



# Comune di Vigliano Biellese

## Piano Regolatore Generale Comunale

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Tecnici incaricati

*Arch. Franco Fortunato  
via Italia 36 - Biella*

**VARIANTE PARZIALE n° 1**

**SUE residenziali: linee guida per la redazione**

Legge Regionale  
n. 56/77 e s.m.i.  
art. 17 - comma 5

Data della stesura:  
Novembre 2020  
Aggiornamenti:  
Febbraio 2021

**V1**

**SR**

Il presente fascicolo, contenente le schede per gli interventi residenziali assoggettati alla formazione di SUE, svolge la duplice funzione di:

- valutazione della compatibilità ambientale e urbanistica delle nuove previsioni residenziali assoggettate a strumento urbanistico esecutivo;
- supporto e indirizzo per la stesura dei SUE, fornendo la sintesi delle informazioni contenute nel PRG e le linee guida.

Per ogni SUE, individuato e numerato nell'elaborato PR.3 del Piano, è riportata la Disposizione normativa contenuta nell'appendice delle Norme di Attuazione del Piano (elaborato PR.b) con i relativi parametri, nonché le informazioni relative all'uso del suolo, al sistema viario, alla dotazione di opere di urbanizzazione e ai vincoli geologici.

Per le modalità di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, in attesa della rete di regimazione (vedi elab. RA), in particolare per i PEC interessati, si rimanda alla relativa "Disposizione particolare" contenuta in appendice alle Norme di Attuazione.

Nelle aree di completamento residenziale è sempre consentita una quota di terziario pari al 25% della Sul totale ammessa con l'applicazione degli indici; di tale quota terziaria, in alcuni Pec (n.i 1,3,4,7), è prescritta una quota minima di Sul commerciale, indicata in valore assoluto, da prevedere in sede di prima approvazione del Pec e collocare obbligatoriamente al piano terreno degli edifici residenziali (non è ammessa la realizzazione di edifici isolati destinati esclusivamente ad attività terziarie). Qualora tale superficie commerciale minima indicata in valore assoluto non venisse prevista, la corrispondente Sul non potrà essere convertita in volume residenziale.

Per la realizzazione delle quote terziario-commerciali consentite, deve sempre essere garantito il rispetto della normativa in materia commerciale di cui il Comune è già dotato.

## Vicolo Grossere I

Area produttiva in parte dismessa destinata alla riconversione funzionale ad uso residenziale e commerciale.

### Edificabilità

È ammessa la demolizione completa dell'esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio, così come, nel rispetto dei parametri dell'area, è consentito il recupero di parte dell'esistente e la sua integrazione nel nuovo intervento.

È consentita la ricostruzione e il completamento del fronte che affaccia su via Milano, in linea con l'edificio esistente e in deroga alle norme sulla distanza dalle strade e dai confini.

### Viabilità, aree pubbliche e servizi

L'intervento deve contemplare l'allargamento, la sistemazione e la cessione al Comune della strada esistente che collega via Milano al vicolo Grossere 1°, secondo quanto indicato sulla tavola di PRG, compreso il tratto terminale su via Milano, esterno al PEC.

È prevista la localizzazione all'interno dell'area di una superficie per parcheggio di m<sup>2</sup> 550 da asservire ad uso pubblico. Non è prevista l'individuazione di aree standard per verde pubblico nel comparto bensì la cessione di pari superficie in altre aree SP indicate in PRG o la loro monetizzazione. Tale modalità è ammessa a condizione che l'Amministrazione Comunale abbia individuato, preliminarmente alla stipula della Convenzione, le aree standard da cedere e definito il relativo costo di acquisizione.

### Opere di urbanizzazione

L'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione. Occorre valutare l'opportunità di realizzare e cedere al Comune un nuovo tratto fognario a cui allacciare il nuovo intervento lungo la strada che collega via Milano al vicolo Grossere 1° nonché predisporre la canalizzazione prevista nello Studio di regimazione delle acque meteoriche (elab. RA), riportata sull'elab. PR.3 in scala 1:2.000.

È altresì richiesta la fornitura e la posa di illuminazione pubblica lungo la nuova strada.

### Parametri

It = 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

V massimo residenziale = m<sup>3</sup> 7.100

Sul minima commerciale = m<sup>2</sup> 360

Sc massima = 30%

Verde pubblico = m<sup>2</sup> 1.000 da cedere in altre aree SP indicate in PRG o monetizzare secondo le indicazioni riportate nelle successive Disposizioni particolari

P pubblico = m<sup>2</sup> 550 da localizzare nell'area

P privato = 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume

Verde privato (Vp) minimo = 30%

H massima = 16,50 m

Larghezza strada in progetto = m 7,00



Inquadramento generale



**Localizzazione:**

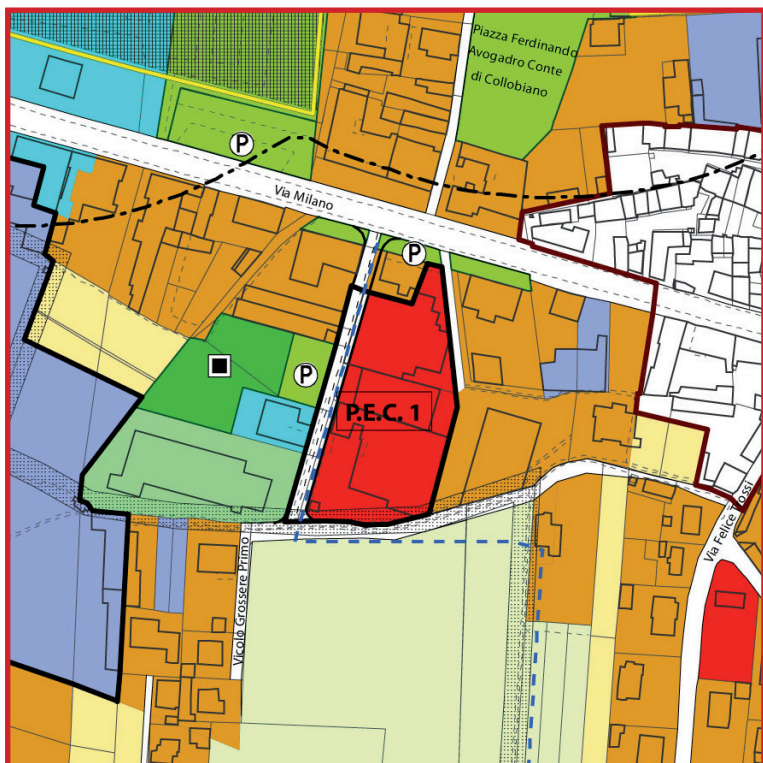
Area produttiva in parte dismessa situata tra via Milano e vicolo Grossere I°

**Tipologia Trasformazione:**

Nuovo complesso residenziale/commerciale e nuova strada.

Foto aerea

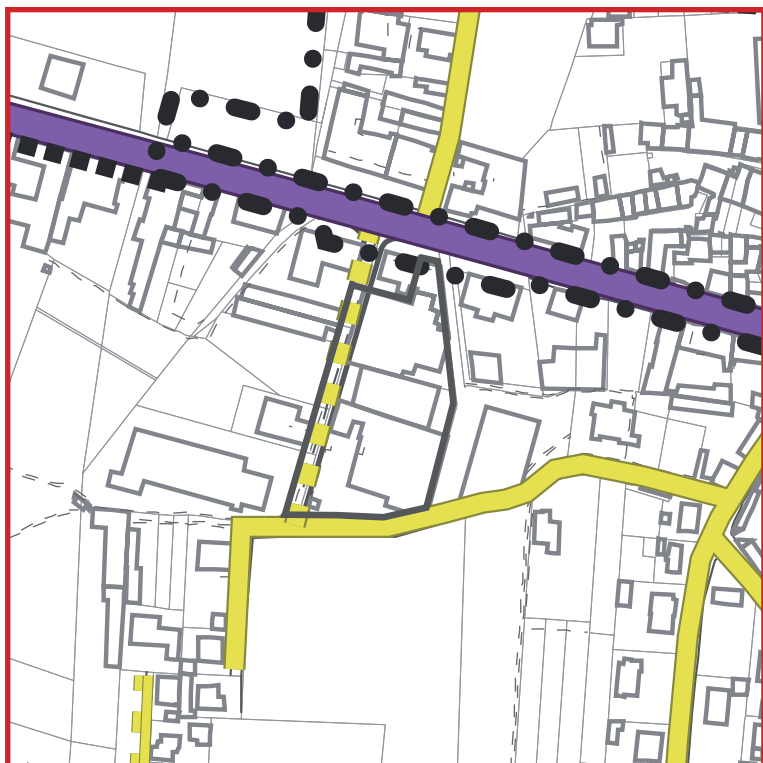
Estratto dall'elaborato PR.3c- Riduzione all a scala 1:3.000









