

Ambiti di trasformazione A: AT_A1, AT_A2, AT_A3, AT_A4

Obiettivi della trasformazione:

- Formazione nuova zona residenziale (area già prevista nel PRG previgente e confermata dal PGT previgente)
- I quattro ambiti AT_A1, AT_A2, AT_A3 e AT_A4 data la loro contiguità sono descritti contestualmente come formanti il gruppo AT_A, seppure attuabili individualmente
- Sistemazione viabilità della zona con collegamento principale con via Roma

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale, così come disciplinata dall'art. 14 delle "Disposizioni Comuni" delle NTA, ammessa fino al 100% della capacità insediativa di ogni singolo comparto. Nel rispetto della capacità insediativa massima, con indice territoriale di 0,5 mq/mq; entro tale indice territoriale è ammessa, come destinazione complementare alla residenza, la destinazione commerciale, per la quale si applica l'indice territoriale di 0,05 mq/mq.

Indici urbanistici

Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico:

- AT_A1: 5.368 mq
- AT_A2: 2.899 mq
- AT_A3: 4.230 mq
- AT_A4: 5.300 mq

IT = 0,50 mq SL/mq ST

SL max ammessa:

- AT_A1: 2.684 mq
- AT_A2: 1.450 mq
- AT_A3: 2.115 mq
- AT_A4: 2.650 mq

Hmax: 8,50 m con terzo piano mansardato

IC = 50%

IPT = 30%

DC - Distanza dai confini: minimo 5,00 m verso l'esterno;

DS - Distanza dalle strade: 5.00 m;

DF- mt. 7.50 tra i fabbricati interni al perimetro dell'ambito A

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico, così come disciplinato dalle disposizioni del Piano dei Servizi di cui alle NTA, è disciplinata dall' art.6 del PdS che si riporta di seguito.

Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

- a) Residenze: 18,0 mq/abitante equivalente, ogni abitante corrisponde a 40 mq di SL;
- b) Attività terziarie, Attività ricettive ed artigianato di servizio: 100% della SL;
- c) Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (servizi sportivi coperti): 100% della SL (comprensivi della quota di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89);

- d) per le attività commerciali valgono le disposizioni dell'art. 27 delle Disposizioni Comuni.

La dotazione minima di aree a parcheggio per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:

- Residenza: 8 mq/ abitante equivalente, ogni abitante corrisponde a 40 mq di SL;
- Attività industriali e artigianali: 10% della SL;
- Attività terziarie, Attività ricettive ed artigianato di servizio: 50% della SL;
- Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (servizi sportivi coperti): 75% della SL.

Dotazione aggiuntiva

Ai sensi delle disposizioni del Piano dei Servizi di cui alle NTA: finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Modalità attuativa

Piano Attuativo ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R.12/2005 per AT_A1, AT_A2 e AT_A3;

Permesso di costruire convenzionato per AT_A4.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione all'atto del collaudo amministrativo delle opere previste in convenzione
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione urbanistica

Criteri di negoziazione

- cessione gratuita della dotazione minima o suo asservimento all'uso pubblico con obblighi manutentivi a carico del privato. È ammessa la monetizzazione, ad eccezione della quota a parcheggi
- vista l'articolata conformazione dell'AT_A e la posizione di contiguità ad ambiti residenziali già edificati è ammessa l'attuazione dei singoli comparti (AT_A1, AT_A2, AT_A3, AT_A4) in autonomia rispetto agli altri
- tipologie edilizie: abitazioni singole – binate, palazzine o a schiera con lunghezza max mt. 28
- in caso di interventi che, dal punto di vista energetico, siano maggiormente performanti rispetto a quanto definito dal quadro dispositivo vigente, potranno essere applicati criteri premiali con le modalità indicate all'articolo art. 34 DC delle NTA

Criteri di intervento

Generali

Sono escluse dall'AT_A aree di proprietà del Demanio idrico nello stato di fatto.

La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo, e il consolidamento dei filari

esistenti. In fase di progettazione attuativa si dovranno individuare soluzioni per la formazione di reti ecologiche di collegamento con le aree a verde a valenza paesistico-ambientale o alle reti ecologiche esistenti sul territorio al fine della valorizzazione e del potenziamento dei servizi ecosistemici.

Riconoscimento e valorizzazione dei paesaggi minimi ai sensi dell'articolo art. 35 DC delle NTA.

Allargamento di via Lombardia, esterna all'ambito: 6,00 m di carreggiata e 1,5 m di marciapiede.

Si prescrive l'inedificabilità di nuovi corpi di fabbrica nelle fasce di Prima Approssimazione dell'elettrodotto esistente, senza alcuna possibilità di riduzione delle stesse

Applicazione dei principi e della normativa sulla invarianza idraulica e idrologica.

Specifici

AT_A1: realizzazione della riqualificazione di via Lombardia nel tratto antistante il comparto con adeguamento della sezione; reperimento della dotazione minima a parcheggio

AT_A2: realizzazione della riqualificazione di via Lombardia nel tratto antistante il comparto con adeguamento della sezione reperimento della dotazione minima a parcheggio

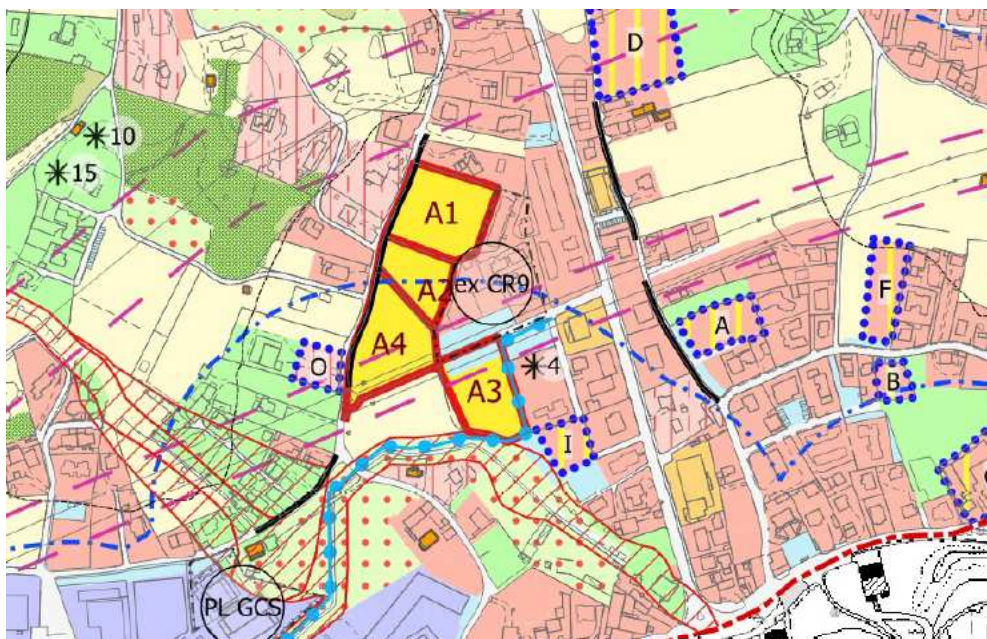
AT_A3: integrale reperimento della dotazione minima al netto della superficie già ceduta all'ente comunale per realizzare il tratto di collegamento della pista ciclabile identificata nell'area di cui al mappale N°8657 FG 9 (pari a mq 525); realizzazione viabilità di collegamento con via Roma nel tratto a nord al comparto

AT_A4: realizzazione della riqualificazione di via Lombardia nel tratto antistante il comparto; realizzazione viabilità di collegamento tra via Lombardia e via Roma nel tratto a sud del comparto compresi eventuali parcheggi.

Schema indicativo

Lo schema di seguito riportato è indicativo, mentre sono da ritenersi prescrittivi i criteri di intervento sopra individuati per i singoli comparti.

Di seguito sono riportati in apposite schede la mappa dei vincoli presenti e gli elementi qualificanti il contesto dell'intervento.



LEGENDA

Confini comunali

Disciplina del Documento di Piano

Ambiti di trasformazione - Parte II Titolo II

Ambiti di rigenerazione urbana - Parte II Titolo II

Disciplina del Piano delle Regole

Nuclei di Antica Formazione (NAF) - Parte IV Titolo II art. 4

Sistema residenziale

Verde privato - Parte IV Titolo II art. 10

Sistema produttivo

Sistema del terziario

Sistema agricolo ambientale

Disciplina del Piano dei Servizi

Aree e attrezzature per servizi

strada

Nuova viabilità interpodereale

Nuovo percorso mobilità attiva

Percorso archeologico del 'Cervo Fossile'

Vincoli

Vincoli ambientali e paesaggistici

Aree protette

Boschi e foreste (fonte: PIF)

Ambiti estrattivi - Piano Cave provinciale DCR 848 del 29/09/2015

Vincoli idrogeologici

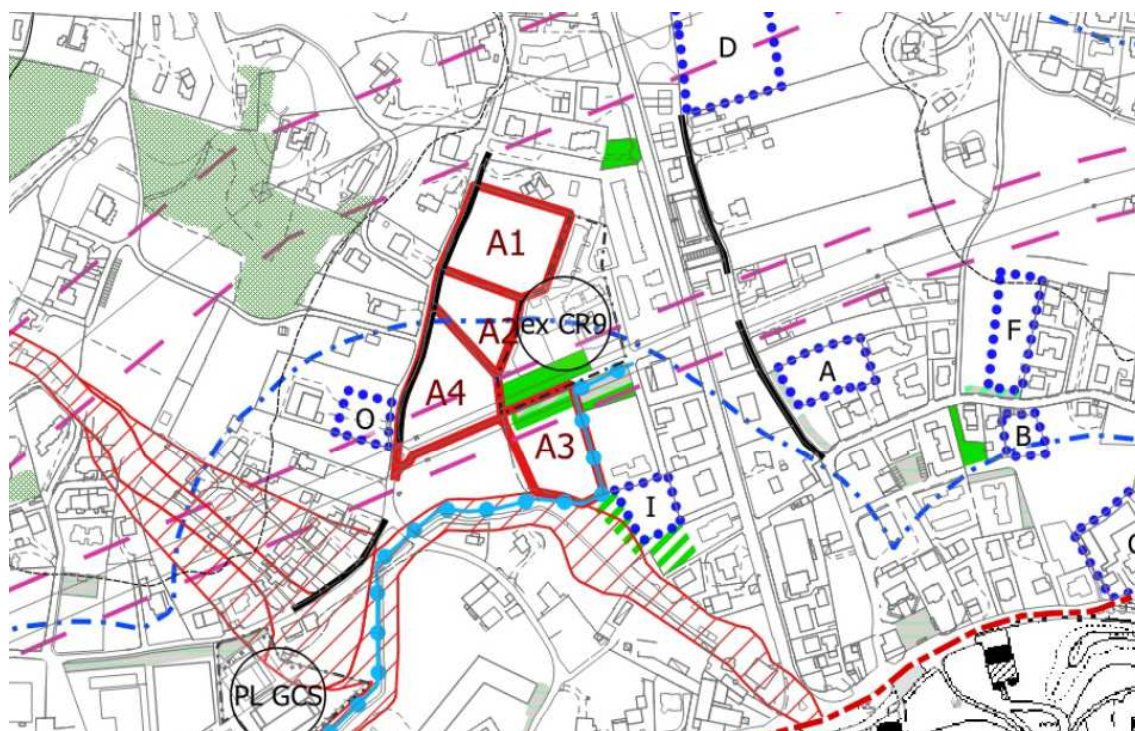
Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 - ricognizione 2013

Classe 4 e 3 vincolante fattibilità geologica - fonte: Componente geologica PGT 2024

Zona Tutela Assoluta - 10m

Rispetto captazioni idropotabili - 200m

Figura 1 schema insediativo



LEGENDA

Confine comunale

Disciplina del Piano dei Servizi

Servizi amministrativi e di interesse comune

Servizi per l'istruzione

Servizi per l'istruzione in progetto

Servizi Religiosi

Servizi sanitari

Servizi sociali e sanitari in progetto

Servizi socio - culturali

Servizi socio - culturali in progetto

Servizi per lo sport

Aree verdi e piazze

Aree verdi e piazze in progetto

Parcheggi

Parcheggi in progetto

Servizi tecnologici

Servizi tecnologici in progetto

Nuova viabilità interpodereale - ipotesi di tracciato

Nuova viabilità interpodereale

Nuovo percorso mobilità attiva

Percorso archeologico del 'Cervo Fossile'

Adeguamento sezione stradale

Disciplina del Piano delle Regole

Ambiti a SL definita - Parte IV Titolo II artt. 9 e 12

Piani attuativi vigenti

* Norme particolari - Parte IV Titolo II art. 25

Cascine e malghe di interesse storico ambientale - Parte IV Titolo II art. 5

Ambito di non esclusione attività insalubri - Parte IV Titolo II art. 11 c. 5

Disciplina del Documento di Piano

Ambiti di trasformazione

Ambiti di Rigenerazione Urbana

Vincoli ambientali e paesaggistici

Aree protette

Ambiti estrattivi - Piano Cave provinciale DCR 848 del 29/09/2015

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - fascia di rispetto di 150 m (D.Lgs. 42/2004)

