

Comune di MARCALLO con CASONE (MI)

VARIANTE al PGT VIGENTE

RELAZIONE di VARIANTE



Variante al Piano di Governo del Territorio Vigente

DOCUMENTO di PIANO, PIANO delle REGOLE, PIANO dei SERVIZI

RELAZIONE di VARIANTE

CONFRONTO VIGENTE - PREVISIONI

- Dati urbanistici
- Rettifica art.25 - schede per ambiti di Trasformazione

VERSIONE

APPROVAZIONE

REDAZIONE

Dott. Urb. Marco Meurat

DATA

NOVEMBRE 2014

DATI URBANISTICI PGT VIGENTE

Aree Ambiti di trasformazione Residenziale

	Area (mq)	Standard (30%)	Area da computare
ATR 01	16.647,00	4994,1	
ATR 02	6.240,00	1872	
ATR 03 sostituito con SPC			
ATR 04	6.466,00	1939,8	
ATR 05 sostituito con bosco urbano		-	
ATR 06	3.055,00	-	
ATR 07	26.200,00	7860	
ATR 08	16.438,00	4931,4	
ATR 09	1.931,00	-	
ATR 10		0	
ATR 11	50.195,00	15058,5	
ATR 12	2.610,00	783	
ATR 13			

Tot	129.782,00	37.438,80	
Tot interni	0,00	0,00	
Tot netto	129.782,00	37.438,80	92.343,20

Volumetrie	N° Abitanti
64.891,00	433

PL 14 + PL 20 (previsti nel PRG ma stralciati dal PGT)

3870+17010

-20.880,00

nuova area urbanizzata

71.463,20

Aree Ambiti di trasformazione Produttivo

	Area (mq)	Standard (20%)	Area da computare
ATP 01	7.479,00	1495,8	
ATP 02	0,00	0	
ATP 03	3.093,00	618,6	
ATP 04	74.532,00	14906,4	
		0	

Tot	85.104,00	17020,8	
Tot interni	3.093,00	618,6	
Tot da altri strumenti urbanisitici	0,00	1495,8	
Tot netto	82.011,00	14906,4	67.104,60

Aree Ambiti di trasformazione Alberghiero-ricettivo

	Area (mq)	Standard (R30%-C20%)	Area da computare
SPC 01 - ex ATR 03	19.238,00		
30% residenza	5.771,40	1.731,42	
70% commerciale	13.466,60	2.693,32	
Tot netto	19.238,00	4.424,74	14.813,26

Volumetrie	N° Abitanti
2.885,70	19

Tot Residenziale + Produttivo

153.381,06

Tot Residenziale + Produttivo			153.381,06
(R) parcheggi 3mq/ab (64891+2885,7)/150	67776,7/150	3 x 452	1.356,00
(P) parcheggi 50% standard (14906,4+2693,32)/2	17599,72/2		8.799,86

CONSUMO DI SUOLO

153381,06+1356+8799,86-20880

163.536,92

Area urbanizzata 3.983.380,00

Nuove urbanizzazioni (%) 4,11

Nuove urbanizzazioni residenziali:consumo di suolo (%) 1,79
--

Nuove urbanizzazioni produttive:consumo di suolo (%) 1,68
--

Nuove urbanizzazioni ATAR: consumo di suolo (%) 0,37

Nuove urbanizzazioni consentite 5% consumo di suolo 3.983,380,00 x 5% = 199.169 mq

Dotazione di aree e servizi esistenti e di progetto

Piano Servizi	Tipologia	Mq
	Attrezzature d'interesse comune	15.086,00
	Attrezzature scolastiche	23.520,00
	Attrezzature religiose	21.221,00
	Verde	128.222,00
	Impianti tecnologici	34.800,00
	Parcheggi pubblici	31.957,00
	Aree per attrezzature al servizio delle zone industriali	21.956,00

Standard residenziali		220.006,00
Cessione aree di P.A.		37.438,80
Tot		257.444,80

Popolazione residente		5.756 Ab
Popolazione prevista PGT		452 Ab
Tot		6.208 Ab

Dotazione aree a servizi esistenti		38,22 Mq/Ab
Dotazione aree a servizi a seguito PGT		41,47 Mq/Ab

