

**Studio Tecnico Percivalle**

*Dr. Ing. Carlo Percivalle*

27045 Casteggio (PV)  
Via A. Manzoni, 35  
tel. e fax 0383 890586  
e-mail: [c.percivalle@tin.it](mailto:c.percivalle@tin.it)

# **PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE P.L. VECCHIO MULINO**

*(Ambito prevalentemente residenziale di definizione del margine urbano a bassa densità Art 5.2 PR)*

## **Località**

**VIA SOLFERINO**

**COMUNE DI MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA (PV)**

## **Oggetto**

# **RELAZIONE TECNICA DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO**

Il Progettista

La Proprietà

Montebello della Battaglia , lì 16.01.2013

# **INDICE:**

## **1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**

1.1 INQUADRAMENTO CATASTALE

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.3 INQUADRAMENTO AMBIENTALE (vincoli)

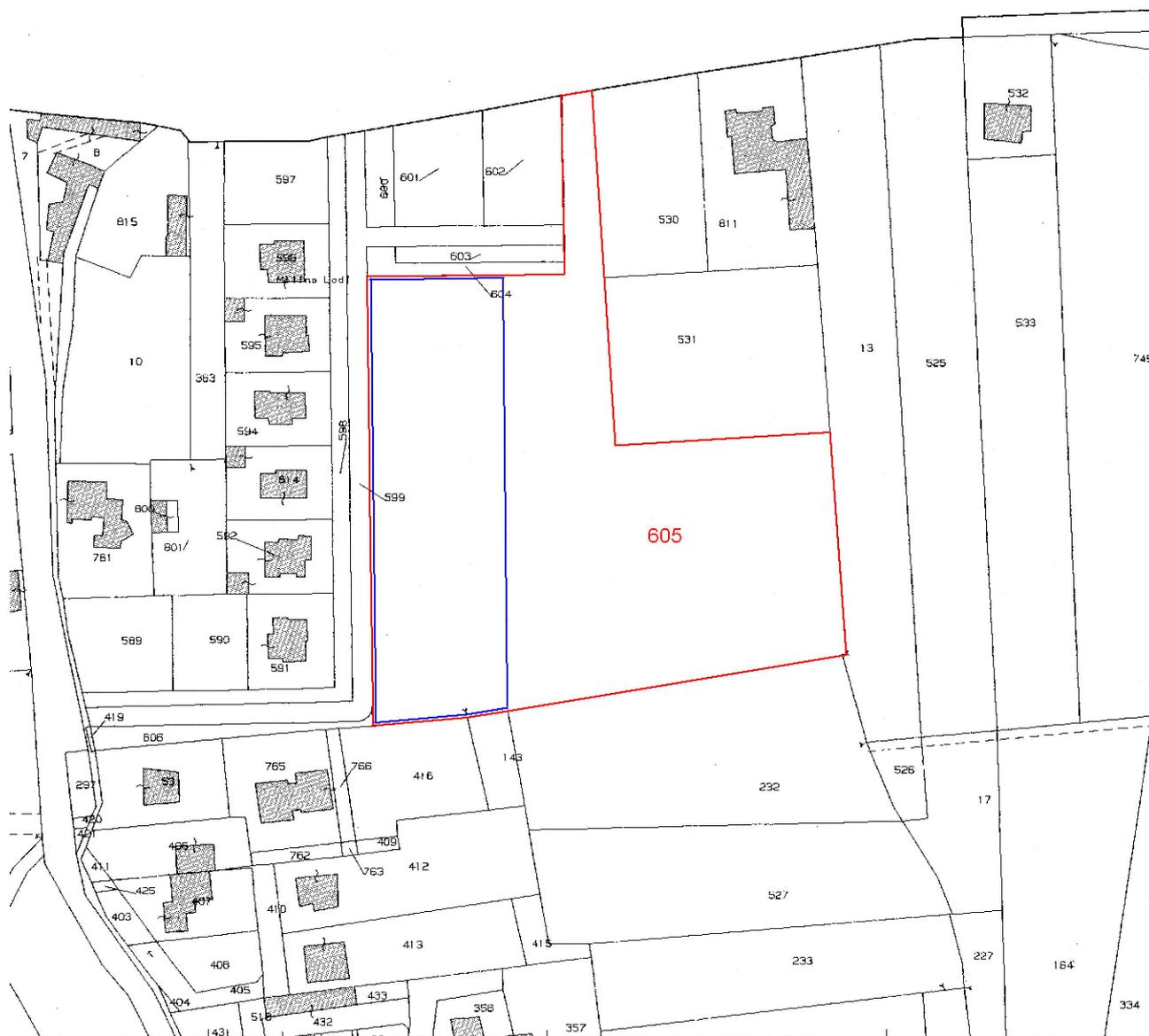
1.4 INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

