

P.C.C. N. 2 - Progetto di cambio di destinazione d'uso finalizzato alla riqualificazione ambientale

Recependo l'osservazione dell'ufficio tecnico comunale, l'A.C. introduce la modifica della destinazione d'uso sulle aree cartografate con la sigla "PCC n. 2" in quanto si è riscontrato che la previsione di "Ambito Artigianale" già prevista dal P.R.G. vigente non è attuabile a causa dell'esigua sezione della strada vicinale di accesso, il cui calibro è insufficiente a recepire veicoli industriali di grossa dimensione. Considerato inoltre che la superficie dell'intervento è modesta in relazione alle modifiche viabilistiche necessarie e considerata la vicinanza con la fascia di tutela ambientale lungo il colatore Gandiolo, l'A.C. accoglie la richiesta dell'osservazione per un

intervento di carattere residenziale che consente la riqualificazione degli edifici esistenti dismessi senza interventi di modifica sulla viabilità.

1 Modalità di intervento

L'ambito identificato con la sigla "**pcc 2**"

Le previsioni trovano attuazione mediante il ricorso al "Permesso di Costruire convenzionato" di cui all'art. 35.2

Compensazione

L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla cessione gratuita delle quantità previste di aree di servizio pubblico e alla monetizzazione dovuta a completamento delle quantità di aree a servizio non cedute all'interno dell'Ambito, comporta l'onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale fonoassorbente a protezione del paesaggio agrario confinante e l'onere derivante dall'attuazione del piano di riforestazione delle aree spondali del fiume Po e/o del Canale Gandiolo secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Ip	Indice di permeabilità	%	50
H	Altezza	m	9
Cc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-P.R
Cf	Distanza minima tra fabbricati	m	Art.18-2 P.R
Cs	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3 P.R.

In fase di attuazione esecutiva sono consentite modifiche che dimostrano un migliore assetto pubblico generale. La localizzazione dello standard è da ritenersi non vincolante.

Le tipologie degli edifici dovranno rispondere alla migliore distribuzione spaziale e alle disposizioni in ordine al contenimento del suolo e consumi energetici, isolamento, orientamento e insolazione secondo i migliori principi della sostenibilità ambientale ed ecologica. L'organismo edilizio dovrà rapportarsi in modo armonico con il suo intorno sia per la sua forma, per i suoi materiali, per i suoi colori al fine di ridurre al minimo gli impatti rispetto al paesaggio agrario e urbano esistente.

3 Destinazioni d'uso

Categoria Ammessa	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	

	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

Caratteristiche territoriali dell'ambito di Trasformazione " p.c.c. n.2"

L'area è ubicata a sud del territorio comunale, nei pressi del colatore Gandiolo, lungo la strada vicinale. Per la distribuzione interna delle aree edificabili è prevista l'accesso ai lotti dall'esistente strada vicinale, con viabilità privata interna.

Caratteristiche dell'ambito "pcc n.2" -Garantire un'area di sosta pubblica - ridurre l'impatto sul vicino colatore Gandiolo mediante la rimozione di attività insalubri - riqualificare un comparto ex artigianale in via di dismissione	Previsioni di pianificazione attuativa - Realizzare una barriera vegetale a protezione del suolo agricolo - L'ubicazione e la superficie prevista in loco per lo standard non è vincolante e a giudizio dell'amministrazione può essere modificata mediante un differente ricorso alla monetizzazione degli oneri.
--	---

Parametri Urbanistici e Capacità insediativa dell'ambito soggetto a Permesso di costruire convenzionato "P.C.C.2"

Ambiti di trasformazione RESIDENZIAL E	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Capacità volumetrica lt.1 mc/mq mc	Capacità insediativa a Abitanti mc150/Ab n°	Standard 39 mq/ab	Standard In loco 10% minimo mq	Standard Da monetizzare mq
	23.455	23.455	157	6123	612	5511