DATI URBANISTICI VARIANTE PGT

Aree Ambiti di trasformazione Residenziale

	Area (mq)	Standard (30%)	Area da computare
ATR 01	16.916,00	5.074,80	
ATR 02	6.240,00	1.872,00	
ATR 03 sostituito con SPC			
ATR 04	6.466,00	1.939,80	
ATR 05 sostituito con bosco urbano		-	
ATR 06	3.055,00	-	
ATR 07	26.200,00	7.860,00	
ATR 08	16.438,00	4931,40	
ATR 09	1.931,00	-	
ATR 10	- 218,00	- 65,40	
ATR 11	49.012,00	14.703,60	
ATR 12	2.610,00	783,00	
ATR 13			
Tot	128.650,00	37.098,20	
Tot interni	0,00	0,00	
Tot netto	128.650,00	37.098,20	91.551,80

Volumetrie	N° Abitanti
64.325,00	429

PL 14 + PL 20 (previsti nel PRG ma stralciati dal PGT)

3870+17010

-20.880,00

nuova area urbanizzata

70.671,80

Aree Ambiti di trasformazione Produttivo

	Area (mq)	Standard (20%)	Area da computare
ATP 01	7.479,00	1495,8	
ATP 02	0,00	0	
ATP 03	3.093,00	618,6	
ATP 04	74.532,00	14906,4	
		0	
Tot	85.104,00	17020,8	
Tot interni	3.093,00	618,6	
Tot da altri strumenti urbanisitici	0,00	1495,8	
Tot netto	82.011,00	14906,4	67.104,60

Aree Ambiti di trasformazione Alberghiero-ricettivo

	Area (mq)	Standard (R30%-C20%)	Area da computare
SPC 01 - ex ATR 03	19.238,00		
30% residenza	5.771,40	1.731,42	
70% commerciale	13.466,60	2.693,32	
Tot netto	19.238,00	4.424,74	14.813,26

Volumetrie	N° Abitanti
------------	-------------

2.885,70

19

Tot Residenziale + Produttivo			152.589,66
(R) parcheggi 3mq/ab (64325+2885,7)/150	67210,70/150	3 x 448	1.344,00
(P) parcheggi 50% standard (14906,4+2693,32)/2	17599,72/2		8.799,86

CONSUMO DI SUOLO**152589,66+1344+8799,86****162.733,52**

Area urbanizzata
3.983.380,00

Nuove urbanizzazioni (%)
- 0,02

Nuove urbanizzazioni residenziali: consumo di suolo (%)
- 0,02

Nuove urbanizzazioni produttive: consumo di suolo (%)
0,00

Nuove urbanizzazioni ATAR: consumo di suolo (%)
0,00

Dotazione di aree e servizi esistenti e di progetto

Piano Servizi	Tipologia	Mq
	Attrezzature d'interesse comune	20.252,00
	Attrezzature scolastiche	22.489,00
	Attrezzature religiose	22.252,00
	Verde	120.587,00
	Impianti tecnologici	51.043,00
	Parcheggi pubblici	33.148,00
	Aree per attrezzature al servizio delle zone industriali	21.956,00

Standard residenziali		218.728,00
Cessione aree di P.A.		37.098,20
Tot		255.826,20

Popolazione residente		5.756 Ab
Popolazione prevista PGT		448 Ab
Tot		6.204 Ab (*)

Dotazione aree a servizi esistenti		38,22 Mq/Ab
Dotazione aree a servizi a seguito PGT		41,23 Mq/Ab

NOTA:

(*)

Entro il tessuto urbano consolidato, in corrispondenza delle aree di riconversione urbanistica individuate, si ipotizza un carico insediativo teorico massimo fino a +195 abitanti ulteriori.

Tale previsione tuttavia è esclusivamente ipotizzata ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (ovvero a garanzia della possibile futura mitigazione degli impatti ambientali attesi qualora tali trasformazioni dovessero attuarsi), in quanto la presente Variante non prevede matematicamente tale incremento, ma ne ipotizza la concretizzazione solo qualora, attraverso una concertazione con l'operatore provato, l'Amministrazione condivida la proposta progettuale, eventualmente anche residenziale, relativa agli ambiti di riqualificazione.

