confine; la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente deve considerarsi consentita, se la originaria costruzione in aderenza è legittima. In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto.

1.5 Distanze minime dei fabbricati accessori dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

1.5.1 Norma generale

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura, non sia superiore a m. 3,00 e la cui superficie coperta sia inferiore a 50 mq, è ammessa la costruzione a confine o a m 3,00, anche senza accordo con il proprietario confinante. Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

Dimensioni dei lotti

Le dimensioni dei lotti sono state calcolate in ottemperanza alle normative previste dal P.G.T. sia per quanto le superfici minime sia per quanto attiene le distanze dai confini. I lotti presentano forme regolari ad eccezione del lotto 9. Nella tabella seguente sono riportate le dimensioni dei singoli lotti e la SLP insediabile.

CALCOLO LOTTI EDIFICABILI						
LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA	PIANI F.T.	ALTEZZA MASSIMA	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE U_T	SU MASSIMA CONSENTITA PER LOTTO	V MASSIMO CONSENTITO PER LOTTO
1	820,60 mq	2	7,50 m	0,20	215,54 mq	646,62 mc
2	778,43 mq	2	7,50 m		204,46 mq	613,39 mc
3	770,80 mq	2	7,50 m		202,46 mq	607,38 mc
4	740,54 mq	2	7,50 m		194,51 mq	583,53 mc
5	755,63 mq	2	7,50 m		198,48 mq	595,43 mc
6	852,18 mq	2	7,50 m		223,84 mq	671,51 mc
7	745,42 mq	2	7,50 m		195,79 mq	587,38 mc
8	630,73 mq	2	7,50 m		165,67 mq	497,01 mc
9	870,70 mq	2	7,50 m		228,70 mq	686,10 mc
10	813,09 mq	2	7,50 m		213,57 mq	640,70 mc
11	811,61 mq	2	7,50 m		213,18 mq	639,54 mc
12	814,26 mq	2	7,50 m		213,88 mq	641,63 mc
TOTALE SF	9.403,99 mq				2.470,07 mq	7.410,21 mc
TOTALE ST	12.350,35 mq					

Caratteristiche degli edifici e tipologie edilizie

Il Piano di Lottizzazione prevede che gli edifici, ville unifamiliari su due livelli, seguano delle indicazioni vincolanti sugli elementi architettonici, in modo da garantire uniformità nel panorama costruito una volta terminata la loro realizzazione, così come illustrato nella tavola TAV-13. L'altezza degli edifici è pari a 7,50 m (2 piani fuori terra) e il rapporto di copertura massimo $R_{c,max}$ pari al 35%.

5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847 e s.m.i. e dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 punto 5, il lottizzante si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

Strade e percorsi pedonali

È prevista la realizzazione di una strada interna a doppio senso di marcia di distribuzione degli alloggi che, a partire da strada Torre Sacchetti, raggiunge il tratto di strada già realizzato da via Gavazzola, sotto la quale è prevista la realizzazione dei sottoservizi.

Strade di nuova realizzazione: 1'337,68 mq

Marcia piedi: 866,54 mq

Totale: 2'204,22 mq

Sottoservizi

È prevista la realizzazione di una **rete fognaria** di tipo separata per acque bianche, grigie e nere con tubazioni corrugate in polietilene ad alta densità, dimensionati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, completi di allacciamento ai servizi privati, caditoie stradali per acque piovane, chiusini, pozzetti e camere di ispezione. La rete fognaria sarà allacciata a nord in corrispondenza dell'incrocio della strada per Torre Sacchetti.

Lo scarico delle acque grigie derivanti dallo scolamento in strada è raccolto in una tubazione al cui termine è previsto il trattamento di disoleamento e dissabbiatura, prima di congiungersi alla tubazione delle acque bianche (pluviali e coperture delle abitazioni) ed immettersi nella vasca di laminazione, posizionata a nord sotto l'area di parcheggio. La vasca permette di rispettare i criteri riguardanti l'invarianza idraulica regolando il volume d'acqua immesso nello scarico fognario a valle.

La rete di **distribuzione idrica** prevede la connessione a monte e a valle per costituire un'ulteriore maglia realizzata con tubazioni in polietilene, pozzetti e camerette di ispezione, derivazioni per gli edifici.

