

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

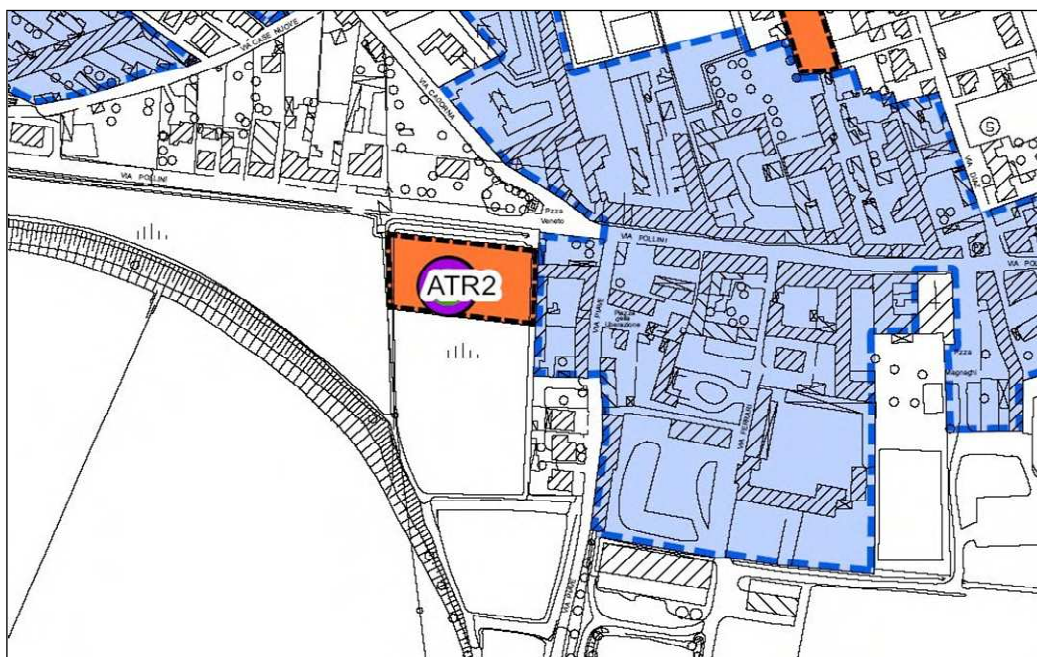
soggetto a piano attuativo

scheda

ATR 2



Stralcio del DdP: "Carta delle previsioni di piano"



Stralcio del DdP: "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione"

1 Località ed identificazione:

Zinasco Nuovo

via Pollini

L'ambito si colloca nel quadrante sud ovest del paese, lungo la strada provinciale 193bis, che è una via urbanizzata e parzialmente edificata.

2 Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante

piano di lottizzazione

3 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	3.057
--------------------------------	--------	----------------	-------

5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70
---	--------	--------------------------------	------

indici aggiuntivi (incentivi edificatori) Edilizia bioclimatica

	It_1	m ³ /m ²	0,07	10%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,07	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,84		

6 Volume edificabile

minimo	V_min	m ³	2.140		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	214	10%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	214	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	2.568		

7 Abitanti teorici

m³/abitante

150

minimo n. 14

massimo n. 17

8 Criteri generali di progettazione ed obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale dell'abitato di Zinasco Nuovo, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione del nucleo abitato, mediante la dotazione di area a verde e diparcheggi
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante la realizzazione di strade interne diservizio

Prescrizione:

- Al fine di evitare la formazione di aree intercluse, il progetto del piano attuativo dovrà garantire l'accessibilità alle aree retrostanti, poste a sud e ad ovest dell'ambito, anche non edificabili, mediante previsione di strade, oppure di aree verdi o di spazi pubblici comunque liberi da volumi edilizi.

9 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	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	=	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 fra pareti finestrate	=	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 m ² ogni 10 m ³ di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60% della Superficie fondiaria
Af	Verde ecologico privato	=	40% della Superficie fondiaria

10 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

11 Realizzazione di servizi

a. cessione di aree e realizzazione dei servizi

- Obbligo di cessione delle seguenti aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

strade interne	m ²	...quantificate dal progetto del piano attuativo
verde attrezzato	m ²	102
parcheggio	m ²	102

- Obbligo di completa realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, da garantire con i necessari interventi di adeguamento o di nuovo impianto:
 - strade e relativi marciapiedi
 - piste ciclopedonali se previste dal PdS
 - 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 previsti dal PUGSS

- Obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali.

b. cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	451
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	204
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	247

c. destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
scuola	0	17	0
interesse comune	0	17	0
verde attrezzato	6,00	17	102
parcheggio	6,00	17	102
totale	12,00	17	204

12 Tipologie consentite

Si fa riferimento agli schemi riportati in allegato.

a. Edifici principali

TIPOLOGIA	AMMESSA	
	SI	NO
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Palazzine		

b. Box ed accessori

COLLOCAZIONE BOX		SI	AMMESSA	NO
b1	box esterno			
b2	box interrato			
b3	seminterrato			

c. Numero dei piani fuori terra

tipo	Piani f.t.	AMMESSO	
		SI	NO
1 A	1		
1 B	1 + soffitta		
2 A	2		
2 B	2 + soffitta		

tipo	Piani f.t.	AMMESSO	
		SINO	
3A	2+1 inclinato		
3 B	3		
3 C	2+sottotetto		

13 Elementi del quadro ambientale

a. Elettrodotti ad alta tensione

Elettrodotti ad alta tensione assenti

b. Risorse idriche

Torrenti e corsi d'acqua principali assenti

Canali, rogge assenti

c. Allevamenti

Allevamenti presenti assenti

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per l'ambito di trasformazione

14 Mitigazione dell'impatto acustico (DPR 142/2004)

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del DPR 30 marzo 2004, n. 142

15 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale interessata: strada provinciale 193 bis

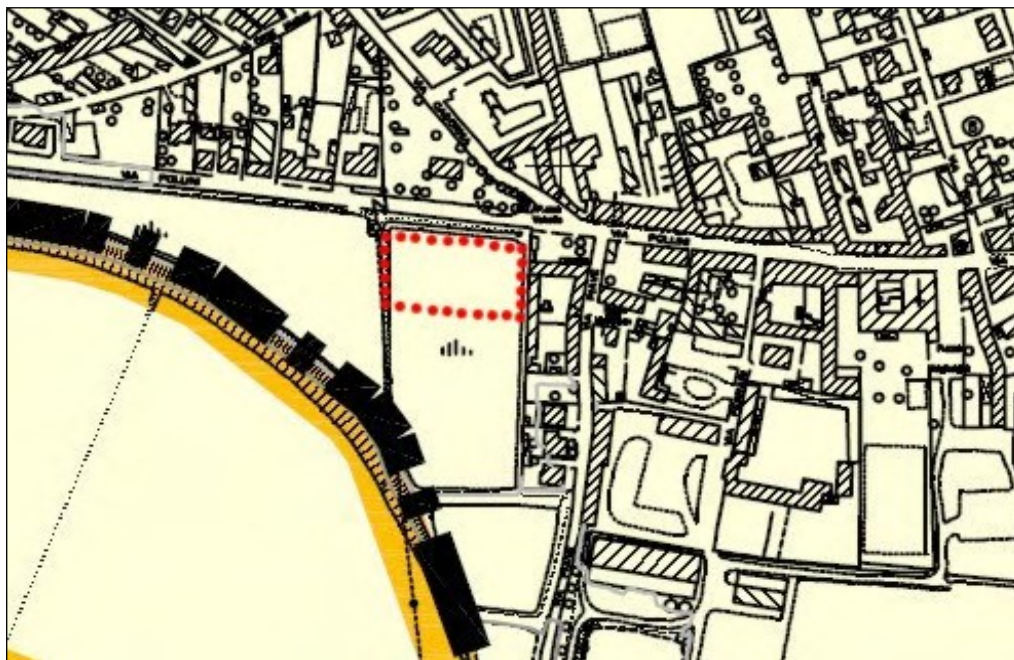
L'ambito di trasformazione in oggetto è esterno al perimetro del centro abitato e, pertanto, dovranno essere rispettate le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, secondo le indicazioni grafiche del DdP.

Gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate, previa approvazione della provincia.

16 Classe di fattibilità geologica

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (colore Giallo)

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5/comma 6 del D. Lgs. 258/2000 è subordinata all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio in tali zone.



Stralcio della "Carta di fattibilità geologica"

17 Tutela paesaggistica e storico-monumentale

a. Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1

lettere a) e b): "bellezze individue"	assenti	lettere c) e d): "belledi insieme"	assenti
---------------------------------------	---------	------------------------------------	---------

b. Vincoli D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1

lettera c): fiumi, torrenti, i corsi d'acqua	assenti	lettera g): foreste e boschi	assenti
--	---------	------------------------------	---------

areali di ritrovamento	assenti	areali di rischio	assenti
------------------------	---------	-------------------	---------

c. Tutela archeologica: zone di interesse archeologico (PTCP)

d. Disposizioni del PPR. immediatamente operative (Parte II, Titolo III)

ambiti di elevata naturalità (art. 17)	assenti	Siti UNESCO (art. 23)	assenti
laghetti di cava (art. 19)	assenti	Rete verde comunale (art. 24)	assenti
idrografia naturale superficiale (art. 20)	assenti	Centri e Nuclei Storici (art. 25)	assenti
idrografia artificiale della pianura (art. 21)	assenti	viabilità storica/paesaggistica (art. 26)	assenti
geositi (art. 22)	assenti	Belvedere, visuali, punti oss. (art. 27)	assenti

e. Degrado e compromissione del paesaggio (Parte II, titolo III, art. 28 norme PPR)

Eventi alluvionali	assenti	Aree di frangia destrutturate	assenti
Cave abbandonate	assenti	Aree industriali dismesse	assenti
Aziende ed aree agricole dismesse	assenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione.

