

SCHEDA AT_21_18176.pdf

COMUNE DI VIDIGULFO

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 21

INDICE

PARTE 1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
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
PARTE 2. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO.....	9
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
PARTE 3. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI		19
3.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI ATR: TIPI DI MODALITÀ 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 LOTTIZZAZIONE.....	20
4	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PR SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO	23
3.2	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE	25
3.2.1	SCHEDA AMBITO ATR 21	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: PL piano di lottizzazione 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: - soggetti a piano di lottizzazione - soggetti a piano di recupero
ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi: - soggetti a piano di lottizzazione
ATPP	Ambiti della città da trasformare polifunzionali: - soggetti a piano di lottizzazione

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^a 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:

A	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	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.
C	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.
D	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:

b1	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.
b2	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.
b3	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:

A	edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	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 finestrate) 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:

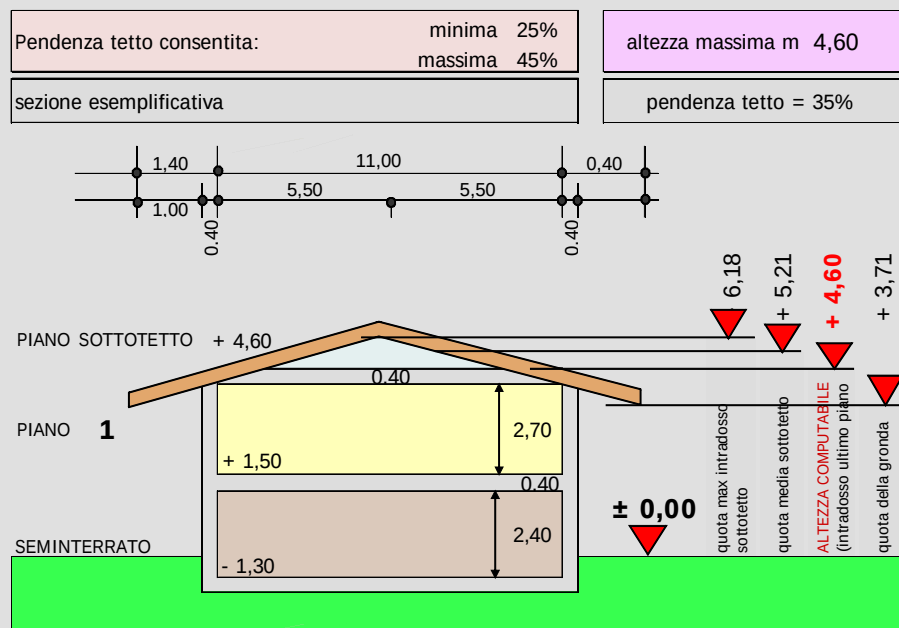
PIANI FUORI TERRA MAX 1	1 A	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
	1 B	Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 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 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 3	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.
	3 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 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

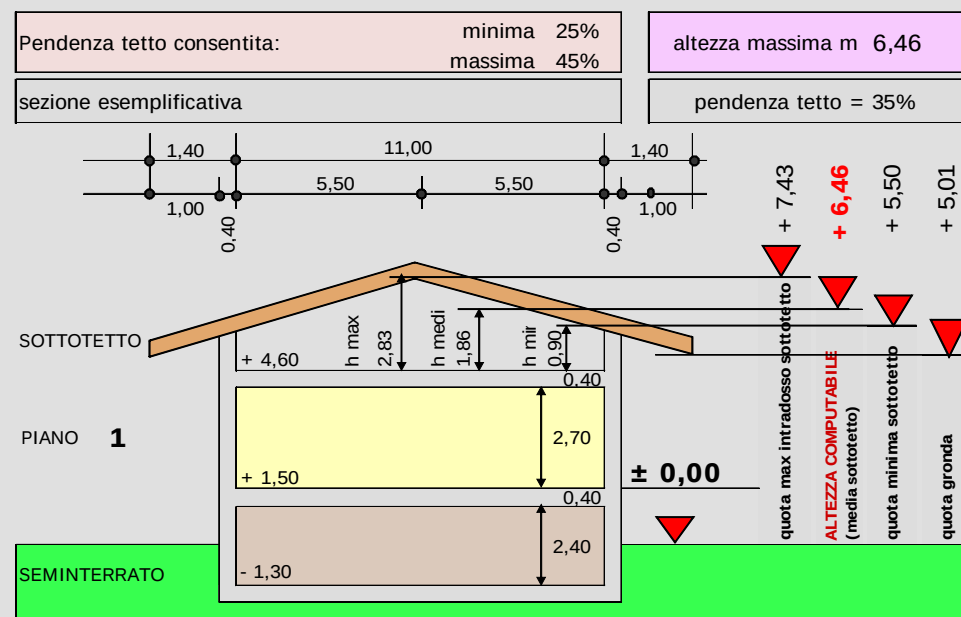
Sezione a un piano fuori terra agibile, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile né agibile.



