

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione previsti e di seguito nel dettaglio esplicitati hanno superficie (SUP) pari a 394.737 mq:
- 297.665 mq sono da prevedere sull'arco temporale dei 5 anni, suddivisi tra quota base e quota condizionata, secondo le indicazioni di ogni singola scheda;
- 97.072 mq sono da prevedere nei successivi 5 anni, suddivisi tra quota base e quota condizionata, secondo le indicazioni di ogni singola scheda.

Preso atto che il Documento di Piano ha validità quinquennale, nell'arco della sua durata, i piani che potranno essere attuati verranno esaminati in ordine temporale di presentazione della richiesta nei limiti dei parametri previsti dal Documento di Piano.

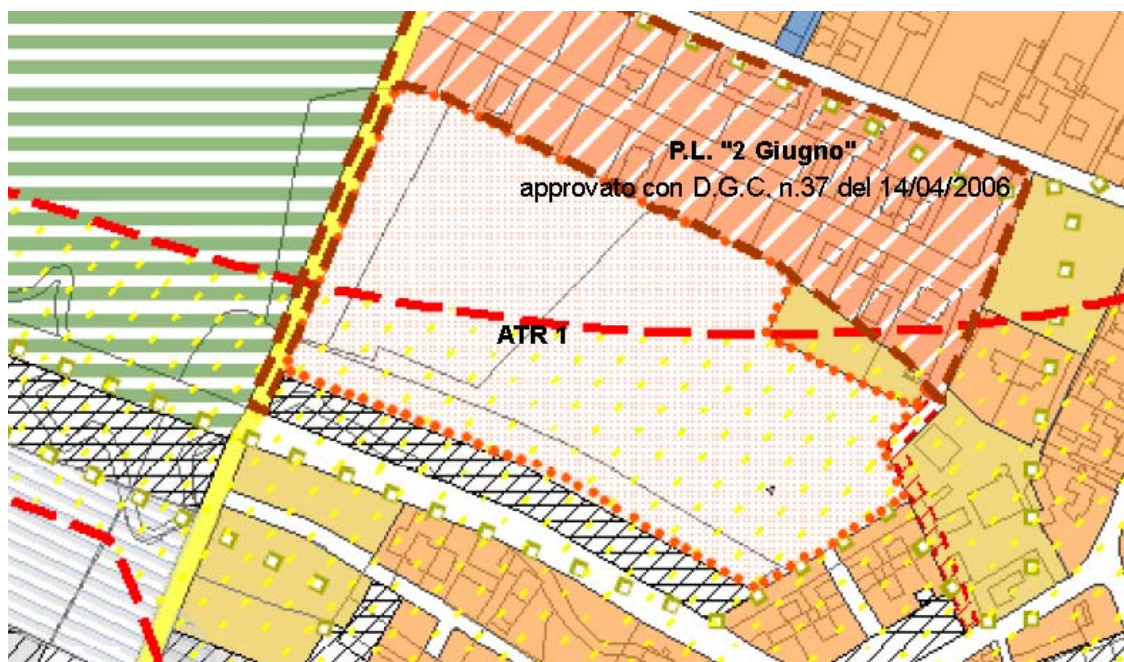
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA SOTTOPORRE A STRUMENTI ATTUATIVI: ATR

Nelle zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono consentite le stesse destinazioni d'uso non escluse per gli ambiti di antica formazione e per gli ambiti di completamento residenziali.

Gli interventi di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva, che dovrà rispettare le prescrizioni di carattere generale previste dal documento relativo al Piano delle Regole, con particolare riferimento a:

- a) indice medio di edificabilità fondiaria If
- b) numero di piani utili fuori terra
- c) le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni non escluse e / o loro eventuale monetizzazione;
- d) quantità minima di aree standard da cedere all'interno del comparto.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 1**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	53.860 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e ciclopedonale.

Le nuove costruzioni dovranno avere una quota di calpestio del piano terreno almeno pari alla quota del piano di campagna degli edifici esistenti nella zona, e comunque superiore alla quota altimetrica della viabilità di riferimento esistente. In tali ambiti è esclusa la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati.

Preliminarmente all'edificazione dovrà essere predisposto uno Studio di valutazione della compatibilità idraulica delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo.

Nell'ambito del comparto dovrà essere previsto un parcheggio collegato a Piazza Dalla Chiesa.

Opera fuori comparto: realizzazione ponte sull'Osone

Classe di vulnerabilità geologica: in parte classe 1 (senza particolari limitazioni), in parte classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa ed in parte media

Il piano sarà progettato secondo criteri di qualità.

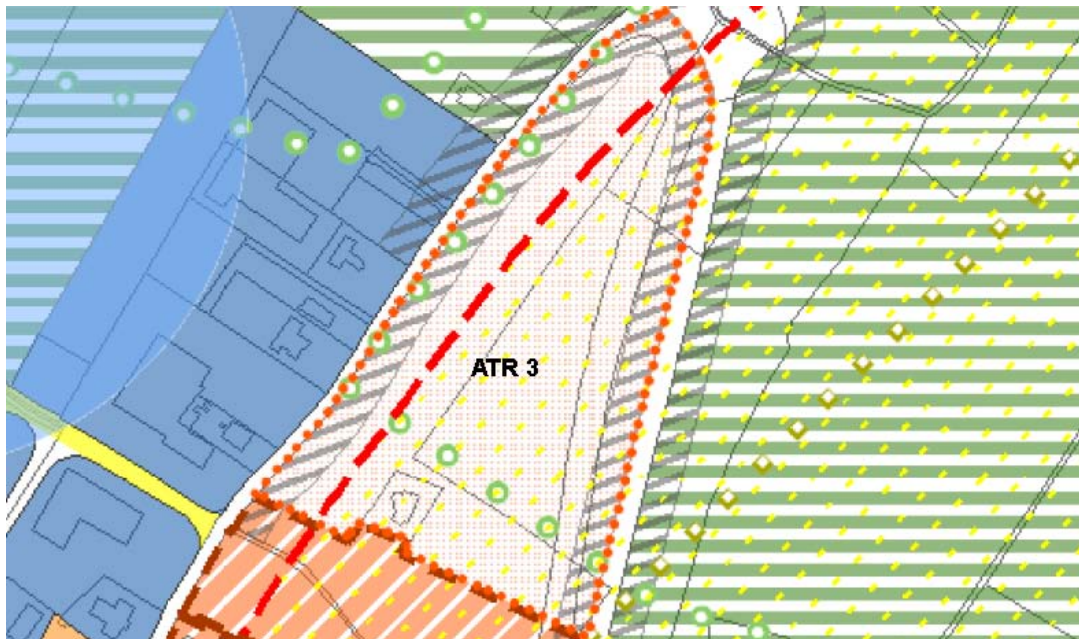
Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento delle misure compensative da applicare sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 3**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	46.895 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e ciclopedonale. Il comparto necessita di un'adeguata schermatura sulla zona in fregio alla Provinciale SP 23.

Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: in parte classe 1 (senza particolari limitazioni), in parte classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa ed in parte media

Il piano sarà progettato secondo criteri di qualità.

Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento delle misure compensative da applicare sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 4**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	7.961 mq

Obiettivi:

Il comparto necessita di un'adeguata schermatura a ridosso dell'ambito agricolo di interazione e verso l'ambito produttivo con essenze autoctone.

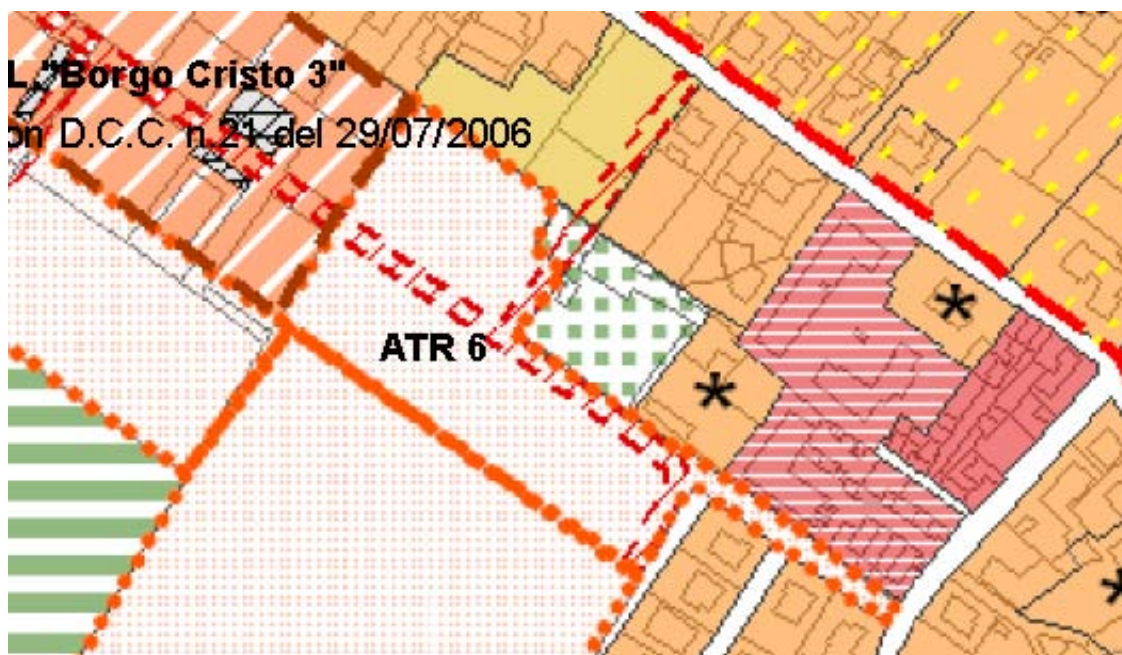
Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 6**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	12.200 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e ciclopedonale.

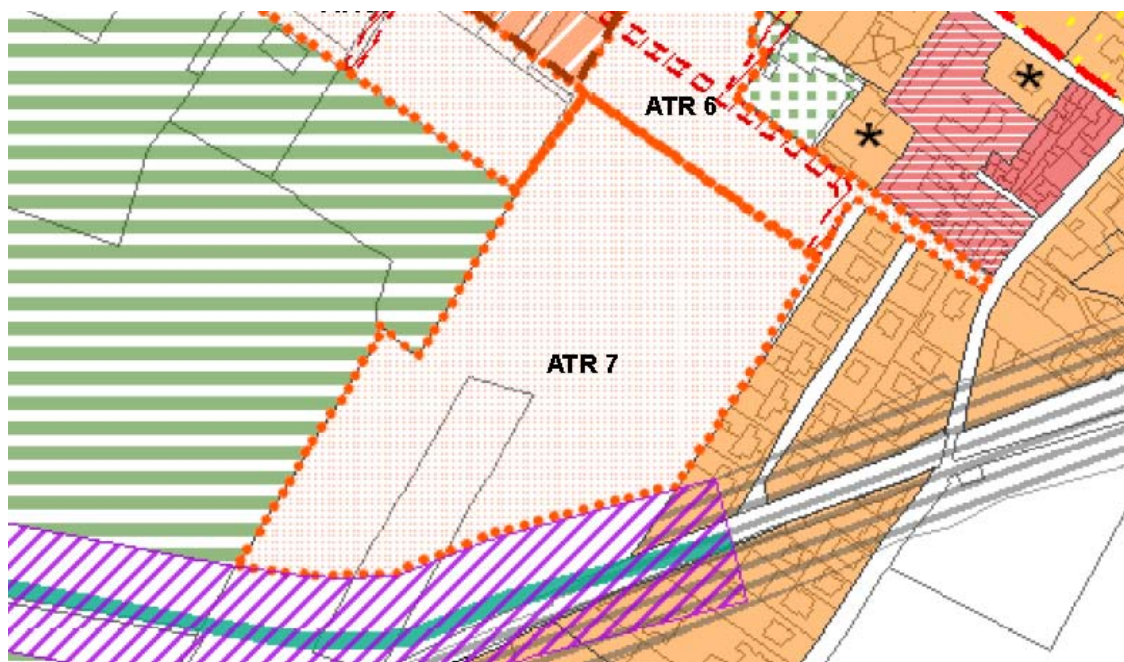
Opera fuori comparto: realizzazione strada di collegamento del quartiere Borgo Cristo con Via Gandolfo.

