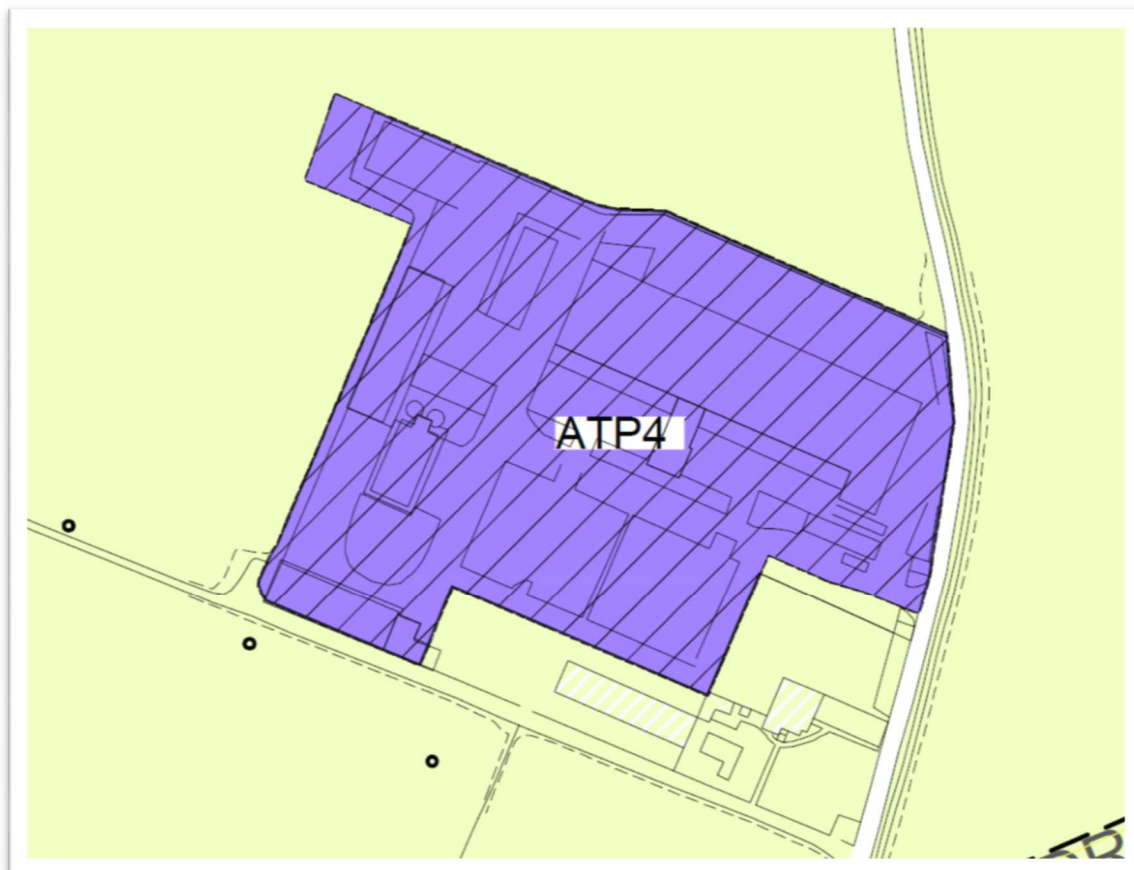


AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE

soggetto a piano attuativo

scheda

ATP 4



Stralcio del DdP: "Carta delle previsioni di piano"



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

1 Località ed identificazione:

Zinasco Nuovo - C.na Madonnina C.na Madonnina

L'ambito è costituito dalle strutture non utilizzate a scopo agricolo della cascina Madonnina, posta nel quadrante nord ovest del paese

2 Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di recupero

3 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4 Superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St	m ²	24.699
--------------------------------	----	----------------	--------

5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	m ² /m ²	0,50
--------------------------------------	----	--------------------------------	------

6 Superficie lorda di pavimento edificabile

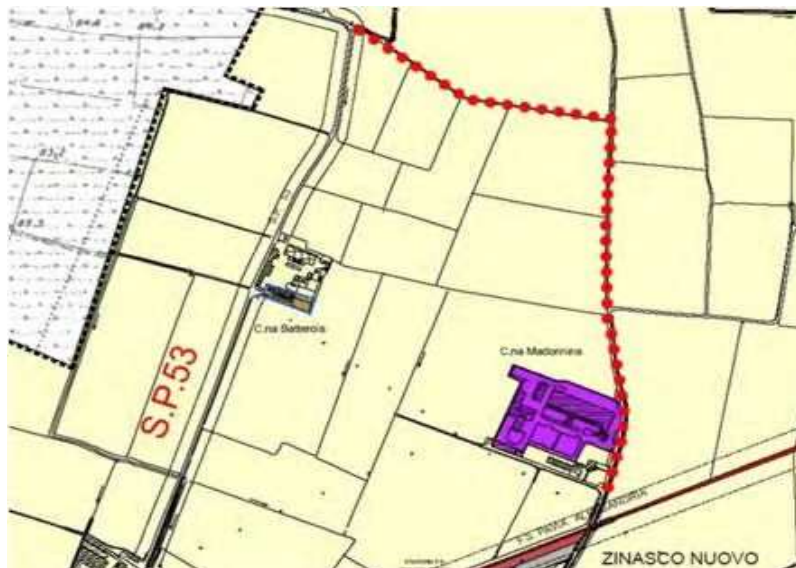
superficie lorda di pavimento	m ²	12.350
-------------------------------	----------------	--------

7 Criteri generali di progettazione ed obiettivi

- Minor consumo di suolo, mediante il recupero delle strutture non più utilizzate a scopo agricolo
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante la realizzazione di strade esterne di collegamento

Prescrizioni:

- Il collegamento stradale con l'esterno deve essere adeguato, mediante il potenziamento della via di accesso dalla strada provinciale 55 e Cascina Madonnina, con sezione stradale e finiture adeguate, da definire con il comune.



7 Realizzazione di servizi

a. cessione di aree e realizzazione dei servizi

- Obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sotto descritte.

strade interne verde attrezzato m² ... quantificata dal progetto del piano attuativo m² 617
 parcheggio m² 617

- 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 ciclopeditoni 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 seguenti opere di urbanizzazione secondaria, ovvero di corresponsione al comune dei relativi oneri secondo le tariffe comunali:

b. cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Ai fini del computo presunto delle aree per servizi, occorre suddividere il calcolo parametrico in base alle destinazioni consentite, che possono essere sia produttive che commerciali e direzionali, ognuna delle quali adotta un parametro diverso, da applicare sulla superficie lorda di pavimento SLP. Di seguito si riportano: destinazioni consentite e relative percentuali di SLP assunte per il calcolo, aree parametriche minime, aree da cedere al comune e aree monetizzabili.

utilizzo produttiva		% ipotesi di utilizzaz. produttiva		100%
SLP	totale produtt.+comm.	100%	= m ²	12.350
SLP	solo produttiva	100%	= m ²	12.350
parametriche	minime	m ² /m ²	0,20	= m ² 2.470
parametriche	da cedere	m ² /abit	0,10	= m ² 1.235
parametriche	monetizzabili	m ² /abit	0,10	= m ² 1.235
utilizzo commerciale		% ipotesi di utilizzaz. Commerciale		0%
SLP	totale produtt.+comm.	100%= m ²		12.350
SLP	solo commerciale	0%= m ²		0
parametriche	minime	m ² /m ² 1,00= m ²		-
parametriche	da cedere	m ² /abit1,00= m ²		-
parametriche	monetizzabili	m ² /abit0,00= m ²		-
utilizzo totale (produttiva+commerciale)		% ipotesi di util		100%

aree minime

utilizzo produttiva	= m ²	2.470
utilizzo commerciale	= m ²	0
totale	= m²	2.470

aree da cedere			
	utilizzo produttiva	= m ²	1.235
	utilizzo commerciale	= m ²	0
	totale	= m²	1.235
aree monetizzabili			
utilizzo	produttiva	= m ²	1.235
utilizzo	commerciale	= m ²	0
utilizzo	totale	= m²	1.235

c. destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	superficie per servizi		
	totale	1.235	%
verde attrezzato			50%
parcheggio			50%
totale			100%
			1.235

8 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	Altezza massima	=	massimo m 12,00 per gli edifici. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Htec	Altezza massima ciminiera, di lavorazione e simili	=	massimo m 40,00 con una distanza minima da edifici principali appartenenti ad ambiti residenziali pari all'altezza maggiore
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 calcolato in modo virtuale, con H=m 3,00
R ₀	Rapporto di occupazione del suolo	=	80% della Superficie fondiaria
Af	Verde ecologico privato	=	20% della Superficie fondiaria

9 Definizione degli altri parametri urbanistici

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 Tipologie consentite

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

TIPOLOGIA		AMMESSA	
		SI	NO
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

11 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
----------------------	---------

Il quadro ambientale denota la presenza di un allevamento di bovini. La presentazione del piano attuativo è subordinata alla completa dismissione dell'allevamento e alla successiva bonifica dell'area.

12 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.

13 Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale interessata:	nessuna
---------------------------------	---------

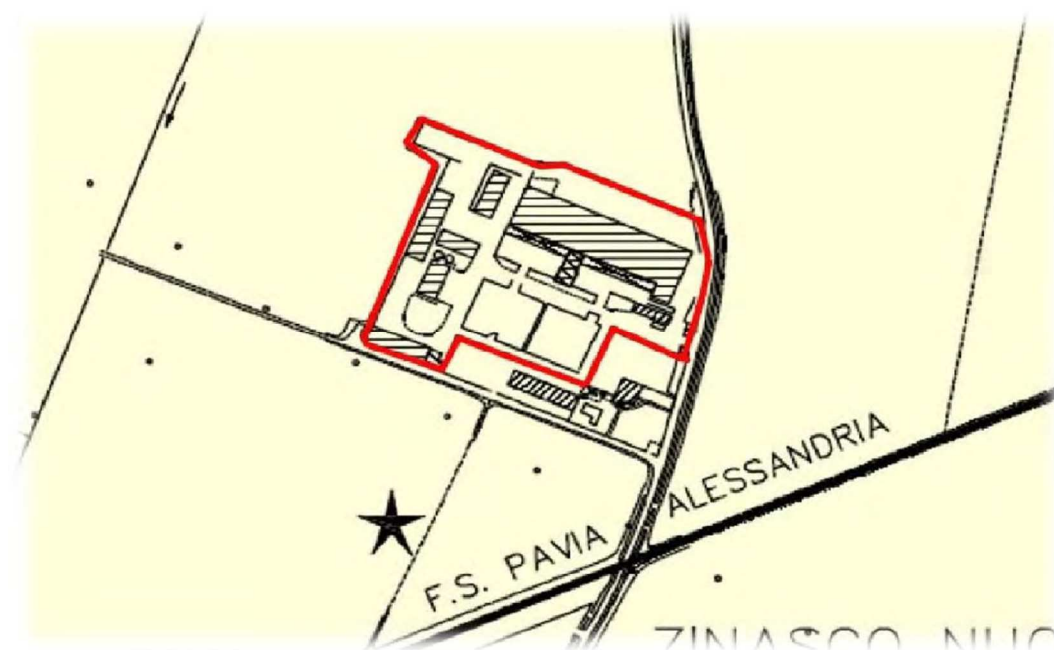
L'ambito di trasformazione in oggetto è esterno al perimetro del centro abitato e, pertanto, dovranno essere rispettate le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada, secondo le indicazioni grafiche del DdP.

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.

14 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 geomeccanici e della reale situazione idrogeologica locale.



Stralcio della "Carta di fattibilità geologica"

15 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
--	---------	------------------------------	---------

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

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

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	presenti	Allevamenti zootecnici intensivi	assenti

Non esistono presenze nel quadro ambientale che suggeriscono possibili implicazioni per il presente ambito di trasformazione. La presenza di azienda agricola dismessa, consente la riqualificazione di ambito degradato.

16 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	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.

17 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 opportuna dotazione di aree verdi e di superficie permeabile, indicate fra i parametri urbanistici della presente scheda.

18 Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)**a. Superficie da urbanizzare ex agricola**

m² 24.699 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	pioppeto	Riduzione punteggio	11
d. VALORE AGRICOLO			
Valore agricolo	BASSO	Punteggio	64

19 Bonifica (DLgs 152/2006)

L'ambito è interessato dalla presenza di un allevamento. Prima della realizzazione dei nuovi interventi sostitutivi o comunque, prima di un eventuale cambio di destinazione d'uso, è fatto obbligo di provvedere alle procedure di bonifica ai sensi e con le modalità del Titolo V della parte 4 - artt. 239-256) del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.