

COMUNE DI GOSSOLENGO

PIACENZA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE 2011

VARIANTE 2015

PSC
R AII

ALLEGATO - SCHEDE D'AMBITO

Arch. Benito Dodi

Prof. P.L. Vercesi

Dott. Mauro Perracino - Studio Phytosfera

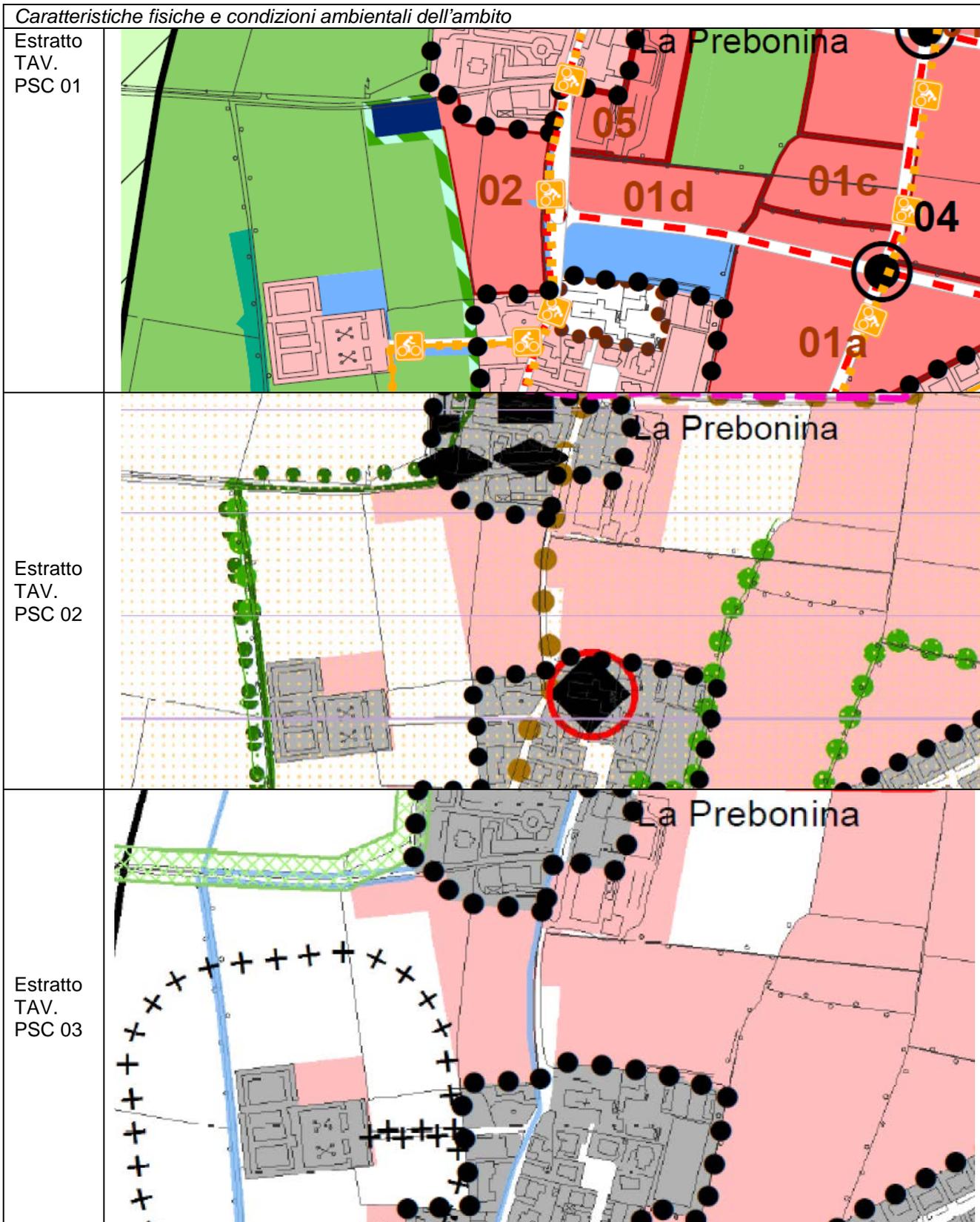
IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 26/05/15
Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29/10/15

