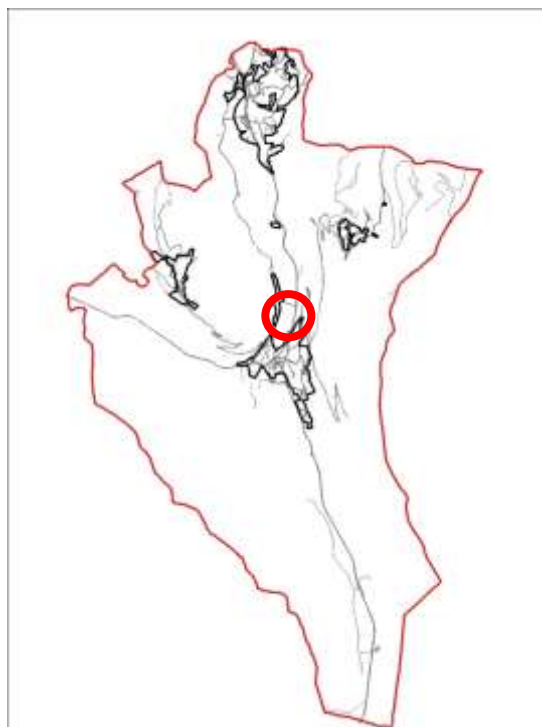


Ambito di Trasformazione C4.1

DENOMINAZIONE	Ambito di trasformazione numero: C4.1 Da realizzarsi mediante Pianificazione Attuativa	TITOLO	PRIVATO ☒ PUBBLICO ☐
ESTRATTO FOTO AEREA			

LOCALIZZAZIONE



TRASFORMAZIONE

NUOVA PREVISIONE COMPORTANTE
CONSUMO DI SUOLO AGRO-BOSCHIVO

AREA EDIFICABILE DEL PIANO
REGOLATORE MAI REALIZZATA

AREA EDIFICATA DA RIQUALIFICARE
/ AREA DISMESSA DA RECUPERARE



ESTRATTO CARTOGRAFICO



DESCRIZIONE	Si tratta di un'area in parte prativa ed in parte alberata, posta a nord del nucleo principale di Ganna, in località Motto, nelle vicinanze inoltre del piccolo nucleo storico delle Casere. Risulta essere di notevoli dimensioni ed è attualmente ben servita dal punto di vista viabilistico, con la presenza di una strada di accesso verso il nucleo storico delle Casere, che si incrocia con la SS233.	OBIETTIVI	Realizzazione di un Piano Attuativo a carattere prevalentemente residenziale. Valorizzazione dal punto di vista insediativo e turistico del nucleo delle Casere e della località Motto, con l'inserimento di insediamenti abitativi adatti alla stagione turistica, integrandoli con il contesto naturalistico e del lago di Ghirla. Particolare attenzione posta verso gli elementi naturali posti all'esterno del P.A., e loro conseguente valorizzazione, essendo un ambito posto nelle vicinanze del lago di Ghirla.
DESTINAZIONI D'USO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare (rif. Articolo 9 "Usi" delle N.A. del Piano delle Regole): E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE: Ogni altra destinazione d'uso citata dall'Articolo 9 "Usi" delle N.A. del Piano delle Regole	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN QUANTITA' MINIMA PARI A 20% DELLA SLP DELL'AMBITO. In alternativa possono essere realizzate funzioni diverse, che siano compensate dalla realizzazione di opere di interesse pubblico da realizzarsi anche all'esterno dell'Ambito di trasformazione, purchè ad esso funzionalmente collegate. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le tipologie di edilizia residenziale sociale. Tale differente articolazione del Piano Attuativo è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale. NON SI PREVEDE OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE V

