



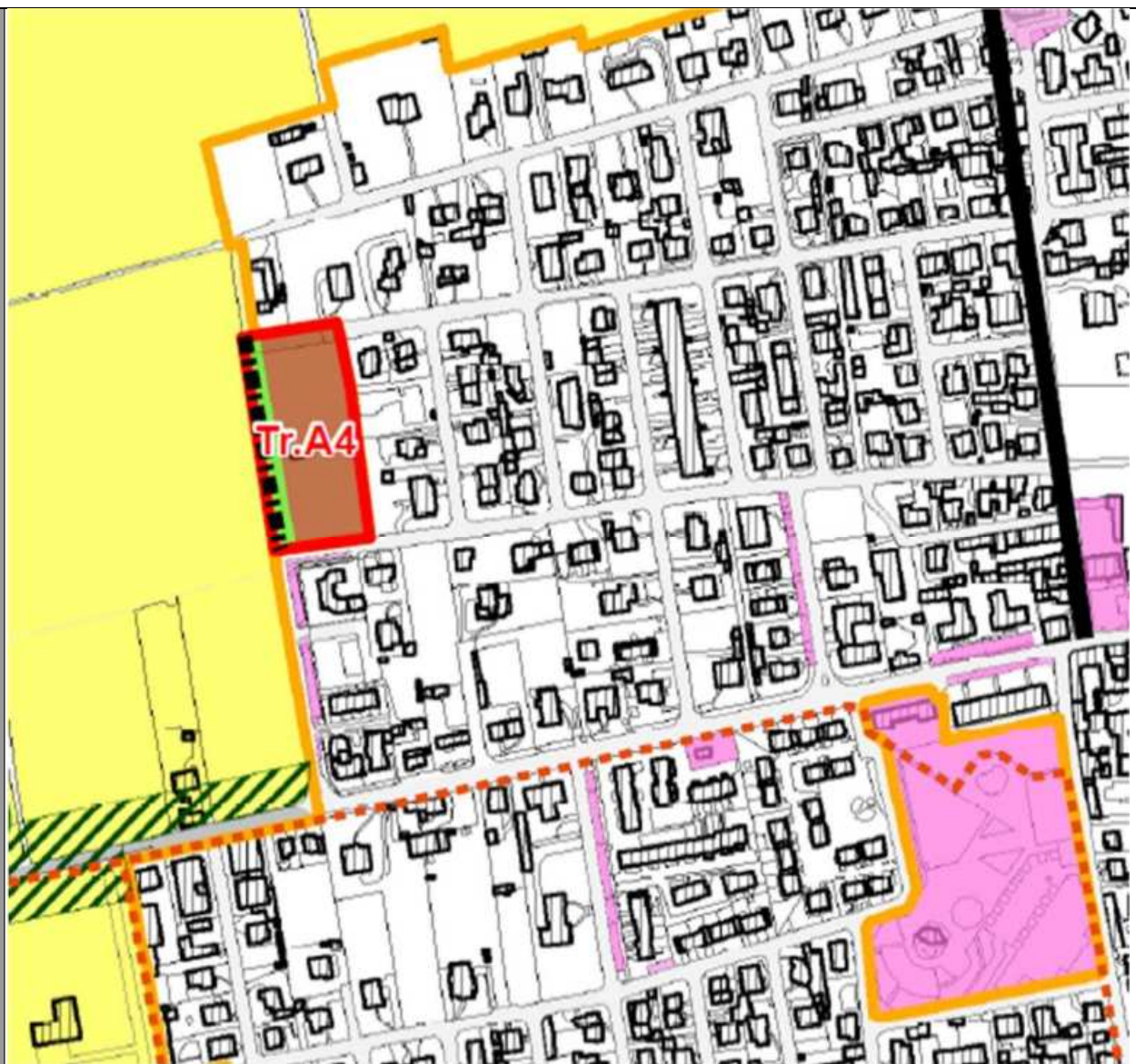
12.SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

12.1 Ambito di Trasformazione TR.A4

DENOMINAZIONE	Ambito di trasformazione urbanistica numero: Tr.A4 Da realizzarsi mediante Pianificazione Attuativa	TITOLO	PRIVATO PUBBLICO ☒ ☐
ESTRATTO FOTO AEREA			



ESTRATTO CARTOGRAFICO



INDICI E PARAMETRI

St = 7.435 mq indicativi

It = 1,2 mc/mq

Rc max = 50%

Sup. cessione = 30% della St, destinati a verde attrezzato e sede stradale, monetizzabile ove ravvisata la necessità da parte dell'Amministrazione comunale.

H max dell'edificio: 13,10 metri, 3 piani f.t.

Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento, da verificare con rilievo topografico.

