

6.3.1 SCHEDA AMBITO: ATPP-PL 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova ad est del capoluogo, all'incrocio tra la SP n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme e la SP n. 79.

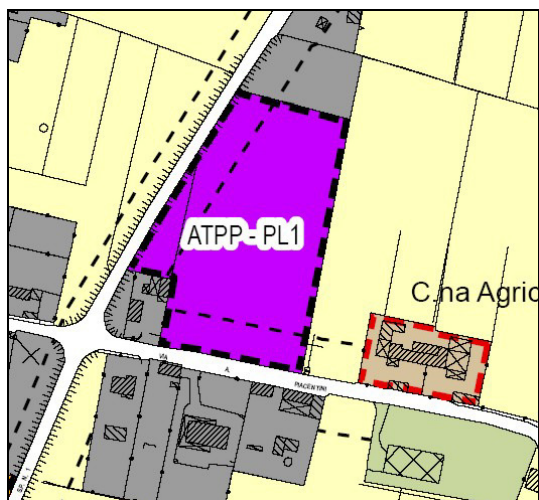


Figura 24. ATPP-PL 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 25. ATPP-PL 1. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola alta (classe II, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è lo sviluppo di un polo produttivo/commerciale ben attrezzato e di qualità, esterno al centro abitato del capoluogo.

4 Indici di utilizzazione, SLP, cessioni, monetizzazioni

L'indice di utilizzazione territoriale, la SLP ammessa, le cessioni e le monetizzazioni previste sono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Si ricorda che la SLP commerciale deve essere almeno pari al 60% della SLP complessiva ammessa: l'ambito deve essere prevalentemente commerciale.

Superficie territoriale			
Superficie territoriale	St	m ²	11.075
Indici e parametri urbanistici ed edilizi			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,42
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori) = 20% di Ut_min			
Edilizia bioclimatica	Ut_agg	m ² /m ²	0,08
Edilizia produttiva convenzionata			
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,50
Superficie lorda di pavimento complessiva			
SLP minima	SLP_min	m ²	4.652
SLP aggiuntiva (incentivi edificatori) = 20% di SLP_min			
Edilizia bioclimatica	SLP_agg	m ²	930
Edilizia produttiva convenzionata			
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	5.582

Superficie lorda di pavimento commerciale minima			
SLP commerciale (50% SLP_tot)	SLP_comm	m ²	2.791

Superficie lorda di pavimento produttiva massima			
SLP produttiva (50% SLP_tot)	SLP_prod	m ²	2.791

Destinazione commerciale: aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	100%	2.791	2.791
da cedere	50%	2.791	1.395
parametriche monetizzabili	50%	2.791	1.395
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_comm	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	0%	2.791	0
parcheggio	50%	2.791	1.395
totale	50%	2.791	1.395

Destinazione produttiva: aree per servizi di perequazione d'ambito			
Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
aree parametriche minime	20%	2.791	558
da cedere	10%	2.791	279
parametriche monetizzabili	10%	2.791	279
Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	SLP_prod	superficie servizi
	% SLP	m ²	m ²
verde attrezzato	5%	2.791	140
parcheggio	5%	2.791	140
totale	10%	2.791	279

Aree per servizi di perequazione d'ambito: dotazione complessiva			
Aree per servizi da cedere			
destinazione	verde attrezzato	parcheggio	totale
	m ²	m ²	m ²
Destinazione commerciale	-	1.395	1.395
Destinazione produttiva	140	140	279
Totale	140	1.535	1.675
Aree per servizi monetizzabili			
destinazione	aree monetizzabili		
	m ²		
Destinazione commerciale	1.395		
Destinazione produttiva	279		
Totale	1.675		

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5). Non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

5 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

6 Prescrizioni sulla mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142/2004, i soggetti promotori degli interventi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

7 Viabilità provinciale

L'ambito di trasformazione in oggetto è posto all'incrocio tra la SP n. 1 Bressana Bottarone-Salice Terme e la SP n. 79 (via Piacentini), strade di tipo F ("strada locale") secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.), e pertanto soggette ad una fascia di rispetto inedificabile di 20 metri, indicata in cartografia. L'ambito ATPP-PL 1 potrà accedere alla viabilità solo dalla SP n. 79 (via Piacentini), nel punto più distante dall'intersezione con la SP n. 1.

8 Compatibilità con gli ambiti adiacenti

Si prescrive di piantumare con specie arboree autoctone la porzione di ambito adiacente al lotto residenziale adiacente, creando una fascia verde tampone.

9 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra fabbricati	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

11 Altezza massima

L'altezza massima He consentita per i capannoni, misurata secondo la definizione delle norme tecniche del PGT, è di 8,50 metri, ad eccezione di eventuali torri di lavorazione, serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori.

12 Tipologie consentite

Sono consentite le seguenti tipologie, secondo le definizioni riportate al Paragrafo 3.2.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Capannone isolato		
B	Capannone in linea		
C	Uffici isolati		
D	Uffici accostati		
E	Residenza isolata		
F	Residenza accostata		