

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia

Dichiarazione protocollo n. PV0039433 del 12/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stradella

Regione Casa Berni

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

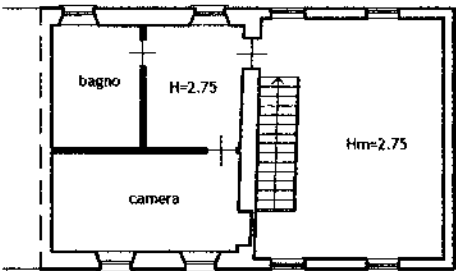
Particella: 108

Subalterno:

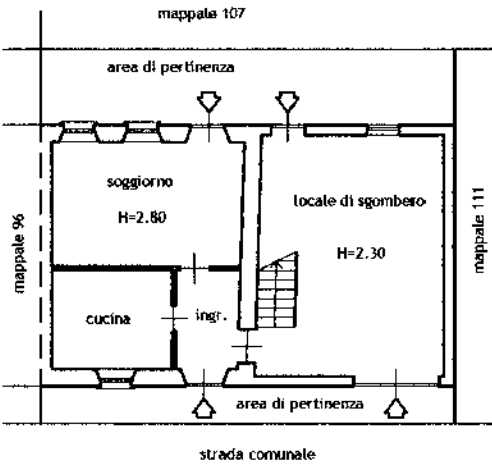
N. 3081

Scheda n. 1

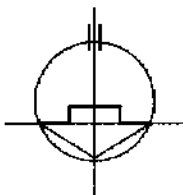
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 29/12/2025 - n. T28595 - Richiedente: GRMRST62P08I968J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LEGENDA

TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

	TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO - TS
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - TCR1
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - TCR2
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - TCR3
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - TCP
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO - TCC
	PIANO ATTUATIVO IN ITINERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
	PIANO ATTUATIVO IN ITINERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
	COMPARTO ASSOGGETTATO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
	ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

TESSUTI AGRICOLI

	TESSUTO AGRICOLO - TA
	TESSUTO AGRICOLO NATURALIZZATO - TAN
	TESSUTO AGRICOLO DI RICOMPOSIZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA - TAR
	TESSUTO AGRICOLO AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO - TAE
	TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI - TAC
	EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

AMBITI PER LA VIABILITA'

	VIABILITA' ESISTENTE
	VIABILITA' DI PROGETTO
	VIABILITA' DI STRUTTURA
	INTERSEZIONI VIABILISTICHE DA ADEGUARE E RIQUALIFICARE
	PISTA CICLABILE IN PROGETTO
	VIABILITA' INTERPODERALE ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
	LIMITE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO
	AMBITO FERROVIARIO
	AMBITO AUTOSTRADALE "A-21"
	AMBITO PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

	AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE "4" DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI)
	TESSUTO PERIURBANO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
	AMBITO A VERDE PRIVATO
	AMBITO BOSCATO
	GIARDINO DI PREGIO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

