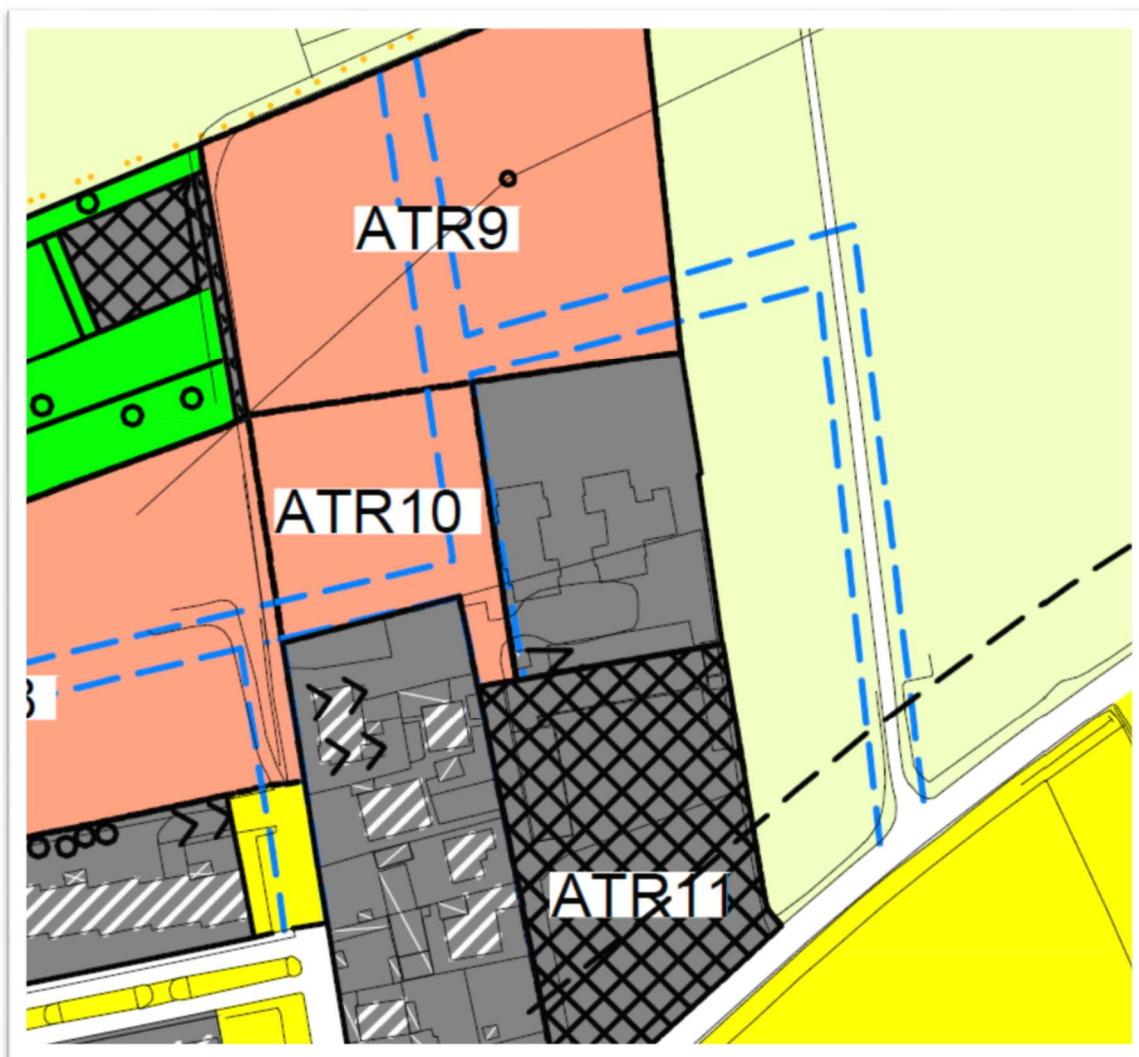


## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

soggetto a piano attuativo

scheda

**ATR 9**



*Stralcio del DdP: "Carta delle previsioni di piano"*



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

**1 Località ed identificazione:**

Zinasco Vecchio

via Negri

L'ambito si colloca nel quadrante nord ovest del paese

**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 <sup>2</sup> | 8.076 |
|--------------------------------|--------|----------------|-------|

**5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

|                                             |        |                                |      |
|---------------------------------------------|--------|--------------------------------|------|
| Indice di edificabilità territoriale minimo | It_min | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,70 |
|---------------------------------------------|--------|--------------------------------|------|

indici aggiuntivi (incentivi edificatori) Edilizia bioclimatica

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

**6 Volume edificabile**

|                               |        |                |       |     |          |
|-------------------------------|--------|----------------|-------|-----|----------|
| minimo                        | V_min  | m <sup>3</sup> | 5.653 |     |          |
| Edilizia bioclimatica         | V_bioc | m <sup>3</sup> | 565   | 10% | di V_min |
| Edilizia residenziale sociale | V_res  | m <sup>3</sup> | 565   | 10% | di V_min |
| totale                        | V_tot  | m <sup>3</sup> | 6.784 |     |          |

**7 Abitanti teorici**m<sup>3</sup>/abita 150

minimo n. 38

massimo n. 45

**8 Criteri generali di progettazione ed obiettivi**

- Completamento del tessuto residenziale della frazione, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della frazione, mediante la dotazione di area a verde e di parcheggi
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante la realizzazione di strade interne di servizio

Prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di aree intercluse, il progetto del piano attuativo dovrà garantire l'accessibilità alle aree retrostanti, poste a nord e ad est dell'ambito, anche non edificabili, mediante previsione di strade, oppure di aree verdi o di spazi pubblici comunque liberi da volumi edilizi.
- Devono essere realizzate le strade di progetto indicate nelle tavole grafiche.
- Deve essere realizzata la pista ciclabile di progetto indicata nelle tavole grafiche.

## 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                                                    |
| S <sub>Pp</sub> | Superficie a parcheggio privato   | = | 1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> 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 I<sub>f</sub>, il rapporto di copertura R<sub>c</sub> e le distanze interne D<sub>s</sub>, D<sub>c</sub> e D<sub>f</sub>, 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 <sup>2</sup> | ... quantificate dal progetto del piano attuativo |
| verde attrezzato | m <sup>2</sup> | 270                                               |
| parcheggio       | m <sup>2</sup> | 0                                                 |

- 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 <sup>2</sup> /abit | 26,50 | = m <sup>2</sup> | 1.193 |
| da cedere                  | m <sup>2</sup> /abit | 6,00  | = m <sup>2</sup> | 270   |
| parametriche monetizzabili | m <sup>2</sup> /abit | 20,50 | = m <sup>2</sup> | 923   |

### c. destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro            | abitanti  | superficie     |
|------------------|----------------------|-----------|----------------|
|                  | m <sup>2</sup> /abit | n         | m <sup>2</sup> |
| scuola           | 0                    | 45        | 0              |
| interesse comune | 0                    | 45        | 0              |
| verde attrezzato | 6,00                 | 45        | 270            |
| parcheggio       | 0,00                 | 45        | 0              |
| <b>totale</b>    | <b>6,00</b>          | <b>45</b> | <b>270</b>     |

## 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        |         |    |

### c. Box ed accessori

| COLLOCAZIONE BOX |               | AMMESSA |    |
|------------------|---------------|---------|----|
|                  |               | SI      | 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 |    |
|------|---------------|---------|----|
|      |               | SI      | NO |
| 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

presente elettrodotto a media tensione

### 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

Il progetto del piano attuativo dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dalla sua attuazione.

## 15 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale interessata: nessuna

L'ambito di trasformazione in oggetto è interno al perimetro del centro abitato e la viabilità di progetto del piano attuativo non interferisce con la viabilità provinciale.

## 16 Classe di fattibilità geologica

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

Comprende aree, poste sia sul Piano Generale della Pianura che nella valle fluviale, con caratteristiche geotecniche parzialmente limitanti (limi - limi sabbiosi e/o alternanze con livelli sabbiosi) localmente unite a potenziale risalita della falda a quote prossime al piano campagna; per queste motivazioni la realizzazione di insediamenti abitativi o produttivi richiede l'esecuzione di indagini puntuali che dovranno permettere la definizione dei parametri geo-meccanici e della reale situazione idrogeologica locale.



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): "belle di 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 | assenti         | percorsi di fruizione panoramica e ambientale | assenti         |

L'ambito di trasformazione non è interessato né da previsioni prescrittive né da indirizzi del PTCP.

## 19 Elementi delle Rete Ecologica Regionale RER

### a. Elementi di primo livello

|                                           |         |                              |         |
|-------------------------------------------|---------|------------------------------|---------|
| Aree prioritarie per la biodiversità      | assenti | Gangli primari               | assenti |
| Altre aree importanti per la biodiversità | assenti | Corridoi primari             | assenti |
| Varchi: da mantenere                      | assenti |                              |         |
| da deframmentare                          | assenti | 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 non rientra in un "elemento di primo livello" o di "secondo livello" della Rete Ecologica Regionale.

La scelta di PGT è di carattere strategico per esigenze territoriali, legate alla necessità di un corretto sviluppo del tessuto urbano. Ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 (paragrafo 2.5), non sono necessari particolari accorgimenti. Il DdP introduce opportune dotazione di aree verdi e di superficie permeabile, indicate fra i parametri urbanistici della presente scheda.

**20** Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)**a.** Superficie da urbanizzare ex agricolam<sup>2</sup> 8.076 l'area è agricola nello stato difatto**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 |
|-----------------|-------|-----------|----|