SCHEDE AMBITI PGT VIGENTE

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 01		
Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 16.916,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc/mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde- Realizzazione parcheggi- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche- Piantumazione filari a quinconce verso la strada provinciale	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutto il lato dell'intervento prospiciente le aree industriali e l'infrastruttura esistente allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di ampiezza non inferiore a mt.50 di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali contigui	Riferimenti normativi: Repertorio B allegato al PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 02		
Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20 % commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 6.240,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Preferibili tipologie a corte chiusa - Piantumazione filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione di aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Nella progettazione è necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto urbano adiacente, anche mediante l'utilizzo di materiali e colori previsti nel nucleo di antica formazione (Borgo località Barco).	Riferimenti normativi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (ex) ATR 03 ora: ATAR 01

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 04		
Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenza 30% commerciale-direzionale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 6.466,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutto il lato dell'intervento prospiciente le aree industriali e l'infrastruttura esistente allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di ampiezza non inferiore a mt.50 di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriale contigui	Riferimenti normativi Repertorio B allegato al PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 05

DIVENTATO BOSCO URBANO

Inquadramento
nel comparto territoriale

Dati quantitativi
principali

Destinazione d'uso
ammesse

Direttive

–

Strumenti di attuazione

Cessione aree
per urbanizzazione
secondaria

Previsioni assetto
geologico,
idrogeologico e sismico

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 06		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo nord est	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
Dati quantitativi principali	<p>Superficie territoriale</p> <p>Superficie copribile massima</p> <p>Numero piani fuori terra massimi</p> <p>Indice di fabbricabilità</p> <p>Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali</p> <p>Superficie per strade e viabilità</p>	<p>mq. 3.055,00</p> <p>30% Sf</p> <p>n. 3 compreso ultimo piano mansardato</p> <p>I.T. 0,50 mc /mq</p> <p>1 posto auto ogni 20 mq di slp</p> <p>Viabilità di distribuzione interna</p>
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Piantumazione con filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	<p>Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni.</p> <p>Pericolosità sismica locale: Zona Z4a</p>	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutti i lati dell'intervento prospicienti le aree industriali e le aree libere esistenti allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di ampiezza non inferiore a mt.50 di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriale contigui	Riferimenti normativi Repertorio B allegato al PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 07

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo nord ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 26.200,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Commerciale di media vendita Direzionale Ricettivo Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde- Realizzazione parcheggi- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche- Preferibili tipologie non unifamiliari per evitare lo sfrangiamento verso la campagna	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della ST	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 08

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 24.058,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato	
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde- Realizzazione parcheggi- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessioni aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 09

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superficie per strade e viabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	mq. 4.851,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq Viabilità di distribuzione interna 1 posto auto ogni 20 mq di slp
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde- Realizzazione parcheggi- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 10		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% compatibile
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 5.836,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 11		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenziale 30% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 49.079,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Concentrazione della volumetria lungo l'asse viario principale, preferibilmente con tipologia in linea - Piantumazione dell'asse viario principale - Piantumazione con filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.) di preferenza PII	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della Sf	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	<p>Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni.</p> <p>Pericolosità sismica locale: Zona Z4a</p> <p>Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento</p>	<p>Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP</p>
Prescrizioni	<p>Si ritiene necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto agricolo circostante al fine di attribuire qualità urbana ai nuovi insediamenti quali:</p> <p>1) creazione di fasce tampone verso gli spazi esterni interponendo una adeguata area "cuscinetto" a verde, di ampiezza non inferiore a mt. 50, piantumata con alberi sempreverdi prospicienti le aree agricole allo scopo di realizzare fasce di mitigazione paesistico ambientale;</p> <p>2) progettazione contestuale spazi aperti/costruiti;</p> <p>3) studio nella scelta dei materiali e colori.</p>	Riferimenti normativi repertorio B allegato al PTCP)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 12		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenziale 30% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 6.193,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Fascia di rispetto	Linea elettrodotto ENEL 380.000 V	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 13		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenziale 30% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 2.600 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	– Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde – Realizzazione parcheggi – Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale Derivatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 6 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine per i tratti a cielo aperto; 5 m. per i tratti intubati. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP

Ambiti di trasformazione Alberghiero Ricettivo:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATAR 01

Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 30% residenziale 70 % alberghiero-ricettivo
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Alberghiero-ricettivo: Superficie copribile massima Indice di fabbricabilità Numero piani fuori terra massimi Residenziale: Superficie copribile massima Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 19.238,00 50% Sf U.T. 0,50 mq/mq h. 10 mt fuori terra salvo volume tecnico 30% Sf I.T. 0,50 mc/mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Servizi privati convenzionati Commerciale di vicinato Ricettivo Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Piantumazione filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Nella progettazione è necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, sia con il contesto urbano adiacente, sia aree agricole esterne interne al Parco al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti (creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, inserimento paesistico-ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti ecc., utilizzo di materiali e colori previsti nel nucleo di antica formazione)	Riferimenti normativi: Repertorio B allegato al PTCP

Ambiti di trasformazione prevalentemente direzionale – industriale - terziario:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 01

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo Sud Ovest	
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale	mq. 18.980,00
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Si ritiene necessario prevedere interposizione di adeguata area "cuscinetto" a verde, di ampiezza non inferiore a mt. 50, piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali	Riferimenti normativi: rep. B allegato al PTCP

Superficie drenante minimo 25% Sf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 02

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo Sud Ovest	
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale	mq. 14.469,00
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	-	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Si ritiene necessario prevedere interposizione di adeguata area "cuscinetto" a verde, di ampiezza non inferiore a mt. 50, piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali	Riferimenti normativi: rep. B allegato al PTCP

Superficie drenante minimo 25% Sf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 03

**Inquadramento
nel comparto territoriale** Marcallo Sud Ovest

**Dati quantitativi
principali**

Superficie territoriale	mq. 3.093,00
Superficie copribile massima	50% Sf
Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna

**Destinazione d'uso
ammesse**

direzionale –industriale (*)-terziario (**)

(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp

(**) esclusa grande distribuzione
direzionale –industriale (*)-terziario (**)

Strumenti di attuazione piano attuativo (P.A.)

**Previsioni assetto
geologico,
idrogeologico e sismico**

Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni.
Pericolosità sismica locale: Zona Z4a

Riferimenti normativi:
TAV.8 – Fattibilità geologica

Superficie drenante minimo 25% Sf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 04		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo Sud	
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale	mq. 74.532,00
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	-	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni e n.3C fattibilità con consistenti limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Si ritiene necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto agricolo circostante al fine di attribuire qualità urbana ai nuovi insediamenti quali: 1) creazione di fasce tampone verso gli spazi esterni interponendo una adeguata area "cuscinetto" a verde, di ampiezza non inferiore a mt. 50, piantumata con alberi sempreverdi prospicienti le aree agricole allo scopo di realizzare fasce di mitigazione paesistico ambientale; 2) progettazione contestuale spazi aperti/costruiti; 3) studio nella scelta dei materiali e colori.	Riferimenti normativi repertorio B allegato al PTCP)
Fascia di rispetto	Linea elettrodotto ENEL 380.000 V	

Superficie drenante minimo 25% Sf

CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (art.58 PTCP)		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo nord-ovest	
Dati quantitativi principali	Larghezza minima	m. 50
	Vincolo di inedificabilità	Area non edificabile
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione di impianto vegetazionale e la predisposizione di adeguate attrezzature e sistemazioni per lo spostamento della fauna terrestre - Realizzazione lungo i corsi d'acqua di vegetazione ripariale ed associare anche tipologie di intervento sulle sponde e sulla sezione degli alvei con funzioni di difesa dall'erosione e di miglioramento del regime idraulico - Piantumazione di: <ul style="list-style-type: none"> a) Arbustei b) Siepi c) Filiari 	Riferimenti normativi: Repertorio B del PTCP
Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> - Canale diramatore: divieto di copertura e tombinamento - Fascia di rispetto con finalità idrauliche 5m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine 	Riferimenti normativi: DGR 7-13950-2003; TAV 6 Carta dei Vincoli piano geologico; art.46 comma g) del PTCP

SCHEDE AMBITI VARIANTE PGT

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 01		
Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 16.916,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc/mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Piantumazione filari a quinconce verso la strada provinciale 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutto il lato dell'intervento prospiciente le aree industriali e l'infrastruttura esistente allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 10 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali contigui	Riferimenti normativi: Repertorio B allegato al PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 02		
Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20 % commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 6.240,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Preferibili tipologie a corte chiusa - Piantumazione filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione di aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Nella progettazione è necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto urbano adiacente, anche mediante l'utilizzo di materiali e colori previsti nel nucleo di antica formazione (Borgo località Barco).	Riferimenti normativi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (ex) ATR 03 ora: ATAR 01