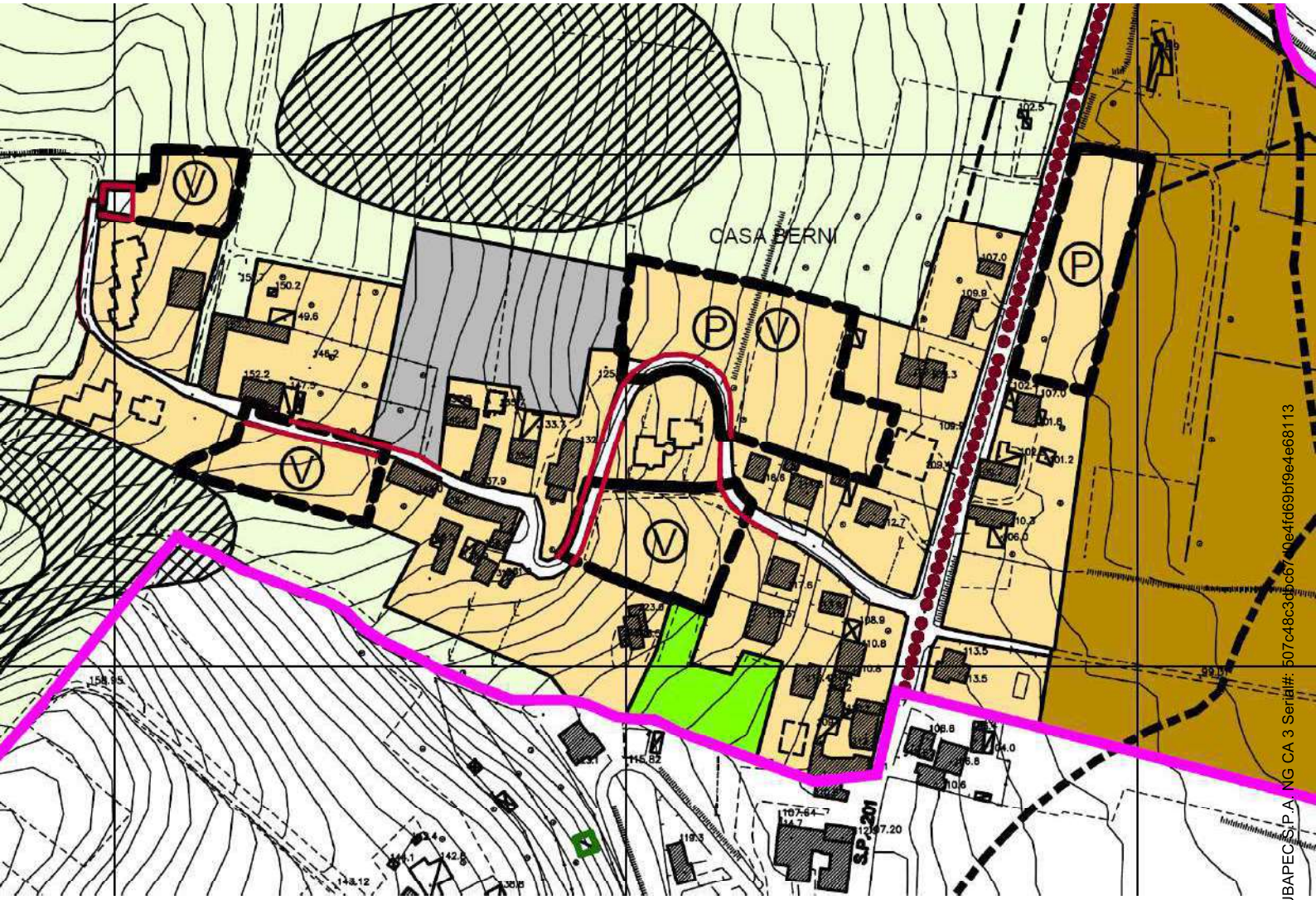
	LIMITE FASCIA "A" P.A.I.
	LIMITE FASCIA "B" P.A.I.
	LIMITE FASCIA "C" P.A.I.
	LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI
	LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE
	LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE CONSORTILE
	LIMITE DI RISPETTO DEL GASDOTTO SNAM
	TRACCIATO DELL'ELETTRODOTTO AEREO AD ALTA TENSIONE
	LIMITE 150 m FASCIA CORSI D'ACQUA VINCOLATI
	TESSUTI URBANI ESCLUSI DA VINCOLO PAESAGGISTICO (Art. 142 comma 2 lettera a)
	AMBITI RICADENTI NEL TESSUTO URBANO DI TIPO "TCR3" INTERNO ALLA VIABILITA' DI STRUTTURA ED ASSOGGETTATI ALL'APPLICAZIONE DELL'INDICE $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
	SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO AREALE DI CRITICITA'
	CONFINE COMUNALE

TESSUTI DI PUBBLICA UTILITA'

	SERVIZIO ESISTENTE DISCIPLINATO DAL PIANO DEI SERVIZI
	SERVIZIO IN PROGETTO DISCIPLINATO DAL PIANO DEI SERVIZI
	COMPARTO ASSOGGETTATO A P.E.E.P. DISCIPLINATO DAL PIANO DEI SERVIZI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	AMBITO DISCIPLINATO DALLE DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO
--	---



preventivo intervento diretto convenzionato, a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di zona, che l'ingombro dell'eventuale ampliamento non pregiudichi l'integrità del verde di pregio e che siano mantenute inalterate le caratteristiche del parco o del giardino.

