

SCHEDA AT\_13\_18176.pdf

## COMUNE DI VIDIGULFO

Provincia di Pavia

# PGT

piano di governo del territorio

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 13

### INDICE

---

|                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>                                             | <b>3</b> |
| 1.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE .....                                                 | 4        |
| 1.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....                                                         | 5        |
| 1 FASCE DI RISPETTO STRADALE E ACCESSI ALLA VIABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ..... | 5        |
| 2 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO.....                                                   | 5        |
| 3 PRESENZA DI ALLEVAMENTI DI ANIMALI .....                                                 | 5        |
| 1.3 GRADUALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI .....             | 6        |
| 1 PRINCIPIO DEL MINOR CONSUMO DI SUOLO E DEL CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE .....         | 6        |
| 2 VOLUME MASSIMO AMMESSO NEL QUINQUENNIO .....                                             | 6        |
| 3 GRADUALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....                            | 6        |
| 1.4 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI .....                                         | 7        |
| 1 TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI ATTUATIVI.....                                            | 7        |
| 2 CARTA DELLA "SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA" DEL DOCUMENTO DI PIANO .....                     | 7        |
| <b>PARTE 2. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO.....</b>                        | <b>9</b> |
| 2.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI .....                                                  | 10       |
| 1 EDIFICI PRINCIPALI .....                                                                 | 10       |
| 2 BOX AUTO ED ACCESSORI .....                                                              | 10       |

|                                                                                            |                                                                                                                           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3                                                                                          | ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI.....                                                                        | 10        |
| 4                                                                                          | ASSETTO PLANOVOLUMETRICO DEI PIANI ATTUATIVI .....                                                                        | 11        |
| 5                                                                                          | SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI.....                                                                                | 11        |
| 6                                                                                          | SEZIONI A UN PIANO FUORI TERRA.....                                                                                       | 13        |
| 7                                                                                          | SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA.....                                                                                      | 14        |
| 8                                                                                          | SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....                                                                                      | 15        |
| 2.2                                                                                        | TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....                                                                         | 17        |
| 1                                                                                          | ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....                                                                     | 17        |
| 2                                                                                          | SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....                                                                      | 18        |
| <b>PARTE 3. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI .....</b> |                                                                                                                           | <b>19</b> |
| 3.1                                                                                        | AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ<br>DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO ..... | 20        |
| 1                                                                                          | MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....                                                                                              | 20        |
| 2                                                                                          | DESTINAZIONE D'USO, PEREQUAZIONE, INCENTIVI EDIFICATORI.....                                                              | 20        |
| 3                                                                                          | CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR SOGGETTI A PIANO DI<br>LOTTIZZAZIONE.....           | 20        |
| 4                                                                                          | CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PR SOGGETTI A PIANO DI<br>RECUPERO .....                | 23        |
| 3.2                                                                                        | SCHEDI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR SOGGETTI A PIANO DI<br>LOTTIZZAZIONE .....                         | 25        |
| 3.2.1                                                                                      | SCHEDA AMBITO ATR 13 .....                                                                                                | 26        |

## **Parte 1. Ambiti di trasformazione**

## 1.1 Tipi di ambito di trasformazione

Definizione: gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione:

| Tipologia dell'ambito di trasformazione                                                                                                               | Modalità di attuazione                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico | piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata:<br>PL piano di lottizzazione<br>PR piano di recupero |

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle Previsioni di Piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Classificazione: gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

|      |                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ATR  | Ambiti della città da trasformare residenziali: <ul style="list-style-type: none"><li>- soggetti a piano di lottizzazione</li><li>- soggetti a piano di recupero</li></ul> |
| ATP  | Ambiti della città da trasformare produttivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- soggetti a piano di lottizzazione</li></ul>                                          |
| ATPP | Ambiti della città da trasformare polifunzionali: <ul style="list-style-type: none"><li>- soggetti a piano di lottizzazione</li></ul>                                      |

## 1.2 Prescrizioni particolari

### 1 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti dal nuovo Codice della strada, devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Fuori dall'attuale perimetro del centro edificato, gli accessi alla viabilità provinciale non potranno avvenire direttamente dagli ambiti di trasformazione, ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante:

- 1) intersezioni esistenti opportunamente adeguate;
- 2) nuove intersezioni a rotatoria;
- 3) nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra, senza possibilità di attraversamento della carreggiata.

### 2 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 ("Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare"), i lottizzanti che realizzeranno nuove infrastrutture stradali all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione dell'impatto acustico provocato dal traffico indotto, con le migliori tecnologie disponibili.

### 3 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| - cavalli, cani, bovini, ovini: | minimo m 100 |
| - maiali, polli e conigli:      | minimo m 200 |

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento, deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale ed osservare le distanze sopra indicate.

## 1.3 Gradualità di attuazione degli ambiti di trasformazione residenziali

### 1 Principio del minor consumo di suolo e del corretto inserimento ambientale

Il Documento di Piano fissa tetti massimi per l'effettivo consumo di suolo da conseguire nel quinquennio della sua durata del medesimo, per garantire un adeguato livello di accessibilità, un opportuno inserimento ambientale e per ricercare un riequilibrio del nuovo assetto insediativo.

Il processo di pianificazione dovrà avvenire per comparti omogenei, privilegiando innanzitutto le nuove previsioni comprese all'interno del tessuto consolidato e solo successivamente le previsioni esterne allo stesso.

### 2 Volume massimo ammesso nel quinquennio

La possibilità edificatoria massima ammessa per durata di validità del DdP, che è di cinque anni, viene fissata nell'80% del volume complessivo ammesso dagli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo.

### 3 Gradualità di attuazione degli ambiti di trasformazione

Le norme del Documento di Piano prescrivono che i piani di lottizzazione esterni al centro abitato possano essere intrapresi dopo l'avvio dei piani di lottizzazione interni o, in ogni caso, dopo 6 mesi dall'approvazione del PGT.

## 1.4 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

### 1 Tutela paesaggistica dei piani attuativi

I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microurbanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del consiglio comunale dei Piani attuativi di cui al comma 1, dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 (Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12).

Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino aree paesisticamente compromesse o degradate, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

### 2 Carta della "sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano

Il DdP ha predeterminato la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo "Il paesaggio del Documento di Piano") e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici del PGT" di cui alla D.G.R. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica".

Si precisa che la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, è stata considerata a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".

Essa è allegata al Fascicolo del DdP "Norme tecniche di attuazione del DdP"; è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico degli ambiti di trasformazione stessi.

## **Parte 2. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico**

## 2.1 Tipologie edilizie residenziali

### 1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono consentiti i seguenti casi:

|          |                    |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | Villette singole   | Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.                                                                                    |
| <b>B</b> | Villette binate    | Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.                                                |
| <b>C</b> | Villette a schiera | Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a due, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.              |
| <b>D</b> | Palazzine          | Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo. |

### 2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

|           |                |                                                                                                                                                                           |
|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b1</b> | box esterno    | Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.   |
| <b>b2</b> | box interrato  | Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.      |
| <b>b3</b> | semi interrato | Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato. |

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

### 3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

|          |                        |                                                                                                                                        |
|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | edifici singoli        | Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto                                                             |
| <b>B</b> | edifici accostati      | Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati                                                                  |
| <b>C</b> | edifici a corte chiusa | Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero                          |
| <b>D</b> | edifici a corte aperta | Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati |

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a m 10,00. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a m 3,00), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a m 3,00.

