

9.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PR 4

1 Località ed identificazione

L'ambito individua il complesso edilizio storico di Cascina Canova, una cascina isolata che si trova a nord est di Torrevecchia Pia.

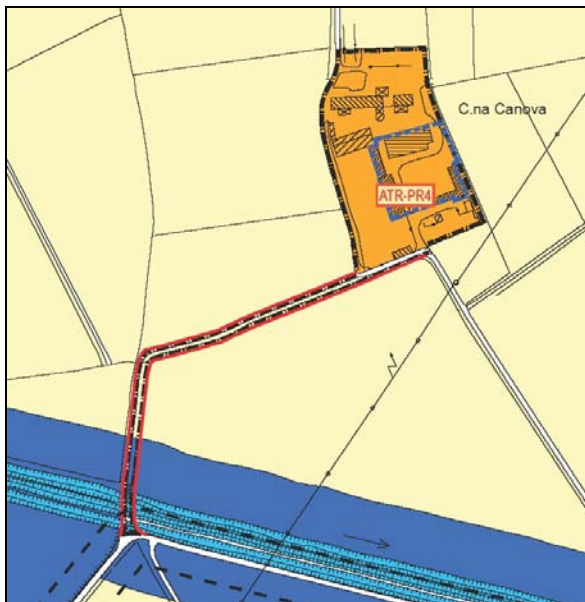


Figura 33. ATR-PR 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

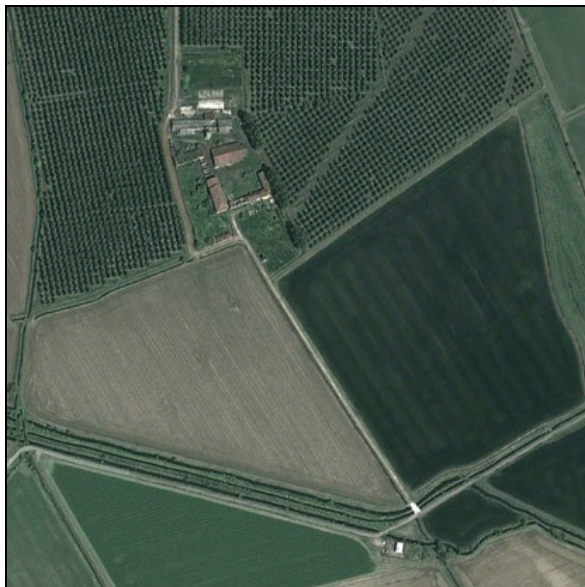


Figura 34. ATR-PR 4. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già classificato come piano di recupero residenziale nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'ambito è già edificato ed occupato dal complesso edilizio storico di origine rurale di Cascina Canova.

L'obiettivo del PGT è il recupero degli edifici esistenti situati all'interno del perimetro del tessuto storico, senza aumenti di volume, e la nuova edificazione, secondo gli indici ed i parametri stabiliti dalle presenti schede, nel comparto esterno al tessuto storico.

È prevista la destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Il suolo, essendo già edificato, non ha alcun valore agricolo. Non deve pertanto essere applicata la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005 e s.m.i.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non rientra in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni e nelle quali dovrà essere applicato sempre ed in qualsiasi caso il DM 1988 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") e la successiva Circolare Ministeriale 30483 del 24 settembre 1988 ("Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione").

Sono la quasi totalità dei terreni del territorio comunale di Torrevicchia Pia e per i quali sono state individuate lievi limitazioni al cambio di destinazione d'uso, quale la presenza della falda freatica mediamente profonda, con conseguente necessità di dover impermeabilizzare le strutture sotterranee quali box e scantinati in genere e dover ricorrere a sistemi di aggettamento delle acque freatiche per eseguire scavi. Inoltre bisogna considerare che con l'edificazione non si devono creare vie preferenziali di percolazione di sostanze inquinanti nella falda.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non segnala alcuna presenza.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2011 dallo Studio Lardera e Associati.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

5.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (ATR-PR)

1 Ambiti ATR-PR: identificazione

Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero sono identificati con la sigla ATR-PR.

2 Ambiti ATR-PR: destinazioni d'uso

Per gli ambiti ATR-PR è prevista una destinazione d'uso degli edifici prevalentemente residenziale.

Sono tuttavia ammesse anche tutte le destinazioni d'uso considerate compatibili con il contesto urbano in cui gli ambiti di trasformazione sono inseriti.

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < 150 mq		
	MS1-CC1	Medie strutture < 600 mq		
	MS2-CC2	Medie strutture < 1.500 mq		
	GS	Grandi strutture > 1.500 mq		
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		

3 Ambiti ATR-PR: precisazioni sulla disciplina del commercio

Si precisa che, negli ambiti di trasformazione ATR-PR, gli esercizi commerciali di media distribuzione di vendita (categorie MS1-CC1 e MS2-CC2) sono consentiti limitatamente al solo settore ALIMENTARE, con i limiti di numero indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Fascicolo "Il sistema commerciale" del Documento di Piano, ai quali si rimanda.

4 Ambiti ATR-PR: altezza massima e numero dei piani fuori terra

Nell'ambito di trasformazione **ATR-PR 2** (Vigonzone, via Toscana) è ammessa la totale demolizione degli edifici esistenti. Le nuove costruzioni non dovranno essere realizzate conservando il volume preesistente, ma nel rispetto degli indici e parametri indicati dalle presenti schede. **È ammessa un'altezza massima degli edifici di 9,00 m, con un numero massimo di 3 piani fuori terra.**

L'ambito di trasformazione **ATR-PR 1** (Torrevicchia Pia, Cascina Casone, via Libertà) si trova all'interno del "perimetro del tessuto storico", dove è imposta la conservazione dei volumi esistenti, fatti salvi gli incentivi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per gli "ambiti residenziali del tessuto storico A". Gli interventi sugli edifici, inoltre, dovranno rispettare rigorosamente le categorie di intervento indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR. **Fermo restando che non sono mai ammessi edifici con un numero di piani fuori terra superiore a 3, il numero di piani fuori terra ammesso per ciascun edificio che viene recuperato è determinato dalla categoria di intervento assegnata dal PGT all'edificio stesso.**

L'ambito di trasformazione **ATR-PR 4** (Cascina Canova) si trova in parte all'esterno e in parte all'interno del "perimetro del tessuto storico" indicato nella cartografia di piano. All'interno del centro storico è imposta la conservazione dei volumi esistenti, fatti salvi gli incentivi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per gli "ambiti residenziali del tessuto storico A". Gli interventi sugli edifici, inoltre, dovranno rispettare rigorosamente le categorie di intervento indicate nella "Carta della disciplina degli interventi delle casine storiche" del PdR. **Fermo restando che non sono mai ammessi edifici con un numero di piani fuori terra superiore a 2, il numero di piani fuori terra ammesso per ciascun edificio che viene recuperato è determinato dalla categoria di intervento assegnata dal PGT all'edificio stesso. All'esterno del centro storico, è ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m, con un numero massimo di 2 piani fuori terra.**

5 Ambiti ATR-PR: tipologie edilizie

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		

6 Ambiti ATR-PR: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	- distanza dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m - distanza tra gli edifici interni al piano attuativo: 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

7 Ambito ATR-PR 1: capacità edificatoria

Come già detto, l'ambito di trasformazione ATR-PR 1 (Torrevicchia Pia, Cascina Casone, via Libertà) si trova all'interno del "perimetro del tessuto storico".

È ammesso il recupero degli edifici esistenti, senza aumenti di volume.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A", alle quali si rimanda e che possono essere sintetizzate come segue:

- Non sono ammesse le nuove edificazioni, ma soltanto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Il recupero degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento indicate, per ciascuno di essi, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del Piano delle Regole.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni planovolumetriche (altezze, distanze, ecc.) e le prescrizioni morfologiche (forma, materiali, ecc.) relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A".

Il volume esistente dovrà essere misurato attraverso accurati rilievi strumentali sul campo, e calcolato secondo la definizione di volume riportata nel Fascicolo "Indici, parametri, destinazioni d'uso" del PdR. Il calcolo del volume dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali del Piano di Recupero.

8 Ambito ATR-PR 2: capacità edificatoria

Nell'ambito ATR-PR 2 (Vigonzone, via Toscana), che non si trova nel centro storico, è ammessa la totale demolizione degli edifici esistenti. Le nuove costruzioni non dovranno essere realizzate conservando il volume preesistente, ma nel rispetto degli indici di edificabilità territoriale indicati dalla presenti schede.

Indice di edificabilità territoriale minimo It_{min}

L'indice di edificabilità territoriale minimo It_{min} è l'indice di base attribuito all'ambito di trasformazione. Tale indice può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale.

Indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg}

All'ambito di trasformazione viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice sia destinato ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,05 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale bonus It_{bon}

In caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di edificabilità aggiuntivo It_{agg} , il Documento di Piano attribuisce all'ambito di trasformazione un indice bonus It_{bon} . Il volume derivante da tale indice, in aggiunta a quello derivante dall'indice minimo It_{min} , potrà essere destinato ad edilizia privata. L'indice bonus It_{bon} concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo It_{agg} , secondo la relazione:

$$It_{bon} = 1,00 \times It_{agg}$$

L'indice bonus It_{bon} può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot}

Corrisponde all'indice di edificabilità territoriale massimo ammesso nell'ambito di trasformazione, che può essere raggiunto in caso di completo sfruttamento dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} e dell'indice di bonus It_{bon} . È dato da:

$$It_{tot} = It_{min} + It_{agg} + It_{bon}$$

9 Ambito ATR-PR 4: capacità edificatoria

L'ambito ATR-PR 4 si trova in parte all'interno ed in parte all'esterno del "perimetro del tessuto storico" indicato nella cartografia di piano.

All'ATR-PR 4 è attribuito un indice di edificabilità territoriale It di 0,70 mc/mq, riferito alla superficie territoriale complessiva dell'ambito di trasformazione. Non sono previsti incentivi volumetrici.

Ambito ATR-PR 4: capacità edificatoria all'interno del perimetro del tessuto storico

È ammesso il recupero degli edifici esistenti, senza aumenti di volume.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A", alle quali si rimanda e che possono essere sintetizzate come segue:

- Non sono ammesse le nuove edificazioni, ma soltanto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-tecnologico e adeguamento funzionale, nella misura massima del 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.
- Il recupero degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento indicate, per ciascuno di essi, nella "Carta della disciplina degli interventi delle cascine storiche" del Piano delle Regole.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni planovolumetriche (altezze, distanze, ecc.) e le prescrizioni morfologiche (forma, materiali, ecc.) relative agli "ambiti residenziali del tessuto storico A".

Il volume esistente dovrà essere misurato attraverso accurati rilievi strumentali sul campo, e calcolato secondo la definizione di volume riportata nel Fascicolo "Indici, parametri, destinazioni d'uso" del PdR. Il calcolo del volume dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali del Piano di Recupero.

Ambito ATR-PR 4: capacità edificatoria all'esterno del perimetro del tessuto storico

È qui ammessa la realizzazione di un volume pari alla differenza tra il volume totale derivante dall'applicazione dell'indice It di 0,70 mc/mq ed il volume esistente all'interno del perimetro del tessuto storico.

Si ricorda, inoltre, che è ammessa un'altezza massima degli edifici di 7,50 m, con un numero massimo di 2 piani fuori terra.

È fatta salva la conservazione dei volumi e delle altezze degli edifici esistenti.

10 Ambiti ATR-PR: aree per servizi pubblici

Negli ambiti ATR-PR, le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, che sono i seguenti.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PR: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 36,00 mq/ab.

È ammessa la monetizzazione totale delle aree per servizi pubblici, a seconda delle esigenze del Comune.

Il calcolo degli abitanti è effettuato attribuendo a ciascun abitante 150 metri cubi di volume residenziale di progetto.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PR: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.

È ammessa la monetizzazione totale delle aree per servizi pubblici, a seconda delle esigenze del Comune.

Aree per servizi pubblici negli ambiti ATR-PR: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume m ³	Abitanti n
ATR-PR 1	Torrevecchia Pia	Cascina Casone, via Libertà	6.661	0,70	4.663	31
ATR-PR 4	Torrevecchia Pia	Cascina Canova	20.601	0,70	14.421	96
TOTALE			27.262	0,70	19.083	127

Tabella 3. Ambiti ATR-PR 1, ATR-PR 4. Capacità edificatoria

Si sottolinea che, per l'ambito ATR-PR 1, l'indice di edificabilità riportato nella tabella soprastante è puramente indicativo: è consentito esclusivamente il recupero del volume esistente. Per l'ambito ATR-PR 4, invece, dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità territoriale riportato in tabella.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume				Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minimo	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	m ³ /abit 150	
			St	It_min	It_agg	It_bon	It_tot	V_min	V_agg	V_bon	V_tot	min	max
			m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	1,00 x It_agg m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ³	1,00 x V_agg m ³	m ³	n	n
ATR-PR 2	Vigonzone	Via Toscana	6.673	0,70	0,05	0,05	0,80	4.671	334	334	5.338	31	36
TOTALE			6.673	0,70	0,05	0,05	0,80	4.671	334	334	5.338	31	36

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo It_agg per edilizia residenziale sociale, secondo la relazione It_bon=1,00 x It_agg

Tabella 4. Ambito ATR-PR 2. Capacità edificatoria