L'illuminazione pubblica, completa di scavi e rinterri in ghiaia e sabbia, tubazione in PVC con filo, passacavo, pozzetti e camerette di ispezione, pali in acciaio zincato altezza 10 m, completi di lampade a LED lungo la nuova via interna al lotto.

La rete di **distribuzione dell'energia elettrica** verrà realizzata secondo le indicazioni del gestore (e-distribuzione), completa di scavi e rinterri in ghiaia e sabbia, tubazioni in PVC con filo passacavo, pozzetti e camerette di ispezione, trasformatore a monte dell'impianto (ubicato in via Mauro Felisini) e derivazioni per i singoli lotti.

La rete per le **telecomunicazioni** verrà realizzata secondo le indicazioni TIM per la predisposizione della posa della fibra ottica, con tubazione in PVC con filo passacavo, pozzetti e camerette di ispezione, derivazioni per i singoli lotti.

5.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847 e s.m.i. e dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 punto 5, il lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;

g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

h) aree verdi di quartiere.

In particolare è prevista la realizzazione di aree di parcheggio all'interno del lotto, espressamente destinate alla sosta degli autoveicoli, come illustrato nell'immagine a inizio paragrafo.

PARCHEGGIO A: 113,18 mq (173,29 mq comprendendo la parte fuori comparto)

PARCHEGGIO B: 302,36 mq

PARCHEGGIO C: 142,54 mq

PARCHEGGIO D: 88,00 mq

TOTALE: 646,08 mq

In corrispondenza della piazzola A è prevista la collocazione della piazzola ecologica per la raccolta dei rifiuti.

5.4 OPERE FUORI COMPARTO

L'intervento del Piano di Lottizzazione prevede di realizzare anche degli interventi fuori comparto che vertono in particolare sul rifacimento del manto stradale della Strada per Torre Sacchetti e via Gavazzola, oltre a porzioni di aree adibite a parcheggio e di marciapiede di completamento delle corrispettive parti all'interno del comparto.

Rifacimento manto stradale: 1834,13 mq

Parcheeggi: 60,95 mq

Marciapiede: 36,41 mq

Totale: 1'931,49 mq

6 VERIFICHE URBANISTICHE

Il Piano di Lottizzazione recepisce le indicazioni del PGT in merito ai parametri urbanistici da rispettare.

Per i Piani Attuativi a destinazione residenziale dovrà essere garantita la dotazione di aree a standard urbanistico così come definito dall'Art. 7 della Legge Regionale 1 del 2001 e dal Piano dei Servizi comunale nelle seguenti quantità minime.

Indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,20 \text{ mq/mq}$

Standard pro capite = 25 mq/ab

Volume pro capite = 150 mc/ab

A partire da questi dati e sapendo che la Superficie territoriale del lotto è $S_t = 12.350,35 \text{ mq}$ si ricavano le seguenti quantità rilevanti:

Superficie lorda di pavimento S_{lp} (o Superficie utile lorda S_u) = $S_t \times U_t = 2.407,07 \text{ mq}$

$V_{\text{max}} = S_{lp} \times 3,00 \text{ m} = 7.410,21 \text{ mc}$

Abitanti teorici: $V / V_{\text{pro capite}} = 7.410,21 \text{ mc} / (150 \text{ mc/ab}) = 50 \text{ ab.}$

Indice di utilizzazione fondiario $U_f = 0,263 \text{ mq/mq}$

CALCOLO LOTTI EDIFICABILI												
LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	PIANI F.T.	ALTEZZA MASSIMA	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE U_t	SU MASSIMA CONSENTITA	V MASSIMO CONSENTITO ($S_u \times 3 \text{ m}$)	RAPPORTO SF/SF _{lot}	SU MASSIMA CONSENTITA PER LOTTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO U_f	V MASSIMO CONSENTITO PER LOTTO
1	820,60 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%	0,20	2.470,07 mq	7.410,21 mc	8,73%	215,54 mq	0,263	646,62 mc
2	778,43 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				8,28%	204,46 mq	0,263	613,39 mc
3	770,80 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				8,20%	202,46 mq	0,263	607,38 mc
4	740,54 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				7,87%	194,51 mq	0,263	583,53 mc
5	755,63 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				8,04%	198,48 mq	0,263	595,43 mc
6	852,18 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				9,06%	223,84 mq	0,263	671,51 mc
7	745,42 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				7,93%	195,79 mq	0,263	587,38 mc
8	630,73 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				6,71%	165,67 mq	0,263	497,01 mc
9	870,70 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				9,26%	228,70 mq	0,263	686,10 mc
10	813,09 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				8,65%	213,57 mq	0,263	640,70 mc
11	811,61 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				8,63%	213,18 mq	0,263	639,54 mc
12	814,26 mq	2	7,50 m	35,00%	35,00%				8,66%	213,88 mq	0,263	641,63 mc
TOTALE SF	9.403,99 mq								100,00%	2.470,07 mq		7.410,21 mc
TOTALE ST	12.350,35 mq											