#### 4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal consiglio comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

#### 5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

|                                    |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIANI FUORI TERRA<br/>MAX 1</b> | 1<br>A | Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.                                                                                                                                                                                                                        |
|                                    | 1<br>B | Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.                                                                                                                                                                                    |
| <b>PIANI FUORI TERRA<br/>MAX 2</b> | 2<br>A | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 2<br>B | Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PIANI FUORI TERRA<br/>MAX 3</b> | 3<br>A | Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.                                                                                                                                                                                     |
|                                    | 3<br>B | Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto piano. Il sottotetto non è accessibile.                                                                                                                                                                          |
|                                    | 3<br>C | Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed altezza netta interna non agibile, ma computabile come volume, che sarà utilizzabile ai fini abitativi dopo 5 anni dall'agibilità (articolo 63, comma 4 della legge regionale 12/2005) |

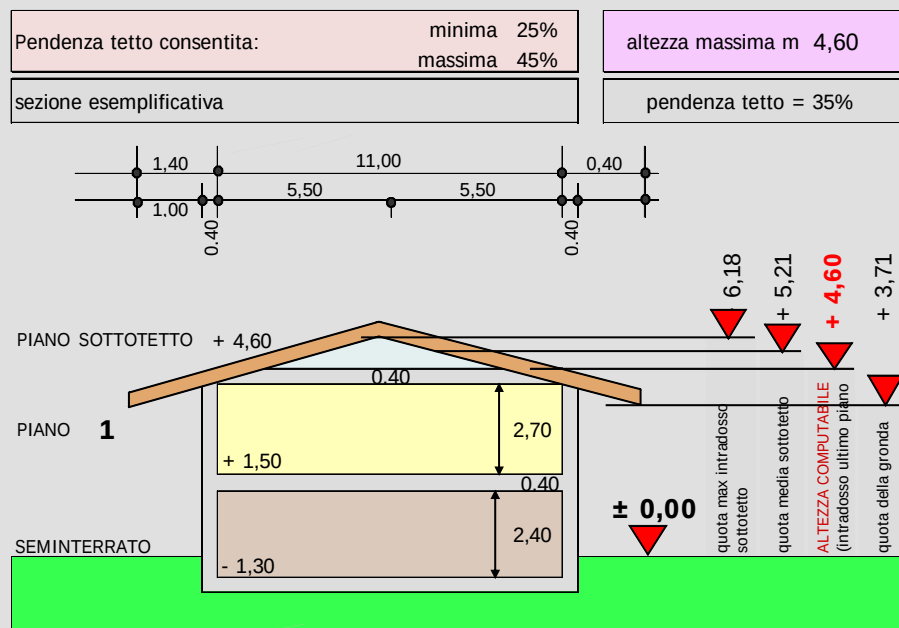
Le pagine seguenti riportano la scheda di ciascuno dei vari tipi di sezione consentiti. Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli piani attuativi, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, dallo spessore dei solai e dalla pendenza delle falde dei tetti.



## 6 Sezioni a un piano fuori terra

## 1 Sezione tipo 1 A

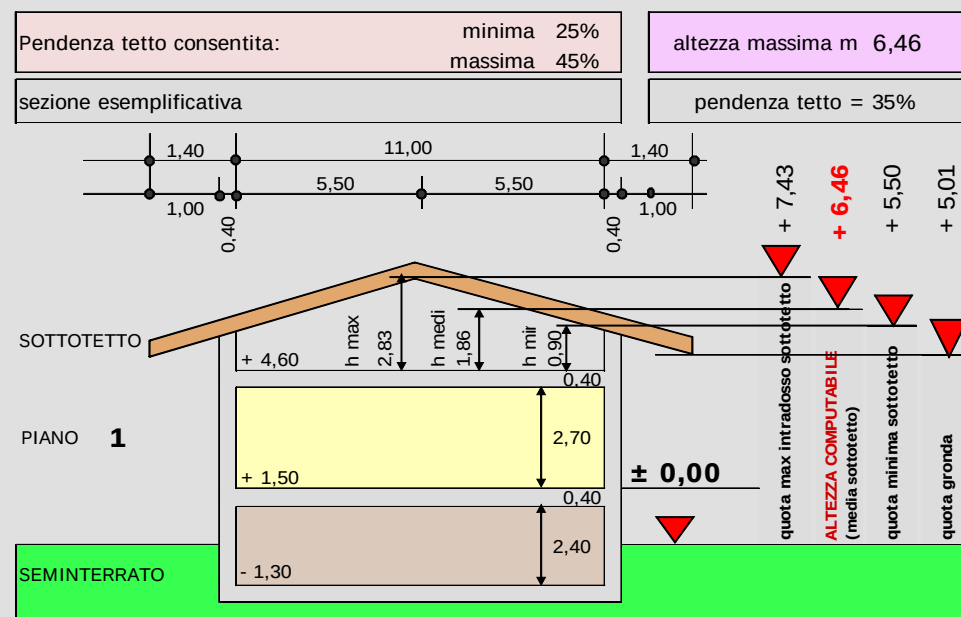
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



## 2 Sezione tipo 1 B

Sezione a un piano fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato) ed il sottotetto.

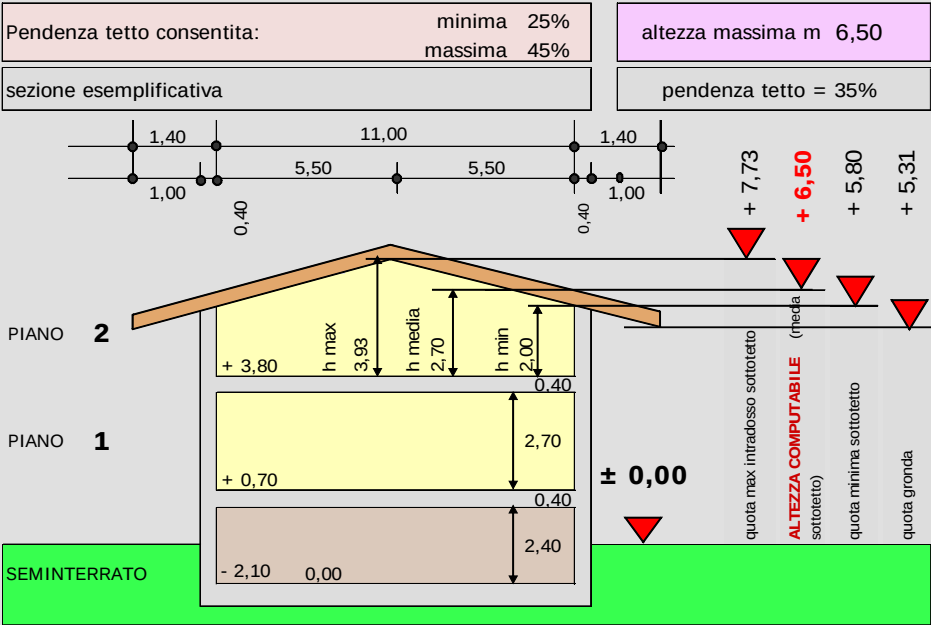
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