1.5 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

# 1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

## 1.1 INQUADRAMENTO CATASTALE

*Il P.L. è posto al margine ovest del mappale 605 del foglio 17.*



*Estratto di mappa catastale fg. 17*



*Particella in cui è inserito il P.L.*



*Delimitazione P.L.*

**VISURA CATASTALE**



Data: 30/05/2012 - Ora: 14:36.15 Fine  
 Visura n.: I438689 Pag. 1

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2012

Dati della richiesta		Comune di MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA ( Codice: F440)	
Catasto Terreni		Provincia di PAVIA	
		Foglio: 17 Particella: 605	

**Immobile**

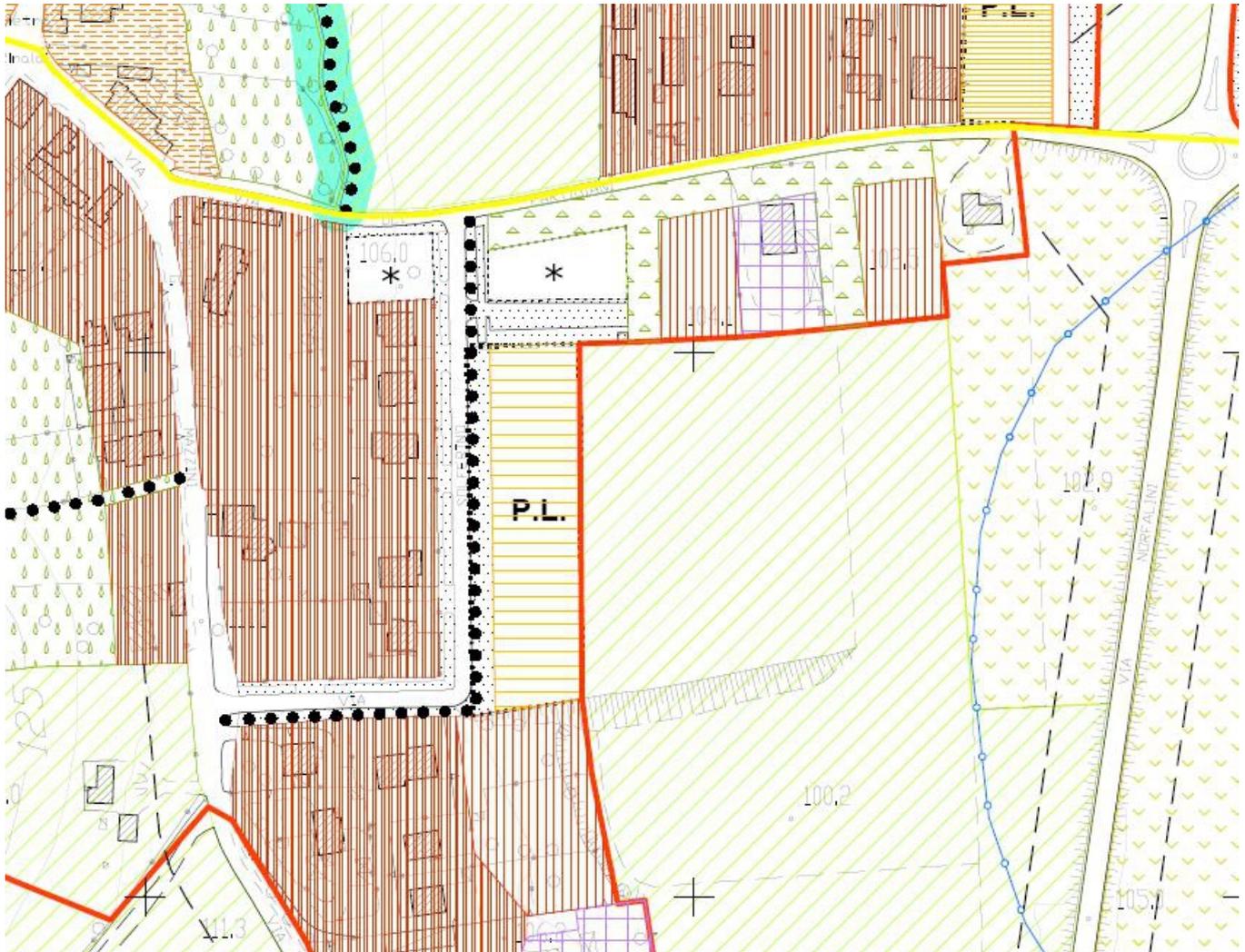
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella Sub	Posiz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) in area ca	Destinazione	
1	17	605	-	SEMINATIVO 2	1 44 76	Euro 160,74 Agrario Euro 104,67	Tabella di variazione del 13/12/2007 n. 121501.1/2007 in atti del 13/12/2007 (protocollo n. PV0476898) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262
Notifica		Partita					
Annotazioni		VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE					