**Dati dimensionali**

Superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	4.684
Superficie strada	m <sup>2</sup>	698
Superficie coperta attuale (Sc)	m <sup>2</sup>	2.900

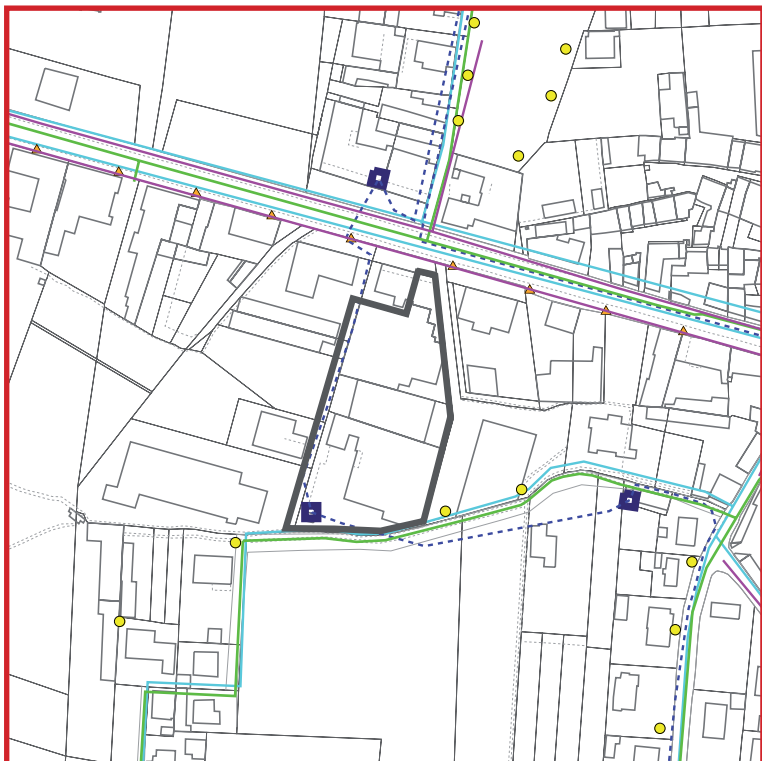
Estratto dall'elaborato PR. 2a - Scala 1:3.000



**Legenda**

-  Perimetro del PEC
-  Strada principale di collegamento tra centri urbani
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - esistente
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - in progetto (nuova costruzione)
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - esistenti
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - in progetto

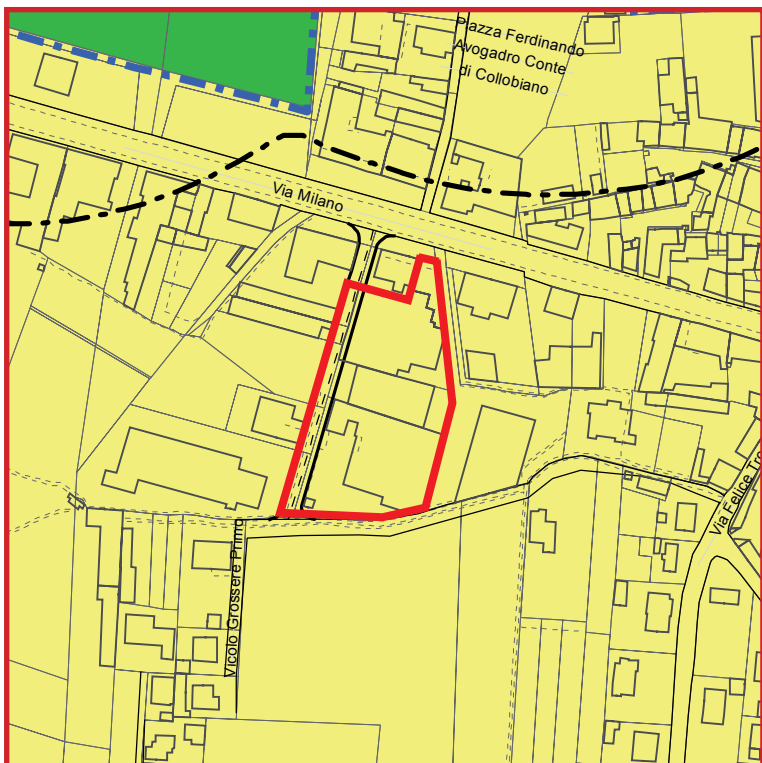
Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Rete del gas
- Rete fognaria
- Rete Enel interrata
- Cabina Enel
- Rete acquedotto
- Illuminazione pubblica comunale
- Illuminazione Enel Sole

Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Classe 2.3
- Limite della fascia vincolata di cui all'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004 n°42 e ss.mm.ii.

Appartiene alla classe geologica 2.3 (Pianura con problematiche di falda e drenaggio)

L'intervento dovrà essere preceduto da indagine geologica puntuale redatta su indicazione del D.M. 11/3/1988.

Particolare attenzione deve essere posta per lo smaltimento delle acque meteoriche; è, in linea generale, sconsigliata la realizzazione di locali con piano di calpestio inferiore al piano di campagna. La compatibilità di locali interrati deve essere verificata puntualmente e, se idonei, il proponente deve, a mezzo sottoscrizione, liberare l'A.C. da ogni responsabilità per danni derivanti da allagamenti.

## Via Conte Avogadro/via Milano: “l'ex Alpina”

Area produttiva dismessa destinata alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale e commerciale con caratteri urbani.

### Edificabilità

È ammessa la demolizione integrale dell'esistente fabbricato industriale e la ricostruzione di nuovi edifici. È altresì ammesso il recupero di parte dell'esistente e la sua integrazione nel nuovo intervento, sempre nel rispetto dei parametri prescritti.

Il volume edificabile ammesso dovrà essere organizzato in tipologie edilizie con taglio urbano e a tal fine è ammessa la costruzione a filo strada di progetto (via Conte Avogadro), con eventuale portico al piano terreno.

La realizzazione di autorimesse e/o parcheggi privati, compatibilmente con i problemi di smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere interrata anche nell'area destinata a parcheggio pubblico a condizione che in superficie si garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

### Viabilità, aree pubbliche a servizi

L'intervento deve prevedere il contestuale allargamento della via Conte Avogadro lungo tutto il fronte est, come indicato nella tavola del PRG.

L'area posta ad ovest della via Conte Avogadro (di m<sup>2</sup> 2.100 circa) deve essere sistemata e ceduta al Comune: su di essa è prevista la realizzazione di un giardino pubblico di quartiere contenente un parcheggio pubblico della superficie di circa m<sup>2</sup> 600 da realizzarsi, quest'ultimo, con le modalità indicate all'art. 20, punto B delle presenti N.A. Il terreno sito all'angolo tra via Milano e via Conte Avogadro, destinato in parte a verde e in parte a parcheggio, potrà essere asservito ad uso pubblico oppure restare privato (eventualmente ospitare un dehor); una quota, non superiore al 60% potrà essere adibita a parcheggio pubblico.

L'area standard aggiuntiva per verde pubblico non ricavata in loco, dovrà essere ceduta al Comune in altre aree SP indicate in PRG, oppure monetizzata. Tale modalità è ammessa a condizione che l'Amministrazione Comunale abbia individuato, preliminarmente alla stipula della Convenzione, le aree standard da cedere e definito il relativo costo di acquisizione.

### Opere di urbanizzazione

L'area è già dotata di tutte le opere di urbanizzazione a rete nel sottosuolo (acquedotto, fognatura, gas, ecc.). In sede di stesura del PEC, occorrerà valutare il mantenimento/eliminazione della cabina Enel (e relativo tratto di rete aerea) originariamente al servizio della fabbrica.