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 04		
Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenza 30% commerciale-direzionale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 6.466,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutto il lato dell'intervento prospiciente le aree industriali e l'infrastruttura esistente allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 10 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriale contigui	Riferimenti normativi Repertorio B allegato al PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 06		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo nord est	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 3.055,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Piantumazione con filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
Prescrizioni	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutti i lati dell'intervento prospicienti le aree industriali e le aree libere esistenti allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 10 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriale contigui	Riferimenti normativi Repertorio B allegato al PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 07

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo nord ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 26.200,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Commerciale di media vendita Direzionale Ricettivo Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde (con fascia alberata di mitigazione di profondità minima di 20 m)- Realizzazione parcheggi- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche- Preferibili tipologie non unifamiliari per evitare lo sfrangiamento verso la campagna	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della ST	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 08

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 24.058,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato	
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde- Realizzazione parcheggi- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessioni aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 09		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superficie per strade e viabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	mq. 4.851,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq Viabilità di distribuzione interna 1 posto auto ogni 20 mq di slp
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 10		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% compatibile
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 5.618,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 11		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenziale 30% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 49.012,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Concentrazione della volumetria lungo l'asse viario principale, preferibilmente con tipologia in linea - Piantumazione dell'asse viario principale - Piantumazione con filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.) di preferenza PII	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della Sf	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	<p>Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni.</p> <p>Pericolosità sismica locale: Zona Z4a</p> <p>Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento</p>	<p>Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP</p>
Prescrizioni	<p>Si ritiene necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto agricolo circostante al fine di attribuire qualità urbana ai nuovi insediamenti quali:</p> <p>1) creazione di fasce tampone verso gli spazi esterni interponendo una adeguata area "cuscinetto" a verde, con profondità minima di 10 m, piantumata con alberi sempreverdi prospicienti le aree agricole allo scopo di realizzare fasce di mitigazione paesistico ambientale;</p> <p>2) progettazione contestuale spazi aperti/costruiti;</p> <p>3) studio nella scelta dei materiali e colori.</p>	Riferimenti normativi repertorio B allegato al PTCP)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 12		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo ovest	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenziale 30% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 6.193,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - realizzare fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 10 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali contigui - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	30 % della St	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Fascia di rispetto	Linea elettrodotto ENEL 380.000 V	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 13		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 70% residenziale 30% commerciale
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 2.600 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - realizzare fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 10 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali contigui - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Cessione aree per urbanizzazione secondaria	Si consiglia la monetizzazione	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	<p>Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni.</p> <p>Pericolosità sismica locale: Zona Z4a</p> <p>Vincoli: Canale Derivatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 6 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine per i tratti a cielo aperto; 5 m. per i tratti intubati. Divieto di copertura e tombinamento</p>	<p>Riferimenti normativi:</p> <p>TAV.8 – Fattibilità geologica</p> <p>TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico</p> <p>Dgr 7-13950-2003</p> <p>Art.46 comma g) del PTCP</p>

Ambiti di trasformazione Alberghiero Ricettivo:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATAR 01

Inquadramento nel comparto territoriale	Casone	Quantità destinazioni d'uso previste: 30% residenziale 70 % alberghiero-ricettivo
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale Alberghiero-ricettivo: Superficie copribile massima Indice di fabbricabilità Numero piani fuori terra massimi Residenziale: Superficie copribile massima Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 19.238,00 50% Sf U.T. 0,50 mq/mq h. 10 mt fuori terra salvo volume tecnico 30% Sf I.T. 0,50 mc/mq 1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	Servizi privati convenzionati Commerciale di vicinato Ricettivo Servizi di interesse generale	
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche - Piantumazione filari a quinconce verso la campagna 	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Nella progettazione è necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, sia con il contesto urbano adiacente, sia aree agricole esterne interne al Parco al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti (creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, con profondità minima di 20 m, inserimento paesistico-ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti ecc., utilizzo di materiali e colori previsti nel nucleo di antica formazione)	Riferimenti normativi: Repertorio B allegato al PTCP