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la predisposizione delle linee di allacciamento all'acquedotto comunale interne al comparto.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 7**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	43.769 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e una ciclopedonale.

E' da prevedere una fascia a verde a protezione del confine verso l'ambito agricolo vincolato da PTCP e verso la ferrovia.

Questo comparto deve perseguire obiettivi di sviluppo ecosostenibile privilegiando soluzioni costruttive di contenimento energetico mediante l'impiego di fonti rinnovabili e l'utilizzo di bioarchitettura.

La sua struttura deve privilegiare l'omogeneità nella conformazione dell'edificato ed in caso di edificazione a lotti, limitare i piani fuori terra a 2.

In alternativa od in parte si può prevedere l'organizzazione a residence con la previsione minimizzata di recinzioni, eventualmente limitate a muretti perimetrali. In questo caso è da prevedersi idoneo sistema di standard attrezzato interno al residence con possibilità di convenzionamento con l'Ente.

Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il piano sarà progettato secondo criteri di qualità.

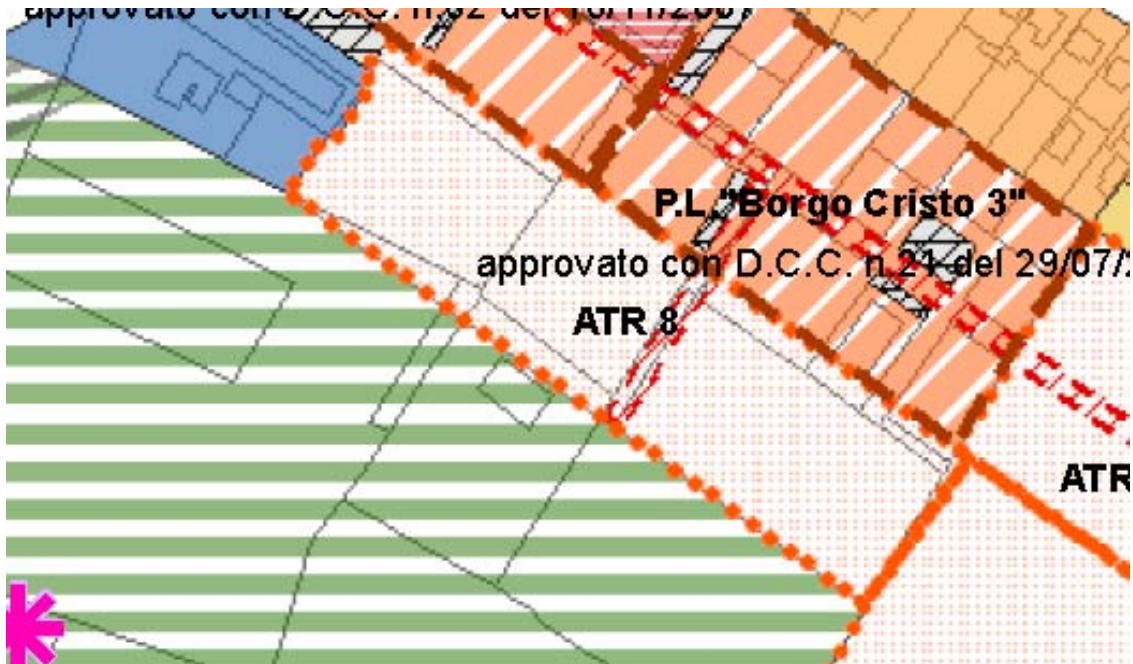
Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento delle misure compensative da applicare sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovrallocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 8**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	18.085 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e una ciclopedonale. E' da prevedere una fascia a verde a protezione del confine verso l'ambito agricolo vincolato da PTCP.

Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il piano sarà progettato secondo criteri di qualità.

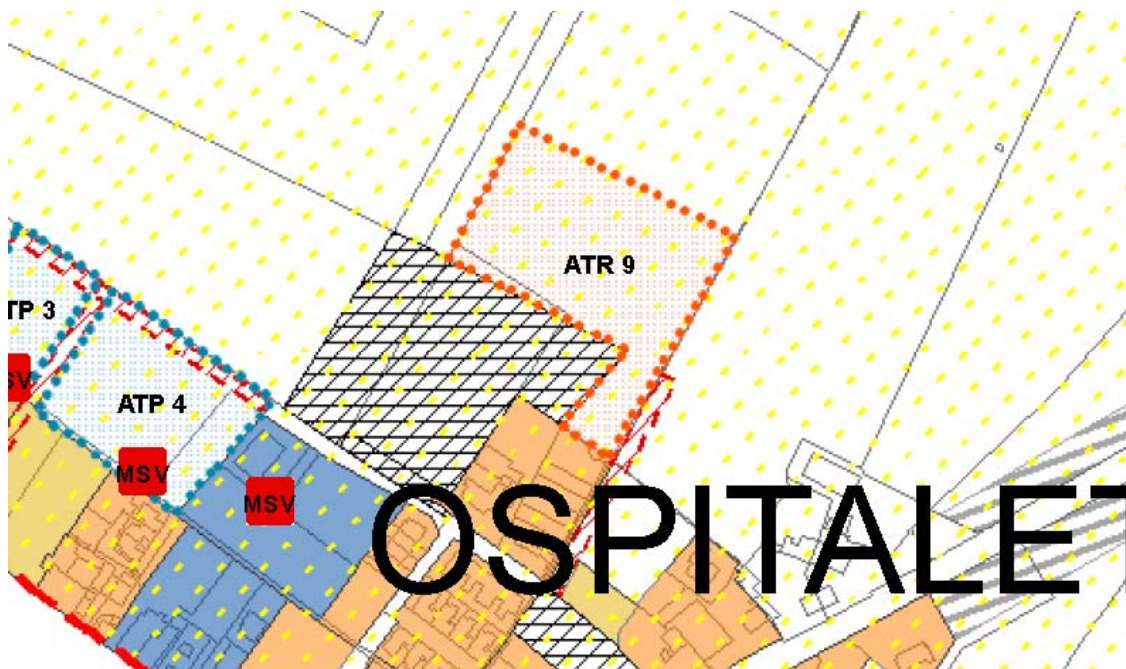
Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento delle misure compensative da applicare sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 9**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Ospitaletto
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	13.400 mq

Obiettivi:

Il comparto necessita di un'adeguata schermatura a ridosso dell'ambito agricolo con essenze autoctone.

