

10.1.2 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC 2

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova all'ingresso di frazione Terme, lungo la Strada Provinciale n. 32 (via Milano).

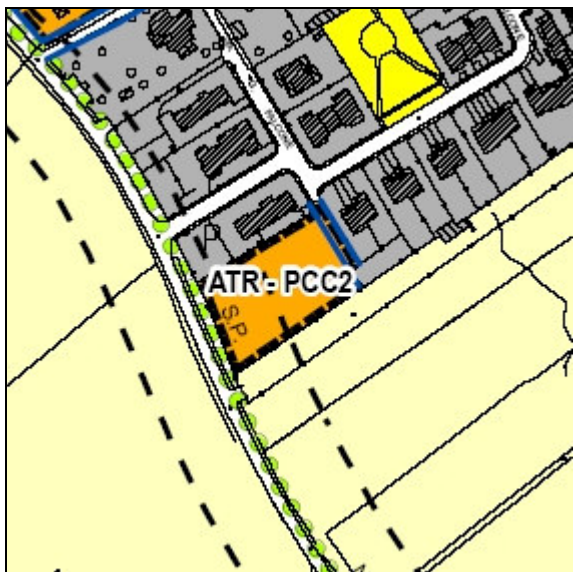


Figura 45. ATR-PCC 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

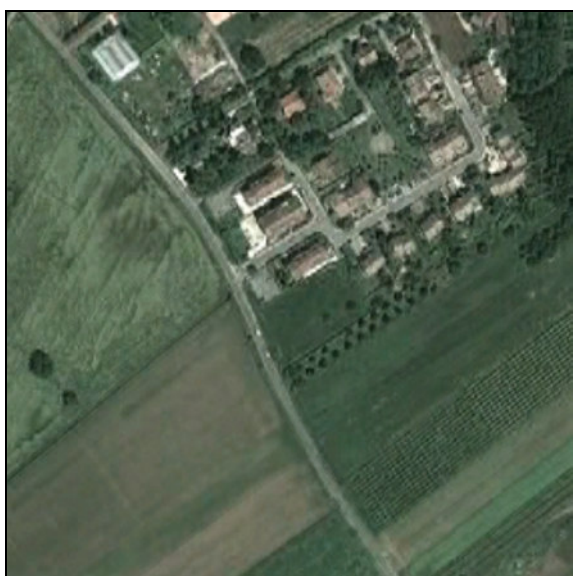


Figura 46. ATR-PCC 2. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come zone residenziale soggetta ad intervento diretto nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 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 moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "corridoio primario a bassa antropizzazione" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
-

Inoltre, si prescrive che i nuovi edifici residenziali siano localizzati verso gli edifici esistenti nei comparti limitrofi all'ambito di trasformazione, al fine di evitare la formazione di gruppi di edifici isolati.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi delle norme tecniche per le costruzioni del 2008, è sempre e comunque obbligatoria.

In questa classe ricadono i terreni delle prime pendici collinari, aventi mediocri caratteristiche geotecniche.

I terreni della classe 2 sono sostanzialmente adatti alla urbanizzazione previa verifica della reale e puntuale situazione idrogeologica e geotecnica.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Ai sensi delle NTA del PTCP, art. 33, commi 6-14, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
-

Le tipologie edilizie dei nuovi edifici residenziali dovranno essere coerenti con quelle degli edifici esistenti nel contesto urbano in cui l'ambito di trasformazione è inserito.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

11 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Nei pressi dell'ambito in oggetto non sono state rilevate destinazioni diverse da quella residenziale.

13 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione della strada indicata nella "Carta delle previsioni di piano" (prolungamento di via Falcone), che consentirà l'accesso ai nuovi insediamenti.

Dalla parte opposta, l'ambito si affaccia sulla Strada Provinciale n. 32 (via Milano), che è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): in conformità al nuovo Codice della Strada, il PGT impone il rispetto di una linea di arretramento di 30 metri misurati rispetto al confine stradale.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

14 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

17 Indici e parametri urbanistici

ATR-PCC 2 - Località Terme - Strada Provinciale n. 32

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	2.796	minimo	11	massimo	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,60	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	1.678
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,15	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	419
Indice di bonus (1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,15	Volume di bonus (1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	419
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	2.516
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	12,00	17	201	verde attrezzato	3,00	17	50
da cedere	6,00	17	101	parcheggio	3,00	17	50
parametriche monetizzabili	6,00	17	101	totale	6,00	17	101

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