Ambiti di trasformazione prevalentemente direzionale – industriale - terziario:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 01		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo Sud Ovest	
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale	mq. 18.980,00
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione	
	-	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Si ritiene necessario prevedere interposizione di adeguata area "cuscinetto" a verde, con profondità minima di 10 m, piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali	Riferimenti normativi: rep. B allegato al PTCP

Superficie drenante minimo 25% Sf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 02		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo Sud Ovest	
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale	mq. 14.469,00
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	-	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Si ritiene necessario prevedere interposizione di adeguata area "cuscinetto" a verde, con profondità minima di 10 m, piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali	Riferimenti normativi: rep. B allegato al PTCP

Superficie drenante minimo 25% Sf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 03

**Inquadramento
nel comparto territoriale** Marcallo Sud Ovest

**Dati quantitativi
principali**

Superficie territoriale	mq. 3.093,00
Superficie copribile massima	50% Sf
Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna

**Destinazione d'uso
ammesse** direzionale –industriale (*)-terziario (**)

(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp

(**) esclusa grande distribuzione
direzionale –industriale (*)-terziario (**)

Strumenti di attuazione piano attuativo (P.A.)

**Previsioni assetto
geologico,
idrogeologico e sismico** **Classe fattibilità geologica:** n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Riferimenti normativi:
TAV.8 – Fattibilità geologica
Pericolosità sismica locale: Zona Z4a

Superficie drenante minimo 25% Sf

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 04		
Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo Sud	
Dati quantitativi principali	Superficie territoriale	mq. 74.532,00
	Superficie copribile massima	50% Sf
	Altezza massima	Mt. 10 fuori terra salvo volumi tecnici
	Indice di fabbricabilità	U.T 0,50 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	-Attività del secondario: 1 posto auto ogni 100 mq di slp -Attività del terziario: 1 posto auto ogni 30 mq di slp per uffici, esercizi commerciali e attività assimilabili; 1 posto auto ogni 20 mq di slp per locali di divertimento e attività assimilabili.
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
Destinazione d'uso ammesse	direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	(*) Servizi necessari alle attività produttive ed integrati con le stesse come uffici tecnici, amministrativi, mense, spogliatoi servizi igienici e destinazioni d'uso compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della Slp	
	(**) esclusa grande distribuzione direzionale –industriale (*)-terziario (**)	
	-	
Strumenti di attuazione	piano attuativo (P.A.)	
Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni e n.3C fattibilità con consistenti limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico Dgr 7-13950-2003 Art.46 comma g) del PTCP
Prescrizioni	Si ritiene necessario prevedere soluzioni architettoniche che si relazionano armonicamente, da un punto di vista paesistico, con il contesto agricolo circostante al fine di attribuire qualità urbana ai nuovi insediamenti quali: 2) progettazione contestuale spazi aperti/costruiti; 3) studio nella scelta dei materiali e colori. Si richiede la realizzazione di fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 20 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali contigui	Riferimenti normativi repertorio B allegato al PTCP)
Fascia di rispetto	Linea elettrodotto ENEL 380.000 V	

Superficie drenante minimo 25% Sf

CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (art.58 PTCP)

Inquadramento nel comparto territoriale	Marcallo nord-ovest	
Dati quantitativi principali	Larghezza minima	m. 50
	Vincolo di inedificabilità	Area non edificabile
Direttive	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde- Realizzazione di impianto vegetazionale e la predisposizione di adeguate attrezzature e sistemazioni per lo spostamento della fauna terrestre- Realizzazione lungo i corsi d'acqua di vegetazione ripariale ed associare anche tipologie di intervento sulle sponde e sulla sezione degli alvei con funzioni di difesa dall'erosione e di miglioramento del regime idraulico- Piantumazione di:<ul style="list-style-type: none">a) Arbusteib) Siepic) Filari	Riferimenti normativi: Repertorio B del PTCP
Vincoli	<ul style="list-style-type: none">- Canale diramatore: divieto di copertura e tombinamento- Fascia di rispetto con finalità idrauliche 5m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine	Riferimenti normativi: DGR 7-13950-2003; TAV 6 Carta dei Vincoli piano geologico; art.46 comma g) del PTCP