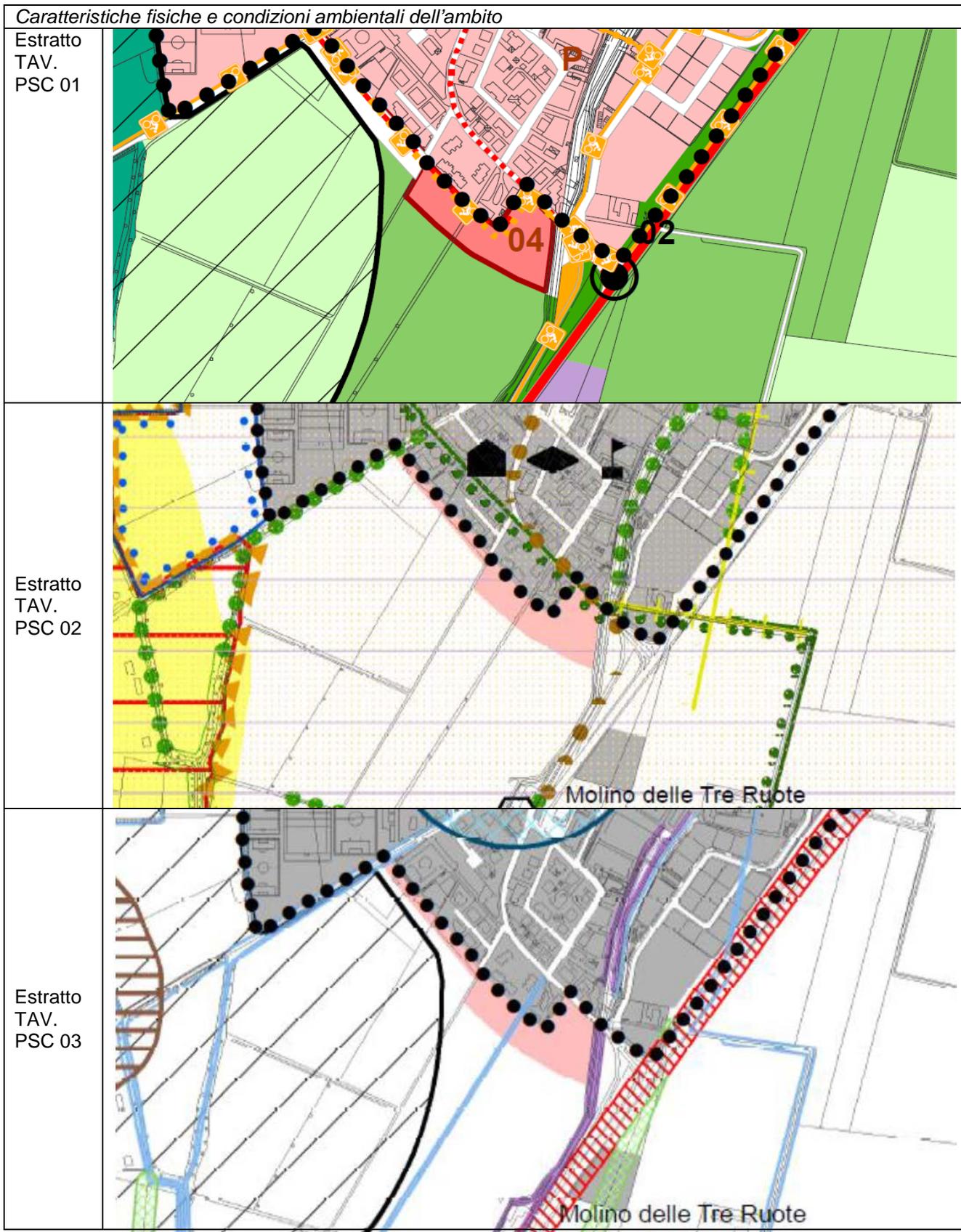
ID Ambito	ANS_R_02
Località	GOSSOLENGO



Indirizzi progettuali e direttive				
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa.			
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia (descrizione)	<p>Edificazione aggregata che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.). - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano.</p>			
Funzioni ammesse (%)	Residenza 80 % Attività commerciali e artigianali compatibili con la destinazione a residenza 20% max			
Dimensionamento	SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO			
	Denominazione:	ANS_R_02		
	Superficie Territoriale	ST		15.255,09 mq
	Indice di utilizzazione territoriale	UT	Scelta AC	0,25 mq/mq
	Dotazioni territoriali per abitante	DT	Scelta AC	50,00 mq/ab
	Edilizia Residenziale Sociale	ERS	LR 20/00	0,00 mq/ab
	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	3.813,77 mq
	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	11.441,32 mc
	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	95,34

	Perequazione Territoriale	PT	ATI * DT	4.767,22	mq
	Superficie Fondiaria	SF	ST - PT	10.487,87	mq
	Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SF	1,09	mc/mq
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi	<p>- Perequazione Territoriale pari a 50 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico.</p> <p>- Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali.</p> <p>- Realizzazione e progettazione ambientale di vasca di laminazione come richiesta dei gestori delle reti idriche</p> <p>La vasca di laminazione dovrà considerare i "criteri per la progettazione degli invasi artificiali di raccolta acque" in merito alle "linee guide per la costruzione della Rete Ecologica locale in riferimento all'Atto di Consiglio Provinciale n. 10 del 25/03/2013</p> <p>Acquisizione area attraverso la monetizzazione e la perequazione</p>				