18 Elementi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

a. PREVISIONI PRESCRITTIVE

Emergenze naturalistiche	assenti	Aree di elevato contenuto naturalistico	assenti
--------------------------	---------	---	---------

b. INDIRIZZI

aree di consolidamento dei caratteri naturalistici	assenti	centri e nuclei storici	assenti
aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica	assenti	viabilità storica principale	assenti
corridoi ecologici			
aree di particolare interesse paesistico	assenti assenti	rete viaria di struttura visuali sensibili	assenti assenti
aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi	presenti	percorsi di fruizione panoramica e ambientale	assenti

L'ambito di trasformazione non è interessato da previsioni prescrittive del PTCP, ma da "indirizzi", che dovranno avere risposta positiva, secondo quanto indicato successivamente nel capitolo di rispetto delle indicazioni delle RER.

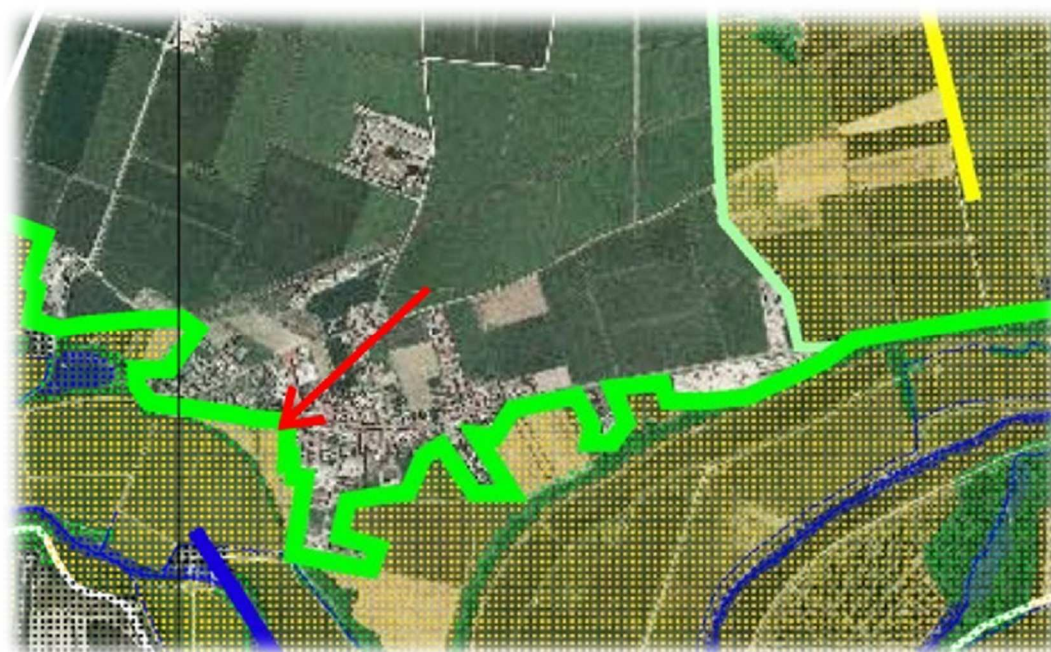
19 Elementi delle Rete Ecologica Regionale RER

a. Elementi di primo livello

Aree prioritarie per la biodiversità	AP 32	Gangli primari	assenti
Altre aree importanti per la biodiversità	assenti	Corridoi primari	assenti
Varchi (da mantenere e deframmentare)	assenti		

b. Elementi di secondo livello

Presenza di elemento di secondo livello	assenti
---	---------



Stralcio delle "Tavola RER", settore 56

L'ambito rientra in un "elemento di primo livello" della RER ("Area prioritaria per la biodiversità AP 32").

La scelta di PGT è di carattere strategico per esigenze territoriali, legate alla necessità di un corretto sviluppo del tessuto urbano che, in questo luogo, propone una ricucitura del tessuto eccessivamente sfrangiato. Ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 (paragrafo 2.5) e dell'allegato 7 della DGR 10962 del 30 dicembre 2009 saranno posti, a carico del piano attuativo, i seguenti interventi compensativi:

Tipologia: interventi di rinaturalizzazione, su una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dell'ambito, con un albero o un cespuglio ogni 20 m².

Qualità: l'alta qualità degli interventi deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto rigorosamente di specie autoctona.

Localizzazione: le piantumazioni saranno poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione, per salvaguardare la percezione visiva del paesaggio.

20 Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)**a.** Superficie da urbanizzare ex agricolam² 3.057 l'area è agricola nello stato di fatto**b.** VOCAZIONE AGRICOLA (Carta del valore agricolo)

Classe	3	Punteggio	75
c. DESTINAZIONE AGRICOLA (Carta di uso del suolo)			
Uso del suolo	seminativo	Riduzione punteggio	0,00
d. VALORE AGRICOLO			
Valore agricolo	MEDIO	Punteggio	75