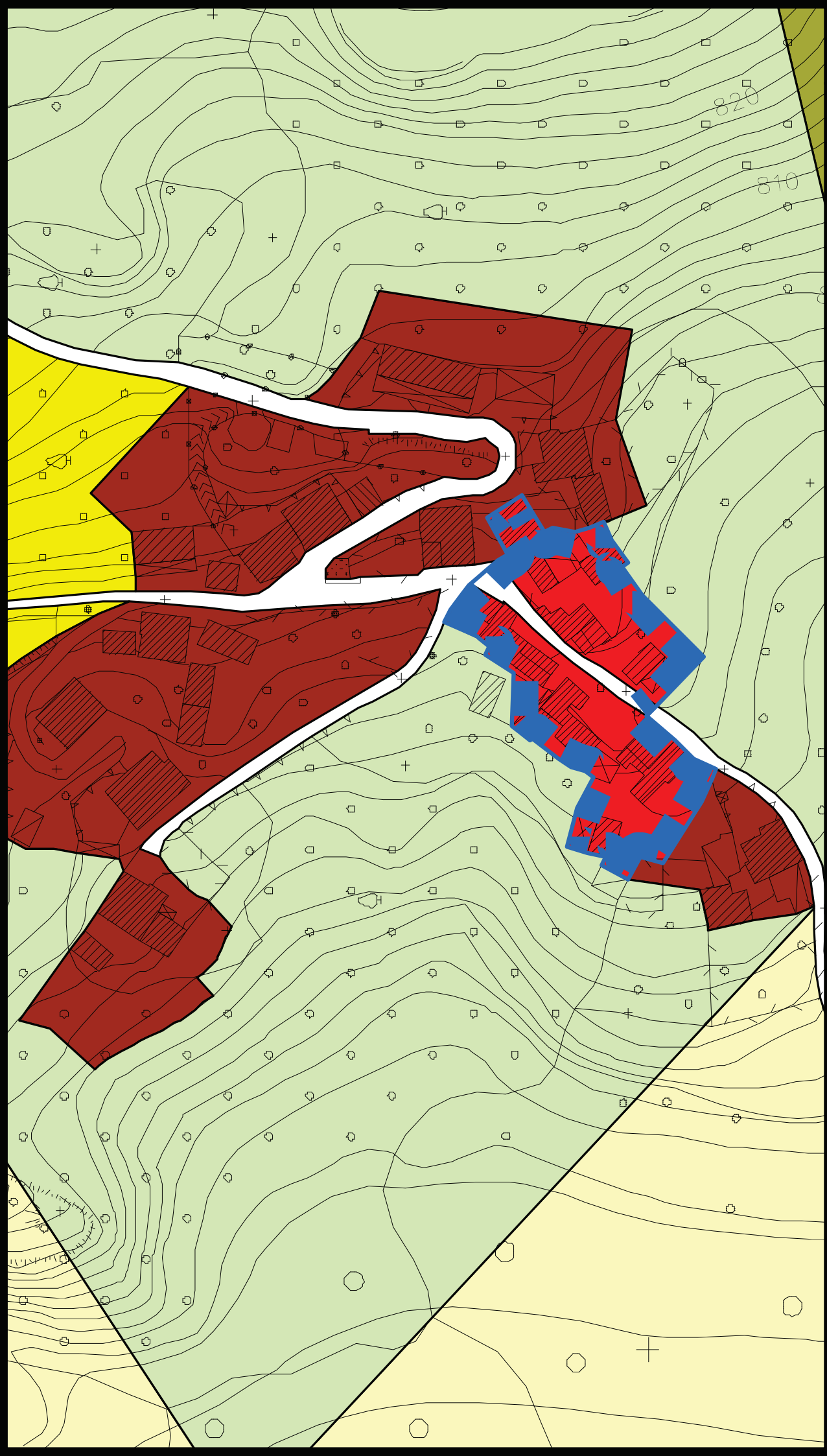


**ALLEGATO D:**      **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

**ARCHITETTO MARCO COSTA**

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia





# LEGENDA

## SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

**Città storica (disciplinata dal Piano delle Regole)**



Ambiti del tessuto storico

**Città consolidata (disciplinata dal Piano delle Regole)**



Ambiti residenziali (B1)



Ambiti residenziali (B2)



Ambiti residenziali (B3)



Ambiti produttivi (D1)



Ambiti alberghieri (D2)



Verde privato e orti (VP)

**Città da trasformare (disciplinata dal documento di piano)**



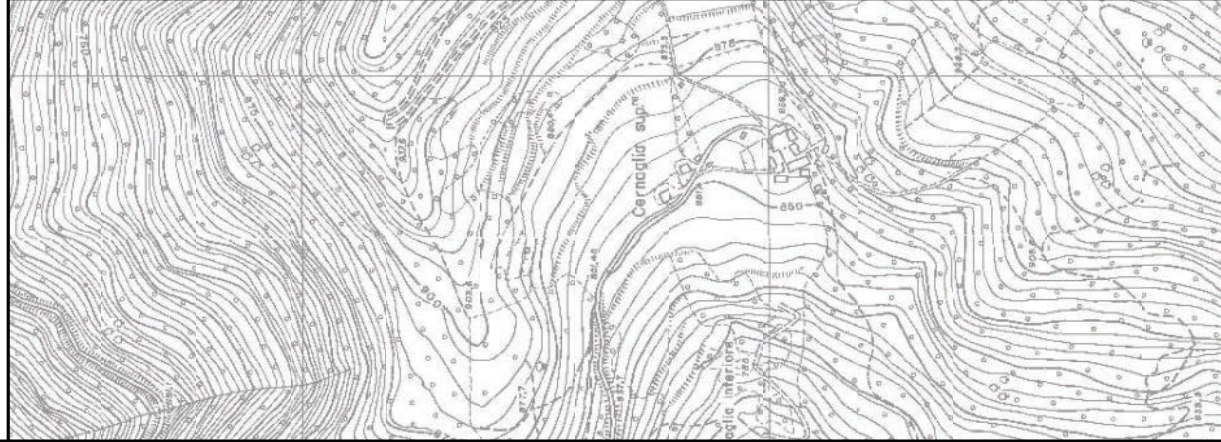
Ambiti di trasformazione

## SISTEMA DEI SERVIZI (disciplinato dal Piano dei Servizi)

**Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale  
(ad eccezione dei servizi interni agli ambiti di trasformazione)**



Servizi esistenti e di progetto



## Sezione 2 TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

### Articolo 23. Ambiti residenziali ad alta densità B1

#### 1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, ad alta densità edilizia.

#### 2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali B1 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

#### 3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

#### 4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
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		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (\*) sulla destinazione commerciale:

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.

#### 5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.



## 6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 10,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni $40 \text{ m}^2$ di Af
SPp	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni $10 \text{ m}^3$ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

## 7. Ampliamenti "una tantum"

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di  $50 \text{ m}^2$  di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.

## 8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

## Articolo 24. Ambiti residenziali ad alta densità B1: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