Infine si procede anche alla tutela delle cortine edilizie di particolare valore storico – testimoniale, le quali vengono riconosciute all'esterno del Tessuto storico e nei Nuclei frazionali di antico impianto; si prescrive, nel rispetto dei parametri delle norme della zona di appartenenza, la seguente disciplina generale:

- per gli edifici allineati su strada e per le eventuali nuove costruzioni che dovranno sorgere in allineamento non si applicano le norme sulle distanze dalle strade;
- per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi con l'eccezione della sopraelevazione; le nuove costruzioni dovranno svilupparsi in prevalenza lungo l'allineamento stradale indicato nelle tavole di PR, salva la possibilità di edificazione di Slp residua interna all'area.

4.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli all'interno di tre differenziate tipologie, conformemente alla suddivisione delle zone urbanistiche previste dal P.R.G. Infatti, alla suddivisione dei tessuti consolidati nelle Zone di tipo ZTR 1, ZTR 2 e ZTR 3, differenziate in base alla densità edilizia esistente ed alla tipologia dell'edificato, corrisponde la seguente distinzione in tre ambiti:

- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – “TCR 1”*
Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, posto ai margini del “Tessuto Storico” del Capoluogo e caratterizzato da un'elevata densità edilizia ed abitativa; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile ed un mix tipologico in cui si ritrovano edifici tradizionali ed architetture moderne.
- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – “TCR 2”*
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto a corona rispetto al nucleo urbano centrale, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari, frutto dell'attività di carattere edificatorio avvenuta negli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta.
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – “TCR 3”*
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, in gran parte realizzato negli anni Ottanta e Novanta, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.
Esso ricomprende inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei frazionali, realizzato anche in epoca precedente rispetto a quella sopra indicata per il capoluogo.
In tali ambiti si riscontra la presenza di un buon numero di lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in prevalenza rinvenibili nel capoluogo piuttosto che nei nuclei frazionali, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

Tenuto conto dell'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi di riferimento che ha condotto all'attuale strutturazione dell'edificato nei suddetti ambiti, il Piano delle Regole ritiene opportuno riconfermare l'applicazione dei medesimi indici di utilizzazione fondiaria determinati nel precedente strumento urbanistico, con l'opportunità di usufruire di surplus volumetrici nel caso in cui si procedesse all'acquisizione di volumetrie generate



dall'applicazione dei principi perequativi di carattere generalizzato definiti dal Documento di Piano. Pertanto la parametrizzazione degli indici fondiari viene così determinata:

- *Tessuto urbano "TCR 1"* → $U_f = 1,00 \text{ mq / mq}$
surplus volumetrico perequato 10% → $U_{fp} = 1,10 \text{ mq / mq}$
- *Tessuto urbano "TCR 2"* → $U_f = 0,80 \text{ mq / mq}$
surplus volumetrico perequato 10% → $U_{fp} = 0,88 \text{ mq / mq}$
- *Tessuto urbano "TCR 3"* → $U_f = 0,45 \text{ mq / mq}$ (*per le aree interne al sistema viario di "Struttura" come definito in sede di adozione del PGT)
surplus volumetrico perequato 10% → $U_{fp} = 0,50 \text{ mq / mq}$
 $U_f = 0,30 \text{ mq / mq}$ (*per le aree esterne al sistema viario di "Struttura" come definito in sede di adozione del PGT)
surplus volumetrico perequato 16,6% → $U_{fp} = 0,35 \text{ mq / mq}$

Come già anticipato tali tessuti identificano gli ambiti pertinenziali dei fabbricati esistenti e, contemporaneamente, consentono l'insediamento di nuove unità edilizie in lotti liberi di completamento dell'edificato. In particolare:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR 1	170'525 mq	0 mq	0 %
TCR 2	260'135 mq	15'830 mq	6,08 %
TCR 3	1'519'815 mq	285'988 mq	18,82 %
TOTALE	1'950'475 mq	301'818 mq	15,47 %

Tabella 10: *incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali*

All'interno del tessuto denominato *TCR 1* non vengono rilevati lotti liberi, mentre l'identificazione di lotti liberi ricade in un solo caso nel tessuto denominato *TCR 2* e, nella restante parte, nel tessuto denominato *TCR 3* (in totale un centinaio di contesti di dimensione contenuta, con superficie media pari a circa 2600 / 2'700 mq).

