

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	Scheda ATR4
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a programma integrato di intervento	
	<u>AMBITO INSERITO NEL VIGENTE PGT</u>
1. Ubicazione e descrizione dell'area	
Comune di Bereguardo, porzione nord orientale a confine con il consolidato	
Destinazione d'uso attuale: Area di trasformazione residenziale	
Stato dei luoghi: area agricola	
2. Superficie territoriale totale	
Superficie territoriale di riferimento = 35.010,00 mq	
3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	
Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,80 mc/mq - Indice di edificabilità territoriale addizionale massimo = 1,00 mc/mq	
H max = 8,50 m e comunque non oltre 2 piani di unità immobiliari principali	
Rc max = 50 % di S.f.	
4. Volume massimo edificabile	
Volume massimo edificabile = 35.010,00 mc	
5. Abitanti teorici insediabili	
Quota volume = 150 mc/ab – Trattandosi di Programma Integrato di Intervento il volume residenziale è stimato pari all'80% del totale – $35.010,00 \times 80\% = \text{mc } 28.008,00$	
Abitanti teorici insediabili = 186 ab	
6. Indici e parametri ecologici	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI:	
Indice di permeabilità nelle superfici non edificate dei lotti = 80% Superficie non edificate dei lotti di cui 70% a verde	
DESTINAZIONI COMMERCIALI – TERZIARIE DIREZIONALI	
Indice di permeabilità nelle superfici non edificate dei lotti = 60% Superficie non edificate dei lotti di cui 50% a verde	

7. Destinazioni d'uso consentite
Destinazioni d'uso principali = residenziale Destinazioni d'uso complementari = commerciale (fino all'esercizio di vicinato), terziario, artigianato di servizio Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 20 %
8. Tipologie edilizie consentite
Tipologie costruttive: ville singole, ville bi-familiari, al massimo 2 piani fuori terra Accessori: box esterno, box interrato, seminterrato
9. Obiettivi e Criteri generali di progettazione
Obiettivi: riqualificazione del margine urbano e definizione di fasce di mitigazione verso l'area agricola. Criteri: ripristino dell'area per la riqualificazione del comparto urbano – completamento viabilità pubblica
10. Fasce di rispetto stradale, accessi alla viabilità provinciale e altri vincoli
Strada provinciale presente: <i>nessuna</i> Fascia di rispetto stradale: <i>nessuna</i> Altri vincoli: <i>parzialmente interessata da fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici (Roggia Bergonza)</i>
11. Classe di fattibilità geologica:
Classe: 2 modeste limitazioni
12. Criteri di compatibilizzazione paesistica per gli ambiti di trasformazione e coerenza con la pianificazione sovraordinata
Sebbene l'intervento ricada all'interno del perimetro I.C. comunale, si specificano criteri di compatibilizzazione paesaggistica e di coerenza con la pianificazione sovraordinata: • Controllo delle masse volumetriche e limitazione delle altezze in relazione all'edificio adiacente preesistente; • Tipologie e scelte architettoniche particolarmente attente agli aspetti compositivi ed all'inserimento paesistico; • Bassa densità edilizia; • Il piano attuativo dovrà prevedere ampie zone di rinaturalizzazione nelle aree esterne (verde pubblico e/o privato) di raccordo con il territorio agricolo.
13. Maggiorazione contributo di costruzione per la sottrazione di suolo agricolo
Trattandosi di area di trasformazione in parte su suolo agricolo, il Comune definirà in base alla vigente normativa la maggiorazione percentuale sul contributo di costruzione.
14. Modalità attuative
Programma integrato di Intervento. E' previsto un incentivo pari a: • 0,20 mc/mq, per costruzioni in Classe A (fabb. Energ. ≤ 30 Kwh/mq anno); • 0,18 mc/mq, per costruzioni in Classe B (fabb. Energ. ≤ 50 Kwh/mq anno); • 0,15 mc/mq, per costruzioni in Classe C (fabb. Energ. ≤ 70 Kwh/mq anno); Le azioni di mitigazione/compensazione previste a seguito della trasformazione dell'area, potranno altresì essere sviluppate all'interno dei sistemi naturalistici presenti sul territorio comunale. Tali azioni saranno specificate nei piani attuativi e nelle loro relative convenzioni e sugli atti abilitativi dovranno essere riportate le disposizioni di carattere paesaggistico. Dovrà essere prevista adeguata fascia alberata di mitigazione verso la zona agricola come indicato nella scheda di piano. Condizione necessaria per l'attuazione di ogni trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale, certificata dal Gestore dell'impianto. Si dovrà valutare soluzione di raccolta e restituzione o riuso delle acque meteoriche da coperture e piazzali, previ adeguati trattamenti. Oltre agli approfondimenti su impatto acustico e inquinamento luminoso ai quali saranno sottoposte le attività insediate, il piano potrebbe favorire l'attivazione di Aree Ecologicamente Attrezzate, che comprendano sia i nuovi

insediamenti che quelli esistenti.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica è fatto obbligo l'applicazione del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 pubblicato sul BURL n. 48 del 27.11.2017.

Il planivolumetrico del piano dovrà prevedere opere viabilistiche di completamento della viabilità comunale. L'indicazione del tracciato stradale presente sulla scheda dell'ATR4 è puramente indicativo per posizione e dimensione e dovrà essere preventivamente assentito dall'UTC comunale nella fase di stesura del progetto esecutivo.