2 Sezione tipo 1 B

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

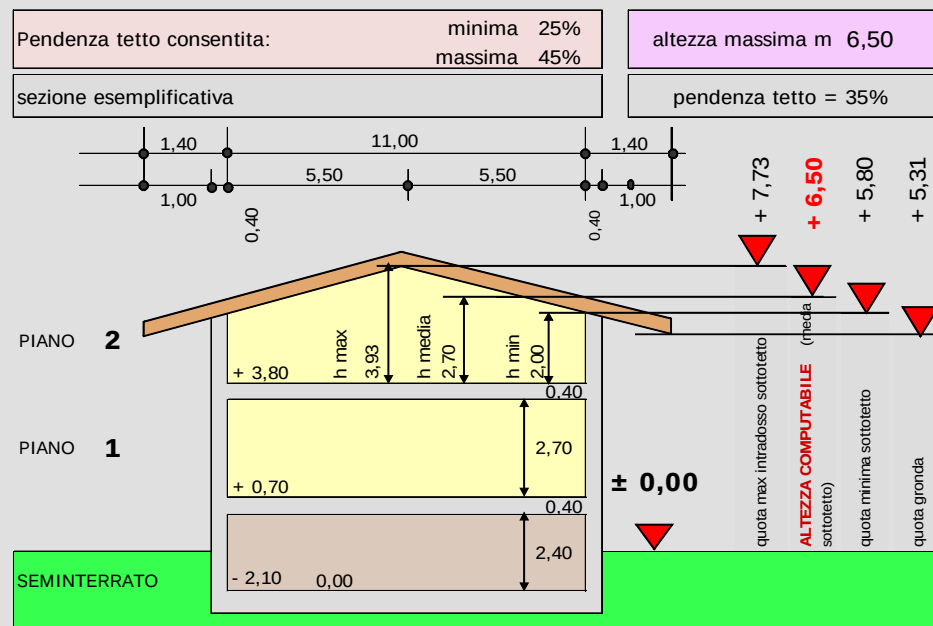
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile (H media superiore a m 2,40).