DATI QUANTITATIVI	La superficie complessiva interessata dall'Area di Trasformazione è pari a: 22.797,90 mq Superficie netta del Lotto: 12.797,90 mq Superficie complessiva dell'area interna all'Ambito di Trasformazione destinata alla cessione a standard, e obbligatoriamente da restituire al sistema del verde: 10.000,00 mq Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento, da verificare con rilievo topografico. Stima popolazione potenziale insediabile dalla capacità di Piano Attuativo, calcolata come rapporto tra i mc realizzabili nell'area, suddivisi per 150 mc/ab: 64 abitanti	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	R.c.: 20% If: 0,25 mq/mq D.c.: minimo 5,00 m D.s.: minimo 5,00 m D.e: minimo 10,00 m H max: 7,50 m.
-------------------	--	--------------------------------	---

Non prevista

Creazione di una fascia di mitigazione ambientale nella parte nord ed est dell'ambito, in corrispondenza della parte alberata inserita nell'ambito stesso, e nella zona classificata dallo Studio Geologico come classe IV di fattibilità.



Si prevede una dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore al **45%** della superficie territoriale edificabile, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile. Si rimanda alla normativa regionale e statale di riferimento.

Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'art. 46 della l.r. 12/2005.

In ogni caso le aree a verde dovranno far riferimento al seguente schema strategico identificativo, riconducibile ad obiettivi di mitigazione d'impatto ambientale con le aree urbanizzate limitrofe, e di salvaguardia del corso d'acqua minore che interessa l'interno dell'ambito di trasformazione.



L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. è subordinata alla obbligatoria esecuzione di opere di drenaggio e di canalizzazioni idonee allo smaltimento delle acque meteoriche e di falda qualora lo Studio Geologico comunale individuasse tale necessità.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

Riqualificazione e valorizzazione della strada di accesso al nucleo storico delle Casere, nei pressi dell'ambito sottoposto a P.A.



Riqualificazione della strada interna all'ambito sottoposto a P.A., in modo da essere maggiormente servito dalla rete viaria circostante.



1) Nell'attuazione degli interventi del P.A. si applicano le **disposizioni degli artt. 12, 13, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e le indicazioni e prescrizioni del presente Documento di Piano**, contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione urbanistica.

2) In tutti gli interventi devono essere impiegate tipologie costruttive e tecnologie di **contenimento dei consumi energetici** producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita ai fabbricati esistenti e a quelli di nuova costruzione nei comparti, e realizzati impianti di produzione di energia mediante utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

3) L'inoltro al Comune del progetto di P.A. è subordinato alla **presentazione di un progetto preliminare piani volumetrico** degli interventi previsti, corredato dalla proposta di schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto proponente.

4) **La consistenza effettiva e la posizione** sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare piani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche.

5) Rispetto dei **vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici**;

6) Le **caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati** e la sistemazione delle aree di pertinenza devono essere coerenti con il tessuto territoriale, con i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;

7) Ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la **possibilità di ampliamento** "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti eventualmente previste dal Piano;

Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;

Si propone, in sede progettuale relativamente alle nuove volumetrie, l'utilizzo di strumenti premiali riguardanti la realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, riguardanti lo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, riguardanti l'impiego di pannelli fotovoltaici.

In sede di Pianificazione Attuativa si richiede idoneo studio in relazione alle accessibilità infrastrutturali a servizio dell'area, con messa in sicurezza di eventuali intersezioni con assi stradali già esistenti. In ogni caso la regolazione degli accessi e lo studio della viabilità a servizio dell'area devono avvenire in conformità con quanto richiesto dagli enti preposti (ANAS, Provincia ecc.);

In relazione alla sovrapposizione con elementi della RER si rimanda allo specifico studio di approfondimento al PGT. In linea generale le trasformazioni dovranno prevedere in sede progettuale interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari). Gli interventi collocati entro un corridoio primario dovranno in ogni caso garantire che rimanga permeabile una sezione trasversale non inferiore al 50% della sezione prevista dalla RER.

Gli interventi dovranno essere attentamente progettati dal punto di vista paesaggistico prevedendo la massima integrazione dei fabbricati nella morfologia del terreno e nel rispetto della morfo-tipologia del contesto antropizzato entro cui si collocano.

Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interesse degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo delle aree libere da edificazione, coniugando i siti con i relativi intorno territoriali, con particolare riguardo alla definizione dei margini urbani confinanti con ambiti agricoli, ambiti della rete ecologica sovraordinata, o aree di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

deve essere verificata la superficie interessata da eventuale alto fusto (nel qual caso fino all'entrata in vigore del PIF così come stabilito dall'art. 43 della L.R. 31/2008 l'eventuale trasformazione potrebbe avvenire solo per i casi elencati dall'articolo medesimo e su autorizzazione rilasciata dalla Provincia), deve essere verificato il pregio del soprassuolo, e in particolare deve essere verificato che non vi sia presenza di tipi forestali considerati "rari" a livello regionale o importanti a livello di Unione Europea (DGR 675/2005 – all.1);

In sede di pianificazione attuativa è opportuno che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore dei sistemi di collettamento e depurazione formale attestazione circa l'idonea capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti (idraulici e organici) derivanti dalla previsione di trasformazione. Trattandosi dello stesso Comune si richiede pertanto specifico studio atto a quantificare la capacità complessiva degli impianti, al fine di verificarne la capacità residua.

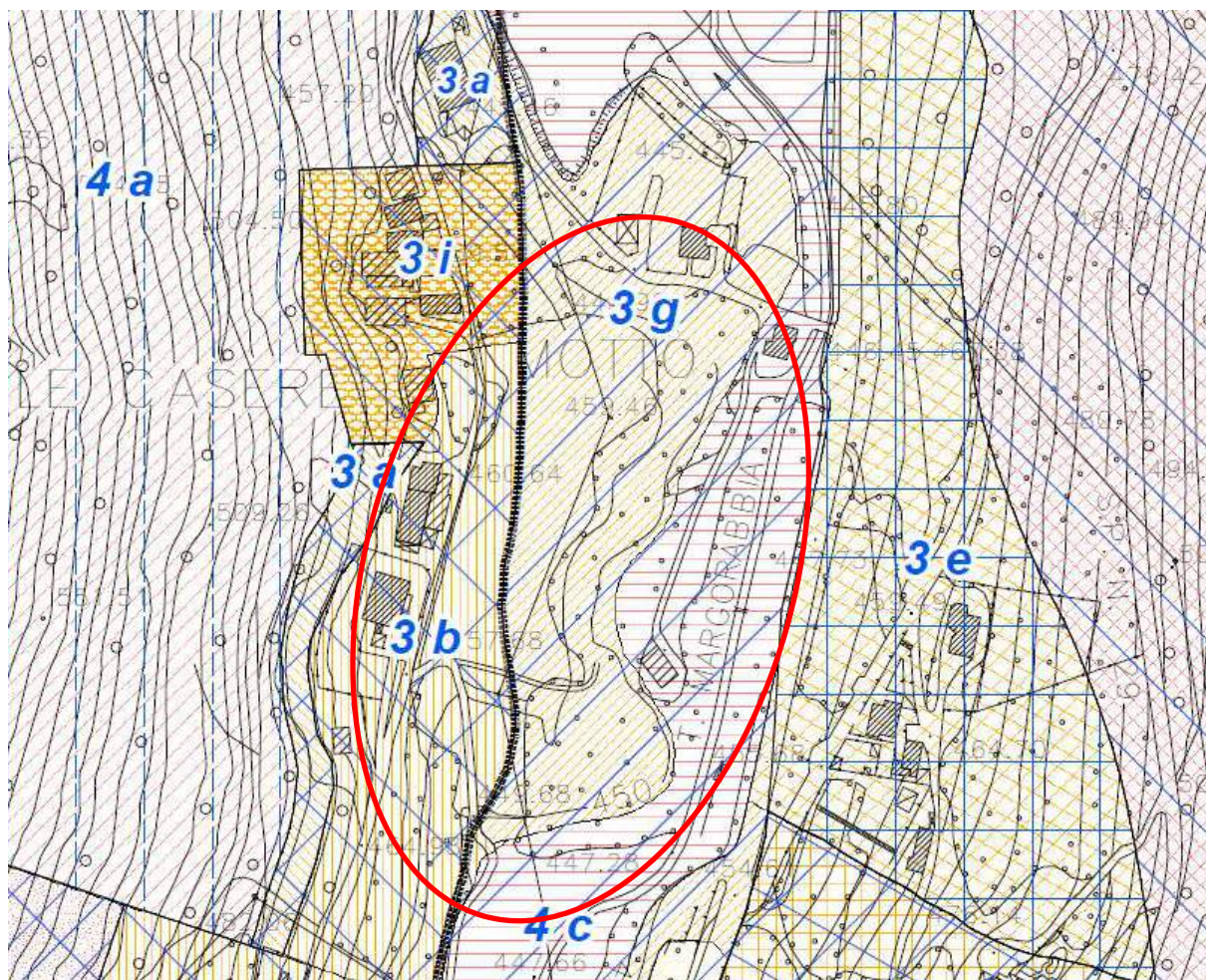
Inoltre si richiede che venga preventivamente acquisita formale attestazione circa l'idonea capacità residua della rete idrica (di cui il gestore è lo stesso Comune) a far fronte al nuovo carico insediativo atteso, espresso in abitanti equivalenti. A fronte di ciò si richiede specifico approfondimento circa la capacità erogativa delle captazioni, a fronte di ciascun intervento proposto.

