

5.2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Indicazione generale per gli ambiti di trasformazione

Si richiama l'articolo "Ambiti Agricoli periurbani" delle NTA del Piano delle Regole del PGT :

Le trasformazioni dell'uso del suolo che prevedano, attraverso l'attivazione di ambiti di trasformazione, interventi di carattere insediativo e infrastrutturale, devono essere supportati dalla redazione dello Studio di valutazione della compatibilità agroforestale ai sensi dell'art. 35 degli indirizzi normativi del PTCP.

5.2.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE ENDOGENA

5.2.1.1.AMBITI DI TRASFORMAZIONE ENDOGENA RESIDENZIALE

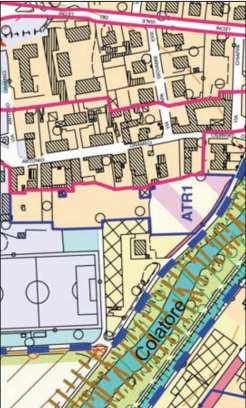
Elenco schede ambiti di trasformazione endogena residenziale:

- ATR1
- ATR2
- ATR4
- ATR5

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1

Descrizione dell'ambito: trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato

Estratto della tavola di previsioni di piano



Estratto della tavola ecopaesistica



Tipologia insediativa:

	RECUPERO
	DELOCALIZZAZIONE DI RECUPERO
■	ENDOGENA
	ESOGENA
	SERVIZI

Modalità d'intervento:

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Piano di Zona (P.Z.)
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)

Suddivisione in sub comparti:

	Consentita
■	Non consentita

Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 6.216 SLP IF
- Sf: mq 2.590 mq-620-2.026
- Verde privato: mq 3.489 mq-600 863
- di cui mq -930 1.163

OSSERVAZIONE n° 2

- S.i.p. residenziale mq 4-620-2.026
- S.i.p. commerciale mq < 20 %
- S.i.p. artigianale di servizio mq < 20 %

- Abitanti teorici: 37 47
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

I gruppi funzionali non ammessi sono definiti al punto 7 del presente documento. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: I gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

Prescrizioni progettuali:

L'attuazione di tale ambito dovrà prevedere la preservazione dell'area verde che si estende a nord che assumerà le caratteristiche di verde privato. La progettazione dovrà ridisegnare e integrarsi con il confinante tessuto urbano. Verifica capacità depuratore. Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico. Ampliamento della carreggiata di accesso con pista ciclopedonale PARERE n° 3.11

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
■	Infrastrutturali	Fascia di rispetto pozzi idrici
	Idrauliche	
■	Ambientali	Vicinanza PLIS del colatore Muzza

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
■	CLASSE 2	Classe 2a
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

■	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale	Alberi sparsi
■	componenti del paesaggio antropico	Vicinanza perimetro del nucleo di antica formazione Giardini storici e verde privato di particolare pregio
	componenti del paesaggio percepito	
	criticità	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
■	CLASSE 3	Sensibilità media
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

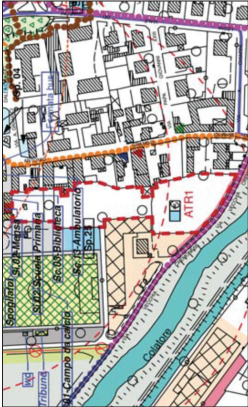
Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione. Quantità definite dal Piano dei Servizi

id	Superficie territoriale (mq)	Volumetria	Abitanti	Totale aree da cedersi (mq)	Aree per servizi cadute in loco (mq)		Aree per servizi non monetizzabili (20%)	Aree per servizi a parcheggio (3 mq/ab.)	Aree per servizi a verde minimi	Totale aree per servizi (mq)	Monetizzazioni (mq)
					interne	esterne					
ATR1	6216	6078	47	1246			249,1	141,0		141	108
TOTALE	6216	6078	47	1246						141	108