7 Sezioni a due piani fuori terra

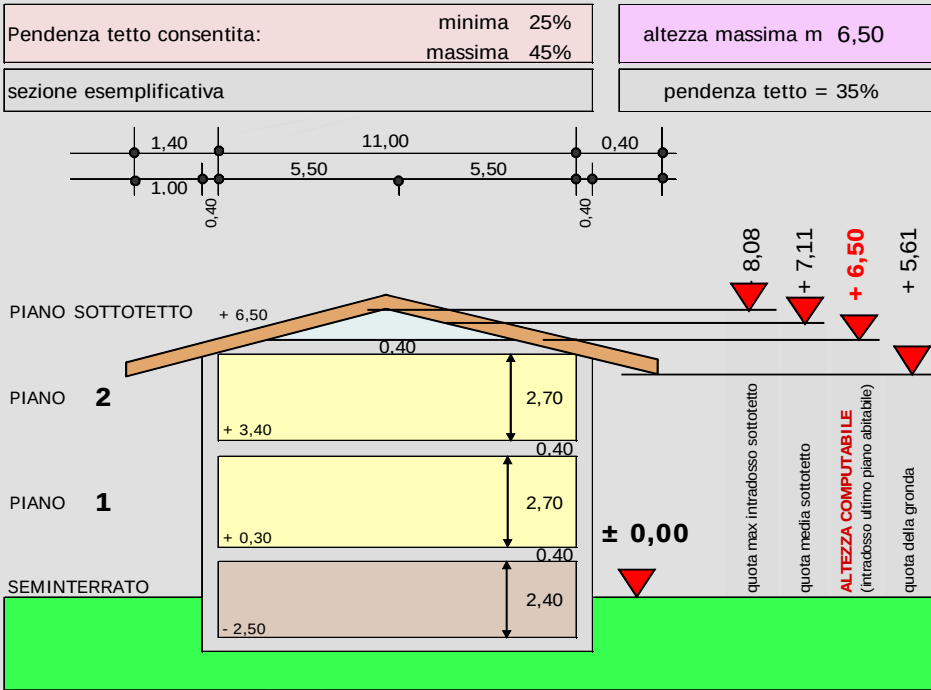
1 Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2 Sezione tipo 2 B

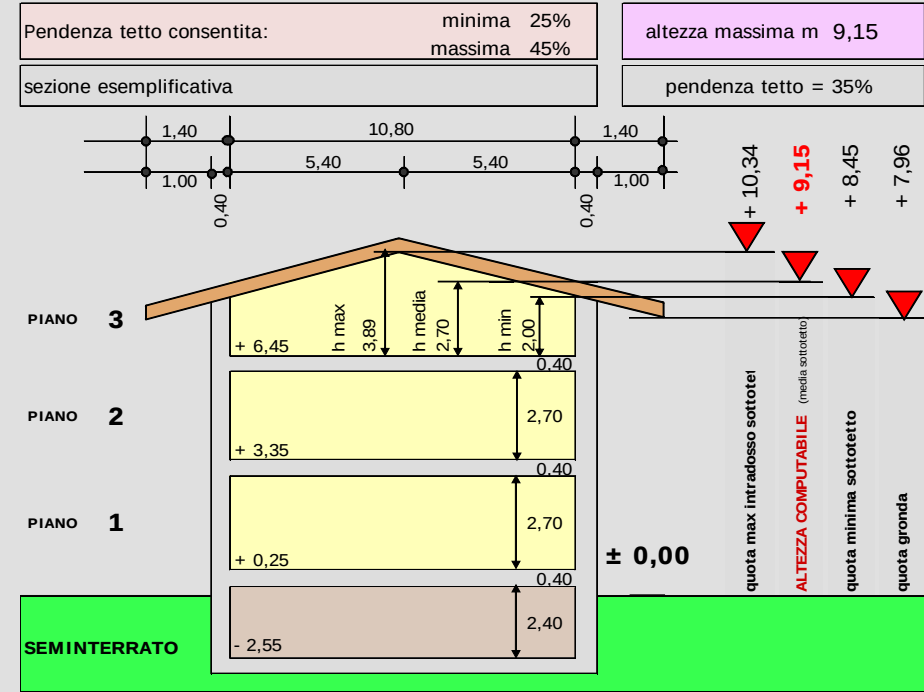
Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



8 Sezione a tre piani fuori terra

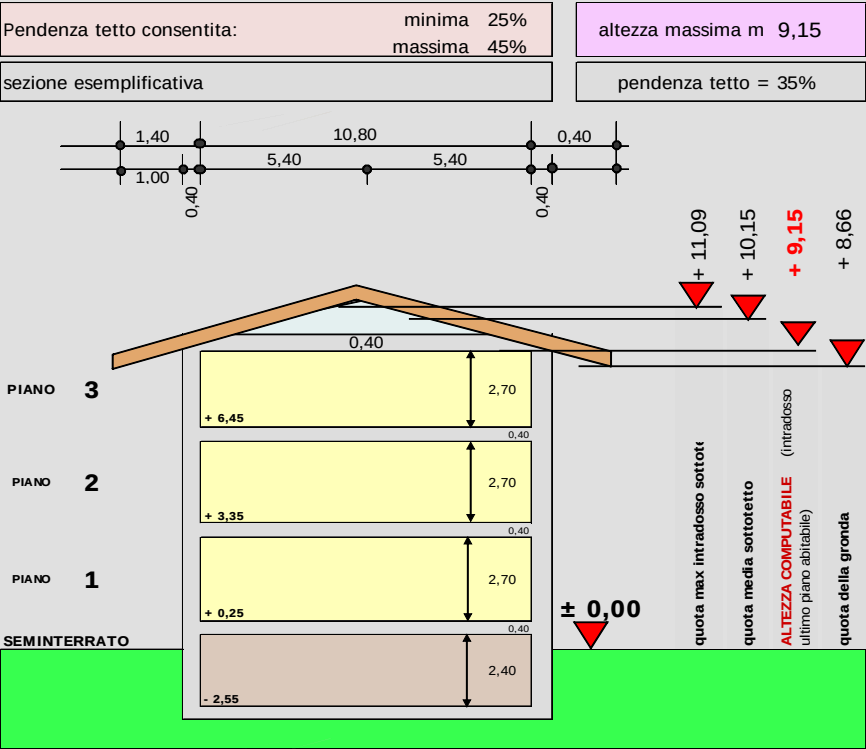
1 Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2 Sezione tipo 3 B