7 Sezioni a due piani fuori terra

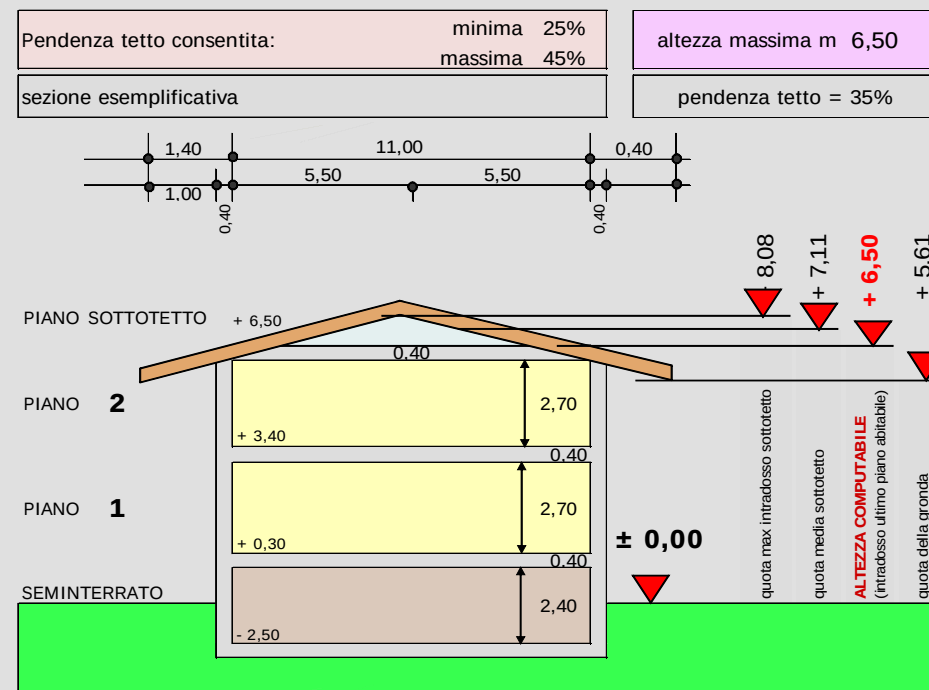
1 Sezione tipo 2 A

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.