Vincolo archeologico ai sensi dell'art.13 DLgs 42/2004

Boschi e foreste (fonte: PIF)

Vincoli infrastrutturali

Fascia di rispetto cimiteriale

Fascia di rispetto depuratore

Distanza di Prima Approssimazione (DPA) elettrodotti

Fascia di rispetto metanodotto

Fascia di rispetto stradale

Vincoli idrogeologici

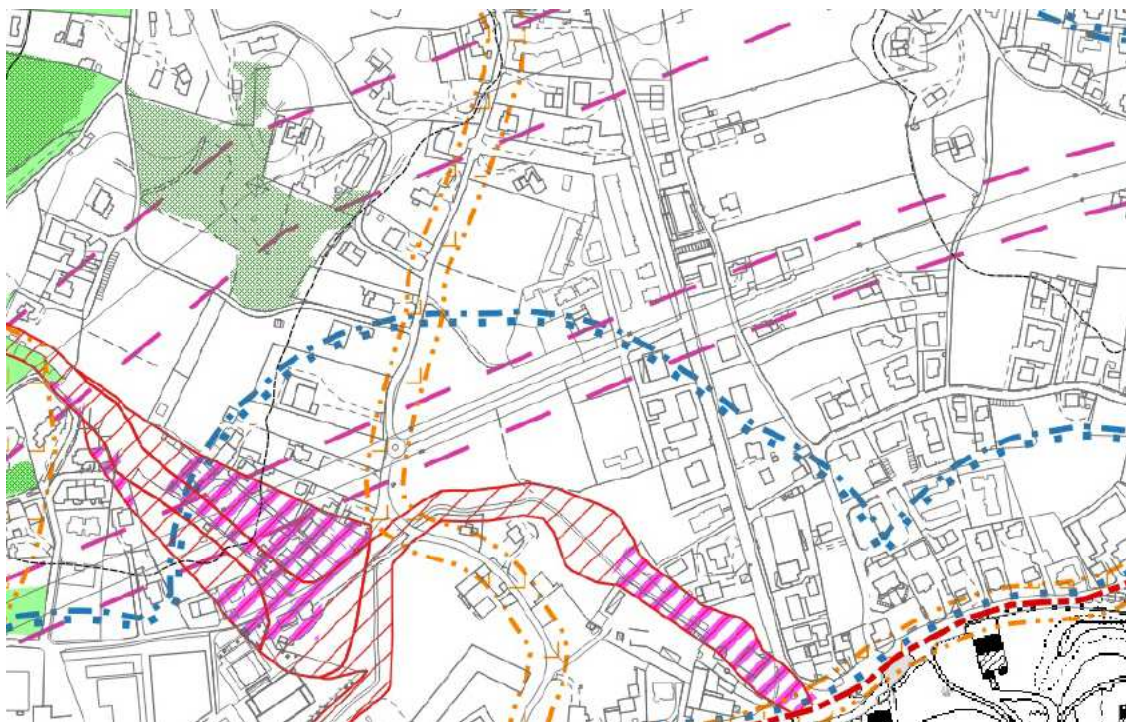
Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 - ricognizione 2013

Classe 4 e 3 vincolante fattibilità geologica - fonte: Componente geologica PGT 2024

Zona Tutela Assoluta - 10m

Rispetto captazioni idropotabili - 200m

Figura 2 PdS1 – Ambiti di applicazione della disciplina del PdS



LEGENDA

- Confine comunale
- Vincoli ambientali e paesaggistici
- Aree protette
- Boschi e foreste (fonte: PIF)
- Ambiti estrattivi - Piano Cave provinciale DCR 848 del 29/09/2015
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - fascia di rispetto di 150 m (D.Lgs. 42/2004)
- Ambiti Agricoli di Interesse Strategico
- Vincolo archeologico ai sensi dell'art.13 DLgs 42/2004
- Ambiti soggetti a potenziale archeologico
- ◆ Siti con ritrovamenti archeologici
- Aree a rischio archeologico
- Vincoli infrastrutturali
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto depuratore
- Distanza di Prima Approssimazione (DPA) elettrodotti
- Fascia di rispetto metanodotto
- Fascia di rispetto stradale
- Vincoli idrogeologici
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 - ricognizione 2013
- Classe 4 e 3 vincolante fattibilità geologica - fonte: Componente geologica PGT 2024
- Zona Tutela Assoluta - 10m
- Rispetto captazioni idropotabili - 200m

Figura 3 PdR2 – Carta dei Vincoli e delle tutele