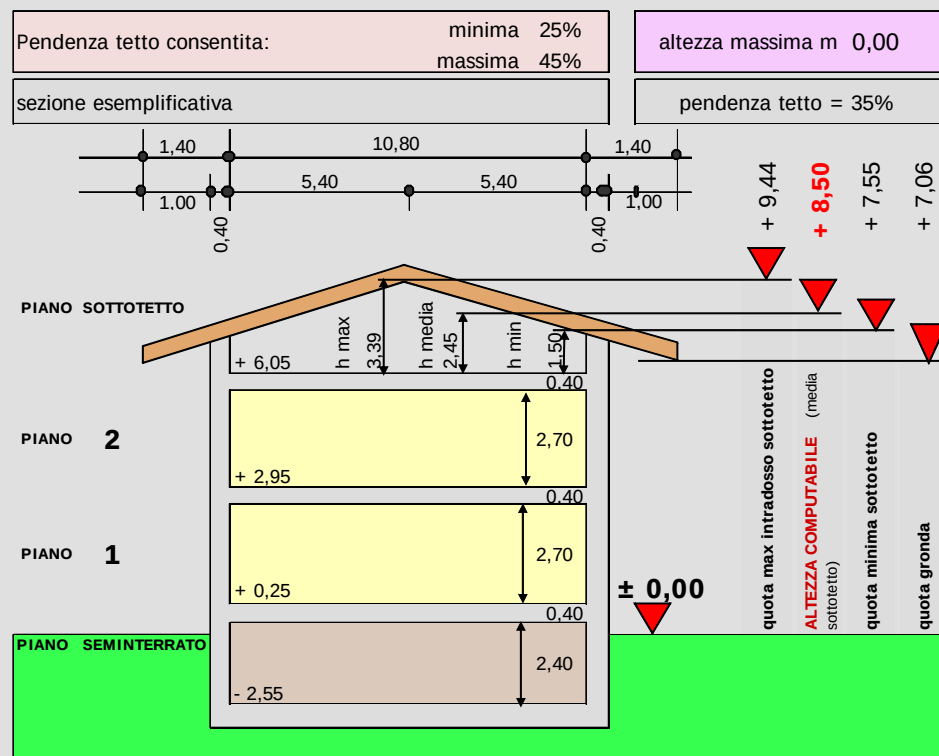
Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).  
Il terzo piano ha il soffitto orizzontale. Il sottotetto non è agibile.



### 3 Sezione tipo 3 C

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il terzo piano ha il soffitto orizzontale ed è agibile.



## 2.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

### 1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

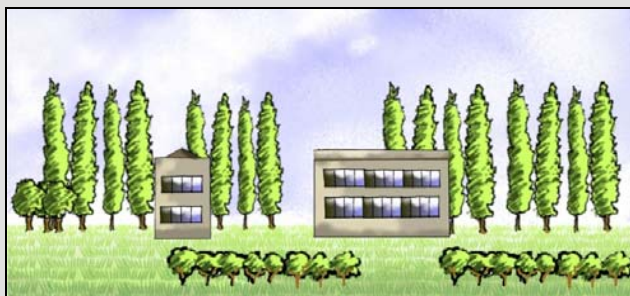
Le tipologie produttive e commerciali sono definibili nel modo seguente:

|          |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | capannone isolato   | Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.                                                                  |
| <b>B</b> | capannone in linea  | Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.                                         |
| <b>C</b> | uffici isolati      | Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.                                         |
| <b>D</b> | uffici accostati    | Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.                                                                                 |
| <b>E</b> | residenza isolata   | Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate. |
| <b>F</b> | residenza accostata | Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.                                          |

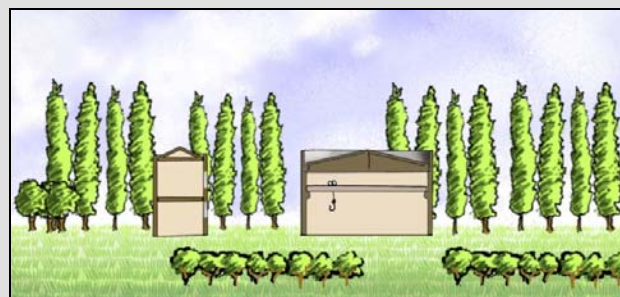
La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite

## 2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali

- 1 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



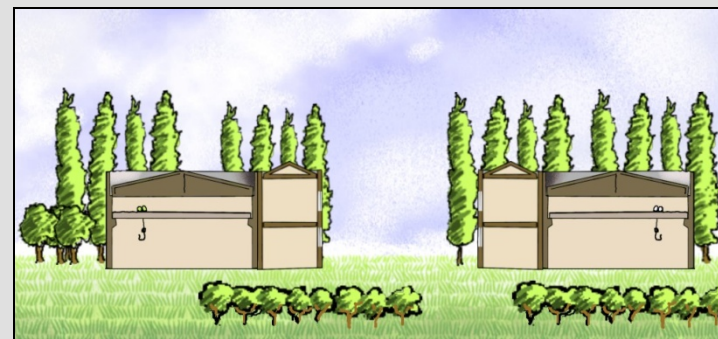
- 2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



- 3 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



- 4 Tipologie D ed F: Capannoni+uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI



## **Parte 3. Schede degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali**

## **3.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso**

### **1 Modalità di attuazione**

Gli interventi sono assentiti in base a piano attuativo di due tipologie, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito:

- soggetti a piano di lottizzazione
- soggetti a piano di recupero

### **2 destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori**

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, i criteri per la perequazione e gli incentivi edificatori, sono definiti e regolati dalle norme tecniche di attuazione del DdP.

### **3 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR soggetti a piano di lottizzazione**

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nelle tabella successive, che contengono gli indici di edificabilità ed i valori di cessione, perequazione e eventuale monetizzazione