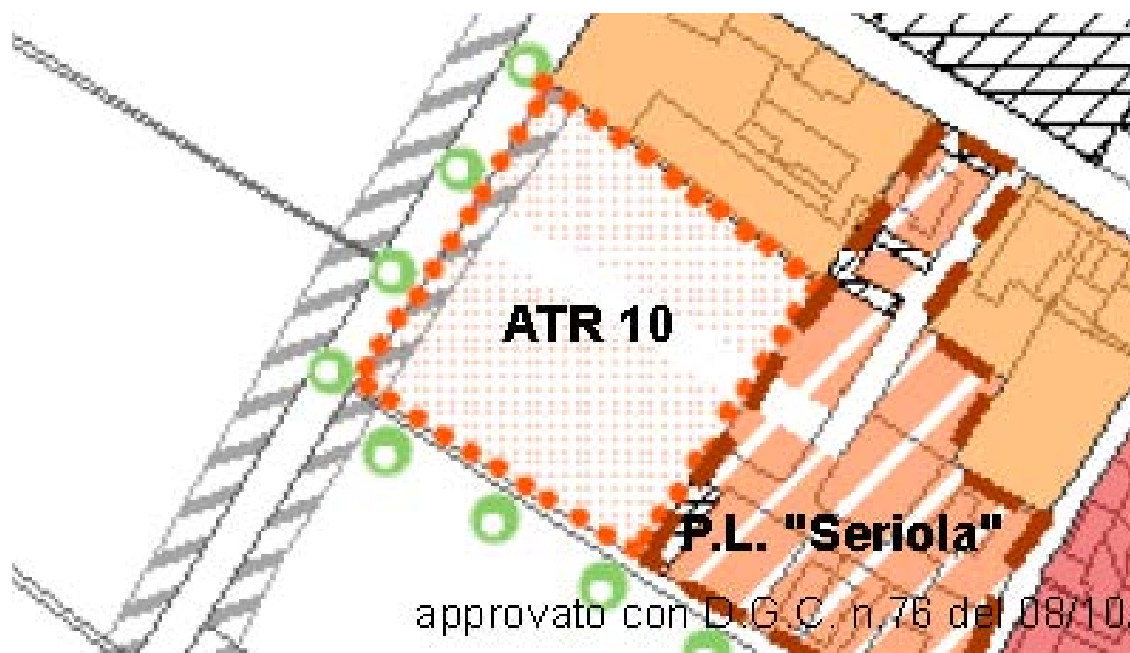
Opera fuori comparto: realizzazione strada di collegamento con Piazza donatori di Sangue secondo cartografia.

Classe di vulnerabilità geologica: classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 10**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Sarginesco
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	9.200 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e ciclopedonale, secondo quanto previsto dalla cartografia.

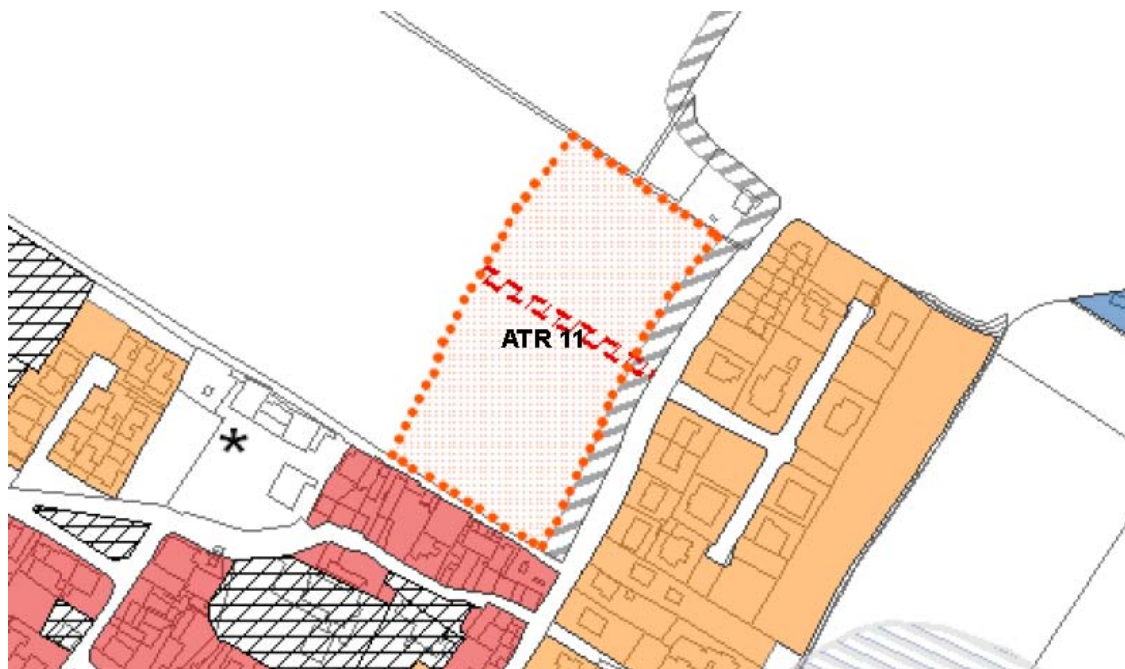
Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 11**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Sarginesco
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	20.700 mq

Obiettivi:

Il sistema stradale dovrà prevedere viali alberati con essenze autoctone e ciclopedonale, secondo quanto previsto dalla cartografia. E' da prevedere una fascia a verde con essenze autoctone a protezione del confine verso l'ambito agricolo.