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p>Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili.</p> <p>Incentivazione della raccolta differenziata.</p> <p>Controllo e riorganizzazione delle reti di scarico fognario</p> <p>Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti.</p> <p>Verificare l'inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree di valenza ambientale.</p> <p>Garantire l'invarianza idraulica e l'integrità della fascia di rispetto idraulico del canale di bonifica presente;</p> <p>Verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione.</p> <p>Per gli interventi si rimanda alle Schede d'ambito contenute all'interno della VALSAT.</p>				
Aspetti condizionanti	<p>Presenza della fascia di rispetto idraulico del canale di bonifica denominato Rio San Antonio, corrente lungo il confine est.</p> <p>Presenza di filari in adiacenza e all'interno dell'ambito tutelati ai sensi dell'art. 31 – Assetto Vegetazionale - delle NTS del PSC".</p> <p>Presenza di zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 36bis del PTCP)</p> <p>Presenza di zone interessate da bonifiche storiche di pianura (art. 26 del PTCP)</p>				

ID Ambito	ANS_R_04
Località	GOSSOLENGO



Indirizzi progettuali e direttive				
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa con miglioramento dei collegamenti tra i tessuti residenziali e miglioramento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche.			
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia (descrizione)	<p>Edificazione aggregata che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.). - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano.</p>			
Funzioni ammesse (%)	<p>Residenza 80 %</p> <p>Attività commerciali e artigianali compatibili con la destinazione a residenza 20% max</p>			
Dimensionamento	SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO			
	Denominazione:	ANS_R_04		
	Superficie Territoriale	ST		11.532,00 mq
	Indice di utilizzazione territoriale	UT	Scelta AC	0,25 mq/mq
	Dotazioni territoriali per abitante	DT	Scelta AC	50,00 mq/ab
	Edilizia Residenziale Sociale	ERS	LR 20/00	0,00 mq/ab
	Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	2.883,00 mq
	Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	8.649,00 mc
	Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	72,07