| località   | piano attuativo | superficie territoriale St  |                                                   |                                                                                      | Indice di fabbricabilità territoriale It |                                                      |                                   | volume V                  |                                       |                               | abitanti     |              |       |
|------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|-------|
|            |                 | totale<br>St_terr<br><br>m² | edificabile<br>St_edif<br><br>m²                  | servizi di perequazione distribuita<br><br>St_pereq<br><br>n. destinazione<br><br>m² | minimo<br>It_min<br><br>m³/m²            | aggiuntivo (*)<br><br>It_agg<br><br>20%<br><br>m³/m² | totale<br><br>It_tot<br><br>m³/m² | minimo<br>V_min<br><br>m³ | aggiuntivo (*)<br><br>V_agg<br><br>m³ | totale<br><br>V_tot<br><br>m³ | m³/abit 150  |              |       |
|            |                 |                             |                                                   |                                                                                      |                                          |                                                      |                                   |                           |                                       |                               | max<br><br>n | min<br><br>n |       |
| Cavagnera  | ATR 1           | 23.124                      | 17.024                                            | 1 verde naturalistico PLIS                                                           | 6.100                                    | 0,75                                                 | 0,15                              | 0,90                      | 17.343                                | 3.469                         | 20.812       | 139          | 116   |
|            | ATR 2           | 3.677                       | 3.677                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,60                                                 | 0,12                              | 0,72                      | 2.206                                 | 441                           | 2.647        | 18           | 15    |
|            | Totale          | 26.801                      | 20.701                                            |                                                                                      | 6.100                                    | 0,73                                                 | 0,15                              | 0,88                      | 19.549                                | 3.910                         | 23.459       | 157          | 131   |
| Mandrino   | ATR 3           | 22.460                      | 22.460                                            | nessuno                                                                              |                                          | 0,85                                                 | 0,17                              | 1,02                      | 19.091                                | 3.818                         | 22.909       | 153          | 127   |
|            | ATR 4           | 5.721                       | 5.721                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,75                                                 | 0,15                              | 0,90                      | 4.291                                 | 858                           | 5.149        | 34           | 29    |
|            | ATR 22          | 6.574                       | 6.574                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,85                                                 | 0,17                              | 1,02                      | 5.588                                 | 1.118                         | 6.705        | 45           | 37    |
|            | ATR 23          | 6.781                       | 6.781                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,75                                                 | 0,15                              | 0,90                      | 5.086                                 | 1.017                         | 6.103        | 41           | 34    |
|            | Totale          | 41.536                      | 41.536                                            |                                                                                      |                                          | 0,82                                                 | 0,16                              | 0,98                      | 34.055                                | 6.811                         | 40.866       | 273          | 227   |
| Vidigulfo  | ATR 5           | 2.460                       | 1.732                                             | 2 giardino pubblico                                                                  | 728                                      | 0,70                                                 | 0,14                              | 0,84                      | 1.722                                 | 344                           | 2.066        | 14           | 11    |
|            | ATR 6           | 5.236                       | 3.831                                             | 3 giardino pubblico                                                                  | 1.405                                    | 0,70                                                 | 0,14                              | 0,84                      | 3.665                                 | 733                           | 4.398        | 29           | 24    |
|            |                 |                             |                                                   | 4 parcheggio                                                                         | 339                                      |                                                      |                                   |                           |                                       |                               |              |              |       |
|            | ATR 7           | 2.140                       | 1.761                                             | 5 parcheggio                                                                         | 379                                      | 0,85                                                 | 0,17                              | 1,02                      | 1.819                                 | 364                           | 2.183        | 15           | 12    |
|            | ATR 8           | 25.713                      | 18.515                                            | 6 plesso scolastico /scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado)        | 7.198                                    | 0,90                                                 | 0,18                              | 1,08                      | 23.142                                | 4.628                         | 27.770       | 185          | 154   |
|            | ATR 9           | 34.972                      | 31.757                                            | 7 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza)                                     | 3.215                                    | 0,90                                                 | 0,18                              | 1,08                      | 31.475                                | 6.295                         | 37.770       | 252          | 210   |
|            | ATR 10          | 3.695                       | 3.249                                             | 8 parcheggio                                                                         | 446                                      | 0,75                                                 | 0,15                              | 0,90                      | 2.771                                 | 554                           | 3.326        | 22           | 18    |
|            | ATR 11          | 11.276                      | 11.276                                            | nessuno                                                                              |                                          | 0,70                                                 | 0,14                              | 0,84                      | 7.893                                 | 1.579                         | 9.472        | 63           | 53    |
|            | ATR 12          | 73.739                      | 68.591                                            | 9 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza)                                     | 5.148                                    | 0,90                                                 | 0,18                              | 1,08                      | 66.365                                | 13.273                        | 79.638       | 531          | 442   |
|            | ATR 13          | 71.629                      | 45.709                                            | 10 verde attrezzato agricolo ecologico                                               | 25.920                                   | 0,90                                                 | 0,18                              | 1,08                      | 64.466                                | 12.893                        | 77.359       | 516          | 430   |
|            |                 |                             |                                                   | 20 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza)                                    | 4.853                                    |                                                      |                                   |                           |                                       |                               |              |              |       |
|            | ATR 14          | 8.326                       | 8.326                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,85                                                 | 0,17                              | 1,02                      | 7.077                                 | 1.415                         | 8.493        | 57           | 47    |
|            | ATR 19          | 4.217                       | 4.217                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,80                                                 | 0,16                              | 0,96                      | 3.374                                 | 675                           | 4.048        | 27           | 22    |
| ATR 20     | 4.656           | 2.537                       | 11 scuola dell'infanzia                           | 2.119                                                                                | 0,70                                     | 0,14                                                 | 0,84                              | 3.259                     | 652                                   | 3.911                         | 26           | 22           |       |
| ATR 24     | 22.358          | 20.552                      | 21 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza) | 1.806                                                                                | 0,90                                     | 0,18                                                 | 1,08                              | 20.122                    | 4.024                                 | 24.147                        | 161          | 134          |       |
| Totale     | 248.059         | 201.501                     |                                                   | 53.556                                                                               | 0,96                                     | 0,19                                                 | 1,15                              | 237.150                   | 47.430                                | 284.581                       | 1.898        | 1.579        |       |
| Pontelungo | ATR 15          | 19.591                      | 19.591                                            | nessuno                                                                              |                                          | 0,85                                                 | 0,17                              | 1,02                      | 16.652                                | 3.330                         | 19.983       | 133          | 111   |
|            | ATR 16          | 3.195                       | 3.195                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,80                                                 | 0,16                              | 0,96                      | 2.556                                 | 511                           | 3.067        | 20           | 17    |
|            | ATR 17          | 4.054                       | 4.054                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,80                                                 | 0,16                              | 0,96                      | 3.243                                 | 649                           | 3.892        | 26           | 22    |
|            | ATR 18          | 11.063                      | 11.063                                            | nessuno                                                                              |                                          | 0,85                                                 | 0,17                              | 1,02                      | 9.404                                 | 1.881                         | 11.284       | 75           | 63    |
|            | Totale          | 37.903                      | 37.903                                            |                                                                                      |                                          | 0,84                                                 | 0,17                              | 1,01                      | 31.855                                | 6.371                         | 38.226       | 254          | 213   |
| Vairano    | ATR 21          | 3.282                       | 3.282                                             | nessuno                                                                              |                                          | 0,80                                                 | 0,16                              | 0,96                      | 2.626                                 | 525                           | 3.151        | 21           | 18    |
|            | Totale          | 3.282                       | 3.282                                             |                                                                                      |                                          | 0,80                                                 | 0,16                              | 0,96                      | 2.626                                 | 525                           | 3.151        | 21           | 18    |
| TOTALE     |                 | 357.581                     | 304.923                                           |                                                                                      | 59.656                                   | 0,91                                                 | 0,18                              | 1,09                      | 325.236                               | 65.047                        | 390.283      | 2.603        | 2.168 |

(\*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica  
edilizia residenziale sociale