### Parametri

It = 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

V massimo residenziale = m<sup>3</sup> 14.800

Sul commerciale = m<sup>2</sup> 500

Rc massimo = 30%

Verde pubblico = m<sup>2</sup> 1.500 (ovest strada)

Verde pubblico = m<sup>2</sup> 960 (est strada – non obbligatorio)

P pubblico = m<sup>2</sup> 600 (ovest strada)

P privato = 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume

Verde privato (Vp) minimo = 30%

H massima = m 13,50

Larghezza strada in progetto = m 8,50



Inquadramento generale



**Localizzazione**

Area industriale dismessa a cavallo di via Conte Avogadro, compresa tra via Milano e C.so Avilianum

**Tipologia trasformazione**

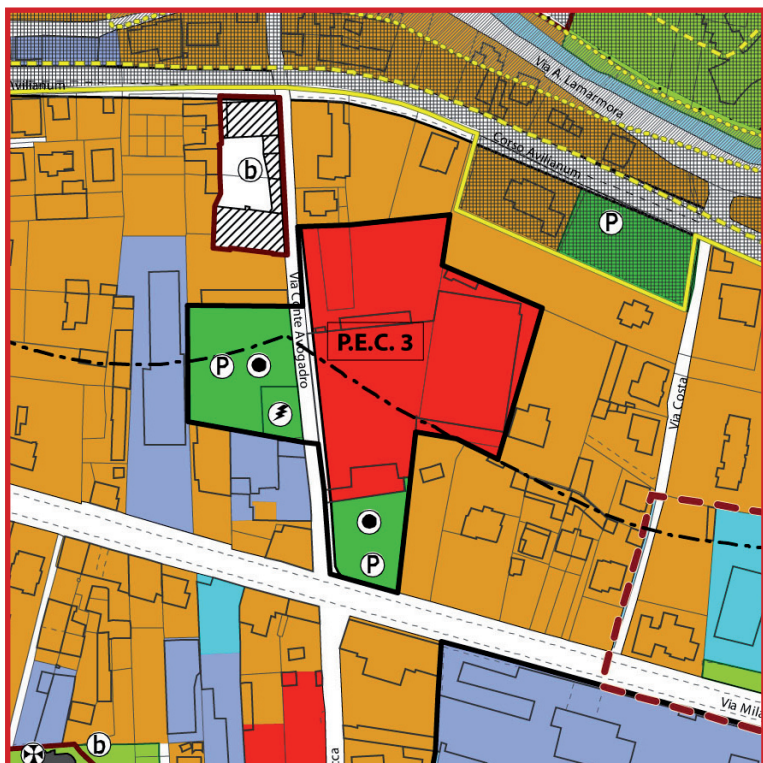
Nuovo complesso residenziale/terziario con giardino di quartiere

Foto aerea





Estratto dall'elaborato PR.3c - Riduzione all'a scala 1:3.000



**Dati dimensionali**

Superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup> 10.986
Superficie strada	m <sup>2</sup> 560
Superficie coperta attuale (Sc)	m <sup>2</sup> 4.650

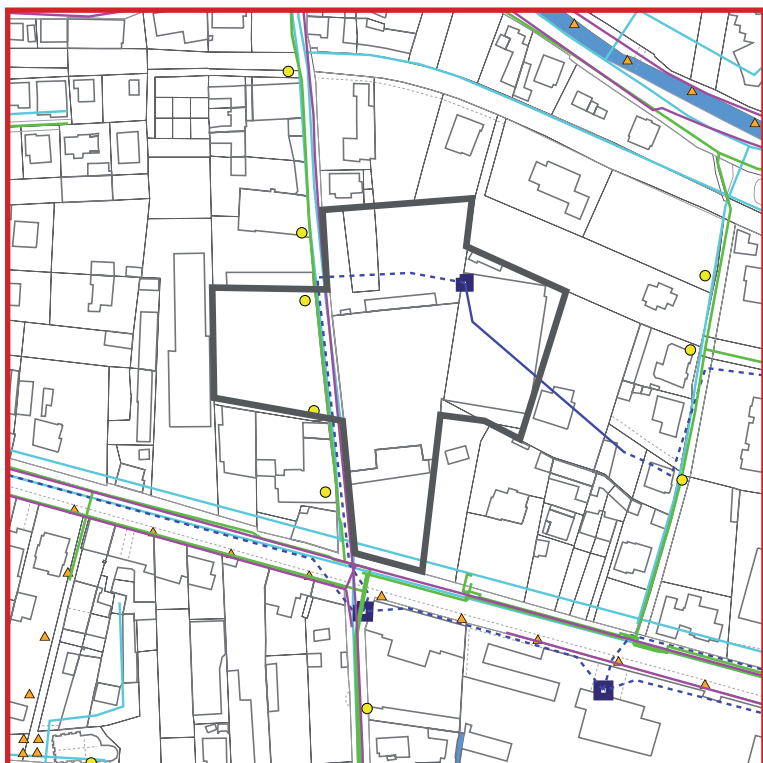
Estratto dall'elaborato PR.2a - Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Strada di distribuzione urbana primaria - esistente
- Strada di distribuzione urbana primaria - in progetto (ampliamento)
- Strada principale di collegamento tra centri urbani
- Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - esistente
- Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - esistenti
- Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - in progetto

Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Rete del gas
- Rete fognaria
- Rete Enel interrata
- Rete Enel aerea
- Cabina Enel
- Rete acquedotto
- Illuminazione pubblica comunale
- Illuminazione Enel Sole

Nota:  
occorre verificare la capacità di assorbimento del tratto fognario esistente

Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
  - Classe 2.3
  - Classe 3B.3
  - Limite della fascia vincolata di cui all'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004 n°42 e ss.mm.ii.
  - Limite area a bassa probabilità di inondazione (TR 500)
- Torrente Chiebbia - Perimetrazione aree di inondazione**

Appartiene alla classe geologica 2.3 (Pianura con problematiche di falda e drenaggio)

L'intervento dovrà essere preceduto da indagine geologica puntuale redatta su indicazione del D.M. 11/3/1988.

Particolare attenzione deve essere posta per lo smaltimento delle acque meteoriche; è, in linea generale, sconsigliata la realizzazione di locali con piano di calpestio inferiore al piano di campagna. La compatibilità di locali interrati deve essere verificata puntualmente e, se idonei, il proponente deve, a mezzo sottoscrizione, liberare l'A.C. da ogni responsabilità per danni derivanti da allagamenti.

Attualmente è parte giardino privato e parte area agricola ed è destinata ad area di completamento residenziale/commerciale con caratteri urbani.

#### **Edificabilità**

L'edificazione, che si immagina pluripiano a cortina o a blocco dovrà mantenere l'allineamento con l'adiacente edificio scolastico, potrà eventualmente ospitare un porticato oppure arretrarsi secondo una soluzione alternativa che ne giustificherà la scelta. È prescritta la demolizione dell'attuale fabbricato per autorimesse situato nella porzione sud dell'area.

#### **Viabilità, aree pubbliche a servizi**

In sede di convenzione deve essere prevista la cessione al Comune dell'area attualmente destinata a giardino privato che affaccia su via Milano e fronteggia il 1° tratto di via Dante, completata con la porzione di terreno indicata sulla tavola di PRG. Tale fascia, compresa tra l'attuale filo strada e l'area edificabile, deve essere ceduta, sistemata a verde di arredo, dotata di pista ciclabile e destinata esclusivamente a pedoni e ciclisti, fatti salvi i necessari accessi veicolari alle nuove edificazioni. Essa deve diventare uno spazio di sfogo per la scuola, un'area di sosta per scolari e pedoni (con spazi seduta) e garantire il diretto collegamento pedonale/ciclabile tra la scuola, il giardino pubblico e via Milano.

I parcheggi, siano essi pubblici (da asservire) o pertinenziali privati, devono essere ricavati all'interno, sul retro del giardino e degli edifici, e non occupare la suddetta area verso strada. Sono ammessi e confermati lungo via Dante, i parcheggi previsti nel Piano urbano del traffico.

È prescritto il mantenimento delle alberature presenti nell'area a giardino che verrà ceduta come spazio pubblico e la selezione e conservazione di quelle più grandi e pregevoli ricadenti nella porzione privata dell'intervento.