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALLEGRI, Maurizio nato a MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA il 06/03/1959	LLGNRZ39C05F40G*	(1) Proprietà per 1000/1000

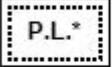
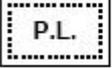
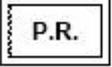
## **1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

*Il P.L. è individuato all'interno della tavola PR 2/B del P.G.T., come AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA' art. 5.2 del Piano delle Regole*

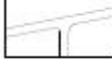
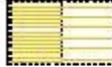


*Estratto P.G.T. tavola PR 2/B*

## Ambiti interessati da piani attuativi all'interno del tessuto urbano consolidato

	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
	AREE INTERESSATE DA PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI (art. 196)
	AREE INTERESSATE DA PIANI DI RECUPERO VIGENTI (art. 196)
	AREE INTERESSATE DA PIANI DI LOTTIZZAZIONE RICONFERMATI (art. 196)
	AREE INTERESSATE DA PIANI DI RECUPERO (art. 196)
	AREE RESIDUE IN PIANI DI LOTTIZZAZIONE ATTUATI (art. 196)
	AREE INTERESSATE DA ALTRI INTERVENTI CONVENZIONATI (art. 196)

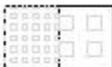
## Ambiti destinati alla viabilità

	ZONE FERROVIARIE
	AREA AUTOSTRADALE (A21 TORINO - PIACENZA)
	VIABILITA' ESISTENTE E IN PREVISIONE
	VIABILITA' IN PREVISIONE NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	NODI DELLA VIABILITA' LOCALE IN PREVISIONE
	PERCORSI PEDONALI AD USO PUBBLICO
	PRESCRIZIONI VIABILISTICHE SPECIFICHE: - NUOVI ACCESSI STRADALI
	AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA' (art. 195.2)

## Ambiti destinati alla viabilità

	ZONE FERROVIARIE
	AREA AUTOSTRADALE (A21 TORINO - PIACENZA)
	VIABILITA' ESISTENTE E IN PREVISIONE
	VIABILITA' IN PREVISIONE NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	NODI DELLA VIABILITA' LOCALE IN PREVISIONE
	PERCORSI PEDONALI AD USO PUBBLICO
	PRESCRIZIONI VIABILISTICHE SPECIFICHE: - NUOVI ACCESSI STRADALI

## Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale normate dal Piano dei Servizi

	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SUPPORTO DELLE FUNZIONI INSEDIATE E PREVISTE
	AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE
	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (Articolo PS2)

*Estratto P.G.T. tavola PR 0 – LEGENDA*

## **Art.PR5.2) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA'**

Si tratta di aree prevalentemente inedificate poste ai margini di frazioni o insediamenti periferici, che presentano collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili.

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato, fatti salvi i casi di applicazione [dell'art.17](#).