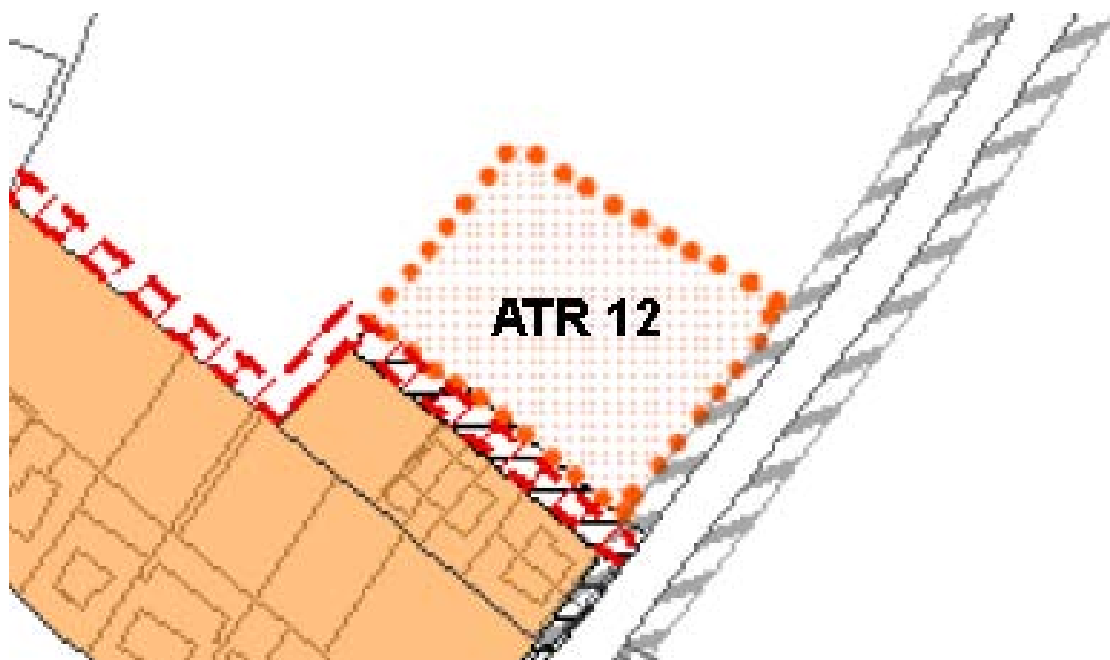
Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione residenziale: **ATR 12**



Tipologia:	Ambito di trasformazione residenziale
Località:	Gabbiana
Indice fondiario (If):	2 mc/mq
Superficie territoriale (St):	6.100 mq

Obiettivi:

Opere fuori comparto: realizzazione del tombamento del fosso con relative mitigazioni ambientali. Realizzazione strada di collegamento secondo cartografia.

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

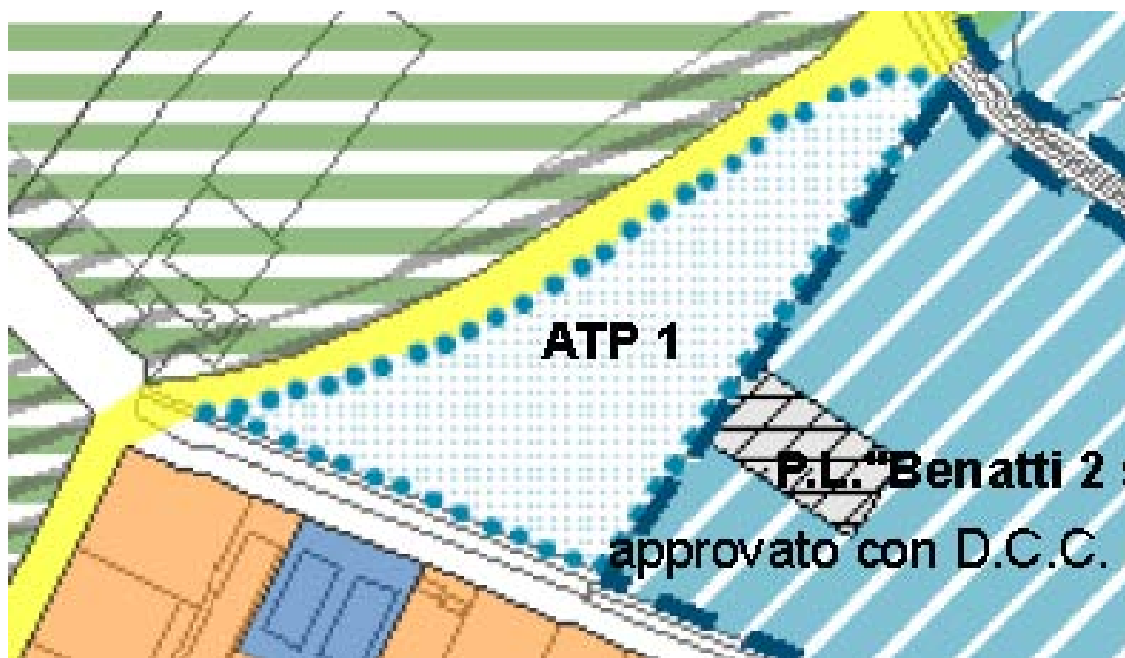
Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DA SOTTOPORRE A STRUMENTI ATTUATIVI: ATP (ex zone D2)

Comprendono aree di espansione per nuovi insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale; in tali zone gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla pianificazione attuativa, estesa all'intero comparto indicato nelle tavole di P.G.T., nel rispetto delle seguenti norme:

- $U_f = 1,00$ mq/mq;
- $R_c = 0,60$ mq/mq;
- Altezza massima: 12 m, con possibili eccezioni fino ad un limite massimo di m 14 solo per motivate esigenze di ordine tecnico e produttivo; oltre tale limite, può essere ammessa solo la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Aree per standard: 100% della slp.
E' facoltà della Pubblica Amministrazione consentire la monetizzazione di parte delle aree destinate a standard.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 1**



Tipologia:	Ambito di trasformazione produttiva
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	1 mq/mq
Superficie territoriale (St):	9.752 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni.