	Perequazione Territoriale	PT	ATI * DT	3.603,75	mq
	Superficie Fondiaria	SF	ST - PT	7.928,25	mq
	Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SF	1,09	mc/mq
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi	<p>- Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 50 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico.</p> <p>- Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali.</p>				
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p>Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili.</p> <p>Incentivazione della raccolta differenziata.</p> <p>Controllo e riorganizzazione delle rete di scarico fognario</p> <p>Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti.</p> <p>Verificare l'inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree di valenza ambientale.</p> <p>Garantire l'invarianza idraulica e l'integrità della fascia di rispetto idraulico dei canali di bonifica Rio Comune di Destra, Rio Pusterla e Rio degli Ossi;</p> <p>Verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione.</p> <p>Per gli interventi si rimanda alle Schede d'ambito contenute all'interno della VALSAT.</p>				
Aspetti condizionanti	<p>Area in parte compresa in una zona di rispetto militare.</p> <p>Presenza della fascia di rispetto idraulico dei canali di bonifica Rio Comune di Destra, corrente lungo il confine est, Rio Pusterla e Rio degli Ossi, paralleli tra di loro, presenti all'interno dell'ambito in direzione sud-nord.</p> <p>Presenza di zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 36bis del PTCP)</p> <p>Presenza di zone interessate da bonifiche storiche di pianura (art. 26 del PTCP)</p> <p>Presenza di progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 53 del PTCP)</p>				

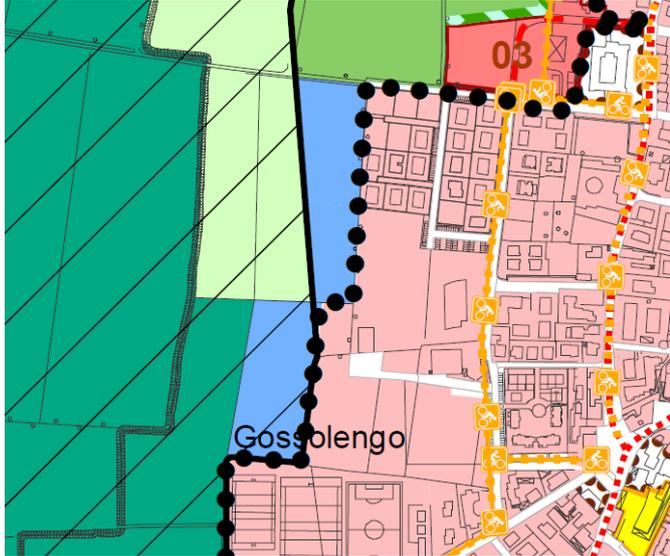
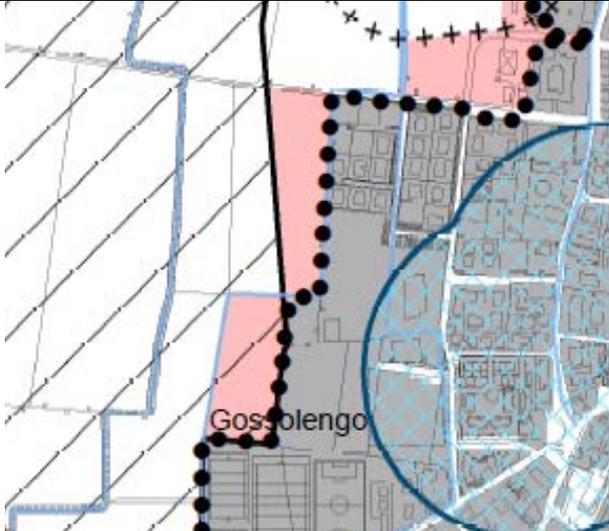
ID Ambito	ANS_R_05
Località	GOSSOLENGO



Indirizzi progettuali e direttive	
Obiettivi dell'intervento	Offerta di edilizia abitativa.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia (descrizione)	<p>Edificazione aggregata che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza (cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc.). - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti commerciali: commercio al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; - insediamenti direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; - insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.); - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano.</p>
Funzioni ammesse (%)	<p>Residenza 80 %</p> <p>Attività commerciali e artigianali compatibili con la destinazione a residenza 20% max</p>