I lotti liberi sono distribuiti uniformemente in posizione periurbana ed in alcuni contesti interstiziali del capoluogo, in particolare risultano ubicati nella maglia edilizia collocata, rispettivamente, a nord della ferrovia, nelle immediate adiacenze di via N. Sauro – via Vescola, lungo via Rocca, nel quadrante di via Repubblica – via De Gasperi.

La distribuzione omogenea è garantita anche nei nuclei frazionali, nei quali l'attività edilizia ha subito nel passato alcune limitazioni: grazie a tali previsioni si prevede di invertire tale tendenza, garantendo nuove opportunità insediative in tutti i contesti rurali.

Nel disegno di piano viene evitata la localizzazione dei lotti liberi in posizione isolata rispetto ai centri edificati esistenti, in modo da eludere interventi di ampliamento delle opere di urbanizzazione.

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

In particolari lotti, specificatamente individuati con apposita perimetrazione nelle tavole grafiche, si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico e/o di inserimento paesaggistico.

Si tratta in prevalenza di lotti aventi dimensioni maggiori di 2'500 mq o di contesti interessati da interventi di ampliamento e/o di razionalizzazione della viabilità esistente.

L'atto di convenzione, stipulato tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, deve comprendere i seguenti contenuti minimi:

- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico, adeguata rappresentazione planivolumetrica redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di



attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale in una misura minima);

- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere viabilistico, impegno a realizzare e a cedere all'Amministrazione Comunale le previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, per le quali dovrà essere allegato all'atto stesso adeguato progetto esecutivo;
- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere mitigativo, il progetto edilizio è subordinato alla esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento. Viene prescritta la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiari quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edilizi e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari ad un minimo di 5 m, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio ed alto fusto al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità. La piantumazione di tali fasce dovrà avvenire prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati;
- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico:
 - previsione planivolumetrica, redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale in una misura minima);
 - progetto esecutivo delle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, con dichiarazione di impegno di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione dovrà specificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, nonché la cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale.

4.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; essi ricomprendono anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

Tali realtà insediate trovano ubicazione:

- nel quartiere industriale di località Matellotta;
- all'interno della maglia urbanistica del capoluogo, in ambiti di superficie alquanto contenuta;
- in alcuni contesti frazionali, comunque connessi all'asse viabilistico della S.P. ex S.S. n. 10.

Nel caso del primo contesto di riferimento occorre dire che esso si qualifica come un vero e proprio insediamento di carattere monofunzionale, dotato di una serie di attrezzature viabilistiche e di uso pubblico (in particolare di parcheggi) a servizio degli opifici esistenti, sorti a partire dagli anni '80 grazie, prevalentemente, all'intervento pubblico, che ha redatto i piani attuativi, eseguito le opere di urbanizzazione e successivamente venduto i lotti.

I tessuti consolidati prevalentemente produttivi siti in località Matellotta occupano una superficie di estensione complessiva pari a 157'200 mq, ricomprendendo all'interno un numero ridotto di lotti liberi.

La zona fu destinata a tale scopo negli anni '80, quando il Consorzio Intercomunale per lo Sviluppo del Comprensorio Broni-Stradella si fece promotore dell'iniziativa di chiedere un finanziamento regionale, ai sensi della Legge Regionale 33/1981, per localizzare un nuovo polo produttivo di carattere comprensoriale nella zona est dell'Oltrepò Pavese.

La realizzazione del primo lotto del P.I.P. negli anni '80 e '90 ha consentito di dotare la zona di tutte le infrastrutture necessarie:

