

### 4.17.2. Schede descrittive e progettuali degli Ambiti di Trasformazione AT individuati

Il PGT individua gli ambiti di trasformazione (AT), per i quali predispone delle schede analitiche.

#### 4.17.2.1. L'ambito di trasformazione AT2\_A

##### Inquadramento



L'ambito AT2\_A è costituito da aree prevalentemente ricadenti, nel PRG precedente, in zone omogenee con previsione di piani attuativi non ancora attuati. A questi si aggiunge l'area del Centro Sportivo Mascagni (non rientrante nel calcolo della ST totale, ma solo come previsione di cessione al Comune, così come specificato di seguito).

##### Dati quantitativi

- Superficie Territoriale: 22.786 mq, di cui:
  - Aree a Concentrazione Volumetrica: 6.864 mq, così concentrati
    - ✓ Sub Ambito A = 4.429 mq;
    - ✓ Sub Ambito B = 2.435 mq;
  - Aree a viabilità interna: 2.511 mq
  - Aree a Cessione gratuita a Servizi di interesse comunale: 13.411 mq;

- Previsione di cessione al Comune del Centro Sportivo Mascagni (tale ambito non produce volumetria);
- Cessione e Monetizzazione di aree a servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica:
  - Cessione di 18 mq/ab, pari a 1.638 mq (10 mq/ab. per aree verdi, 8 mq/ab. per parcheggi);
  - Monetizzazione da applicare alla differenza tra la nuova dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione del PGT (*vedi Relazione Generale e NTA del Piano dei Servizi*) e i 18 mq/ab ceduti;
- Rispetto dello standard qualitativo: Cessione del Centro Sportivo Mascagni oltre il minimo previsto dal PGT (1.638 mq in base ai 18 mq/ab.) e Cessione di 13.411 mq per Servizi di Interesse Comunale.
- Indice It perequativo min: 0,45 mc/mq;
- Indice It perequativo max: 0,5 mc/mq;
- Indice It per edilizia convenzionata/Housing Sociale: 0,15 mc/mq;
- Indice max totale: 0,6 mc/mq;
- Volume min: 10.253,7 mc;
- Volume max : 11.393 mc;
- Volume max, compresa edilizia convenzionata e/o Housing Sociale: 13.671,6 mc;
- Abitanti max insediabili: 91 teorici
- H max: Mt 15 (max 4 piani ft + 1 piano mansardato). Non è ammesso il recupero del sottotetto.
- Rc: max 50%
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - GF1 Residenza;
  - Gf2.2 Attività artigianale di servizio;
  - Gf3.1 Unità immobiliari aventi SLP  $\leq$  mq 150;
  - Gf3.2 Medie attività: unità immobiliari aventi SLP  $>150$  e  $\leq 500$  mq (esclusivamente per il Sub Ambito C);
  - Gf5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;
  - Gf5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) non alimentari, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600 (esclusivamente per il Sub Ambito C);

### Ulteriori prescrizioni

- la progettazione delle aree dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n° 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06;
- In sede di attuazione, di comune accordo con l'UTC, dovranno obbligatoriamente essere seguiti indirizzi e criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientali specifici, tesi alla creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, all'inserimento paesistico-ambientale degli interventi e alla definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti, con riferimento alle tipologie e le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP vigente;
- In sede di attuazione, dovranno obbligatoriamente essere recepiti i vincoli geologici e le norme geologiche (di cui allo Studio Geologico costituente il presente PGT cui si rimanda) verificando, di comune accordo con l'UTC, che gli interventi previsti siano ad essi conformi.

## Schema concettuali

