

ART. 29	AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI CUI AGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO N° DdP.PP.02 e DdP.PP.03.
	Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e rappresentano gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune di Gerola. Tali ambiti sono normati dallo specifico elaborato urbanistico del Documento di Piano DdP.PP.03 per quanto concerne i criteri realizzativi, i limiti quantitativi e gli obiettivi qualitativi degli interventi edilizi; nonché per la dotazione infrastrutturale e di servizi. A piano attuato verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza. Ogni ambito è dotato di specifica scheda che fornisce tutte le indicazioni necessarie relative all'inquadramento, obiettivi, indici e parametri urbanistici, servizi, analisi delle criticità ambientali, prescrizioni e strategie. Con tali schede, l'Amministrazione ha lo strumento tecnico necessario per la valutazione di soluzioni progettuali alternative in sede di redazione dei singoli piani attuativi, a condizione che vengano mantenuti inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e le strategie che l'Amministrazione stessa intende raggiungere attraverso l'impostazione progettuale-planimetrica prevista per ogni singolo ambito di trasformazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATr. 2



RILIEVO FOTOGRAFICO

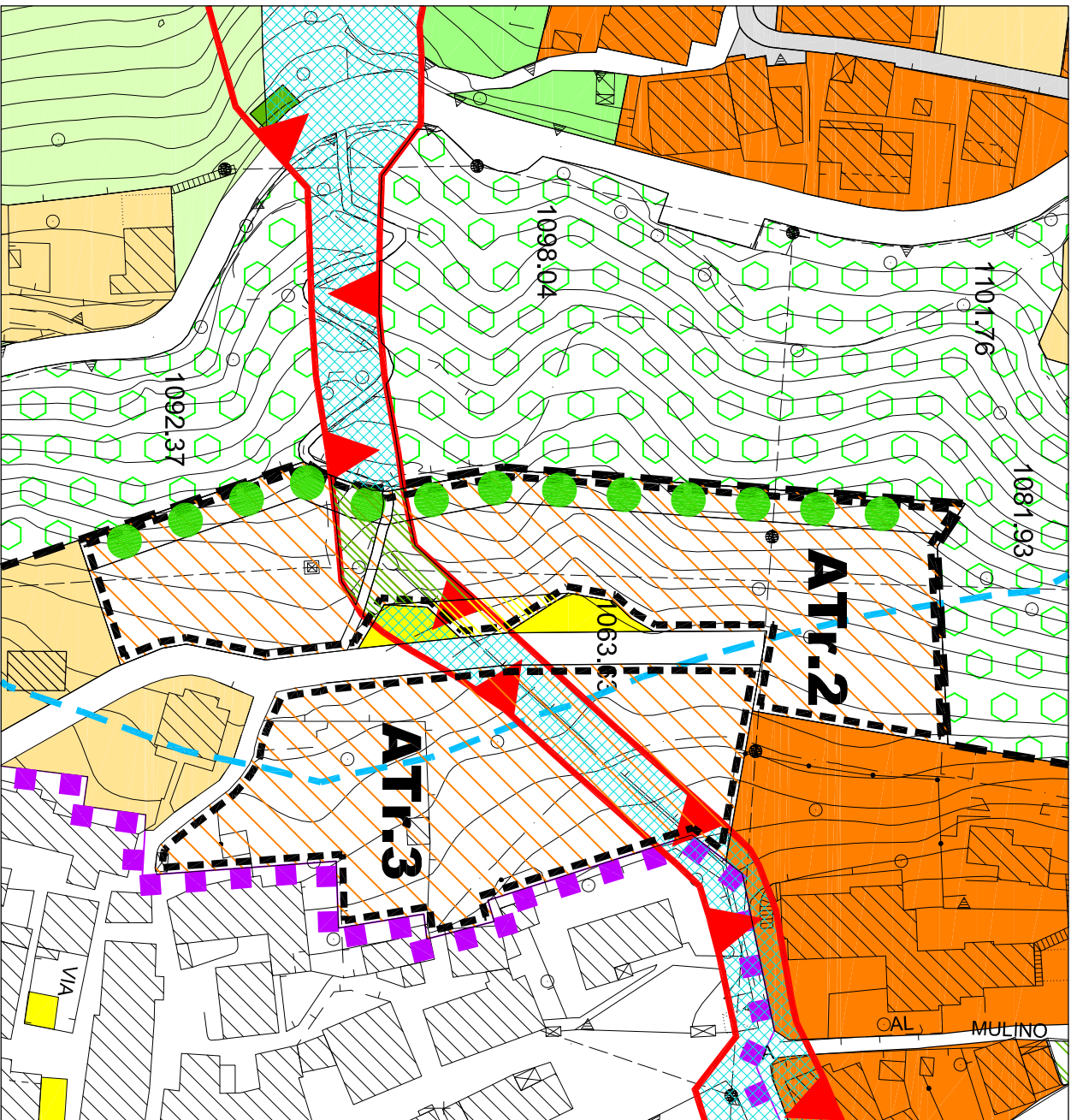


ORTOFOTO

St Superficie Territoriale	Tipologia d'Ambito zona	Utilizzazione Territoriale	Abitanti teorici	Aree per servizi interne all'ambito	Superficie lorda di pavimento		
mq 3.378,00	Ambito di Trasformazione Zona Residenziale AT.r/2	mc 1,00/mq	n° 22		residenziale	artigianale	commerciale
				mq 510,00	100%	0%	0%

Superficie massima edificabile	Superficie permeabile	H massima edifici	n° dei piani	Rapporto di copertura	Parcheggi Privati = 1 mq/2,5 mq slp	
					Coperti	Scoperti
mq 844,50	mq 1.351,20	mt 6,00	n° 2	25% di St	70%	30%

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR. 2



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE

SISTEMA INSEDIATIVO

- | | | |
|---|-----------|--|
|  | A1 | NUCLEO DI INTERESSE STORICO
PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO ASSOGGETTATO
A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI GEROLA |
|  | E3 | PRATI MAGGENGHI E PASCOLI |
|  | B | AMBITO URBANO SATURO |
|  | C | AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (1,30 mc/mq) |

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ATR.n**
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
A MEDIA DENSITA'