#### **Opere di urbanizzazione**

L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione anche se si segnala la necessità di intervenire sul collettore fognario esistente che corre lungo via Dante per ammodernarlo e adeguarlo al nuovo carico insediativo; inoltre occorre predisporre la canalizzazione prevista nello Studio di regimazione delle acque meteoriche (elab. RA), riportata sull'elab. PR.3 in scala 1:2.000. L'intervento sulla tratta pubblica sarà intera-

mente a carico del richiedente e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione. Gli interventi a scomputo degli oneri, che dovrà eseguire il privato proponente, riguarderanno la sistemazione della suddetta fascia lungo strada da attrezzare per la sosta pedonale e l'area a parcheggio pubblico.

#### **Parametri**

$I_t = 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

V massimo residenziale =  $\text{m}^3 11.100$

Sul commerciale =  $\text{m}^2 330$

Rc massimo = 30%

Verde pubblico =  $\text{m}^2 2.700$

P pubblico =  $\text{m}^2 675$  (da asservire ad uso pubblico)

P privato =  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$  di volume

Verde privato (Vp) minimo = 30%

H massima = m 16,50



Inquadramento generale



**Localizzazione**

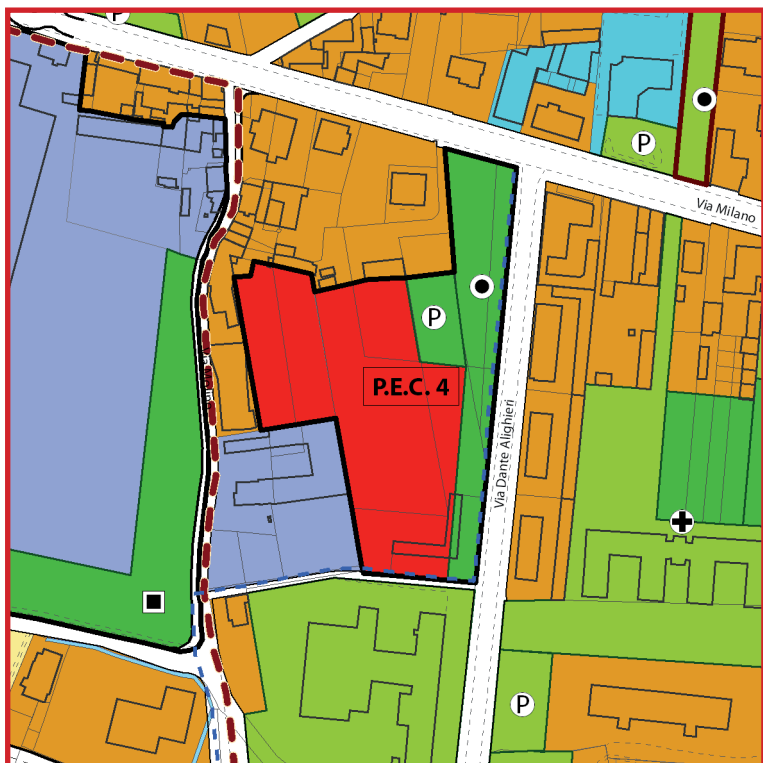
Area di completamento residenziale lungo via Dante, ricompresa nell'Area Urbana Centrale (A.U.C.)

**Tipologia trasformazione**

Completamento urbano residenziale/terziario e area a giardino pubblico di quartiere

Foto aerea

Estratto dall'elaborato PR.3c - Riduzione all'a scala 1:3.000









**Dati dimensionali**

Superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup> 10.221
Verde	m <sup>2</sup> 3.375
Superficie coperta attuale (Sc)	m <sup>2</sup> 227

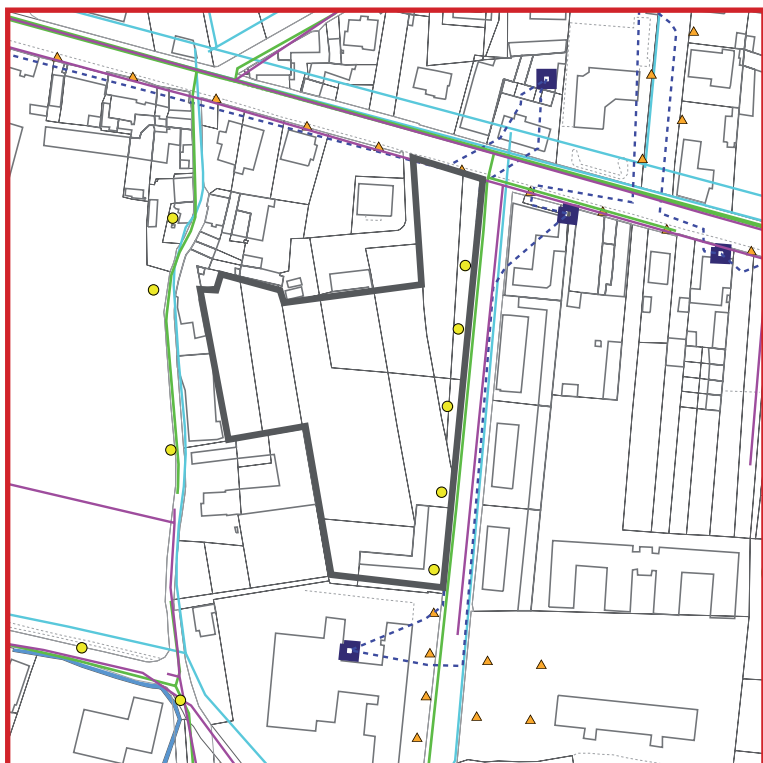
Estratto dall'elaborato PR.2a - Scala 1:3.000



**Legenda**

-  Perimetro del PEC
-  Strada principale di collegamento tra centri urbani
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - esistente
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - in progetto (ampliamento)
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - esistenti
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - in progetto

Scala 1:3.000



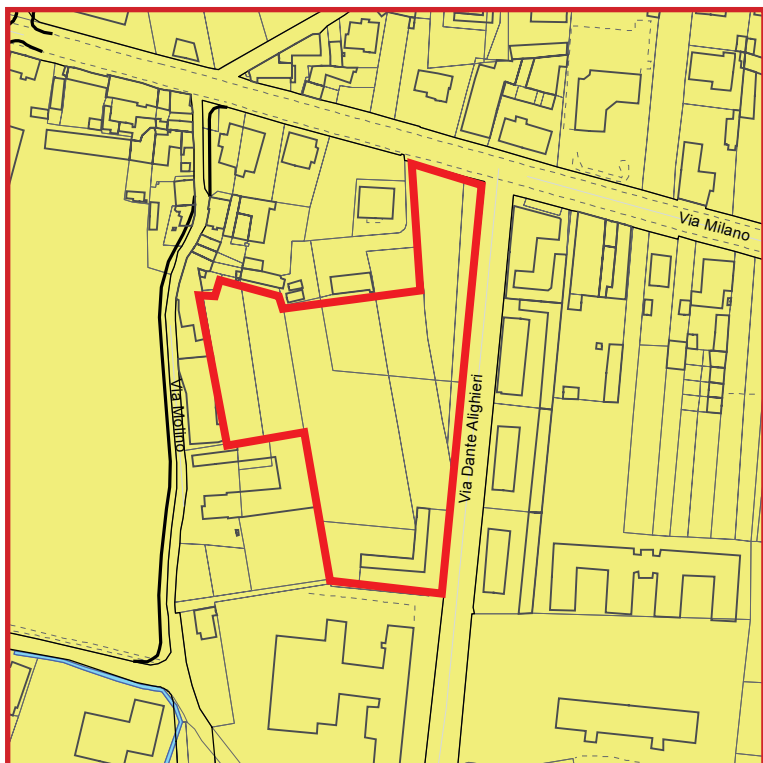
**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Rete del gas
- Rete fognaria
- Rete Enel interrata
- Rete Enel aerea
- Cabina Enel
- Rete acquedotto
- Illuminazione pubblica comunale
- Illuminazione Enel Sole

**Nota:**

il proponente deve farsi interamente carico del rifacimento e adeguamento del tratto fognario comunale di via Dante

Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Classe 2.3

Appartiene alla classe geologica 2.3 (Pianura con problematiche di falda e drenaggio)

L'intervento dovrà essere preceduto da indagine geologica puntuale redatta su indicazione del D.M. 11/3/1988.

Particolare attenzione deve essere posta per lo smaltimento delle acque meteoriche; è, in linea generale, sconsigliata la realizzazione di locali con piano di calpestio inferiore al piano di campagna. La compatibilità di locali interrati deve essere verificata puntualmente e, se idonei, il proponente deve, a mezzo sottoscrizione, liberare l'A.C. da ogni responsabilità per danni derivanti da allagamenti.