Dovranno essere escluse da previsioni di nuova volumetria tutti gli ambiti incompatibili con nuova edificabilità causa presenza di classe di fattibilità geologica IV. Tali ambiti dovranno essere destinati a verde, o mantenuti nello stato di fatto del contesto naturalistico.

Dovranno essere verificati gli impatti acustici, alla luce del Piano acustico comunale.

Deve essere verificata la localizzazione delle previsioni insediative in relazione al catasto degli incendi boschivi, ambiti incompatibili con nuova edificazione.

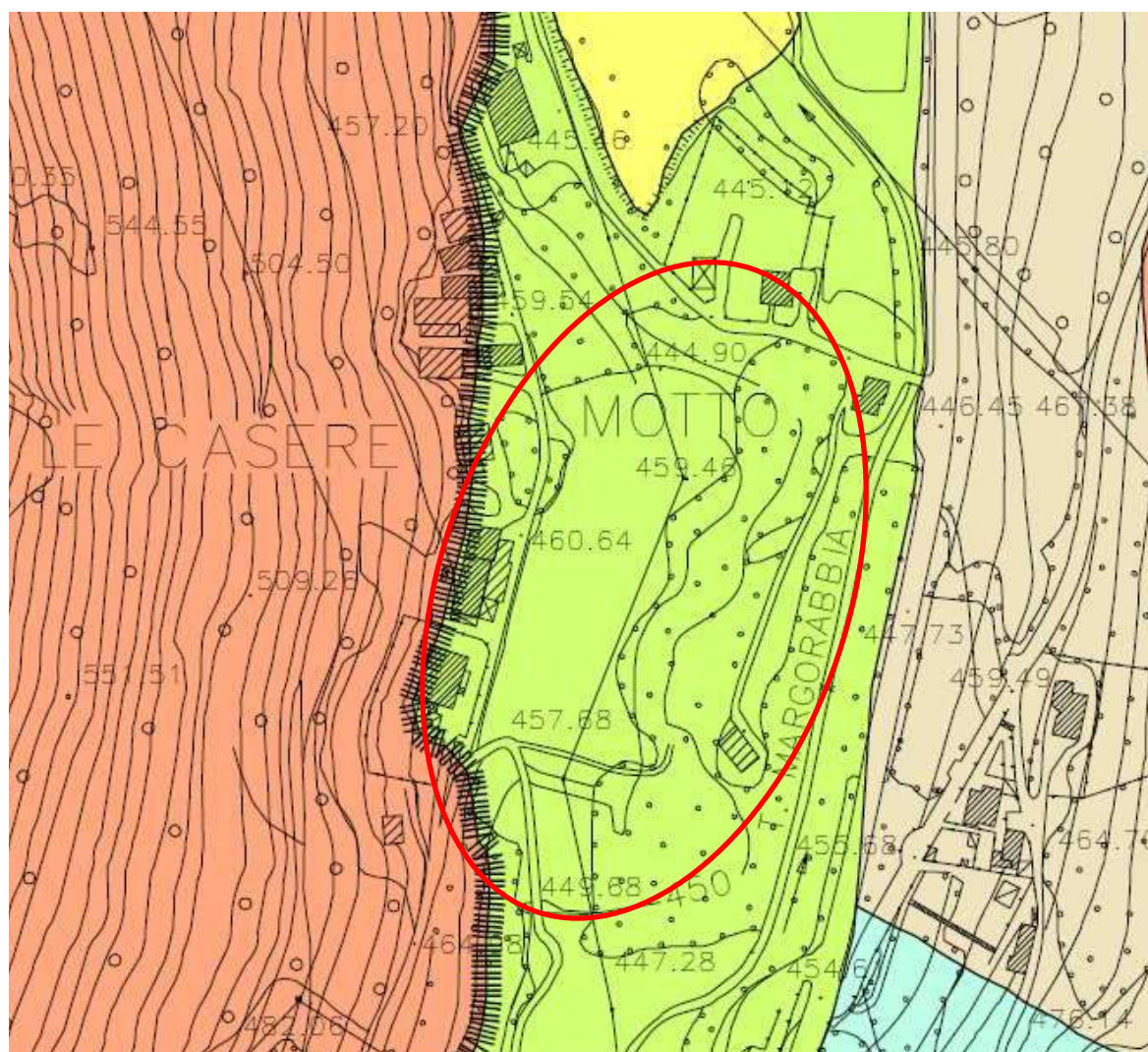
Relativamente all'area C.4.1, convenzionata, si richiede che la volumetria prevista sia realizzata esternamente agli ambiti in classe di fattibilità geologica IV, incompatibile con nuova edificazione.