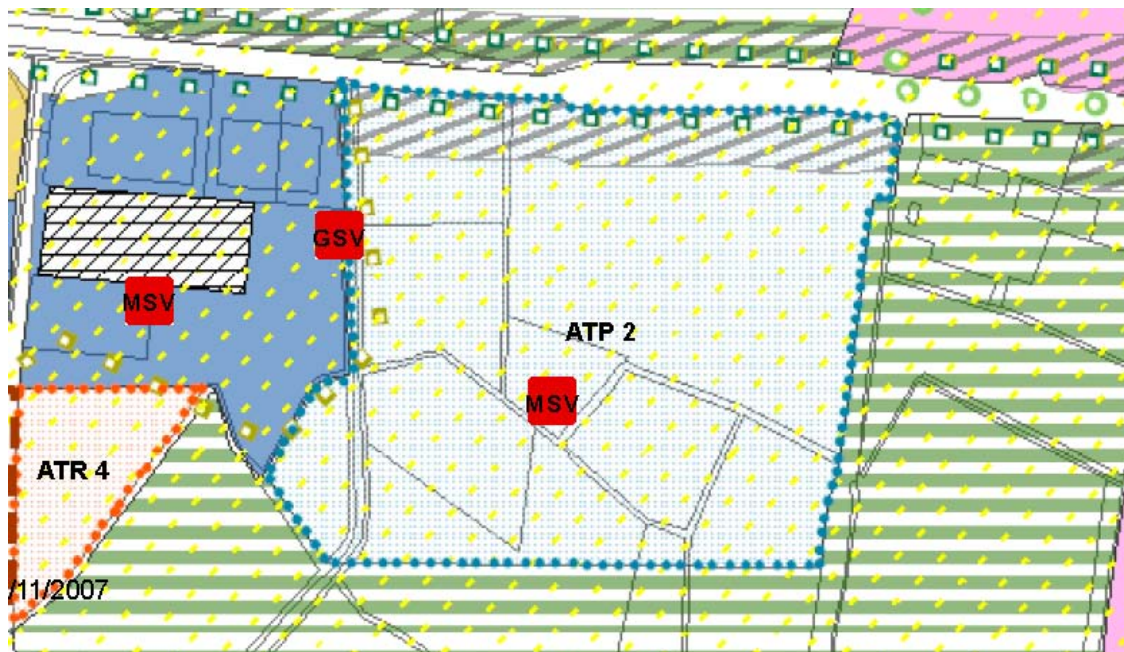
Opera fuori comparto: realizzazione completamento tangenziale nord.

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 2**



Tipologia:	Ambito di trasformazione produttiva
Località:	Castellucchio
Indice fondiario (If):	1 mq/mq
Superficie territoriale (St):	76.988 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni. Al fine di realizzare una espansione organica del comparto, la viabilità dello stesso sarà interconnessa con la viabilità del comparto adiacente.

Possibile insediare Medie Strutture di Vendita (MSV) e Grandi Strutture di Vendita (GSV) conformemente alla normativa regionale vigente in materia di commercio.

Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: media

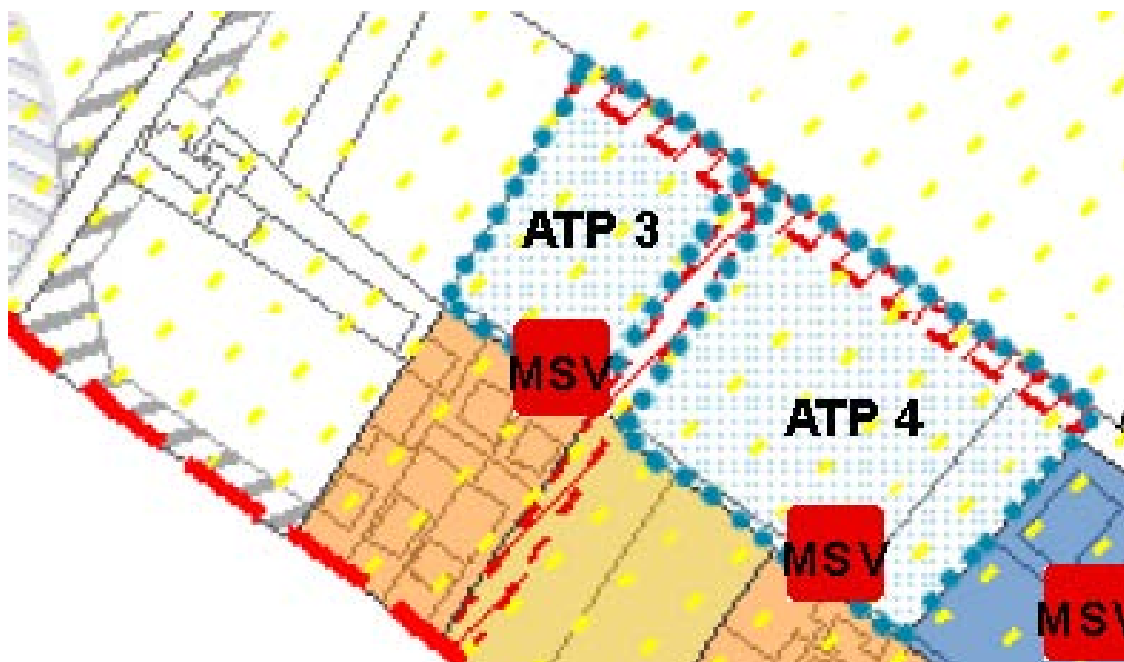
Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento sono:

- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 20% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 3**



Tipologia:	Ambito di trasformazione produttiva
Località:	Ospitaletto
Indice fondiario (If):	1 mq/mq
Superficie territoriale (St):	4.213 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni.

Possibile insediare Medie Struttura di Vendita (MSV) conformemente alla normativa regionale vigente in materia di commercio.

In tale ambito non si potranno insediare industrie insalubri.

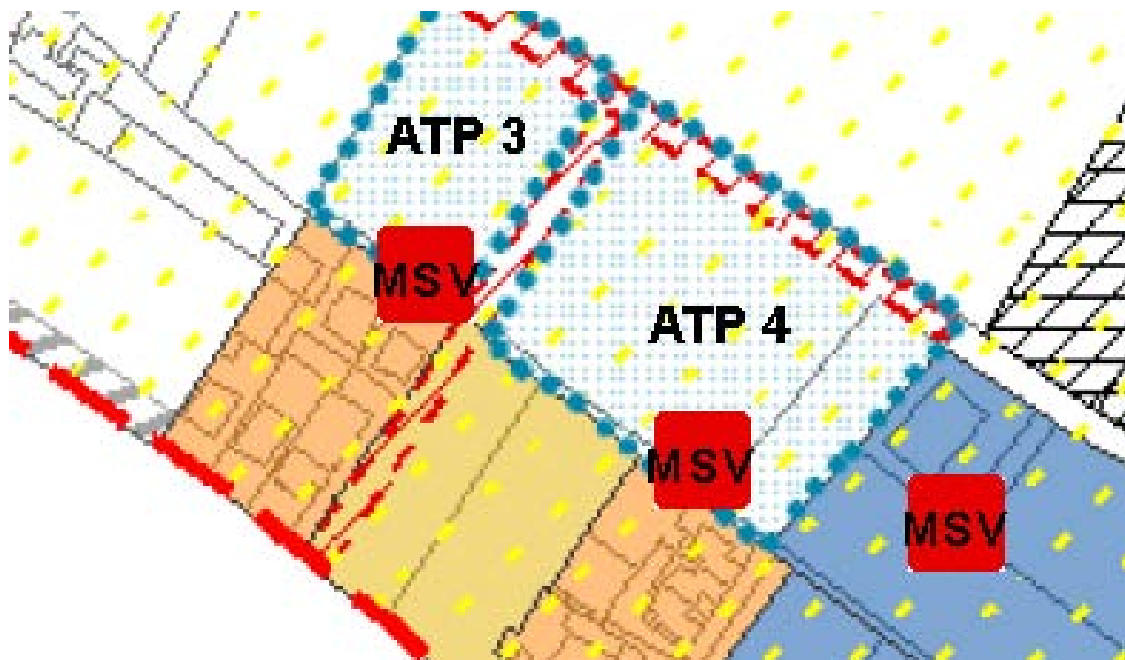
Opera fuori comparto: realizzazione strada di collegamento su Via Verdi con ATP 4.

Classe di vulnerabilità geologica: classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 4**



Tipologia:

Ambito di trasformazione produttiva

Località:

Ospitaletto

Indice fondiario (If):

1 mq/mq

Superficie territoriale (St):

8.679 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni.

Possibile insediare Medie Struttura di Vendita (MSV) conformemente alla normativa regionale vigente in materia di commercio.

In tale ambito non si potranno insediare industrie insalubri.

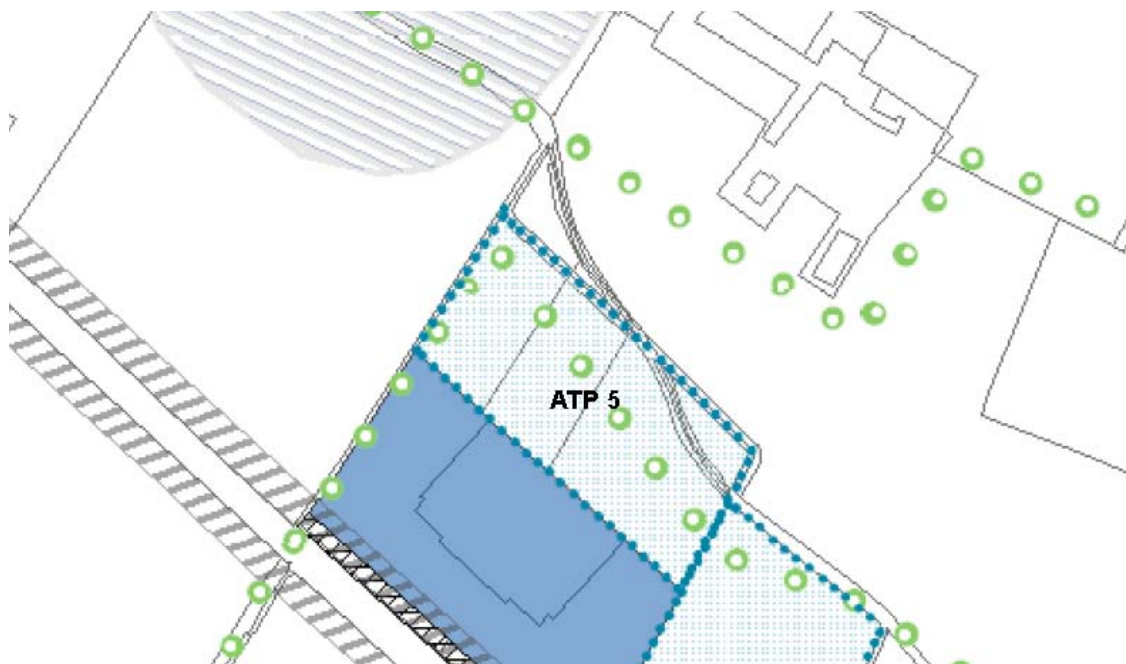
Opera fuori comparto: realizzazione strada di collegamento su Via Verdi con ATP 3.

Classe di vulnerabilità geologica: classe 2 (con modeste limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 5**



Tipologia:	Ambito di trasformazione produttiva
Località:	Sarginesco
Indice fondiario (If):	1 mq/mq
Superficie territoriale (St):	19.515 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni.

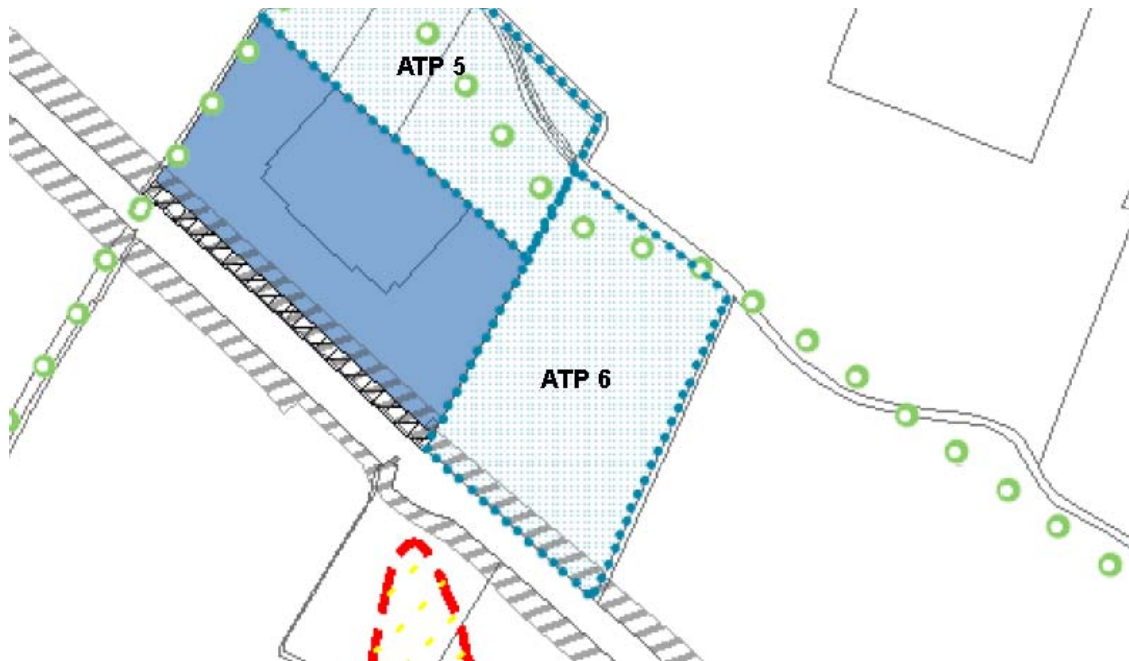
Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa ed in parte media

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 6**



Tipologia:	Ambito di trasformazione produttiva
Località:	Sarginesco
Indice fondiario (If):	1 mq/mq
Superficie territoriale (St):	21.100 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni.

Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa ed in parte media

Il piano sarà progettato secondo criteri di qualità.

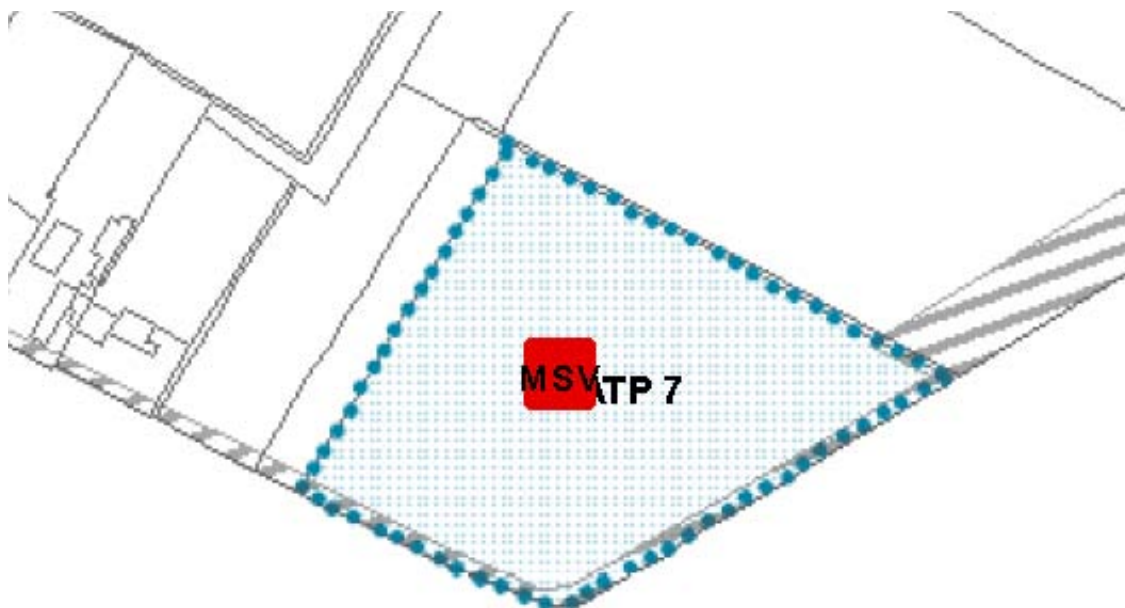
Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento delle misure compensative da applicare sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovraregionali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.

Ambito di trasformazione produttiva: **ATP 7**



Tipologia:	Ambito di trasformazione produttiva
Località:	Gabbiana
Indice fondiario (If):	1 mq/mq
Superficie territoriale (St):	22.320 mq

Obiettivi:

Lungo i confini di proprietà e a ridosso della strada pubblica devono essere previsti alberi ad alto fusto ed arbusti autoctoni.

Possibile insediare Medie Struttura di Vendita (MSV) conformemente alla normativa regionale vigente in materia di commercio.

Opera fuori comparto: -

Classe di vulnerabilità geologica: classe 1 (senza particolari limitazioni)

Classe di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Il piano sarà progettato secondo criteri di qualità.

Dotazioni minime di sostenibilità

Le dotazioni di sostenibilità da assumere come riferimento delle misure compensative da applicare sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovralocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche

Il nuovo intervento di pianificazione dovrà prevedere la realizzazione delle linee di distribuzione interne al comparto nonché gli stacchi da ciascun lotto per il futuro collegamento all'acquedotto comunale.