Attuale area agricola incolta destinata al completamente residenziale da realizzare in continuità al PEC in corso di attuazione su via Nosone e realizzazione di area verde pubblica di quartiere.

#### **Edificabilità**

Le tipologie architettoniche, trattandosi di area ai margini dell'abitato, devono essere del tipo uni o bifamiliari o a palazzina, immerse nel verde.

In particolare si prescrive che la fascia ricompresa tra la via Massarietta e il filo dell'edificazione prevista, rivolta verso il territorio agricolo fatti salvi i necessari accessi agli edifici, sia trattata a verde arborato in modo tale da costituire una corona all'abitato. Una maggiore attenzione va riservata alla sistemazione e alla manutenzione delle fascia verde ricompresa tra il filo strada e il filo dell'eventuale recinzione prevista, con interventi di piantumazione che riducano al minimo l'impatto generato dalla vista della recinzione, dal territorio agricolo.

#### **Viabilità, aree pubbliche e servizi**

Con l'intervento si deve prevedere la cessione e la realizzazione di un'area per verde e parcheggio pubblici complessivamente di m<sup>2</sup> 1.420 con la ripartizione suindicata, lungo la via Massarietta, da connettere al verde pubblico già ceduto nel PEC vicino. L'intervento deve contemplare altresì l'ampliamento della via Massarietta, come indicato sulla tavola di PRG. Tali opere non possono essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

#### **Opere di urbanizzazione**

L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione. Occorre prevedere il completamento dell'illuminazione pubblica su via Massarietta, verso corso Avilianum. Tale opera potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

#### **Parametri**

It = 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

V massimo residenziale = m<sup>3</sup> 5.480

Rc massimo = 30%

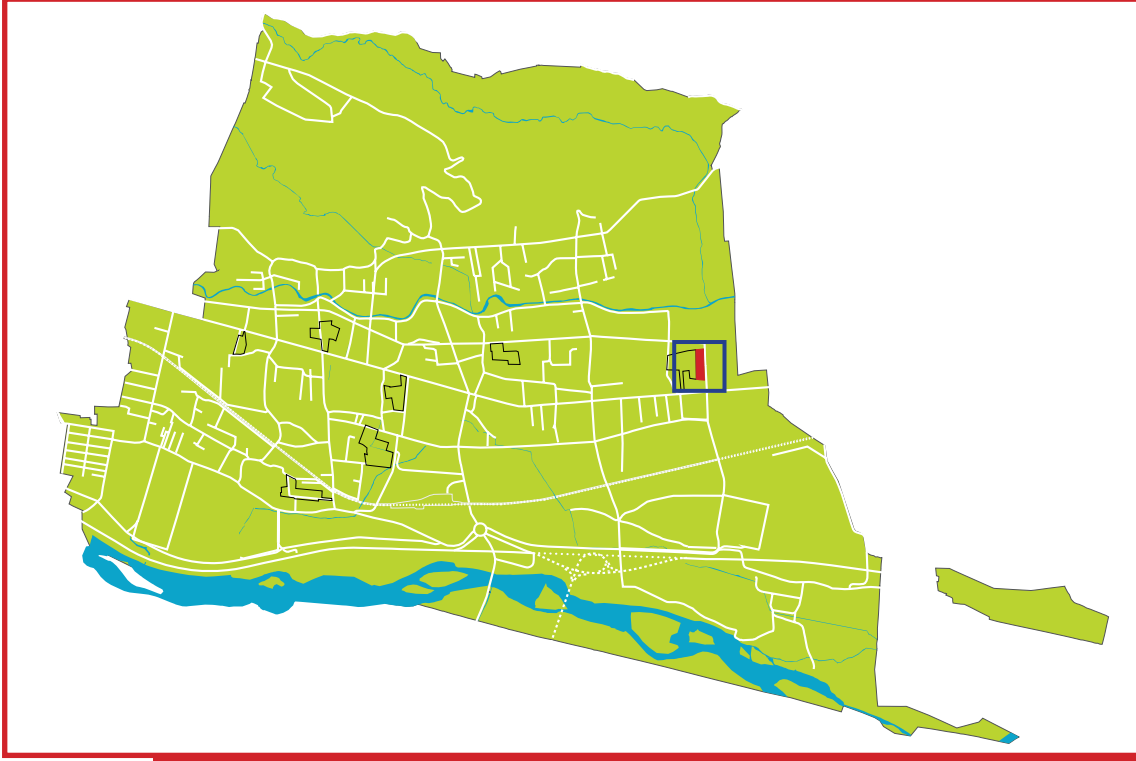
Verde pubblico = m<sup>2</sup> 1.000

P pubblico = m<sup>2</sup> 420

P privato = 1m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume

Verde privato (Vp) minimo = 40%

H massima = m 7,50



Inquadramento generale



**Localizzazione**

Area situata lungo via Massarietta e attestata su via Milano.

**Tipologia trasformazione**

Area di naturale completamento residenziale del PEC vigente e in corso di attuazione confinante ad est.

Foto aerea



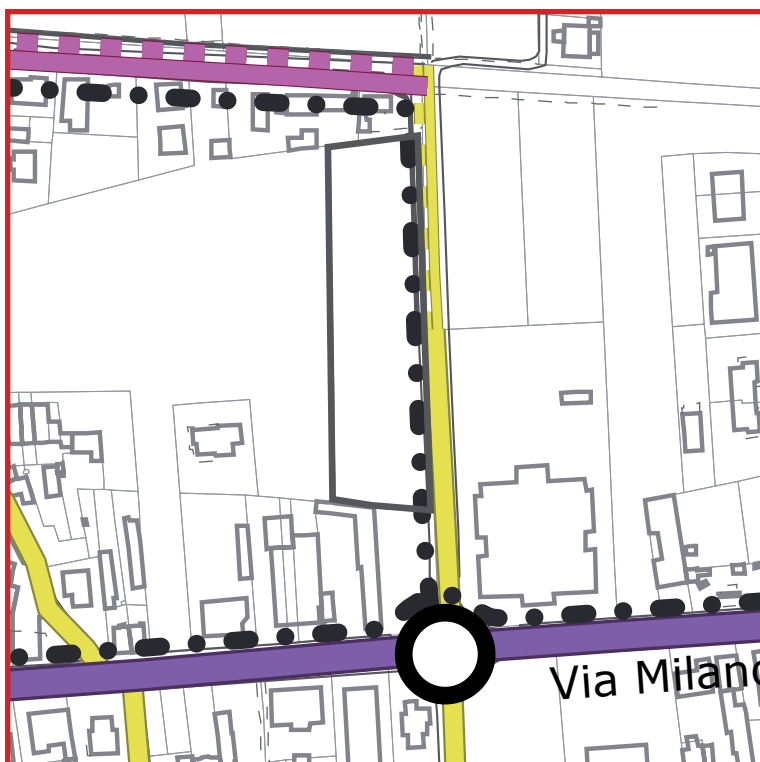
Estratto dall'elaborato PR.3d - Riduzione alla scala 1:3.000









**Dati dimensionali**

Superficie territoriale (St) m<sup>2</sup> 5.508

Estratto dall'elaborato PR.2a - Scala 1:3.000



**Legenda**

-  Perimetro del PEC
-  Strada di distribuzione urbana primaria - in progetto (ampliamento)
-  Strada principale di collegamento tra centri urbani
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - esistente
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - in progetto
- Elementi puntuali**
-  Rotonda esistente