ATR1	URBANIZZAZIONI			AMBITO		CESSIONI		OPERE	TIPOLOGIA D'INTERVENTO		monetizz.
	E	N	D	ESTERNO	INTERNO				MQ		
	O				•	•			Parcheggi	141,00	
	E								Viabilità carrala	328,53	
	N										
	A										108,10

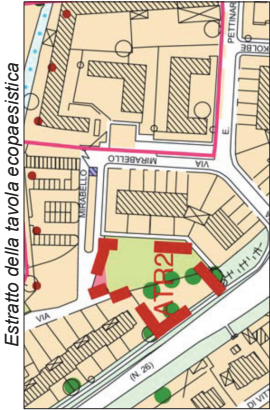
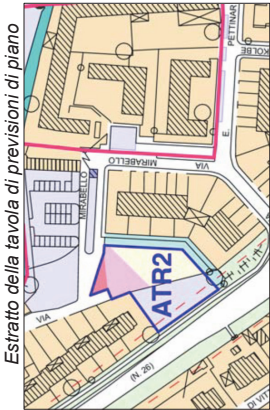
OSSERVAZIONE n° 2

Estratto della tavola di piano dei servizi



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2

Descrizione dell'ambito: trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato di proprietà comunali



Tipologia insediativa:

	RECUPERO
	DELOCALIZZAZIONE DI RECUPERO
■	ENDOGENA
	ESOGENA
	SERVIZI

Modalità d'intervento:

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Piano di Zona (P.Z.)
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)

Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 1.509
- Sf: mq 826
- S.I.p. totale: mq 330
- di cui
- S.I.p. residenziale mq 330
- S.I.p. commerciale mq < 20 %
- S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %

- Abitanti teorici: 10
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

I gruppi funzionali non ammessi sono definiti al punto 7 del presente documento. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
I gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

Prescrizioni progettuali:

Verifica capacità depuratore. Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico.

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative
■	Infrastrutturali
	Idrauliche
	Ambientali
	Fascia di rispetto strada provinciale

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
■	CLASSE 2	Classe 2a
	CLASSE 3	
■	CLASSE 4	Classe 4b
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale
	componenti del paesaggio antropico
	componenti del paesaggio percepito
	criticità

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
■	CLASSE 3	Sensibilità media
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione. Quantità definite dal Piano dei Servizi

Id	Superficie territoriale (mq)	Volumetria	Abitanti teorici	Totale aree da cedere (mq)	Aree per servizi cadute in loco (mq)		Aree per servizi non monetizzabili (20%)	Aree per servizi a parcheggio minimi (3 mq/ab.)	Aree per servizi a verde minimi	Totale aree per servizi (mq)	Monetizzazioni (mq)	
					interne	esterne						
ATR2	1509	1509	10	265.0		(sv.19) 1003,17	53.0	30.0	-	1033.2	-	
TOTALE	1509	1509	10	265.0						1033.2	-	
ATR2	E	URBANIZZAZIONI	MITIGAZIONI	AMBITO	CESSIONI	OPERE	TIPOLOGIA D'INTERVENTO				monetizz.	
	N						ESTERNO	INTERNO				MQ
	D							•	•	•	Viabilità carrabile e pedonale	77.82
	O						•	•	•	Parcheggi	30	
	G							•	•	•	Verde (sv.19)	1003
N	Calcolate ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme Tecniche Attuali del Documento di Piano											

Estratto della tavola di piano dei servizi

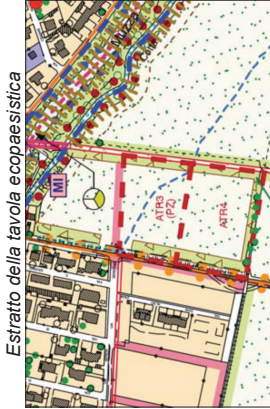


Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:

	Tipologia	Ambito di applicazione	Note
	Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito		
	Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice		
■	Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva	Lungo la SP n° 26	
	Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR4

Descrizione dell'ambito: trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato di nuova formazione in prossimità del colatore Muzza.