### **DESTINAZIONI NON AMMESSE**

Con riferimento [all'art.7](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

- It = 0,8 mc/mq
- If = 1,2 mc/mq
- Ivm = 1,5 mc/mq con il concorso di Aree di Pertinenza Indiretta
- H = 7,50 m
- Lm = mq 300 per tipologie a schiera mq 500 per altre tipologie
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo :  
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, ovvero lungo la fascia di rispetto stradale, ovvero 5m.
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo : 10,00 m
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo minimo di 5,00 m oppure a confine.
- SPp = 1 mq / 10 mc
- SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni mq 40 di SVp.
- Rc (rapporto di copertura), Ds, Dc e Df (distanze interne) saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo.

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Le previsioni edificatorie si attuano con le seguenti modalità : NC.

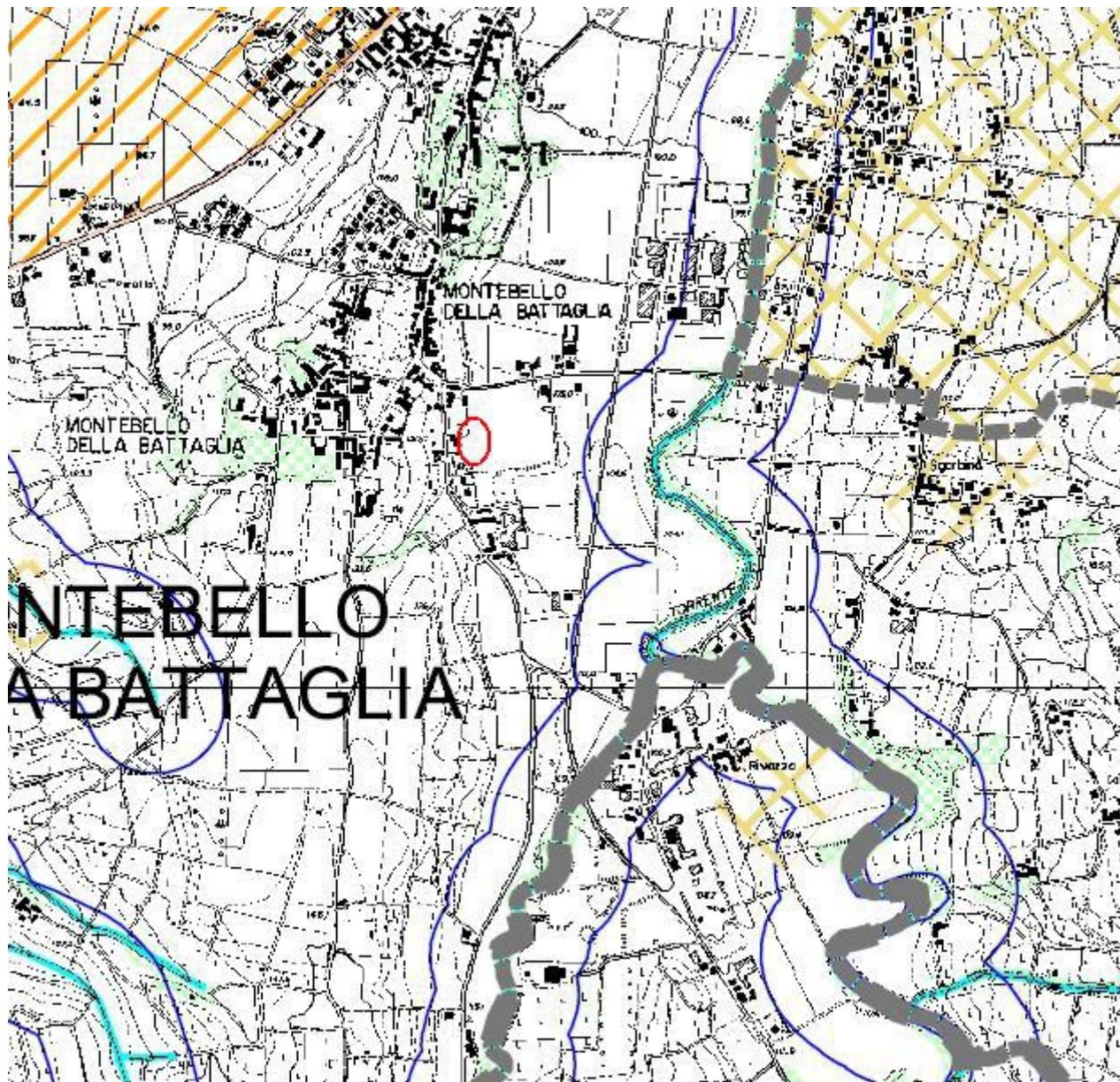
### **AREE A STANDARD URBANISTICO**

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività collettive che siano già individuate dal Piano dei Servizi. E' ammessa la monetizzazione di tutte le aree a standard urbanistico eccedenti quelle di cui al precedente comma, con un minimo di spazi da destinare a verde e a parcheggio, nella misura rispettivamente di 6,00 mq/150 mc e di 3,00 mq/150 mc di costruzione in progetto. Gli incrementi volumetrici ottenuti dal trasferimento da aree di Pertinenza Indiretta (Api) puntualmente individuate dal PGT (volumi assegnati ad aree da destinare ad attrezzature comunali), non sono da computare ai fini del calcolo degli standards pertinenti al Piano Attuativo in quanto già concorrono al dimensionamento complessivo degli standard urbanistici.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

### 1.3 INQUADRAMENTO AMBIENTALE ( Vincoli )

Come evidenziato nell'estratto del P.T.C.P. l'area in cui sarà realizzato il P.L. non è inserita all'interno dei territori sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42,