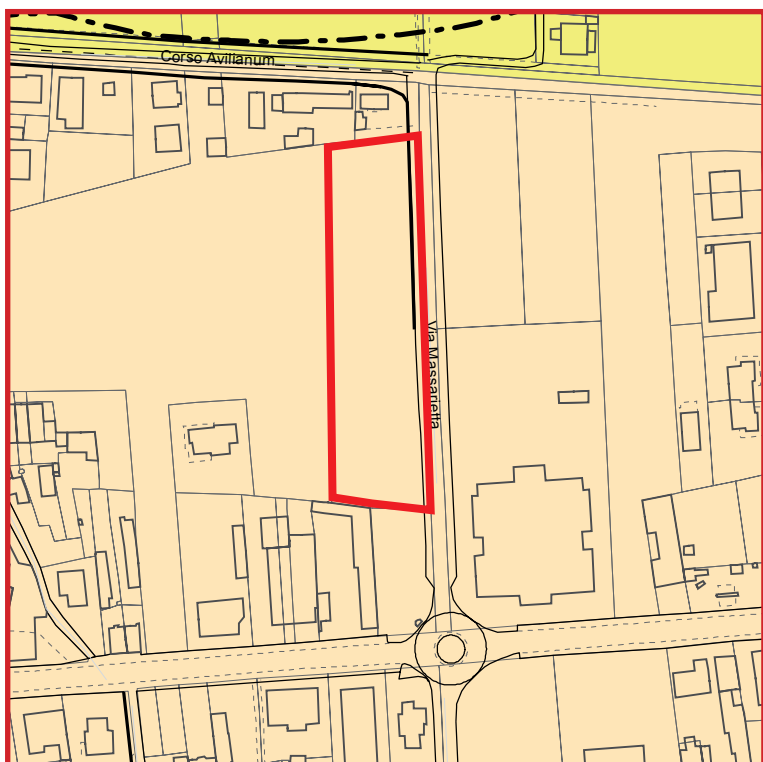
Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Rete del gas
- Rete fognaria
- Rete Enel interrata
- Rete Enel aerea
- Cabina Enel
- Rete acquedotto
- Illuminazione pubblica comunale
- Illuminazione Enel Sole

Scala 1:3.000



**Legenda**

- Perimetro del PEC
- Classe 1
- Classe 2.3
- Limite della fascia vincolata di cui all'art. 142 del D.Lgs 22/01/2004 n°42 e ss.mm.ii.

Appartiene alla classe geologica 1 (Aree pianeggianti)

Le aree sono idonee all'utilizzo urbanistico.

La scelta urbanistica del nuovo P.R.G. è stata quella di assoggettare l'area del Parco e di porzioni limitrofe alla preliminare formazione e approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Ciò consentirà all'Amministrazione Comunale di procedere alla definizione del progetto del Parco, non come un comparto avulso dal contesto, ma integrato in un disegno più ampio che tenga conto anche del progetto di assetto delle aree confinanti.

Ciò appare particolarmente utile per due aspetti:

- determinare le condizioni affinché lo sviluppo delle aree al contorno sia compatibile con la presenza del Parco e ne possa garantire una futura integrazione;
- approfondire il progetto di P.R.G. con un disegno di dettaglio che sia in grado di garantire tutte le relazioni fisico-funzionali tra il Parco e il contesto urbano circostante, con particolare riferimento alle sue connessioni con l'area urbana centrale, con la collina (attraverso la realizzazione del nastro verde - strada Parco) e con l'alveo del torrente Cervo, sede del futuro Parco Fluviale proposto dalla Provincia nel proprio Piano Territoriale.

Il Piano Particolareggiato comprende al suo interno:

- l'area destinata ad accogliere il Parco per il quale è stata predisposta un'ipotesi attraverso lo Studio di Fattibilità, redatto per il Programma Territoriale Integrato "Biella Laboratorio Tessile" e allegato al PRG;
- la previsione del prolungamento della via Cascine verso est tra via Marconi e via Spina;
- due aree di completamento a destinazione prevalentemente residenziale situate a cavallo e a monte del suddetto prolungamento di via Cascine.

Per quanto riguarda l'area candidata ad accogliere il Parco Urbano, si precisa che il contenuto dello Studio di Fattibilità, ivi compresa l'ipotesi di Parco Florovivaistico, ha valore orientativo (indicativo) e rappresenta solo una delle ipotesi possibili di caratterizzazione del Parco.

La definizione della tipologia di Parco, del tema trainante, della dimensione, della localizzazione all'interno dell'area e delle sue modalità attuative saranno oggetto dello studio/approfondimento che verrà effettuato per la predisposizione del Piano Particolareggiato che lo comprende.

Tale studio, a supporto della definizione del Piano Particolareggiato, dovrà contemplare un largo coinvolgimento degli attori e degli enti interessati, dei proprietari dei terreni, delle associazioni agricole e di volontariato e dei cittadini. Il Piano Particolareggiato dovrà essere il risultato di un percorso partecipato da cui scaturiranno gli indirizzi per la progettazione del parco e per l'individuazione delle più consone e realistiche modalità d'attuazione e gestionali.

Vista la complessità e la dimensione dell'intervento, il Piano Particolareggiato dovrà altresì contenere un Cronoprogramma con la successione temporale degli interventi finalizzata ad una realizzazione progressiva dell'opera.

Il Piano Particolareggiato, oltre a quanto finora accennato, in particolare per il Parco, dovrà definire i seguenti aspetti e adottare i seguenti criteri:

- L'area di circa 14 ettari individuata sulla tavola di PRG, rappresenta l'ambito entro il quale dovrà svilupparsi il progetto di Parco che, sulla base della reale fattibilità (finanziamenti eventuali, capacità di spesa pubblica, esiti del percorso partecipativo, accordi con privati, ecc.), potrà occupare l'intera area oppure individuarne una porzione;
- L'ambito si caratterizza come parco agricolo ambientale e pertanto si ritiene che solo una quota parte (indicativamente ricompresa tra il 40% e il 60%), da individuare e definire all'interno del Piano Particolareggiato, sarà effettivamente destinata ad uso pubblico;
- Su tale porzione il Piano Particolareggiato dovrà destinare una superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 5.000 ad "orti urbani" da assegnare in gestione (mediante convenzione) ai cittadini che lo richiederanno.
- Infine, all'interno del Parco dovrà trovare spazio un'area destinata ai cani, in zona facilmente accessibile, opportunamente cintata e attrezzata di tutto quanto necessario e utile ai fruitori.

Per le modalità di realizzazione del prolungamento di via Cascine si rimanda all'elab. PR.4 – Area Urbana Centrale in scala 1:1.200 dove è riportato un disegno planimetrico e di massima e una sezione tipo, aventi valore indicativo.

E' prescritta la formazione su entrambi i lati di fasce verdi piantumate con filari di vegetazione arborea.

Per le due porzioni edificabili in cui si prescrive l'impiego di tipologie insediative a bassa densità con un massimo di due piani fuori terra, si applicano i seguenti parametri:

#### **Parametri Comparto EST**

V massimo residenziale	m <sup>3</sup> 12.250
Sul terziario/commerciale	m <sup>2</sup> 1.200
Rc massimo	25%
Verde privato minimo	40%
P privato	1 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume
H massima	m 7,50
Larghezza strada	m 15,00
Superficie standard da cedere nel Parco	m <sup>2</sup> 3.000

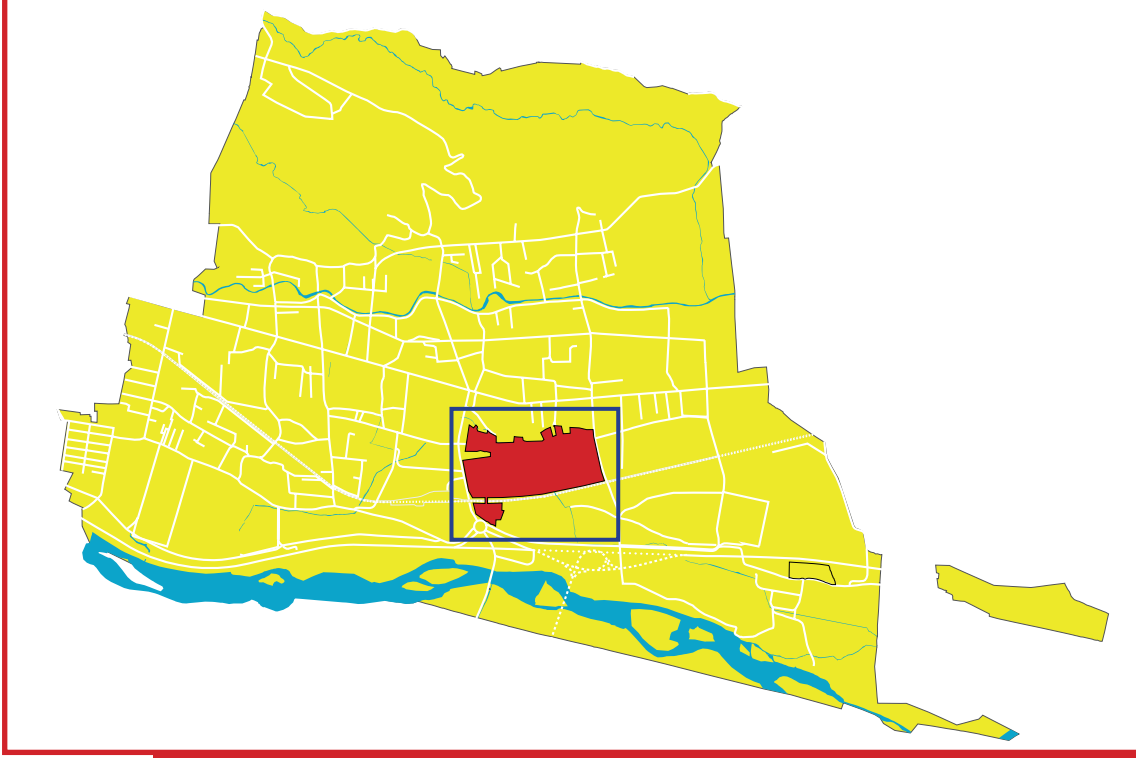
#### **Comparto OVEST**

V massimo residenziale	m <sup>3</sup> 8.650
Sul terziario/commerciale	m <sup>2</sup> 900
Rc massimo	25%
Verde privato minimo	40%
P privato	1 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume
H massima	m 7,50
Larghezza strada	m 15,00
Superficie standard da cedere nel Parco	m <sup>2</sup> 2.200

In sede di stesura del piano particolareggiato verranno definite le modalità di cessione delle aree pubbliche per la realizzazione del prolungamento della via Cascine e delle aree standard derivanti dall'attuazione dei due comparti edificabili, nonché le opere di urbanizzazione che saranno a carico dei proponenti. Il Piano Particolareggiato dovrà essere accompagnato da una propria e maggiormente dettagliata Valutazione Ambientale Strategica.

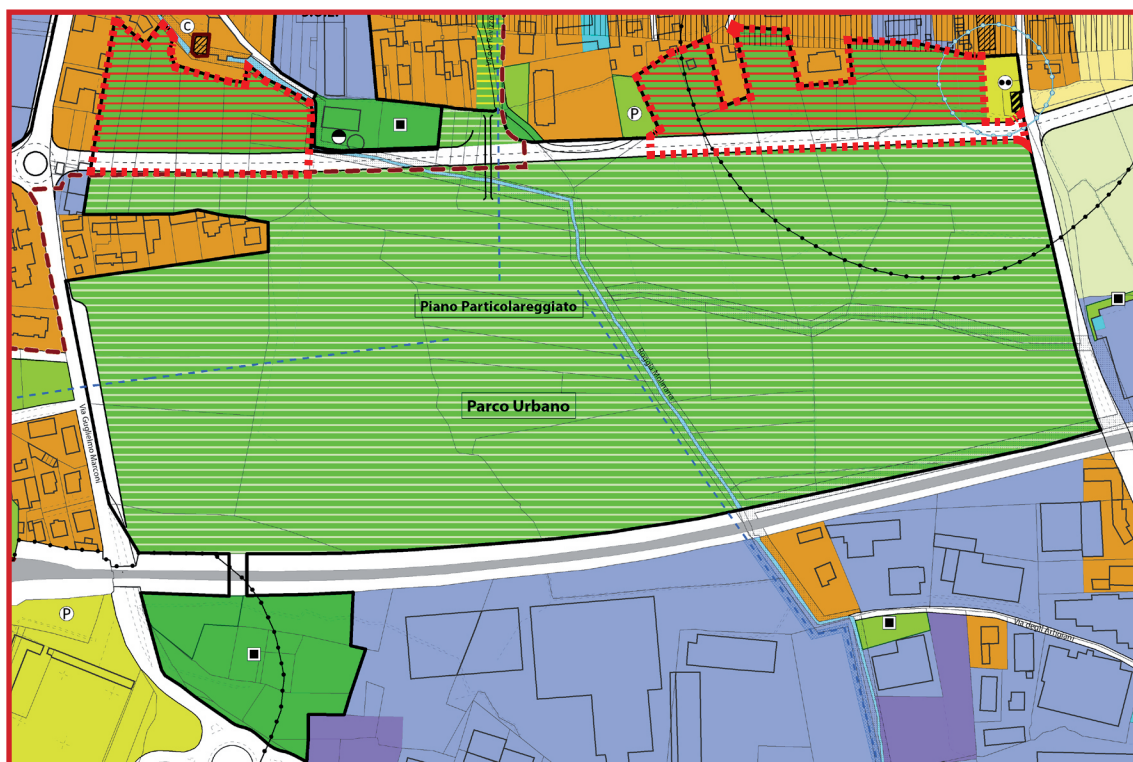


Foto aerea



Inquadramento generale

Estratto dall'elaborato PR.3 - Riduzione all a scala 1:5.000



#### Dati dimensionali

Superficie territoriale (St) del P.P.	m <sup>2</sup> 189.324
di cui:	
Superficie del Parco florovivaistico	m <sup>2</sup> 148.310
Superficie parcheggio a valle della ferrovia	m <sup>2</sup> 10.840
Superficie ampliamento di via Marconi	m <sup>2</sup> 1.200
Superficie edificabile Comparto est	m <sup>2</sup> 10.986
Superficie edificabile Comparto ovest	m <sup>2</sup> 8.137
Superficie area lavatoio e pozzo	m <sup>2</sup> 1.013
St Comparto ovest	m <sup>2</sup> 9.952
St Comparto est	m <sup>2</sup> 14.054

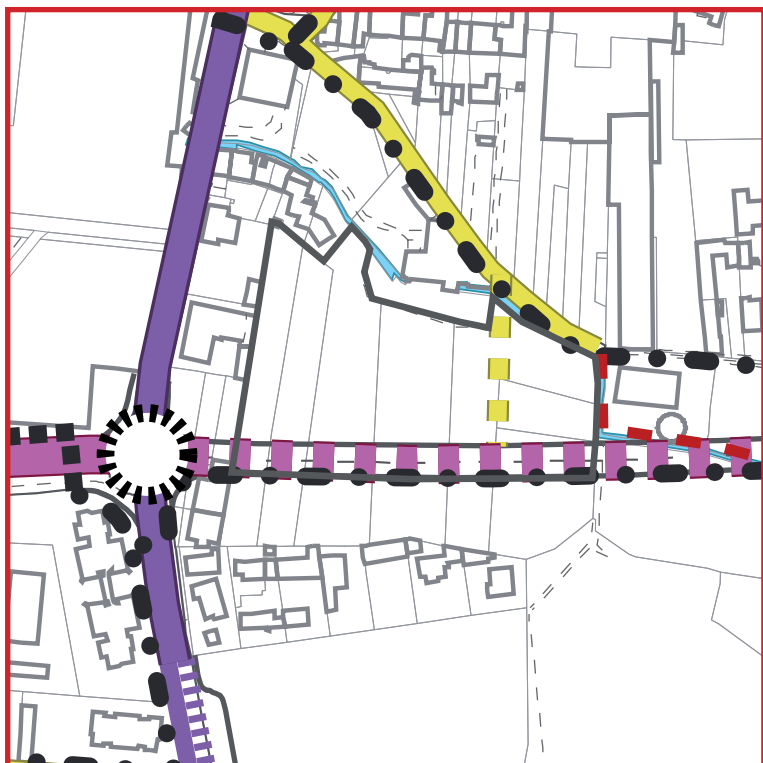
Estratto dall'elaborato PR.3 - Riduzione all a scala 1:3.000