Tipologia insediativa:

	RECUPERO
	DELOCALIZZAZIONE DI RECUPERO
■	ENDOGENA
	ESOGENA
	SERVIZI

Modalità d'intervento:

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Piano di Zona (P.Z.)
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)

Suddivisione in sub comparti:

	Consentita
■	Non consentita

Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 11.310
- S.I.p. totale: mq 3.770
- di cui
- S.I.p. residenziale mq 3.770
- S.I.p. commerciale mq < 20 %
- S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %

- Abitanti teorici: 87
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 5
- Dc m 5
- De m 10

Destinazione d'uso:

I gruppi funzionali non ammessi sono definiti al punto 7 del presente documento. Vengono inoltre le seguenti prescrizioni: I gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

Prescrizioni progettuali:

Verifica capacità depuratore. Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico.

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative
■	Infrastrutturali
	Idrauliche
	Ambientali
	Fascia di rispetto strada provinciale

DdP - Relazione dello scenario strategico

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	Classe 2a
■	CLASSE 2	
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale	
■	componenti del paesaggio antropico	Vicinanza tracciato viario storico
■	componenti del paesaggio percepito	Vicinanza percorsi di fruizione paesistica ed ambientale
■	criticità	Aree di degrado paesistico

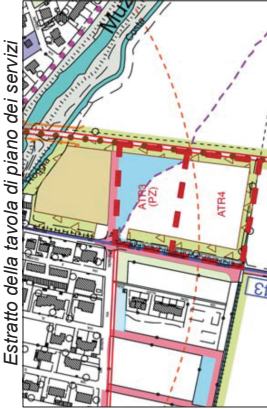
Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	
■	CLASSE 3	Sensibilità media
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione. Quantità definite dal Piano dei Servizi

id	Superficie territoriale (mq)	Volumetria	Abitanti teorici	Totale area da cedere (mq)	Aree per servizi cadute in loco (mq)		Aree per servizi non monetizzabili (20%)	Aree per servizi a parcheggio minimo (3 mq/ab.)	Aree per servizi verde minima	Totale aree per servizi (mq)	Monetizzazioni (mq)											
					interne	esterne																
ATR4	11310	11310	87	2305,5	(sp.18 parte) 1801,97	(Sc.14 parte) 3708,29	461,1	-	-	6113,8	-											
TOTALE	11310	11310	87	2305,5	(sp.20) 603,55		461,1			6113,8	-											
ATR4	E	URBANIZZAZIONI		AMBITO INTERNO		CESSIONI	OPERE	TIPOLOGIA D'INTERVENTO		MQ monetizz.												
	N	PRIMARIE	•	•	•			Viabilità (parte)	986,35													
	D										•	•	Parcheggi (Sp.20 e sp.18 parte)	2406								
	O														SECONDARIE	•	•	Sc.14 parte - Spazio polifunzionale	3708,29			
	G																			•	•	Calcolate ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme Tecniche Attuali del Documento di Piano
	E																					
	N	•	•																			
	A			CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	L.R. 12/2005 e s.m.i. (art.43 comma 2-bis) D.G.R. 8-8757/2008 DA 1,5% a 5%																	

PARERE n° 3.12



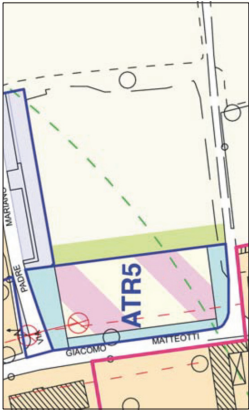
Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:

	Tipologia	Ambito di applicazione	Note
■	Tipologia "1": Impianto di mitigazione a filare composito	Lungo il contorno dell'ambito	
	Tipologia "2": Impianto di compensazione a filare semplice		
	Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva		
	Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea		