Tabella 1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: St e indici It

| località   | piano attuativo | servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico |                  |        |            |        |         |        | confronto tra aree cedute e minimo prescritto |        |                |        |
|------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------|--------|---------|--------|-----------------------------------------------|--------|----------------|--------|
|            |                 | abitanti<br>max<br>n                                                            | verde attrezzato |        | parcheggio |        | totale  |        | minimo teorico prescritto                     |        | monetizzazione |        |
|            |                 |                                                                                 | m²/abit          | m²     | m²/abit    | m²     | m²/abit | m²     | m²/abit                                       | m²     | m²/abit        | m²     |
| Cavagnera  | ATR 1           | 139                                                                             | 3,00             | 417    | 6,00       | 834    | 9,00    | 1.251  | 26,50                                         | 3.684  | 17,50          | 2.433  |
|            | ATR 2           | 18                                                                              |                  |        | 6,00       | 108    | 6,00    | 108    | 26,50                                         | 477    | 20,50          | 369    |
|            | Totale          | 157                                                                             | 2,66             | 417    | 6,00       | 942    | 8,66    | 1.359  | 26,50                                         | 4.161  | 17,84          | 2.802  |
| Mandrino   | ATR 3           | 153                                                                             | 6,00             | 918    | 6,00       | 918    | 12,00   | 1.836  | 26,50                                         | 4.055  | 14,50          | 2.219  |
|            | ATR 4           | 34                                                                              |                  |        | 6,00       | 204    | 6,00    | 204    | 26,50                                         | 901    | 20,50          | 697    |
|            | ATR 22          | 45                                                                              |                  |        | 6,00       | 270    | 6,00    | 270    | 26,50                                         | 1.193  | 20,50          | 923    |
|            | ATR 23          | 41                                                                              |                  |        | 7,00       | 287    | 7,00    | 287    | 27,50                                         | 1.128  | 19,50          | 841    |
|            | Totale          | 273                                                                             | 3,36             | 918    | 6,15       | 1.679  | 9,51    | 2.597  | 26,65                                         | 7.276  | 17,14          | 4.679  |
| Vidigulfo  | ATR 5           | 14                                                                              |                  |        | 6,00       | 84     | 6,00    | 84     | 26,50                                         | 371    | 20,50          | 287    |
|            | ATR 6           | 29                                                                              |                  |        | 6,00       | 174    | 6,00    | 174    | 26,50                                         | 769    | 20,50          | 595    |
|            | ATR 7           | 15                                                                              |                  |        | 6,00       | 90     | 6,00    | 90     | 26,50                                         | 398    | 20,50          | 308    |
|            | ATR 8           | 185                                                                             | 6,00             | 1.110  | 6,00       | 1.110  | 12,00   | 2.220  | 26,50                                         | 4.903  | 14,50          | 2.683  |
|            | ATR 9           | 252                                                                             | 6,00             | 1.512  | 6,00       | 1.512  | 12,00   | 3.024  | 26,50                                         | 6.678  | 14,50          | 3.654  |
|            | ATR 10          | 22                                                                              |                  |        | 6,00       | 132    | 6,00    | 132    | 26,50                                         | 583    | 20,50          | 451    |
|            | ATR 11          | 63                                                                              |                  |        | 6,00       | 378    | 6,00    | 378    | 26,50                                         | 1.670  | 20,50          | 1.292  |
|            | ATR 12          | 531                                                                             | 6,00             | 3.186  | 6,00       | 3.186  | 12,00   | 6.372  | 26,50                                         | 14.072 | 14,50          | 7.700  |
|            | ATR 13          | 516                                                                             | 6,00             | 3.096  | 6,00       | 3.096  | 12,00   | 6.192  | 26,50                                         | 13.674 | 14,50          | 7.482  |
|            | ATR 14          | 57                                                                              |                  |        | 6,00       | 342    | 6,00    | 342    | 26,50                                         | 1.511  | 20,50          | 1.169  |
|            | ATR 19          | 27                                                                              |                  |        | 6,00       | 162    | 6,00    | 162    | 26,50                                         | 716    | 20,50          | 554    |
|            | ATR 20          | 26                                                                              |                  |        | 6,00       | 156    | 6,00    | 156    | 26,50                                         | 689    | 20,50          | 533    |
|            | ATR 24          | 161                                                                             |                  |        | 6,00       | 966    | 6,00    | 966    | 26,50                                         | 4.267  | 20,50          | 3.301  |
|            | Totale          | 1.898                                                                           | 4,69             | 8.904  | 5,49       | 10.422 | 10,18   | 19.326 | 24,25                                         | 46.031 | 14,07          | 26.705 |
| Pontelungo | ATR 15          | 133                                                                             | 6,00             | 798    | 6,00       | 798    | 12,00   | 1.596  | 26,50                                         | 3.525  | 14,50          | 1.929  |
|            | ATR 16          | 20                                                                              |                  |        | 6,00       | 120    | 6,00    | 120    | 26,50                                         | 530    | 20,50          | 410    |
|            | ATR 17          | 26                                                                              |                  |        | 6,00       | 156    | 6,00    | 156    | 26,50                                         | 689    | 20,50          | 533    |
|            | ATR 18          | 75                                                                              | 6,00             | 450    | 6,00       | 450    | 12,00   | 900    | 26,50                                         | 1.988  | 14,50          | 1.088  |
|            | Totale          | 254                                                                             | 4,91             | 1.248  | 6,00       | 1.524  | 10,91   | 2.772  | 26,50                                         | 6.731  | 15,59          | 3.959  |
| Vairano    | ATR 21          | 21                                                                              |                  |        | 6,00       | 126    | 6,00    | 126    | 26,50                                         | 557    | 20,50          | 431    |
|            | Totale          | 21                                                                              |                  |        | 6,00       | 126    | 6,00    | 126    | 26,50                                         | 557    | 20,50          | 431    |
| TOTALE     |                 | 2.603                                                                           |                  | 11.487 |            | 14.693 |         | 26.180 |                                               | 64.754 |                | 38.574 |

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni

**4 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale PR soggetti a piano di recupero**

Si precisa che per i piani di recupero non è prevista la perequazione distribuita e non sono previsti incentivi edificatori.

Le possibilità edificatorie degli ambiti soggetti a piano di recupero sono riportate nelle seguenti tabelle:

| FRAZIONE  | Piano di Recupero n. | SUPERFICIE<br>TERRITORIALE<br><br>St<br>m <sup>2</sup> | VOLUME RESIDENZIALE<br>ESISTENTE<br><br>Vres<br>m <sup>3</sup> | VOLUME NON<br>RESIDENZIALE<br>ESISTENTE<br><br>Vn_res<br>m <sup>3</sup> | VOLUME TOTALE<br><br>Vtot<br>m <sup>3</sup> | INDICE DI DdP<br><br>It<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | VOLUME MAX AMMESSO<br>DAL PR<br><br>Vmax<br>m <sup>3</sup> | ABITANTI<br><br>m <sup>3</sup> /abitante<br>200<br><br>± abitanti |
|-----------|----------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Vidigulfo | <b>PR 1</b>          | 7.477                                                  | -                                                              | 12.756                                                                  | 12.756                                      | 0,70                                                      | 5.234                                                      | 26                                                                |
| Totale    |                      | 7.477                                                  | -                                                              | 12.756                                                                  | 12.756                                      |                                                           | 5.234                                                      | 26                                                                |

