

Ambito di Trasformazione 04

St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc/mq	mc/mq		mq	mq	mq	mc
4.755	0,8	0,6		1.375			
Pcv	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
-	0,30		8,50	5,00	5,00	10,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è un ampio terreno prativo posto tra le Vie Pianazze e Via Oberdan, interclusa all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
DESTINAZIONE: art 20.1 residenziali (R)
DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); art 20.2 – produttive artigianali (P); art 20.3 Commerciali (C); art. 20.5 attività agricola (A); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.
VINCOLI: Nessuno
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: La trasformabilità dell'area è da correlarsi all'opportunità di realizzare un intervento residenziale che realizzi e riqualifichi l'ambito, realizzando un parcheggio di interscambio con il percorso ciclabile di mezza costa identificato, un'area a verde e gioco di quartiere, con la previsione dei marciapiedi lungo le Vie Pianazze e Oberdan. L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima indicata. Risulta importante la realizzazione del parcheggio con pavimentazione drenante e utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, nonché la formazione/riqualificazione del percorso ciclabile/pedonale indicato. Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA: previsione di alberature nel parcheggio pubblico e sistemazione a verde dell'area a parco attrezzato con giochi