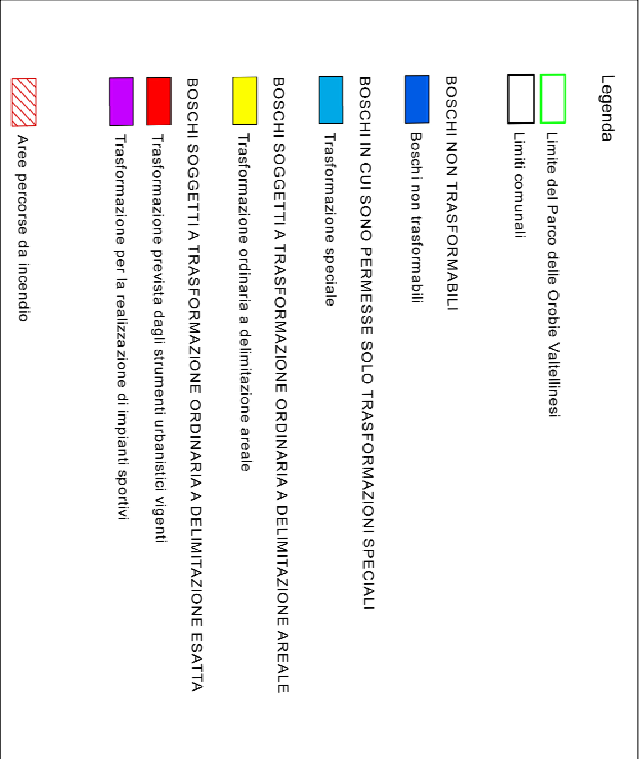
SISTEMA DEI SERVIZI

- SERVIZI ESISTENTI** **VINCOLI E RISPETTI**

-  AREE A PARCHEGGIO
 -  ATTREZZATURE SPORTIVE E AREE A VERDE
 -  AREA A VERDE PRIVATO DI MITTIGAZIONE
 -  AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE		OBIETTIVI	
L'ambito è localizzato ad ovest rispetto al centro storico di Gerola, l'area interessata è delimitata ad est da una strada Comunale di recente realizzazione con un parcheggio esistente. L'area confina lungo il lato ad ovest con una zona non soggetta a trasformazione urbanistica. Si tratta di un'area la cui edificazione è di completamente e ampliamento dell'area residenziale di Gerola centro.		Ambito di trasformazione per destinazioni d'uso residenziale. Obiettivo del P.G.T. è quello di completare l'espansione residenziale del centro storico di Gerola andando a soddisfare delle specifiche richieste pervenute all'amministrazione comunale L'ambito urbanistico è assoggettato a specifica pianificazione di tipo attuativa (piano di lottizzazione residenziale) che dovrà attenersi sia ai parametri edilizi che agli indici ambientali e qualitativi della presente scheda. Inoltre, la pianificazione, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni di carattere paesaggistico/ambientali: 1. mantenere e valorizzare nelle aree scoperte la coltura a prato come elemento paesaggistico e dell'identità locale 2. prevedere per le aree scoperte adibite a viabilità e parcheggi privati una pavimentazione permeabile seguendo il più possibile l'andamento naturale della morfologia del territorio. 3. prevedere una tipologia edilizia composta da un massimo di due unità abitative 4. la convenzione dovrà prevedere a carico dell'operatore privato, a scomputo degli oneri, la sistemazione del percorso pedonale esistente che da Gerola porta alla località Foppa.	
PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE		INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI	
Vista la localizzazione dell'ambito assoggettato a trasformazione residenziale limitrofa al centro storico di Gerola dotato di specifica normativa per il recupero, si ritiene opportuno assoggettare il piano attuativo al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che dovrà esprimersi sia sulla tipologia degli interventi edilizi residenziali che sulle opere inerenti le aree a verde, a parcheggio. Evitare recinzioni e giardinetti divorsi sullo stile delle villette a schiera. Per la riduzione dell'immissione delle acque meteoriche nella rete fognaria, il piano attuativo dovrà indicare soluzioni idonee per la loro raccolta e smaltimento sia per i lotti privati (edifici ed aree pertinenziali) che per le aree pubbliche da realizzare (parcheggi e verde).			
INDICI E PARAMETRI EDILIZI		INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI	
St - Superficie Territoriale d'Ambito	mq 3.378,00	Permeabilità	40% di St
Sc - Superficie Coperta	25% di St	Superficie inedificabile	0,75 di St
Volume massimo	mc 3.378,00	Aree per servizi interne all'Ambito	mq 510,00
N. max. Piani	n° 2	Aree a parcheggio pubblico minime	mq 110,00
Altezza massima fabbricati	mt 6,00	Aree a verde attrezzato pubblica minima	mq 400,00
Distanza dai confini	mt 5,00	Aree a verde privato di mitigazione	mq 427,00
Distanza dai fabbricati	mt 10,00		
Distanza dalle strade comunali	mt 5,00	CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI EDIFICI	
Distanza dalle strade provinciali	mt 7,50	Edifici con caratteristiche di bioedilizia rientranti nella classe B e dotate di impianti fotovoltaici che rendano autonoma l'unità abitativa.	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATr. 2



ESTRATTO PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DEL PARCO DELLE OROBIE
CARTA DELLE TRASFORMAZIONI AMMESSE
Adottato dall' Assemblée Consortile con deliberazione n. 5 del 28 marzo 2011

