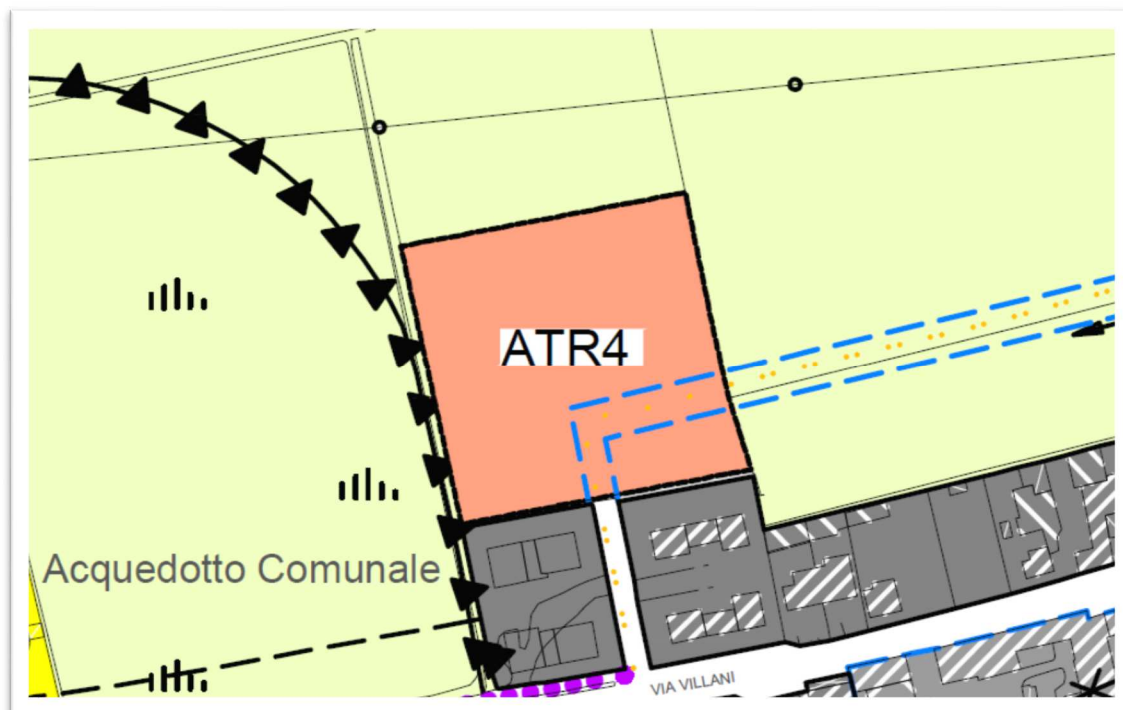


AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

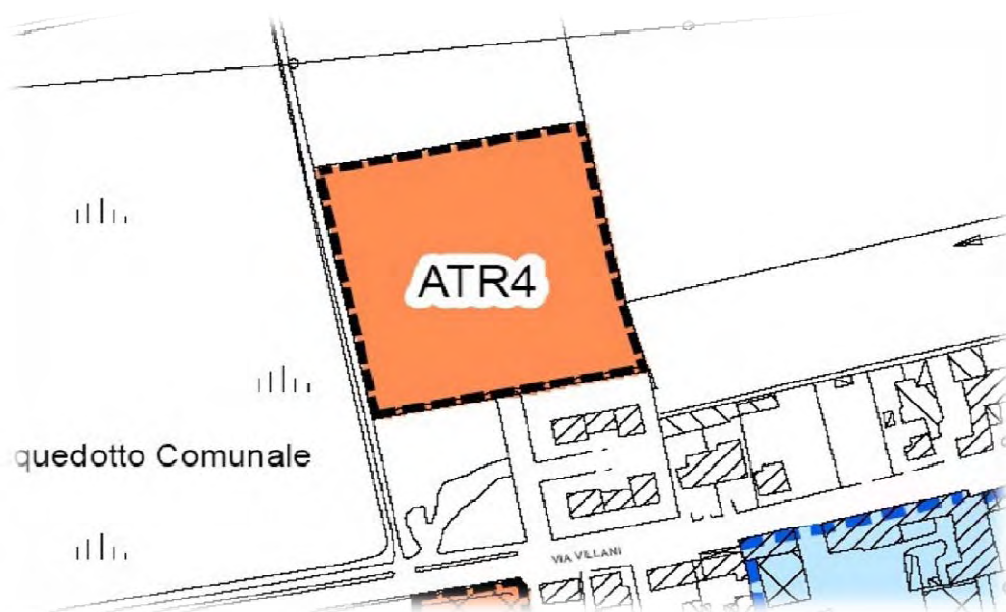
soggetto a piano attuativo

scheda

ATR 4



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 Villani

L'ambito si colloca nel quadrante sud ovest del paese, lungo una strada interna che si innesta da nord sulla strada provinciale 193bis.

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	6.513
--------------------------------	--------	----------------	-------

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	4.559		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	456	10%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	456	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	5.471		

7 Abitanti teoricim³/abita 150

minimo n. 30

massimo n. 36

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

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 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
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	216
parcheggio	m ²	216

- 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	954
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	432
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	522

c. destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n	m ²
scuola	0	36	0
interesse comune	0	36	0
verde attrezzato	6,00	36	216
parcheggio	6,00	36	216
totale	12,00	36	432

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 intensivi di animali 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

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		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			

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	presenti
---	----------



Stralcio delle "Tavola RER", settore 56

L'ambito rientra in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale.

Ai sensi della DGR n. VIII/8515 del 26 novembre 2008, non sussistono obblighi diretti da parte dei PGT per questi elementi, che costituiscono ambiti complementari di permeabilità ecologica in ambito pianiziale in appoggio alle aree prioritarie per la biodiversità. Al fine di contenere al minimo la riduzione di detta permeabilità della trama naturalistica dello spazio aperto, sono previsti interventi di naturazione minima a scopo compensativo a carico del piano attuativo ed al suo interno, volte alla ricomposizione della trama naturalistica dello spazio aperto, in conformità al progetto di Rete Ecologica Locale (REC), che sarà predisposto ai sensi del Capitolo 5 dell'Allegato alla DGR 8515/2008. Le compensazioni minime sono le seguenti: aree verdi permeabili, non inferiori ai valori indicati dai parametri urbanistici della presente scheda, disposte a fascia di larghezza non inferiore a m 2,00 lungo almeno il 30% del perimetro delle superfici fondiari, verso la campagna, con cortina di essenze vegetali di alto fusto, con un albero ogni m 5, e con essenze vegetali a cespuglio nel numero di un esemplare ogni 30 m² di superficie verde permeabile.

20 Determinazione del valore agricolo (DGR 8059/2008)**a.** Superficie da urbanizzare ex agricolam² 6.513 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	risaia	Riduzione punteggio	-25,00
---------------	--------	---------------------	--------

d. VALORE AGRICOLO

Valore agricolo	ALTO	Punteggio	100
-----------------	------	-----------	-----