

COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AT 02		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 mt)	Slp max (mq) (da stima volume /3mt)
Frontignano ovest	stima da aerofotogrammetrico 7.365	Residenziale media/bassa densità	0,75	5.524	1.840
	Volume a mercato libero (100%)	Volume a mercato convenzionato	SLP a mercato libero (da stima vol / 3mt)		SLP a mercato conv (da stima vol / 3mt)
	5.524		1.840		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (200 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,6 ab/fam)
	10,00 mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	27 ab	10 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 200 mc) (40 mq / ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	1.105 mq		828 mq		276 mq
Prescrizioni specifiche					
100% volume destinato a mercato libero L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C.per un importo derivato da volume insediabile per 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento d'Igiene locale ne individui la necessità. Nella porzione d'area a Sud-ovest ricadente all'interno della fascia di rispetto del depuratore non dovrà essere prevista l'edificazione. L'accesso all'AT02 da via N.Sauro o in alternativa da via I° Maggio, dovrà essere garantito reperendo l'area e progettato a cura e spese del soggetto attuatore in fase attuativa in accordo con l'amministrazione comunale. La strada prevista per l'accesso sarà realizzata all'interno dell'area già utilizzata e recintata dall'insediamento esistente posto a SUD dello stesso AT e solo la parte esterna a tale area è inserita nella nuova previsione di sviluppo. Per tale nuovo inserimento si dovrà garantire la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione (ad esclusione della strada di accesso) all'interno dell'area urbanizzata esistente e la realizzazione di una fascia a verde con alberature ad alto e medio fusto.					



LEGENDA
Perimetro ambito/comparto

Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA DA PGT VARIATO APPROVATO CON D.C.C. N°31 DEL 16/11/2012

AT 02	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
Reticolo idrografico	Non Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico principale	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	- Parzialmente ricade in aree tutelate per legge D.Lgs 42/2004 titolo III articolo 142 comma 1 lettera c - Interessato dalla fascia di rispetto del depuratore
Inquadramento acustico	Classe III: aree di tipo misto	Interferenze con il territorio	Le interferenze non precludono la proposta insediativa in quanto verranno adottati idonei metodi di salvaguardia nel rispetto delle componenti paesistiche rilevate
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista la tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	-Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei -Aree agricole di valenza paesistica	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale. Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi. Dovrà essere prevista schermatura d'alto e medio fusto verso la campagna. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Nel previsto Piano Paesistico di contesto dovranno essere ricercate le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente prevedendo le opere di mitigazione verso le aree agricole presenti ad ovest ed a nord e verso il depuratore presente a sud.		
Destinazioni non compatibili	Rb - Residenza agricola; Rc - Res. extra agr. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di Piano; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed esposizioni merceologiche; Pa - Produt. extra agric. in zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di aziende agricole; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allev. Zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.		
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Residenza extra agricola Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc- Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di piano; Sb - Attrezzature culturali per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPc - Scuola per l'istruzione inferiore; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d'interesse generale.		

Ambiti di Trasformazione Residenziali