**COMPARTO OVEST**  
**Dati dimensionali**  
 Superficie edificabile

m<sup>2</sup> 8.137

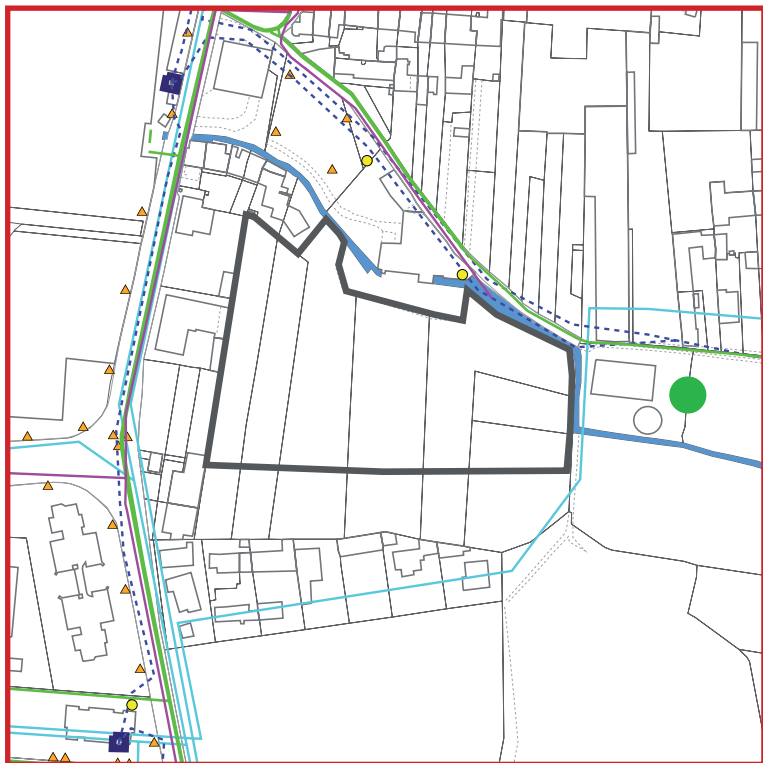
Estratto dall'elaborato PR.2a - Scala 1:3.000












**Legenda**

-  Perimetro del COMPARTO OVEST
-  Strada di distribuzione urbana primaria - esistente
-  Strada di distribuzione urbana primaria - in progetto
-  Strada principale di collegamento tra centri urbani
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - esistente
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - in progetto (nuova costruzione)
- Sistema di interesse ambientale e fruitivo**
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - esistenti
-  Percorsi urbani, pedonali e ciclabili - in progetto
-  Sentiero in progetto
- Elementi puntuali**
-  Rotonda in progetto

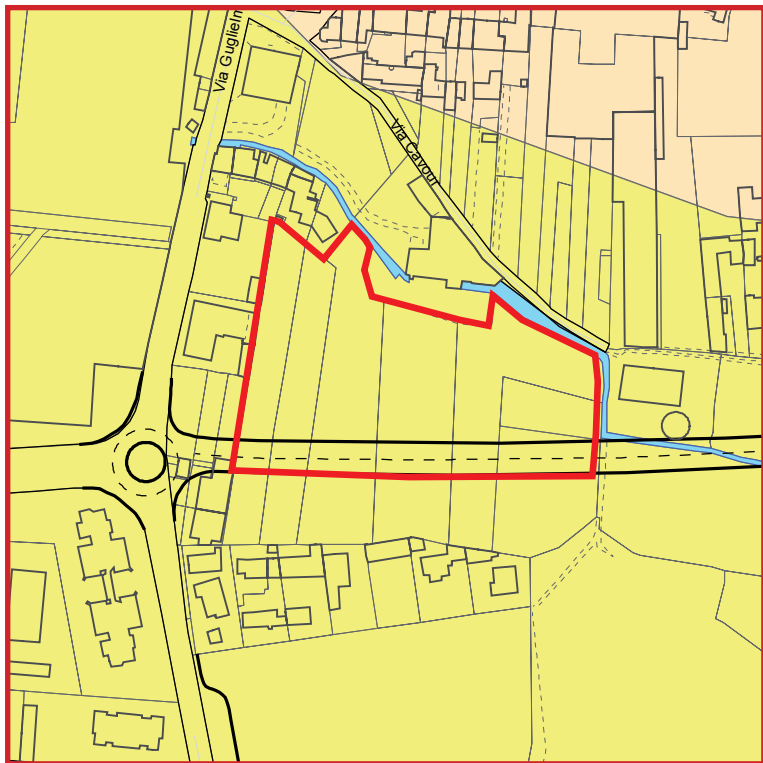
Scala 1:3.000






**Legenda**

-  Perimetro del COMPARTO OVEST
-  Rete del gas
-  Rete fognaria
-  Rete Enel interrata
-  Cabina Enel
-  Rete acquedotto
-  Illuminazione pubblica comunale
-  Illuminazione Enel Sole
-  Depuratore

Scala 1:3.000



**Legenda**

-  Perimetro del COMPARTO OVEST
-  Classe 1
-  Classe 2.3

Appartiene alla classe geologica 2.3 (Pianura con problematiche di falda e drenaggio)

L'intervento dovrà essere preceduto da indagine geologica puntuale redatta su indicazione del D.M. 11/3/1988.

Particolare attenzione deve essere posta per lo smaltimento delle acque meteoriche; è, in linea generale, sconsigliata la realizzazione di locali con piano di calpestio inferiore al piano di campagna. La compatibilità di locali interrati deve essere verificata puntualmente e, se idonei, il proponente deve, a mezzo sottoscrizione, liberare l'A.C. da ogni responsabilità per danni derivanti da allagamenti.



Estratto dall'elaborato PR.3 - Riduzione all a scala 1:3.000



### COMPARTO EST

#### Dati dimensionali





Superficie edificabile

m<sup>2</sup> 10.986

Estratto dall'elaborato PR.2a - Scala 1:3.000



#### Legenda

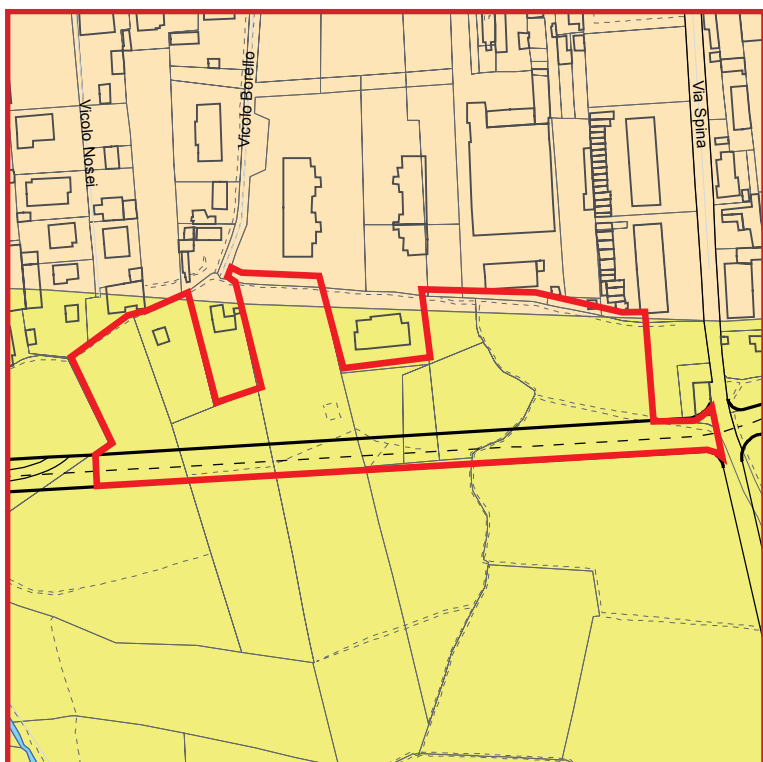
-  Perimetro del COMPARTO EST
-  Strada di distribuzione urbana primaria - in progetto
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - esistente
-  Viabilità minore di distribuzione capillare del traffico - in progetto (nuova costruzione)

Scala 1:3.000

**Legenda**

- Perimetro del COMPARTO EST
- Rete del gas
- Rete Enel interrata
- Rete acquedotto
- ▲ Illuminazione pubblica comunale
- Illuminazione Enel Sole

Scala 1:3.000

**Legenda**

- Perimetro del COMPARTO EST
- Classe 1
- Classe 2.3

Appartiene alla classe geologica 2.3 (Pianura con problematiche di falda e drenaggio)

L'intervento dovrà essere preceduto da indagine geologica puntuale redatta su indicazione del D.M. 11/3/1988.

Particolare attenzione deve essere posta per lo smaltimento delle acque meteoriche; è, in linea generale, sconsigliata la realizzazione di locali con piano di calpestio inferiore al piano di campagna. La compatibilità di locali interrati deve essere verificata puntualmente e, se idonei, il proponente deve, a mezzo sottoscrizione, liberare l'A.C. da ogni responsabilità per danni derivanti da allagamenti.