Tabella 3 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: St e indici It

| FRAZIONE  | Piano di Recupero n. | ABITANTI<br>N. | servizi di perequazione d'ambito nel piano attuativo<br>calcolati in modo parametrico |    |            |     |         |     | confronto tra aree cedute e minimo prescritto |     |                |     |
|-----------|----------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|-----|---------|-----|-----------------------------------------------|-----|----------------|-----|
|           |                      |                | verde attrezzato                                                                      |    | parcheggio |     | totale  |     | minimo teorico<br>prescritto                  |     | monetizzazione |     |
|           |                      |                | m²/abit                                                                               | m² | m²/abit    | m²  | m²/abit | m²  | m²/abit                                       | m²  | m²/abit        | m²  |
| Vidigulfo | <b>PR 1</b>          | 26             | 0,00                                                                                  | -  | 6,00       | 157 | 6,00    | 157 | 26,50                                         | 693 | 20,50          | 536 |
| Totale    |                      | 26             | 0,00                                                                                  | -  | 6,00       | 157 | 6,00    | 157 | 26,50                                         | 693 | 20,48          | 536 |

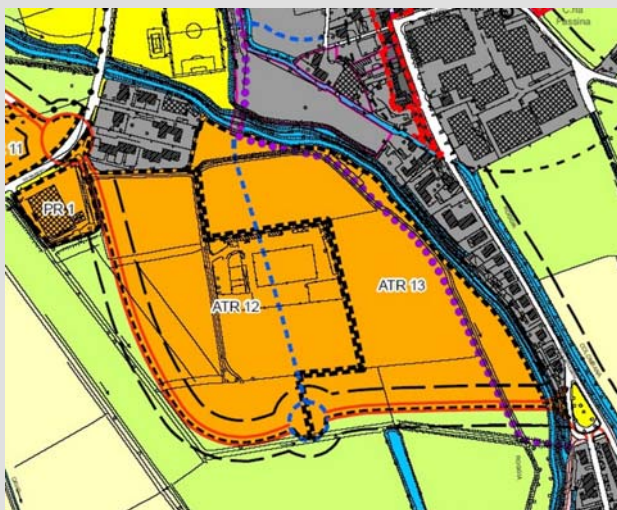
Tabella 4      *Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni*

## **3.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

## 3.2.1 SCHEDA AMBITO ATR 13

### 1 Località ed identificazione:

L'area è posta a sud della città, nel quadrante posto tra via Manenti e via IV novembre.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

## 2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata e interessata dalla presenza, nel suo baricentro, dalle strutture abbandonate e cadenti di un vecchio allevamento avicolo.

## 3 Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo dell'1,5 ad un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 2-bis della legge regionale 12/2005.

## 4 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale del capoluogo, con un armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto consolidato.
- Realizzazione di un grande quartiere residenziale, a completare il disegno urbano della città.
- Miglioramento del sistema della viabilità a livello cittadino ed intercomunale, mediante la realizzazione di una strada di cornice, che collegherà via Manenti con Via IV novembre. La strada fungerà da alternativa all'attraversamento del centro urbano, ai fini del collegamento intercomunale tra la strada provinciale n. 205 Vigentina (ad Ovest della città) e la strada provinciale n. 2 ad Est della città.
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di area a verde.
- Miglioramento del sistema del verde ecologico e di fruizione a livello cittadino, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di ampia area a verde di protezione, lungo tutto il corso interessato dalla presenza della roggia Bichignana e della roggia Prevosta. Tale area funge da spazio per le compensazioni ecologiche imposte dalla Rete Ecologica Regionale. Essa ha inoltre la funzione di "verde di cornice", che potrà essere parzialmente attrezzato a campo giochi e percorso da una pista ciclabile. L'area dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto e cespugli, e potrà essere coltivata, per svolgere la sua funzione di "bosco urbano" e di "campagna nella città".
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere e di città, mediante la dotazione di attrezzature adeguatamente dimensionate (piazza, verde attrezzato, parcheggi), che rendano il nuovo quartiere molto qualificato e personalizzato.

## 5 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente
- della realizzazione di un nuovo grande quartiere integrato con la città, la campagna, le presenze ecologiche (roggia Bichignana, roggia Prevosta) e le cascine storiche poste nelle vicinanze (cascina Cascinetta e Cascina Belvedere).

## 6 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi
- piste ciclopedonali se previste dal PdS
- spazi di sosta o di parcheggio

- fognature separate per acque nere e bianche
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete di distribuzione del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale
- reti di telecomunicazioni, se previsti dal PUGSS

Obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali. Cessione delle aree e realizzazione di:

- strada di livello urbano, che collegherà via Manenti con Via IV novembre . La strada prenderà origine dalla rotatoria di via Manenti e si concluderà con una rotatoria che avvolgerà il campo giochi esistente di via IV novembre;
- rotatoria di via Manenti;
- rotatoria lungo la strada di cornice. La posizione della rotatoria è indicativa; essa potrà essere collocata in altra posizione della strada di cornice, a condizione che quest'ultima sia collegata con il ponticello verso l'area ex Rimessaggio;
- rotatoria nel campo giochi di via IV novembre;
- strade interne di quartiere, non segnate nella figura, ma necessarie per il servizio ai lotti, che dovranno necessariamente collegarsi con il ponticello posto a nord dell'ambito (realizzato dal Piano di Recupero ex Rimessaggio) e con una nuova rotatoria sulla strada di cornice tra i punti 1 e 2;
- parcheggio pubblico

Cessione delle aree di perequazione distribuita per:

- area di circa m<sup>2</sup> 11.920 per piazza alberata e parcheggio
- area di circa m<sup>2</sup> 25.920 per area di verde attrezzato agricolo - ecologico

## 7 Mitigazione dell'impatto acustico

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere, a proprio carico, adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione

## 8 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo non interferisce con la viabilità provinciale.

| 1 Strade statali interessate | 2 Strade provinciali interessate |
|------------------------------|----------------------------------|
| nessuna                      | nessuna                          |

## 9 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. Il Quadro di Riferimento paesaggistico è il seguente:

| <b>1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:</b> |         |
|-----------------------------------------------------|---------|
| lettere a) e b): "bellezze individue"               | assenti |
| lettere c) e d): "belle di insieme"                 | assenti |

| <b>2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1</b> |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| lettera c): fiumi, torrenti, i corsi d'acqua       | assenti |
| lettera g): foreste e boschi                       | assenti |

| <b>3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)</b> |         |                   |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------|
| areali di ritrovamento                                              | assenti | areali di rischio | assenti |

| <b>4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)</b> |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ambiti di elevata naturalità (art. 17)                                                   | assenti |
| laghetti di cava (art. 19)                                                               | assenti |
| idrografia naturale superficiale (art. 20)                                               | assenti |
| idrografia artificiale della pianura (art. 21)                                           | assenti |
| geositi (art. 22)                                                                        | assenti |
| Siti UNESCO (art. 23)                                                                    | assenti |
| Rete verde comunale (art. 24)                                                            | assenti |
| Centri e Nuclei Storici (art. 25)                                                        | assenti |
| viabilità storica/paesaggistica (art. 26)                                                | assenti |
| Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)                                                 | assenti |

| <b>5 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)</b> |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Eventi alluvionali                                                                        | assenti |
| Cave abbandonate                                                                          | assenti |
| Aziende ed aree agricole dismesse                                                         | assenti |
| Aree di frangia destrutturate                                                             | assenti |
| Aree industriali dismesse                                                                 | assenti |
| Allevamenti zootecnici intensivi                                                          | assenti |