DESCRIZIONE	Si tratta di un'area prativa di frangia urbana, localizzata a ovest del Tessuto Urbano Consolidato. Confina a nord, a est e a sud con lotti residenziali appartenenti al tessuto residenziale, caratterizzato da un sistema reticolare, uniforme, secondo uno schema sequenziale diffuso. A ovest confina con l'ambiente del verde, e diviene elemento morfologico per la definizione della frangia urbana del Comune.	OBIETTIVI	Realizzazione di un Piano attuativo a destinazione principalmente residenziale; Definizione morfologica del margine edificato a ovest rispetto all'intorno, con particolare attenzione alla funzione di ridisegno della frangia urbana dell'edificato, e conseguentemente con particolare sensibilità progettuale nei confronti dell'ambiente agro-boschivo che si estende verso ovest; Realizzazione del tratto stradale, individuato cartograficamente, che permetta di creare una bretella infrastrutturale a margine dell'edificato per il traffico interno del Comune.
DESTINAZIONI D' USO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziali e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare (rif. Articolo 19 "destinazioni d'uso" delle N.T.A. del Piano delle Regole): Residenziale; Terziaria; Commerciale, con le esclusioni di cui sotto; DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE: Commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita, vendita all'ingrosso, logistica commerciale. Ogni altra destinazione d'uso citata nell'art.19 "destinazioni d'uso" delle N.T.A. del Piano delle Regole	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN QUANTITA' MINIMA PARI A 20% DELLA SLP DELL'AMBITO. In alternativa possono essere realizzate funzioni diverse, che siano compensate dalla realizzazione di opere di interesse pubblico da realizzarsi anche all'esterno dell'Ambito di trasformazione, purché ad esso funzionalmente collegate. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le tipologie di edilizia residenziale sociale. Tale differente articolazione del Piano Attuativo è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale. NON SI PREVEDE OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE



OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

La superficie richiesta per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è pari al 30% della sup. territoriale del PA.



Tra le opere di urbanizzazione si prevede l'ampliamento e la riqualificazione del tratto stradale individuato indicativamente all'interno del perimetro del PA (estratto precedente), con individuazione di idonea area verde di mitigazione.

Si richiede particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile. Si rimanda alla Normativa sovraordinata di riferimento;

L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. è subordinata alla obbligatoria esecuzione di opere di drenaggio e di canalizzazioni idonee allo

INFRASTRUTTURE

Viene richiesta la realizzazione di un tratto stradale, indicativamente rettilineo e di lunghezza 130m (pari al lato lungo del perimetro del PA stesso), che connetta la via vicinale dei Regondi alla Via Trento.



Si dovrà inoltre tener conto del traffico veicolare che andrà ad interessare il sistema infrastrutturale esistente limitrofo al PA, studiandone innesti, aree di manovra, coni visivi e ogni altro elemento progettuale atto a salvaguardare la sicurezza veicolare e pedonale.



	smaltimento delle acque meteoriche e di falda.		
PEREQUAZIONE	Non prevista.	RETE VERDE METROPOLITANA / RETE ECOLOGICA	Creazione di un tessuto edificato che disegni, anche attraverso l'infrastruttura prevista, il limite urbano del tessuto edificato del Comune. Trattasi di area di frangia, interessata da trasformazioni limitrofe recenti: la morfologia, il rapporto pieni – vuoti e la maglia infrastrutturale interna devono essere coerenti con l'esistente.  Definizione morfologica e percettiva dell'asse stradale da realizzare, connettendolo alla tratta esistente, che sia anche corridoio ecologico composto da spazi verdi aperti, di permeabilità urbana, e che connetta il tessuto edificato previsto con il consolidato esistente limitrofo. Diviene elemento morfologico di definizione della frangia urbana.



			
PRESCRIZIONI	1) La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare piani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche. 2) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e la sistemazione delle aree di pertinenza devono essere coerenti con il tessuto territoriale, con i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; 3) Ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento “una tantum”; 4) Le essenze arboree ed arbustive di previsione devono essere di specie autoctone e non allergeniche; 5) In fase di attuazione degli interventi è fatto obbligo di: • Adottare le misure necessarie all'eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili. • Adottare accorgimenti per contenere il consumo di acqua potabile • Relativamente agli impianti tecnologici degli edifici, prevedere l'utilizzo di idonee tecniche di risparmio idrico come, ad esempio, i limitatori di flusso, frangigetto/frangiflutto, limitatori di pressione, docce a basso consumo, interruttori meccanici di flusso, rubinetti elettronici, ecc.		
NOTE	Vincoli: Le classi di fattibilità e sismicità geologica individuate dallo studio geologico comunale adeguato alla LR 12/2005 risultano compatibili con le previsioni dell'ambito in oggetto, fatto salvo per il canale del reticolo idrico e la relativa fascia di rispetto individuata. Dovrà essere verificato, in funzione delle previsioni d'uso definite in sede progettuale, l'azzonamento previsto dal piano di azzonamento acustico comunale. Non si rilevano interferenze con altri vincoli. Rete ecologica: Non si individuano interferenze con la rete ecologica regionale (RER) pur confinando a ovest con elementi di secondo livello, e con la rete ecologica metropolitana (REM);		



Fasce verdi verso le aree libere con destinazione agricola: che tali opere di mitigazioni dovranno essere costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali” del PTM.

Mitigazioni: si richiama il contenuto della sezione “mitigazioni” del rapporto ambientale VAS, cap. 8.2.1