7 AREE A STANDARD URBANISTICO

Il Piano dei Servizi prescrive la cessione gratuita la Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed aree a standard urbanistico), il fabbisogno minimo delle aree non può essere inferiore a 25,00 mq/abitante considerando che ogni abitante insediabile utilizzi il valore di 150 mc/abitante di volume previsto dal piano stesso. Il calcolo degli oneri da monetizzare è approfondito all'interno della REL-09 (Calcolo degli oneri di urbanizzazione).

STANDARD RICHIESTI					
	SU MASSIMA INSEDIABILE	CALCOLO ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	AREA COMPLESSIVA A STANDARD DA REPERIRE	QUOTA PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA DA MONETIZZARE
		SU / 50 mq*ab	n.abitanti teorici * 25 mq	n.abitanti teorici * 10 mq	aree richieste - aree reperite
AREE RICHIESTE	2.470,07 mq	50	1.250,00 mq	500,00 mq	1.250,00 mq
AREE REPERITE	2.470,07 mq		0,00 mq	646,08 mq	
VERIFICA	positiva se aree reperite > aree richieste		NO	OK	

Di seguito sono riportate anche le aree per le urbanizzazioni primarie, in particolare parcheggi, strade e marciapiedi all'interno del lotto.

AREE A STANDARD E URBANIZZAZIONI					
PARCHEGGI		MARCIAPIEDI		STRADA	
LOTTO	SUPERFICIE	LOTTO	SUPERFICIE	LOTTO	SUPERFICIE
A	113,18 mq	E	72,95 mq	H	1.323,36 mq
B	302,36 mq	F	187,53 mq	I	14,32 mq
C	142,54 mq	G	606,06 mq		
D	88,00 mq				
TOTALE PARCHEGGI	646,08 mq	TOTALE MARCIAPIEDI	866,54 mq	TOTALE STRADA	1.337,68 mq
TOTALE AREE A STANDARD				646,08 mq	
TOTALE AREE PER STRADE E MARCIAPIEDI				2.204,22 mq	
TOTALE AREE CEDUTE				2.850,30 mq	

8 TEMPI DI ATTUAZIONE

Il Piano di Lottizzazione prevede un tempo di attuazione massimo di 10 anni secondo le modalità e i programmi di intervento previsti.

9 RIFERIMENTI NORMATIVI

Al fine della redazione del progetto in esame si è posta l'attenzione, operando nel completo rispetto di tutta la normativa italiana vigente in materia, ed in particolar modo:

- **Piano di Governo del Territorio 2008**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 22/04/2009 - variante parziale 2018
- **Nuovo Regolamento Edilizio comunale** approvato con delibera C.C. n. 40 del 28/09/2020
- **Legge 1150 del 17/08/1942**, Legge urbanistica
- **Legge 847 del 29/09/1964**, Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167
- **Decreto interministeriale 1444 del 02/04/1968**, Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967
- **Legge 13 del 09/01/1989**, "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"
- **D.M. 236 del 14/06/1989**, "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"
- **L.R. 6 del 28/06/1989**, "Abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative"
- **D.P.R. 380 del 06/06/2001**, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss.mm.ii.
- **D.G.R. n°7/11045 del 08/11/2002**, Linee guida per l'esame paesistico dei progetti
- **D.Lgs. 42 del 22/01/2004**, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- **D.Lgs 152 del 03/04/2006**, "Norme in materia ambientale"
- **D.Lgs. 81 del 09/04/2008**, "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"
- **Testo coordinato del R.R. 23 novembre 2017, n. 7**, Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)