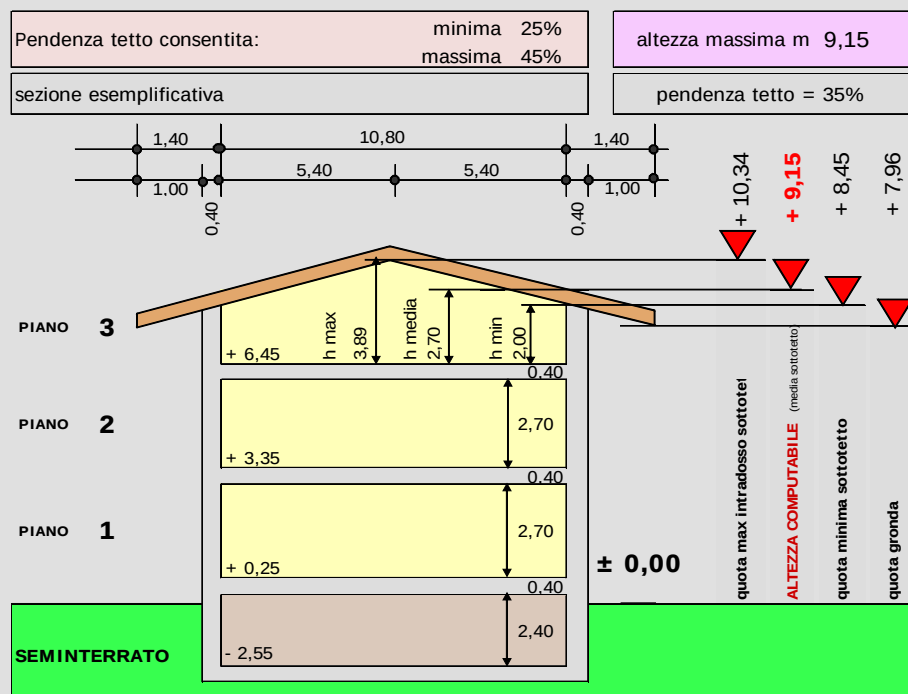


8 Sezione a tre piani fuori terra

1 Sezione tipo 3 A

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

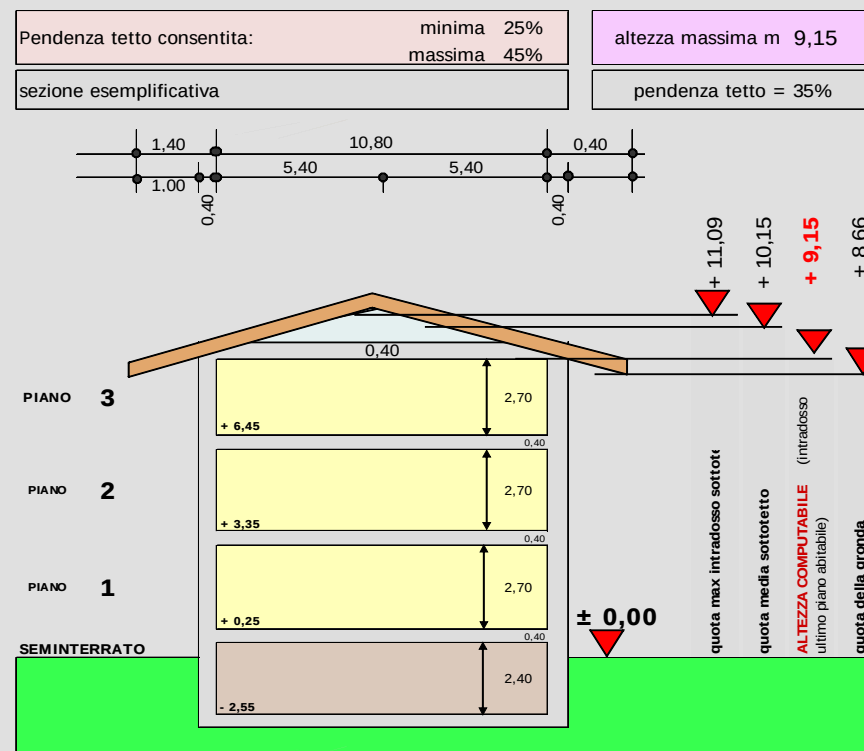
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2 Sezione tipo 3 B

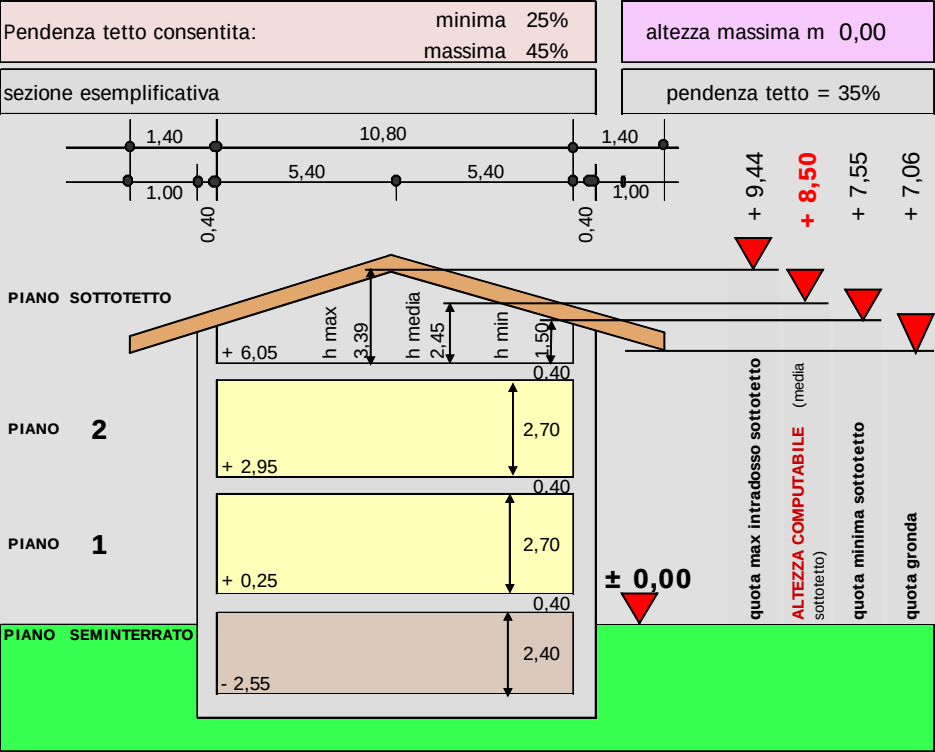
Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