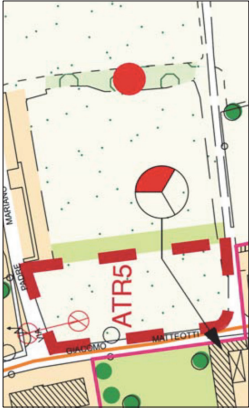
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR5

Descrizione dell'ambito: trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato nella frazione Melegnanello

Estratto della tavola di previsioni di piano



Estratto della tavola ecopaesistica



Tipologia insediativa:

■	RECUPERO
	DELOCALIZZAZIONE DI RECUPERO
■	ENDOGENA
	ESOGENA
	SERVIZI

Modalità d'intervento:

■	Piano Attuativo (P.A.)
	Piano di Zona (P.Z.)
	Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.)

Suddivisione in sub comparti:

	Consentita
■	Non consentita

Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 3.759
- S.l.p. totale: mq 1.253
- di cui:
 - S.l.p. residenziale mq 1.253
 - S.l.p. commerciale mq < 20 %
 - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %

- Abitanti teorici: 29
- H: m 8,5
- Vp: 10 %
- Ip: mq1/10mc
- Ds: m 5
- Dc: m 5
- De: m 10

Destinazione d'uso:

I gruppi funzionali non ammessi sono definiti al punto 7 del presente documento. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

I gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una Slp superiore a mq. 250.

Prescrizioni progettuali:

Verifica capacità depuratore. Da eseguirsi valutazione previsionale di clima acustico.

Elementi di attenzione e/o criticità:

■	Localizzative	Limite distanza allevamenti zootecnici
■	Infrastrutturali	Fascia di rispetto strada provinciale Elettrodotto
	Ibrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	Classe 2a
■	CLASSE 2	
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Aspetti paesaggistici da considerare:

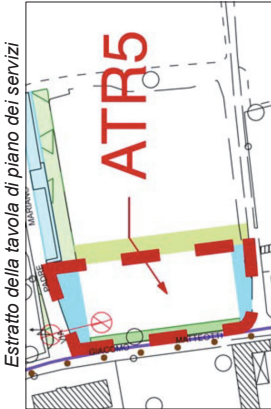
	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale	Vicinanza percorsi di fruizione paesistica ed ambientale
■	componenti del paesaggio antropico	
■	criticità	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	Sensibilità media
	CLASSE 2	
■	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione. Quantità definite dal Piano dei Servizi

id	Superficie territoriale (mq)	Volumetria	Abitanti teorici	Totale aree da cedersi (mq)	Aree per servizi cedute in loco (mq)		Aree per servizi non monetizzabili (20%)	Aree per servizi a parcheggio minimi (3 mq/ab.)	Aree per servizi a verde minimi	Totale aree per servizi (mq)	Monetizzazioni (mq)	
					interne	esterne						
ATR5	3759	3759	29	766,3	(sp.21) 456,22 (sp.22) 299,57 (sv.22) 353,24		153,3	-	-	1109,0	-	
TOTALE	3759	3759	29	766,3						1109,0	-	
ATR5	E	URBANIZZAZIONI		AMBITO		OPERE	TIPOLOGIA D'INTERVENTO					MQ
	N	PRIMARIE		ESTERNO	INTERNO		Parcheggi (Sp.21-22)					755,79
	O	SECONDARIE					Verde (sv.22)					353,24
	G	MITIGAZIONI					Calcolate ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme Tecniche Attuali del Documento di Piano					
	N											
L.R. 12/2005 e s.m.i. (art.43 comma 2-bis) D.G.R. 8-8757/2008												
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA 1,5% a 5%												



Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:

	Tipologia	Ambito di applicazione	Note
	Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito		
■	Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice	Lungo il perimetro sul lato campagna e/o ambito agricolo adiacente	
	Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva		
	Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea		