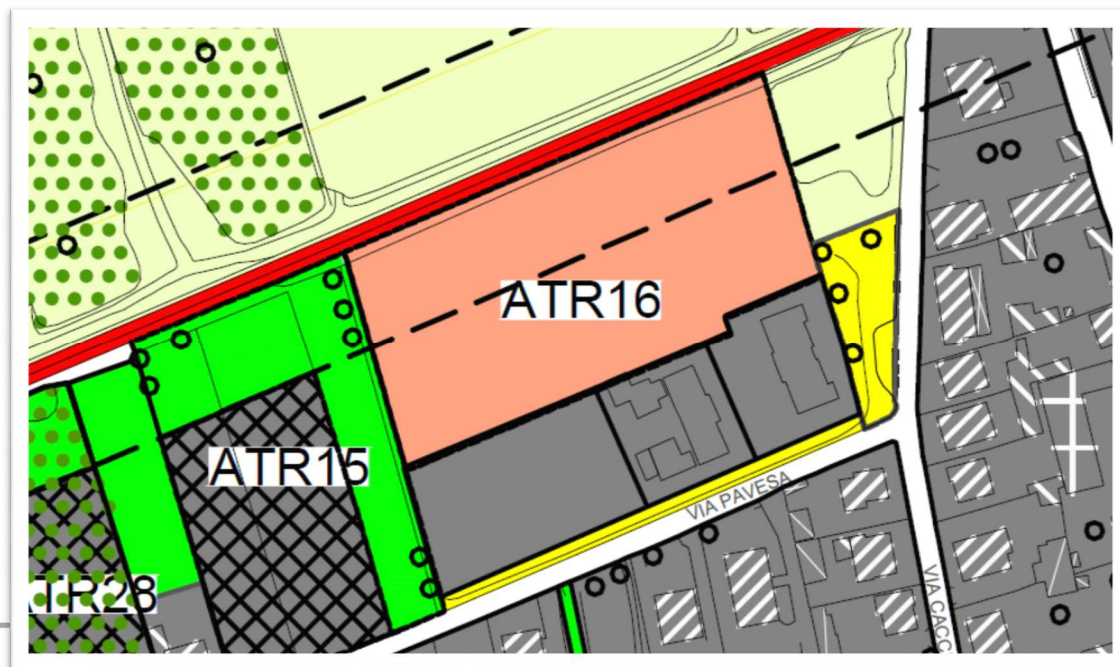


AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

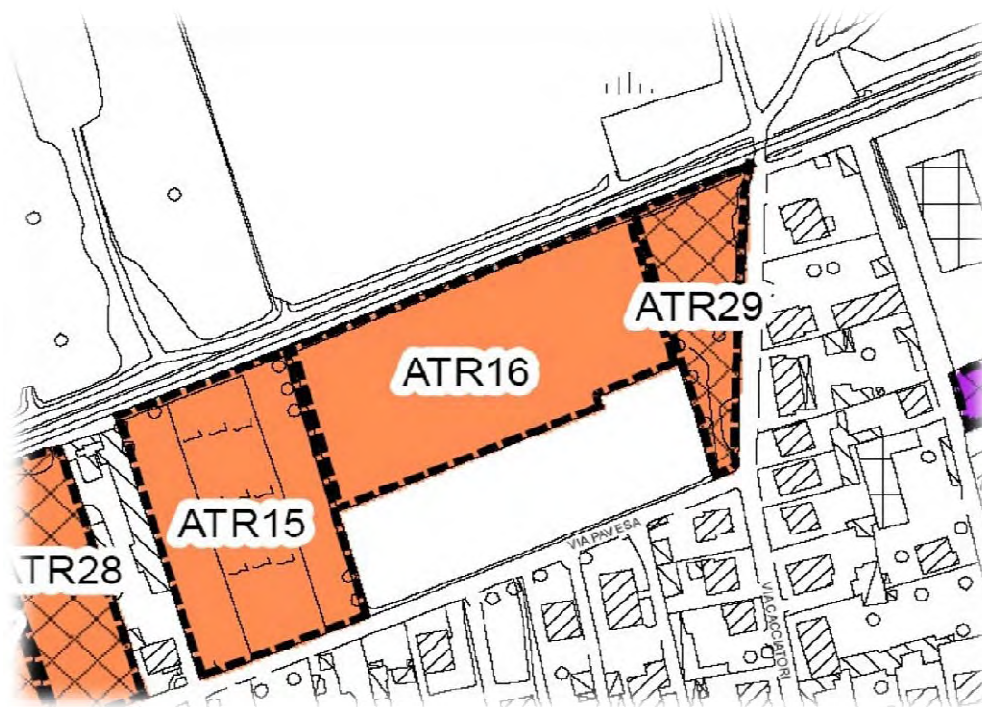
scheda

soggetto a piano attuativo

ATR 16



Stralcio del DdP: "Carta delle previsioni di piano"



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

1 Località ed identificazione:

Sairano

via Pavesa

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 ²	7.451
--------------------------------	--------	----------------	-------

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	5.216
-------	----------------	-------

Edilizia bioclimatica

V_bioc	m ³	522	10%	di V_min
--------	----------------	-----	-----	----------

Edilizia residenziale sociale

V_res	m ³	522	10%	di V_min
-------	----------------	-----	-----	----------

totale

V_tot	m ³	6.259
-------	----------------	-------

7 Abitanti teorici

m ³ /abitante	150
--------------------------	-----

minimo n. 35

massimo n. 42

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 diservizio

a. Prescrizioni:

Al fine di evitare la formazione di aree intercluse, il progetto del piano attuativo dovrà garantire l'accessibilità alle aree di trasformazione poste a ovest e ad est dell'ambito, mediante previsione di strade interquartiere.

b. Edificabilità in rapporto alla linea ferroviaria (DPR 753/1980)

Devono essere rispettate le norme vigenti (DPR 11 luglio 1980, n. 753) per la costruzione, ricostruzione e ampliamento di manufatti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria di m 30.

c. Impatto acustico in rapporto alla linea ferroviaria

Devono essere rispettate le norme vigenti (DPR 18 novembre 1998, n. 459) per la protezione acustica degli interventi dal rumore prodotto dalla linea ferroviaria.

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	252	
parcheggio	m ²	181	

- 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 /abit26,50	= m ²	1.113
da cedere	m ² /abit10,30	= m ²	433
parametriche monetizzabili	m ² /abit16,20	= m ²	680

c. destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
scuola	0	42	0
interesse comune	0	42	0
verde attrezzato	6,00	42	252
parcheggio	4,30	42	181
totale	10,30	42	433

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

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 agricolam² 7.451 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 a riposo	Riduzione punteggio	0,00
---------------	---------------------	---------------------	------

d. VALORE AGRICOLO

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

AMBITO RESIDENZIALE del tessuto consolidato

scheda

soggetto a permesso di costruire convenzionato**ATR 22***Previsioni di piano***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 permesso di costruire convenzionato

3 Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4 Superficie territoriale totale

superficie fondiaria	Sf	m ²	2.554

5 Volume edificabile

Indice di edificabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	1,00
Volume edificabile	V	m ³	2.554
Abitanti teorici	abit.	n.	17

6 Criteri generali di progettazione ed obiettivi

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

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 p.di
ampliamento strada di appoggio parcheggio	m ² ...	c.c.	
	m ²	102	

- 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 sul costo di costruzione secondo le tariffe comunali.

c. destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie m ² /abit	n	m ²
parcheggio		6,00	17	102	

8 Indici e parametri edilizi e di sostenibilità insediativa

H	Altezza massima degli edifici	=	8,50	m
Dc	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	
Ds	Distanza dalle strade	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5	
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m	
Rc	Rapporto di copertura Rapporto di	=	50%	della Superficie fondiaria
Ro	occupazione del suolo	=	80%	della Superficie fondiaria
Af	Verde ecologico privato	=	20%	della Superficie fondiaria
Np Spp	Indice di piantumazione di aree a verde privato	=	un albero ogni 40 m ² di Af	
	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume	

9 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

10 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.

11 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.

12 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"

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. 2)	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	assenti	viabilità storica principale	assenti
corridoi ecologici	assenti	rete viaria di struttura visuali sensibili	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 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
---	---------

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.

16 Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)

a. Superficie da urbanizzare ex agricola

m² 2.554 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	prato	permanente	Riduzione punteggio	0,00
---------------	-------	------------	---------------------	------

d. VALORE AGRICOLO

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

17 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		