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

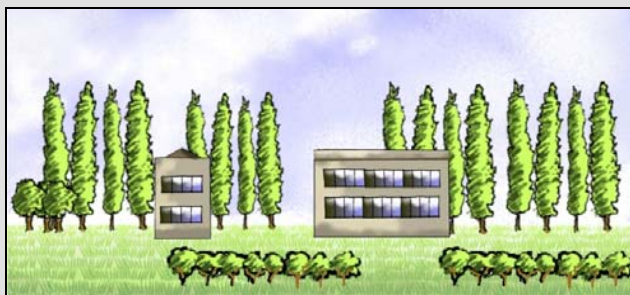
Le tipologie produttive e commerciali sono definibili nel modo seguente:

A	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	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.
C	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.
D	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.
E	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.
F	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.

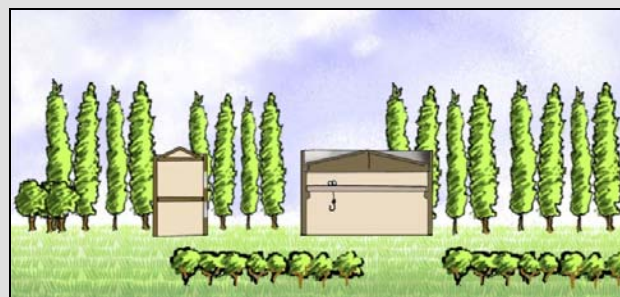
La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite

2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali

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



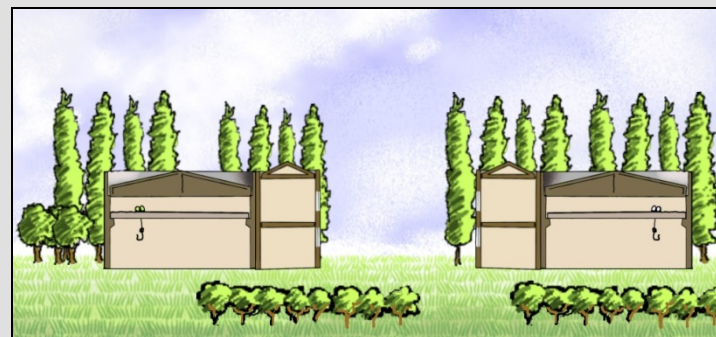
- 2 Tipologie A, B, C ed E: Capannoni+uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



- 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 St_terr	edificabile St_edif	servizi di perequazione distribuita St_pereq	minimo It_min	aggiuntivo (*) It_agg 20%	totale It_tot	minimo V_min	aggiuntivo (*) V_agg	totale V_tot	m³/abit 150		
											max	min	
		m²	m²	n. destinazione	m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	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 4 parcheggio	1.405 339	0,70	0,14	0,84	3.665	733	4.398	29	24
	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 20 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza)	25.920 4.853	0,90	0,18	1,08	64.466	12.893	77.359	516	430
	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 max n	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
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 TERRITORIALE St m ²	VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE Vres m ³	VOLUME NON RESIDENZIALE ESISTENTE Vn_res m ³	VOLUME TOTALE Vtot m ³	INDICE DI DdP It m ³ /m ²	VOLUME MAX AMMESSO DAL PR Vmax m ³	ABITANTI m ³ /abitante 200 ± abitanti
Vidigulfo	PR 1	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 N.	servizi di perequazione d'ambito nel piano attuativo calcolati in modo parametrico						confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
			verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
			m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
Vidigulfo	PR 1	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

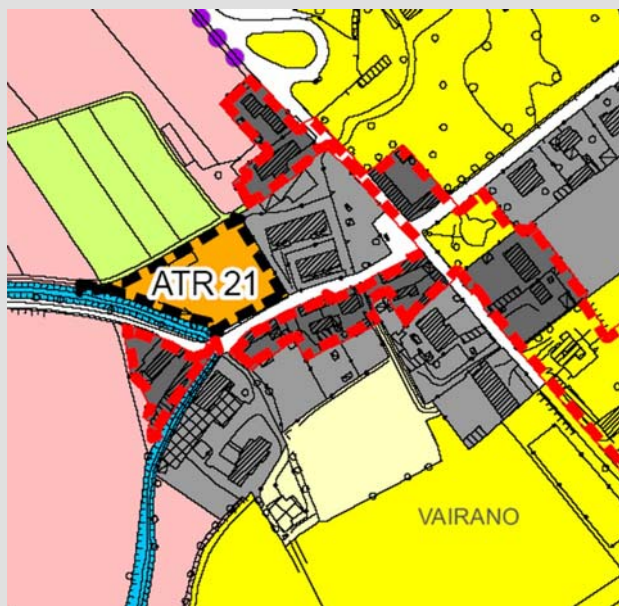
Tabella 4 *Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni*

