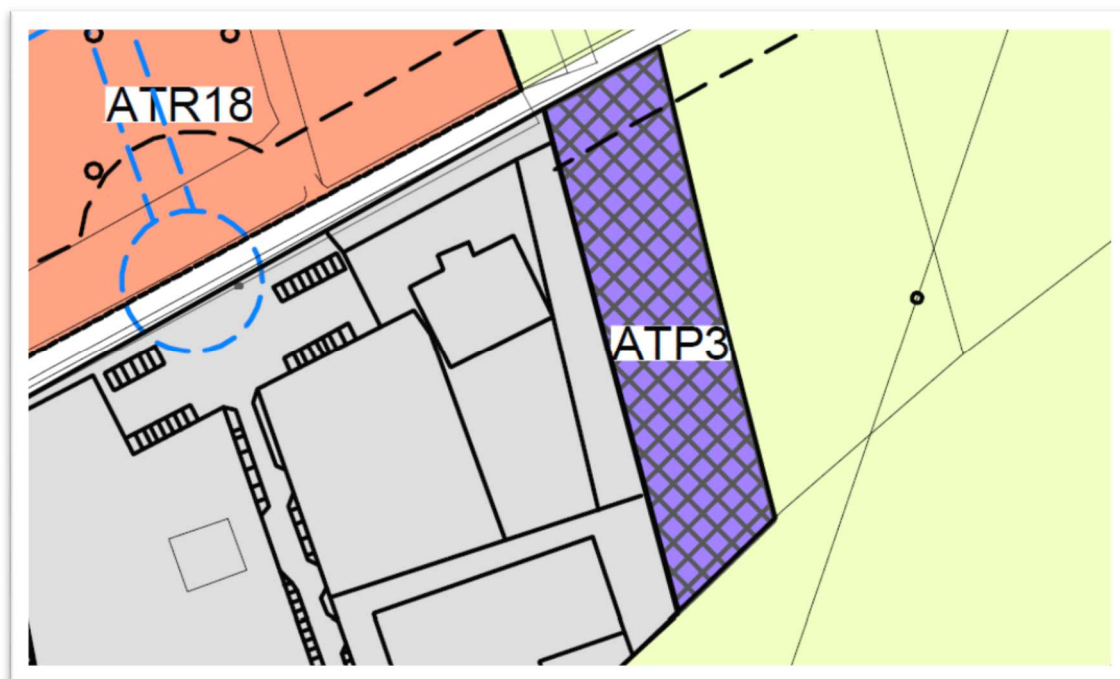


AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE del tessuto consolidato**soggetto a permesso di costruire convenzionato****scheda
ATP 3***Previsioni di piano***1 Località ed identificazione:**

via Matteotti

Sairano

L'ambito si colloca nel quadrante nord ovest del paese

2 Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato

3 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4 Superficie territoriale totale

superficie territoriale	St	m ²	5.261
-------------------------	----	----------------	-------

5 Edificabilità

Indice di utilizzazione territoriale	Ut	m ² /m ²	0,50
superficie lorda di pavimento edificabile	SLP	m ²	2.631

6 Criteri generali di progettazione ed obiettivi

- Completamento del tessuto produttivo del quartiere, per favorirne un armonico sviluppo.
- Adeguamento ed allargamento della strada esterna su cui si affaccia l'lotto

- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante la realizzazione di strade interne di servizio

7 Realizzazione di servizi

a. cessione di aree e realizzazione dei servizi

- Obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria sottodescritte.

strade interne	m ² ...	quantificate dal progetto del p.di c.c. quantificate dal progetto del
ampliamento strada di appoggio parcheggio	m ² ...	p.di c.c. quantificato in base alla dest. Prevista
	m ² 960	

- Obbligo di completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti, ovvero di adeguamento o di potenziamento delle opere necessarie per il servizio agli edifici oggetto del permesso di costruire convenzionato, a seconda della situazione dei luoghi, con verifica da parte del comune, a scomputo da quanto dovuto in base alle tariffe comunali relative agli oneri di urbanizzazione primaria.
- Corresponsione al comune degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti secondo le tariffe comunali.

b. cessione minima aree per servizi (parcheggio)

Ai fini del computo presunto delle aree per servizi (solo parcheggio), 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, a titolo di esempio: destinazioni previste e relative percentuali di SLP assunte per il calcolo, aree parametriche da cedere al comune.

utilizzo produttiva		% ipotesi di utilizzaz. produttiva		30%
SLP	totale produtt.+comm.	100%	= m ²	2.631
SLP	solo produttiva	30%	= m ²	789
parametriche produttive da cedere	m ² /m ²	5%	= m ²	39
utilizzo commerciale		% ipotesi di utilizzaz. Commerciale		70%
SLP	totale produtt.+comm.	100%= m ²		2.631
SLP	solo commerciale	70%= m ²		1.841
parametriche commerciali da cedere	m ² /m ²	50%	= m ²	921

c. destinazione delle aree per servizi da cedere

		% di SLP	m ²
parcheggio	utilizzazione produttiva	50%	39
parcheggio	utilizzazione commerciale	50%	921
totale		100%	960

8 Indici e parametri edilizi e 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 Dc	Altezza massima ciminiera, torri di lavorazione e simili	massimo m 40,00 con una distanza minima da edifici principali appartenenti = ad ambiti residenziali pari all'altezza maggiore
Ds	Distanza dai confini	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a = confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Df	Distanza dalle strade Distanza fra pareti finestre	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di = edifici vicini, lungo la fascia di rispetto stradale o, se non indicata, minimo m 5 = 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
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	= 80% della Superficie fondiaria
Af	Verde ecologico privato	= 20% della Superficie fondiaria

9 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		

10 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

11 Mitigazione dell'impatto acustico

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

12 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.

13 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.

14 Elementi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

a. PREVISIONI PRESCRITTIVE

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

b. INDIRIZZI

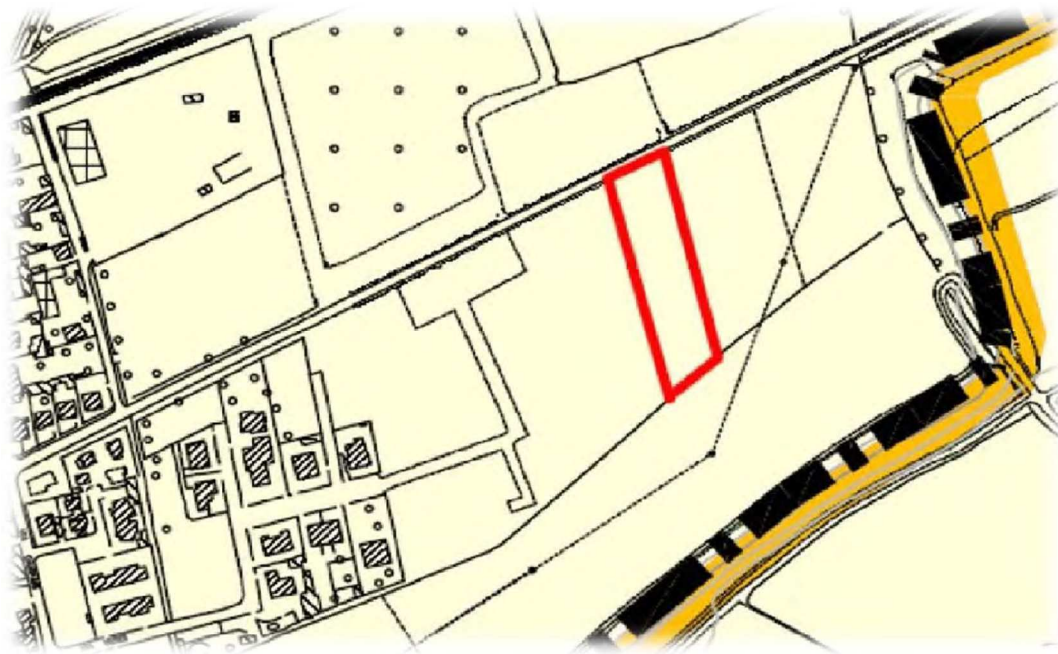
aree di consolidamento dei caratteri naturalistici	assenti	centri e nuclei storici	assenti
aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica	assenti	viabilità storica principale	assenti
corridoi ecologici	assenti	rete viaria di struttura visuali sensibili	assenti assenti
aree di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

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

15 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"

16 Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)

a. Superficie da urbanizzare ex agricola

m² 5.261 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
---------------	------------	---------------------	---

d. VALORE AGRICOLO

Valore agricolo	MEDIO	Punteggio	75
-----------------	-------	-----------	----

17 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	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 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.