## 10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

|           |   |                                                                                                                                                                                 |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dc</b> | = | distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00                                             |
| <b>Ds</b> | = | distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5 |
| <b>Df</b> | = | distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:                                                                                                            |

|            |                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------|
|            | altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m |
| <b>SPp</b> | = 1,00 mq ogni 10 mc di volume                          |
| <b>Ro</b>  | = 60%                                                   |
| <b>Af</b>  | = 40%                                                   |

## 11 Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

## 12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

| <b>TIPO</b> | <b>Piani f.t.</b> | <b>sottotetto</b>                           | <b>AMMESSA</b> | <b>NON AMMESSA</b> |
|-------------|-------------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------|
| <b>2 A</b>  | 2                 | inclinato e agibile                         |                |                    |
| <b>2 B</b>  | 2                 | non accessibile                             |                |                    |
| <b>3 A</b>  | 3                 | inclinato e agibile                         |                |                    |
| <b>3 B</b>  | 3                 | non accessibile                             |                |                    |
| <b>3 C</b>  | 3                 | inclinato e agibile solo art. 63 L. 12/2005 |                |                    |

## 13 Tipologie consentite

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

| <b>TIPOLOGIA</b>            | <b>AMMESSA</b> | <b>NON AMMESSA</b> |
|-----------------------------|----------------|--------------------|
| <b>A</b> Villette singole   |                |                    |
| <b>B</b> Villette binate    |                |                    |
| <b>C</b> Villette triple    |                |                    |
| <b>D</b> Villette a schiera |                |                    |
| <b>E</b> 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:

| <b>COLLOCAZIONE BOX</b> | <b>AMMESSA</b> | <b>NON AMMESSA</b> |
|-------------------------|----------------|--------------------|
|-------------------------|----------------|--------------------|

|           |                |  |  |
|-----------|----------------|--|--|
| <b>b1</b> | box esterno    |  |  |
| <b>b2</b> | box interrato  |  |  |
| <b>b3</b> | semi interrato |  |  |

## 14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 12 e ATR 13 |                                                 |                                |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCENARIO                                              | TEMA                                            | FONTE                          | CRITICITA'                                                                                                     | MISURE DI TUTELA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO               | Elementi del quadro territoriale e ambientale   | PTCP                           | Presenza della roggia Speziana.                                                                                | La roggia viene salvaguardata ai sensi dell'art. 115, comma 1, DL 152/2006 (divieto di tombinatura) e del RD 523/1904 (divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalle sponde). Si precisa che l'area in fregio alla roggia Speziana è individuata come cessione di verde attrezzato agricolo ecologico nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Elementi della trama naturalistica ed ecologica | RER                            | -                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE                      | Classi di fattibilità geologica                 | Studio geologico               | Classe geologica II ("Fattibilità con modeste limitazioni"), sottoclasse A ("Ripiano alluvionale principale"). | Le limitazioni all'edificabilità sono modeste. Qualsiasi intervento edificatorio deve essere supportato da una relazione geologico-tecnica ed idrogeologica integrata con opportune prove di campagna (piezometrie, sondaggi, prove penetrometriche, prove di portata, ecc.), che analizzi le caratteristiche del suolo e l'andamento delle acque superficiali e sotterranee. Le fondazioni dovranno essere dimensionate sulla base di prove geognostiche (DM 11/03/1988). La bassa soggiacenza della falda rende necessario, in caso di opere nel sottosuolo (garage, cantine, ecc.), che siano presi idonei accorgimenti costruttivi quali impermeabilizzazioni e strutture di drenaggio. Lo scarico diretto delle realtà abitative sul suolo è vietato (DL 152/2006). Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiate in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione. |
|                                                       | Classi di sensibilità acustica                  | Piano di zonizzazione acustica | Classe acustica III ("Aree di tipo misto").                                                                    | In base alla classificazione acustica del 2004, l'area è adatta ad insediamenti di tipo residenziale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Uso del suolo agricolo                          | PGT                            | Seminativo.                                                                                                    | Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008.                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Valore del suolo agricolo                       | PGT                            | Classe 4W ("Valore agricolo basso").                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                       | Allevamenti di bestiame                         | PGT                            | -                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Elettrodotti ad alta tensione                   | PGT                            | -                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 15 Dati quantitativi

### 15.1 Superficie territoriale totale

|                                         |         |                |        |
|-----------------------------------------|---------|----------------|--------|
| superficie territoriale totale          | St_tot  | m <sup>2</sup> | 71.629 |
| superficie territoriale edificabile     | St_edif | m <sup>2</sup> | 45.709 |
| superficie territoriale di perequazione | St_peri | m <sup>2</sup> | 25.920 |

### 15.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                                    |               |                                    |                    |
|----------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo        | It_mir        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,90               |
| Indici aggiuntivi (incentivi edificatori):         |               |                                    |                    |
| Edilizia bioclimatica                              | It_agg        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,18 20% di It_min |
| Edilizia residenziale sociale                      |               |                                    |                    |
| <b>Indice di edificabilità territoriale totale</b> | <b>It_tot</b> | <b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>1,08</b>        |

### 15.3 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

| destinazione               | parametro            | abitanti | superficie     |
|----------------------------|----------------------|----------|----------------|
|                            | m <sup>2</sup> /abit | n        | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime   | 26,50                | 516      | 13.674         |
| da cedere                  | 12,00                | 516      | 6.192          |
| parametriche monetizzabili | 14,50                | 516      | 7.482          |

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro            | abitanti   | superficie     |
|------------------|----------------------|------------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> /abit | n          | m <sup>2</sup> |
| verde attrezzato | 6,00                 | 516        | 3.096          |
| parcheggio       | 6,00                 | 516        | 3.096          |
| <b>totale</b>    | <b>12,00</b>         | <b>516</b> | <b>6.192</b>   |

### 15.4 Abitanti teorici

|                       |     |            |     |
|-----------------------|-----|------------|-----|
| 15.4 Abitanti teorici |     | m³/ab      | 150 |
| minimo n.             | 430 | massimo n. | 516 |

### 15.5 Volume edificabile

|                                           |              |                      |                       |
|-------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| Volume minimo                             | V_min        | m <sup>3</sup>       | 64.466                |
| Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori) |              |                      |                       |
| Edilizia bioclimatica                     | V_agg        | m <sup>3</sup>       | 12.893 = 20% di V_min |
| Edilizia residenziale sociale             |              |                      |                       |
| <b>Volume edificabile totale</b>          | <b>V_tot</b> | <b>m<sup>3</sup></b> | <b>77.359</b>         |

### 15.6 Servizi di perequazione "distribuita"

Obbligo di cessione gratuita, ai fini della utilizzazione del corrispondente volume di perequazione all'interno dell'ambito di trasformazione, dei seguenti "servizi di perequazione distribuita St\_pereq", identificati dalla "Carta degli ambiti di trasformazione":

#### Servizio n. 10

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| destinazione              | verde attrezzato agricolo ecologico |
| superficie m <sup>2</sup> | 25.920                              |

#### Servizio n. 20

|                           |                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------|
| destinazione              | piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza) |
| superficie m <sup>2</sup> | 4.853                                          |