

Parte 6. OLIVA GESSI: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

6.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali ATR-O: tipi di modalità di attuazione e destinazione d'uso

Modalità di attuazione

Per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR-O è prevista una sola modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC).
- A Oliva Gessi è previsto 1 ambito di trasformazione soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC 1).

Destinazione d'uso, perequazione, incentivi edificatori

Le destinazioni d'uso principali degli edifici, le destinazioni non ammesse e i criteri per la perequazione sono definiti e regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Non sono previsti incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale, che sono concessi soltanto agli ambiti di trasformazione soggetti a piano di lottizzazione.

Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC)

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-O-PCC) sono stabilite nelle tabelle seguenti. La prima tabella riporta:

- la superficie territoriale di ciascun ambito;
- l'indice di fabbricabilità territoriale (non sono previsti indici aggiuntivi);
- il volume edificabile;
- il numero di abitanti previsto (si ipotizza un volume pro capite di 150 metri cubi per abitante).

La seconda tabella riporta le cessioni pubbliche poste a carico di ciascun ambito:

- è prevista la cessione di 6 metri quadrati per abitante di area a parcheggio. Tale area è monetizzabile in tutto o in parte, a seconda delle esigenze del Comune.

Ambito di trasformazione	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale It m ³ /m ²	Volume V m ³	Abitanti m ³ /abit 150 n.
ATR-O-PCC 1	Casa Ferrari	Via Chiesa	4516	0,80	3.613	24
TOTALE			4.516		3.613	24

Tabella 5 Ambiti di trasformazione ATR-O-PCC: superficie, indice, volume, abitanti

Ambito di trasformazione	Abitanti	servizi da cedere all'interno dell'ambito di trasformazione calcolati in modo parametrico					
	m ³ /abit 150	m ² /abitante = 6,00					
	n.	verde attrezzato		parcheggio		totale	
		m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
ATR-O-PCC 1	24	-	-	6,00	145	6,00	145
TOTALE	24	-	-	6,00	145	6,00	145

Tabella 6 Ambiti di trasformazione ATR-O-PCC: cessioni e monetizzazioni

6.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ATR-O-PCC

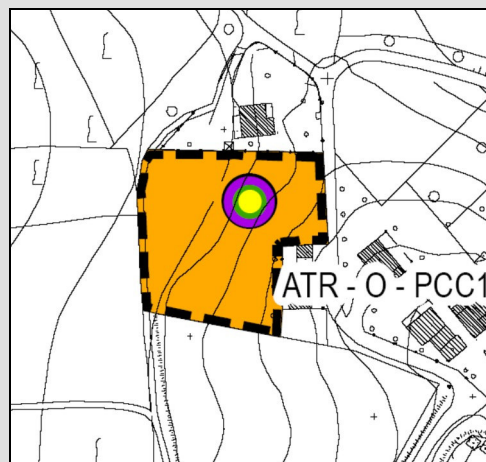
6.2.1 SCHEDA AMBITO ATR-O-PCC 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a frazione Casa Ferrari, in via Chiesa (Strada Provinciale n. 46), sul confine con Corvino San Quirico. Colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Ripresa fotografica zenitale

2 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata (seminativo).

3 Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale di frazione Casa Ferrari, con armonico sviluppo e buon collegamento con il tessuto esistente.
- Miglioramento del sistema dei servizi, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di aree a parcheggio.
- Allargamento della strada antistante l'ambito, qualora necessario.

4 Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- dell'integrazione con il tessuto edificato esistente.

5 Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle strade e delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto:

- strade e relativi marciapiedi;
- piste ciclopedonali se previste dal Piano dei Servizi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature separate per acque nere e bianche;
- rete idrica, di tipo duale se previsto dal PUGSS;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato di arredo stradale;
- reti di telecomunicazioni, se previste dal PUGSS.

Cessione delle aree e realizzazione di:

- aree di parcheggio (minimo 6 mq/abitante);
- obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

6 Mitigazione dell'impatto acustico

Non si riscontrano particolari problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.

7 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 46 (via Chiesa), a cui è associata una fascia di rispetto di 20 metri (strada di tipo F), ridotta in questo caso a zero perché l'ambito si trova all'interno del centro abitato della frazione, il cui perimetro è stato definito con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

1 Strade statali interessate	2 Strade provinciali interessate
nessuna	Strada Provinciale n. 46

8 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

1 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1	2 Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1
lettere a) e b): "bellezze individue" assenti	lettera c): fiumi, torrenti, corsi d'acqua assenti
lettere c) e d): "belle di insieme" assenti	lettera g): foreste e boschi assenti
3 Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)	
areali di ritrovamento assenti	areali di rischio assenti

9 Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione ATR-O-PCC 1 è situato in adiacenza ad un tracciato definito dal PTCP come "percorso di fruizione panoramica e ambientale". Si prescrive che nella fase esecutiva progettuale sia verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti progettati, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e occlusione. Tutti gli aspetti sopra richiamati dovranno essere considerati in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, delle linee guida approvate con DGR 7/11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP.

1 Disposizioni del PPR immediatamente operative (Parte II, Titolo III norme PPR)		2 Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)	
ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Eventi alluvionali	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Cave abbandonate	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Aziende ed aree agricole dismesse	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Siti UNESCO (art. 23)	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti
Rete verde comunale (art. 24)	assenti		
Centri e nuclei storici (art. 25)	assenti		
viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti		
Belvedere, visuali, punti di osservazione (art. 27)	assenti		

10 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

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

11 Definizione degli altri parametri urbanistici

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.

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2A	2	non accessibile		
2B	2	inclinato e agibile		
3A	3	non accessibile		
3B	3	inclinato e agibile		

13 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

14 Rapporto con la pianificazione sovraordinata e gli altri strumenti di pianificazione locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-O-PCC 1				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Classe 2 "Aree prevalentemente residenziali"	L'ambito in oggetto ricade in classe acustica 2. Ciò significa che l'area in esame è adatta ad ospitare insediamenti di tipo residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

15 Dati quantitativi

ATR-O-PCC 1

14.1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	4.516
--------------------------------	----	----------------	-------

14.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

14.5 Aree per servizi

Aree per servizi da cedere o monetizzare

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
aree parametriche minime	6,00	24	145
da cedere	6,00	24	145
parametriche monetizzabili	0,00	24	-

14.2 Abitanti teorici

m³/abit 150

abitanti 24

14.4 Volume edificabile

Volume ammesso	V	m ³	3.613
----------------	---	----------------	-------

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
verde attrezzato	0,00	24	-
parking	6,00	24	145
totale	6,00	24	145

NB. Le aree per servizi possono essere monetizzate in tutto o in parte, in base alle esigenze del Comune.