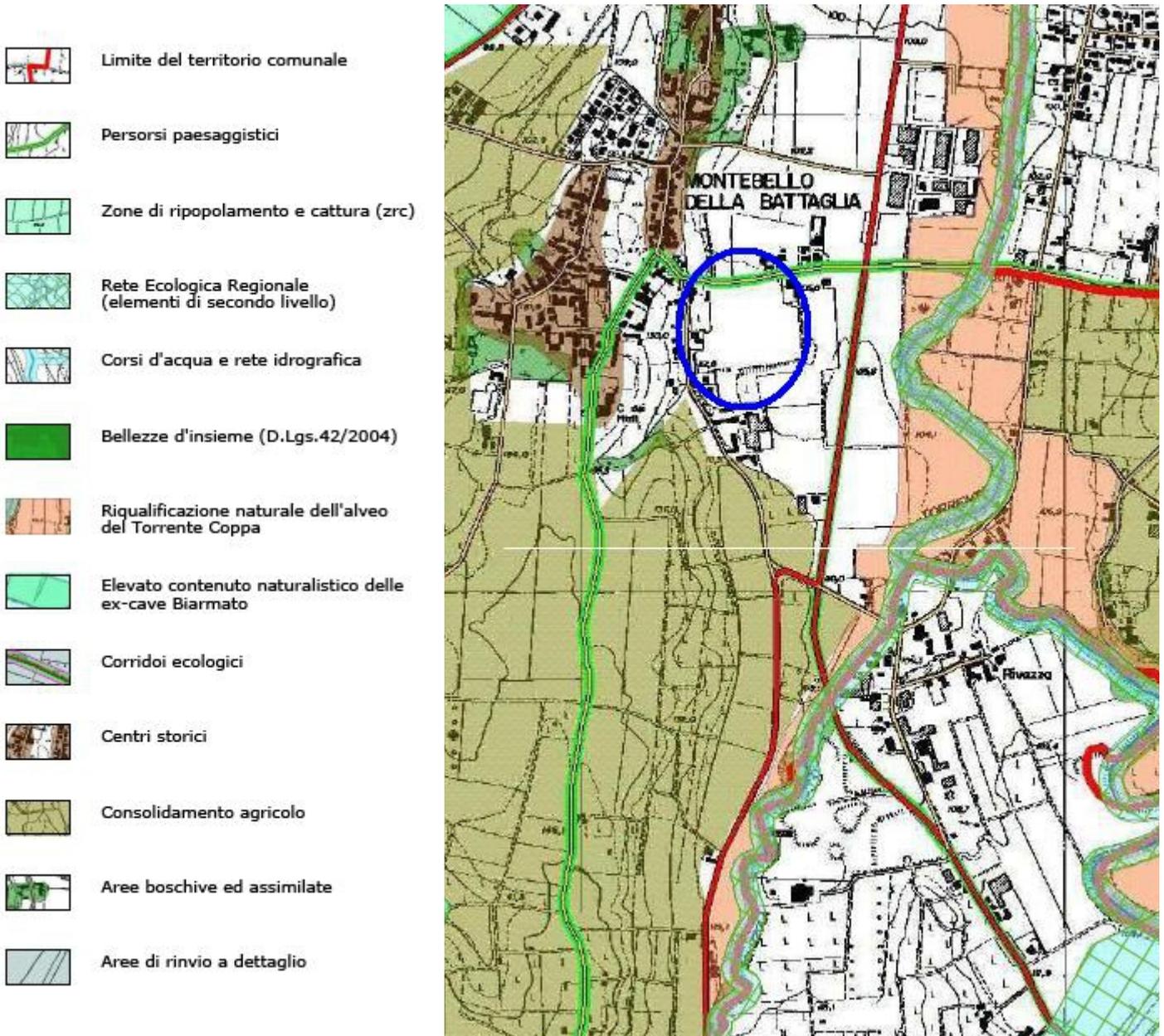


Estratto P.T.C.P.