Dimensionamento	SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO			
	ANS_R_05			
DENOMINAZIONE				
Superficie Territoriale	ST		12.440 mq	
Indice di utilizzazione territoriale	UT	Scelta AC	0,25 mq/mq	
Dotazione territoriale per abitante	DT	Scelta AC	50 mq/ab	
Edilizia Residenziale Sociale	ERS	Lr 20/2000	0 mq/ab	
Superficie utile lorda	SUL	ST*UT	3.110 mq	
Volume utile lordo	VUL	SUL*3	9.330 mc	
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL/120	78	
Perequazione territoriale di 1° livello	PT1	ATI*DT	3.888 mq	
Perequazione territoriale di 2° livello	PT2	Scelta Ac	0 mq	
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1+PT2	3.888 mq	
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT/ATI	50 mq/ab	
Perequazione sociale	PS	SUL*ERS	0 mq	
Superficie fondiaria teorica	SFT	ST-PT1	8.553 mq	
Superficie fondiaria effettiva	SFE	ST-TDT	8.553 mq	
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS*3/120	0	
Indice di fabbricabilità fondiario privato	IF	VUL/SFT	1,09 mc/mq	
Indice di fabbricabilità premiale max	Ifpm	Scelta Ac	0 mc/mq	
Indice di fabbricabilità fondiario perequativo	IFP	VUL/(SFT-PT2)	1,09 mc/mq	
Credito edilizio della città pubblica	CECP	UT*TDT	971,88 mc	
Dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi	<p>- Perequazione Territoriale di 1° livello (PT1) pari a 50 mq/ab di cui almeno 10 mq sono da destinarsi a parcheggi pubblici accessibili da strade di uso pubblico.</p> <p>- Possibilità di monetizzazione e di cessione di aree esterne all'ambito da reperire in ambiti destinati dal PSC come dotazioni territoriali o ecologico ambientali.</p>			
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p>Incentivazione soluzioni tecnico-edilizie per ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili.</p> <p>Incentivazione della raccolta differenziata.</p> <p>Controllo e riorganizzazione delle rete di scarico fognario</p> <p>Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti.</p> <p>Verificare l'inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree di valenza ambientale.</p> <p>Garantire l'invarianza idraulica e l'integrità della fascia di rispetto idraulico del canale di bonifica presente;</p> <p>Verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione.</p> <p>Le acque chiare vengono recapitate nella vasca di laminazione dell'ambito ANS_R_02 e le acque nere dovranno essere recapitate nell'impianto di sollevamento dell'ambito ANS_R_01d.</p> <p>Per gli interventi si rimanda alle Schede d'ambito contenute all'interno della VALSAT.</p>			
Aspetti condizionanti	<p>Presenza della fascia di rispetto idraulico di un canale di bonifica.</p>			

ID Ambito	Dotazioni territoriali in espansione
Località	GOSSOLENGO

<i>Caratteristiche fisiche e condizioni ambientali dell'ambito</i>	
Estratto TAV. PSC 01	
Estratto TAV. PSC 02	
Estratto TAV. PSC 03	

Indirizzi progettuali e direttive	
Obiettivi dell'intervento	Offerta di dotazioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia (descrizione)	<p>Edificazione aggregata che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona e operi come ricucitura degli spazi già edificati.</p> <p>Funzioni insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc. - insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc. <p>Utilizzo di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti a quelli individuati nella relativa Unità di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Realizzazione di infrastrutture di interesse comune e spazi collettivi pubblici o di riqualificazione e arredo urbano.</p>
Funzioni ammesse (%)	100% spazi e attrezzature di interesse pubblico
Dimensionamento	Superficie territoriale 14.750,74 mq Art. 32/IV RUE – “Servizi pubblici di quartiere”
Elementi di mitigazione e dotazioni ecologico-ambientali	<p>Controllo e riorganizzazione delle rete di scarico fognario</p> <p>Definizione aree di intervento in continuità ai centri edificati esistenti.</p> <p>Verificare l'inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree di valenza ambientale.</p> <p>Verifica della sostenibilità da parte del sistema di depurazione.</p>
Aspetti condizionanti	<p>Area in parte compresa in una zona di rispetto militare.</p> <p>Presenza di zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 36bis del PTCP)</p> <p>Presenza di zone interessate da bonifiche storiche di pianura (art. 26 del PTCP)</p> <p>Presenza di progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 53 del PTCP)</p>