

COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AT 07	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)
Barbariga sud-est	stima da aerofotogrammetrico 64.090	Residenziale media/bassa densità	0,63	40.429	13.476
	Volume a mercato libero (100%)	Volume a mercato convenzionato (15%)	SLP a mercato libero (da stima vol / 3mt)	SLP a mercato conv (da stima vol / 3mt)	
	40.429		13.476		
	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	202 ab	78 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)	
	8.080 mq		6.060 mq	2.020 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. Al fine di un equilibrio compensativo ambientale anche con funzioni mitigative, si individuano ambiti a sud ovest, oltre il tracciato della viabilità di progetto, destinati ad accogliere la pianumazione di essenze arboree, per creare ambiti boscati denominati come "ambiti boscati con funzioni compensative". Tali aree generano un diritto volumetrico perequativo con un indice pari al 25% di quello assegnato al comparto. (25% di 0,75 mc/mq). Gli ambiti boscati con funzioni compensative non saranno oggetto di cessione al Comune, ma rimarranno di proprietà privata e potranno essere computati ai fini del calcolo delle dotazioni di servizi a verde e asserviti all'uso pubblico. L'attivazione parziale dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere dotata di uno studio unitario dell'impianto urbanistico "masterplan", a cura e a spese del soggetto attuatore, condiviso con le restanti proprietà al fine di non pregiudicare le possibilità edificatorie future. L'ambito potrà essere attuato tramite convenzioni autonome afferenti ai sub comparti individuati dal Piano Norma "masterplan" stesso. Decorso 6 mesi dalla data di approvazione del PGT, senza proposta di piano attuativo, è facoltà del comune avviare il procedimento di formazione di uno strumento d'iniziativa pubblica.



LEGENDA

	Perimetro ambito/comparto		Ambiti boscati con funzioni compensative		Viabilità tangenziale sud		Fascia di rispetto stradale	Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica
--	---------------------------	--	--	--	---------------------------	--	-----------------------------	--

Ambiti di Trasformazione Residenziali

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 07	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	riconferma da PGT con ridefinizione dei confini
Reticolo idrografico	Iambisce a sud la roggia Vallone	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	-Parzialmente interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici -Parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del depuratore (porzione dei boschi a funzione compensativa)
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 compensative ambientali previste
Valore agroforestale	Valore agroforestale alto	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	-Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei - Filari e siepi continui	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di completamento della forma urbana e ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica bassa (2)		
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 fusto verso la campagna e adeguate fasce tampone nelle aree di rispetto stradale. 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 circostanti.		
Destinazioni non compatibili	Rb - Residenza agricola; Rc - Res. extra agri. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di Piano; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristiche; 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.		