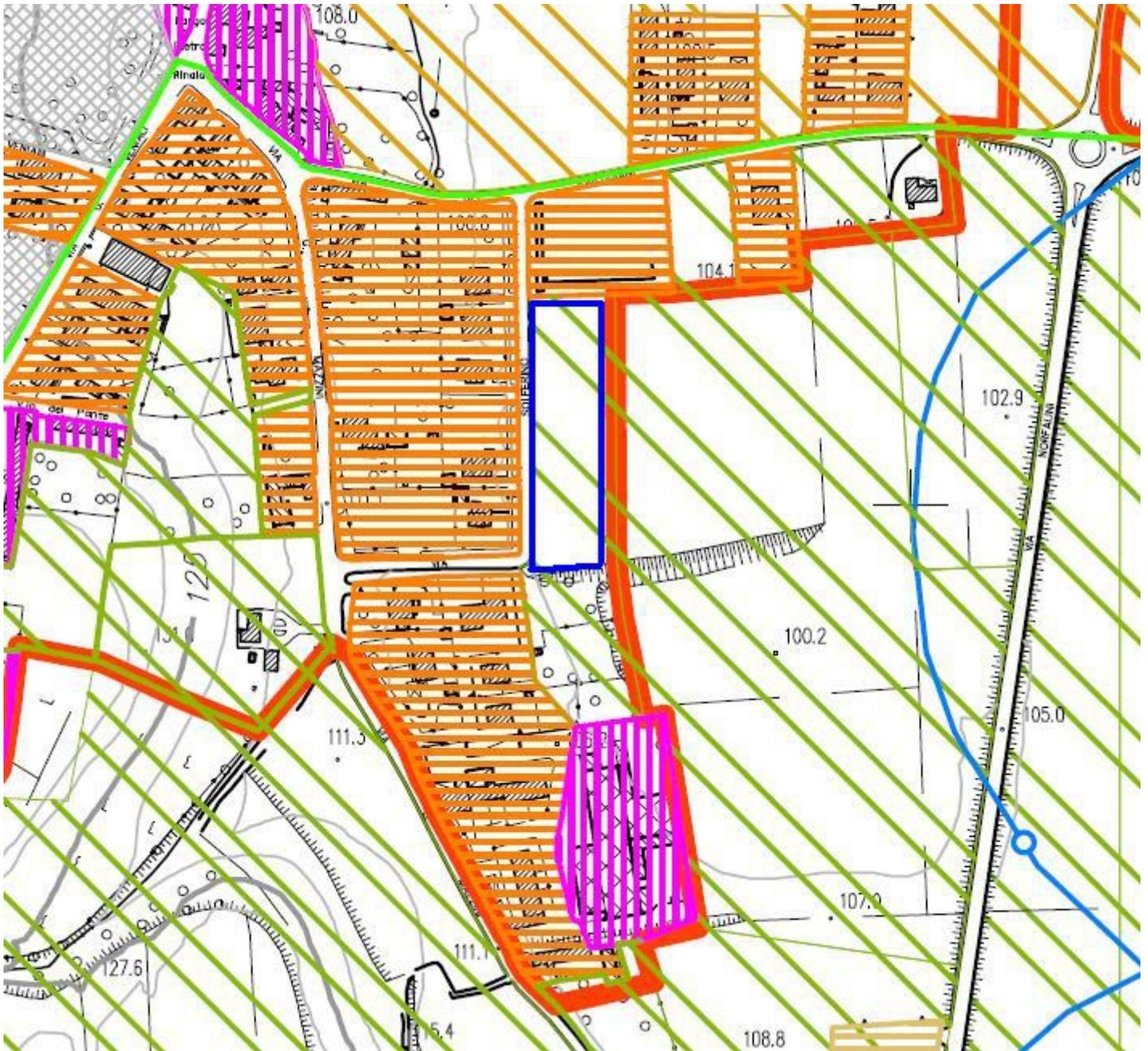
Zona P.L.