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

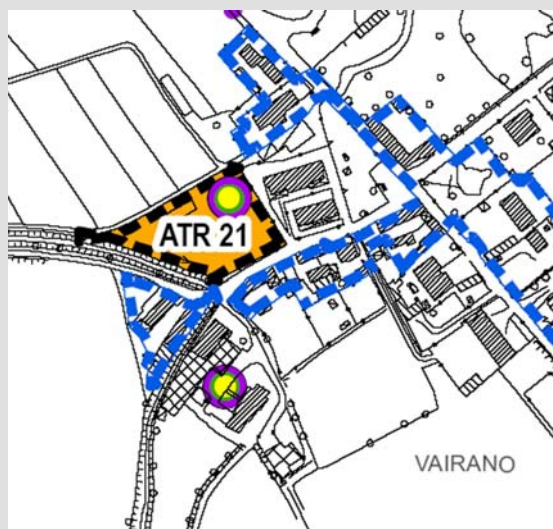
3.2.1 SCHEDA AMBITO ATR 21

1 Località ed identificazione:

Si tratta di un'area in fregio all'abitato della frazione di Vairano



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.

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 del tessuto residenziale della frazione di Vairano, per favorirne un armonico sviluppo e un buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di un'area a verde e di un parcheggio pubblico .

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

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.

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:

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1:	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, i corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	5 Degradato e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti
4 Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17) assenti	Eventi alluvionali assenti
laghetti di cava (art. 19) assenti	Cave abbandonate assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20) assenti	Aziende ed aree agricole dismesse assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21) assenti	Aree di frangia destrutturate assenti
geositi (art. 22) assenti	Aree industriali dismesse assenti
Siti UNESCO (art. 23) assenti	Allevamenti zootecnici intensivi 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	

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	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
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	60%
Af	=	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:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		
3 B	3	non accessibile		
3 C	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:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
Villette singole		
Villette binate		
Villette triple		
Villette a schiera		

E	Palazzine		
---	-----------	--	--

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

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
	box esterno		
	box interrato		
	semi interrato		

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 21				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del quadro territoriale e ambientale	PTCP	Presenza della roggia Prevosta.	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).
	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 alloggiare 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. La pista automobilistica di Vairano, pur essendo vicina, non ha un forte impatto acustico sugli insediamenti circostanti, perché è dotata di efficaci barriere anti rumore.
	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 IIIV/1 ("Valore agricolo moderato")	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

15 Dati quantitativi

15.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	3.282
superficie territoriale edificabile	St_edif	m ²	3.282
superficie territoriale di perequazione	St_peri	m ²	-

15.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_mir	m ³ /m ²	0,80
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori):			
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,16 20% di It_min
Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,96

15.3 Aree per servizi di perequazione d'ambito

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
aree parametriche minime	26,50	21	557
da cedere	6,00	21	126
parametriche monetizzabili	20,50	21	431

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
verde attrezzato	0,00	21	0
parcheggio	6,00	21	126
totale	6,00	21	126

15.4 Abitanti teorici

		m ³ /ab	150
minimo n.	18	massimo n.	21

15.5 Volume edificabile

Volume minimo	V_min	m ³	2.626
Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)			
Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	525 - 20% di V_min
Edilizia residenziale sociale			
Volume edificabile totale	V_tot	m³	3.151

15.6 Servizi di perequazione "distribuita"

Nessuno