Fattibilità geologica: L'area si localizza:

- in parte in classe 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni – Aree a pericolosità H2 per fenomeni di crollo definita a seguito di riclassificazione con procedura di dettaglio ai sensi della DGR 29/10/01, n. VII/6645 (assimilabile ad area “Fq” PAI);
- in parte in classe 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni – Aree a pericolosità H1 per fenomeni di crollo definita a seguito di riclassificazione con procedura di dettaglio ai sensi della DGR 29/10/01, n. VII/6645 (assimilabile ad area “Fs” PAI);
- in parte in classe 3g – Fattibilità con consistenti limitazioni – Fasce di protezione perilacuale o in fregio ad aree di pertinenza idraulica soggette (anche potenzialmente) a dissesti di natura idraulica (erosioni ed allagamenti);
- in parte in classe 4c – Fattibilità con gravi limitazioni – Zone “Ee” – “Em” quadro del dissesto PAI aggiornato come presente nel Geoportale regionale (aree interessabili da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d’acqua da pericolosità molto elevata “Ee” a media o moderata “Em”); aree paludose e torbiere con terreni a scadenti caratteristiche geotecniche o interessabili da escursione del livello degli specchi lacustri (per i quali si prescrive il rispetto dell’assoluta inedificabilità).

Gli estratti sopra riportati sono stralci dello studio geologico allegato al Piano, e in particolare: Tav.5 “Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano”



Pericolosità sismica: Scenario di pericolosità sismica locale Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Gli estratti sopra riportati sono stralci dello studio geologico allegato al Piano, e in particolare: Tav.3
 “Carta della pericolosità sismica locale – Analisi di primo livello”



Rete Ecologica Regionale (RER): L'ambito C4.1 ricade interamente in un elemento di primo livello della RER. Tale area è interessata da copertura boschiva e prativa. L'area, di estese dimensioni, si pone in continuità all'urbanizzato esistente. Per tale trasformazione, il PGT dovrà prevedere la necessità di un progetto di compensazione ambientale ed ecologica finalizzato al mantenimento del corridoio fluviale posto lungo il confine est dell'area.

L'estratto sopra riportato è uno stralcio dello Studio di correlazione tra le scelte di Piano e la Rete Ecologica Regionale (RER).