Anche dall'allegato estratto della tavola " RISORSDE PAESISTICO AMBIENTALI " l'area in cui sarà realizzato il P.L, risulta esterna alle zone vincolate ai sensi di legge



Estratto P.G.T. - Tav DdP 3 Risorse Paesistico Ambientali

Dalla " CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO " risulta che l'area in cui sar  realizzato il P.L ricade all'interno del " territorio agricolo collinare " cui viene assegnato un grado di sensibilit  MOLTO ALTO dovuto principalmente agli aspetti morfologici e vedutistici.



Estratto P.G.T. - Tav DdP 3.1 Carta di Sensibilit  del Paesaggio



TERRITORIO AGRICOLO COLLINARE



Delimitazione P.L.

COMUNE DI MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA - PGT - CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO									
COMPONENTI ED UNITA' DI PAESAGGIO	CRITERI DI RILEVANZA				INTEGRITA'				Giudizio sintetico
	Aspetto virollatico	Linee guida del 21/11/02			Territoriale	Inseditiva	Agraria	Naturalistica	
	Aspetto morfologico	Aspetto vedutistico	Aspetto simbolico						
COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO									
Nucleo storico di antica formazione - Capoluogo e Genestrelli	5	5	5	5	4	2	1	5	32
Nucleo antico di margine del centro storico	2	5	4	4	3	4	1	3	26
Tessuto urbano di recente formazione	1	3	3	2	4	4	1	3	21
Urbanità della cascina di antica formazione	3	4	5	3	3	3	4	4	29
Sistemi rurali di recente formazione	2	3	2	2	3	3	4	4	23
COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO									
Ambiti agricoli di rispetto paesaggistico "il Beolo"	5	5	5	3	3	2	2	3	28
Area agricola di interesse naturalistico - Ex-cave Blamato	3	5	5	3	3	3	1	5	28
Ambito agricolo di interesse storico "campo della battaglia"	4	3	5	5	2	4	4	3	30
Aree agricole boschive interessate da vincolo idrogeologico	5	4	4	3	3	4	3	4	30
Aree agricole di salvaguardia ambientale paesaggistica ecologica	3	5	5	4	4	3	4	4	32
Aree agricole di pianura	1	3	3	3	3	3	5	3	24
Cave e stagnetti	4	4	4	3	2	5	2	2	26
CLASSI DI SENSIBILITA'									
33 - 30: molto alta; 29-26: alta; 25-22: media; 21-18: bassa; minore o uguale a 17: molto bassa									

Estratto P.G.T. - Tav DdP 3.1 Carta di Sensibilità del Paesaggio - legenda

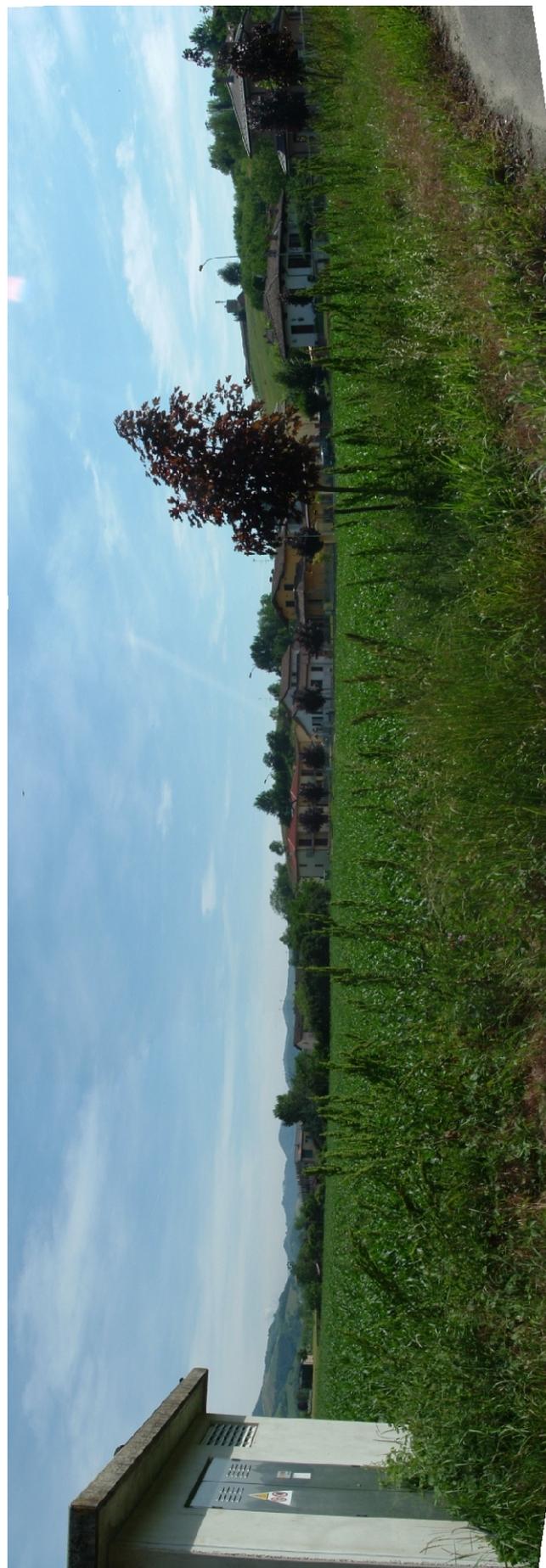
#### **1.4 INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO**

*Nelle immagini allegate è rappresentata la situazione attuale dell'are con particolare riferimento ai rapporti con il tessuto urbano circostante*





*Panoramica n. 1*



*Panoramica n. 2*



*Panoramica n.3*

## **1.5 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO**

Il presente intervento prevede la realizzazione di una lottizzazione posta la margine Est di via Solferino costituita da 12 lotti su cui saranno realizzati edifici di tipo bifamiliare o monofamiliare. I lotti si presenta generalmente pianeggiante con un dislivello medio, rispetto al pino strada ( via Solferino) di circa 30 cm., il tutto come meglio rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla presente relazione tecnica

Il comparto di complessivi mq. 5339 e suddiviso in mq. 1085 con destinazione “ *AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SUPPORTO DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE* “ e mq. 4254 con destinazione “*AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA'* “

L'area con destinazione “ *AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SUPPORTO DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE* “ è quella su cui saranno realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si trova compresa tra il margine est di via Solferino, e l'area destinata ai lotti per una larghezza costante di 8 mt

La zona confina con aree già urbanizzate e dotate di tutte le reti di sotto servizi nonché di una viabilità sufficiente a disimpegnare anche il nuovo P.L.

Il terreno si presenta con un leggermente declive verso Est, ma non di difficile sistemazione, dovrà essere comunque livellato in modo tale da seguire l'andamento altimetrico della limitrofa via Solferino, secondo le modalità riportate nelle tavole di progetto.

Nella fascia saranno inserite sia una zona verde con funzione di filtro verso le abitazioni sia una pista ciclabile e un marciapiede. Nel sottosuolo saranno collocati tutti i sottoservizi previsti per la lottizzazione compresi i collegamenti a quelli già presenti lungo via Solferino.

E' inoltre prevista, lungo il margine est, la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale costituita da piante ad alto fusto con altezza, a completo sviluppo, paragonabile al colmo dei fabbricati di abitazione. La fascia di mitigazione sarà realizzata esternamente all'area di sviluppo del P.L. su terreno agricolo appartenete alla medesima proprietà dell'edificabile