

via Sant'Anna

AT 5

Inquadramento territoriale

Estratto ortofoto



Estratto catastale



via Sant'Anna

AT 5**Obiettivi**

- Completamento di zona a vocazione residenziale.
- Completamento della rete ciclopedonale, della viabilità e degli standard a verde.
- Connessione alla viabilità esistente in lato nord e sud.
- Mantenimento e riqualificazione della viabilità a rilevanza paesistica per la parte non interessata dalla sistemazione viabile.
- Adeguamento della viabilità esistente esterna al comparto in lato ovest e del tratto iniziale, fino al nuovo svincolo, della viabilità minore a confine sud del comparto.

Indici e parametri

ST - Superficie territoriale	RC- Rapporto di copertura	IT - Indice edificabilità territoriale	H - altezza
m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m
15.763	---	0,35	7,50

Modalità attuative

Obbligo di PA con possibilità di attuazione con unità minime di intervento (umi); l'attuazione dell'AdT o di sue umi dovrà comunque rispondere ad un disegno complessivo delle opere di urbanizzazione e degli obiettivi facenti capo all'ambito.

Standard urbanistici

Per gli standard urbanistici si rimanda all'Art. 31.

Standard urbanistici di qualità

Per gli standard urbanistici di qualità si rimanda all'Art. 32.

Distanze

Per le distanze si rimanda all'Art. 44

Disposizioni particolari

Le tipologie ammissibili sono quelle prevalenti nella zona oggetto di intervento, tuttavia potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.

Accessori e pertinenze

- È consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli...) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- È ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta e registrata con le proprietà confinanti. La SLP degli accessori dovrà essere sommata a quella dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'Indice di edificabilità fondiaria (if) previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 3,50 m e di 2,70 m di altezza media. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di Permessi di costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- È consentita, a titolo oneroso, la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenti all'edificio esistente sul lotto.
- La costruzione del deposito attrezzi è ammissibile nei termini previsti dall'Art. 39

Altre norme

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	A. RESIDENZIALE	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	B1 Alberghiera	50%
	C1 Esercizi di vicinato (EV)	
	C1.1. Centri di telefonia in sede fissa, fino a 120 m² per attività	
	C6 Pubblici esercizi, fino a 300 m² sul lotto	
	D2 Artigianato di servizio	
	D4 Uffici e studi professionali, fino a 300 m² sul lotto	
	F2 Attività sportiva	
	F3 Parcheggi privati	
	G SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza	

Vincoli e tutele	
Classe di sensibilità paesistica	Classe 4
Classe di fattibilità geologica	Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni
Interferenze	Fascia di tutela di competenza Reticolo Idrico Consortile (in lato nord ed est) pari a 10 m da ciascun lato del corpo idrico – parte con <i>tratto intubato</i> e parte <i>a pelo libero</i>

Prescrizioni ambientali
- Il comparto dovrà essere dotato di piantumazione con forti caratteristiche mitigative, in particolare lungo il lato ovest e sud secondo uno studio redatto da un tecnico specializzato; - Valorizzazione ed eventuale rinfoltimento dei filari esistenti attorno a Via S. Anna e alla roggia esistente al limite est dell'ambito; - Conservazione del tracciato rurale anche eventualmente con funzione ciclopedonale; - Conservazione della roggia esistente; - Realizzare fasce verdi di alto fusto all'interno delle proprietà edificate lungo i margini dell'Ambito verso le aree agricole e verso Via S. Anna; - Relativamente a Via S. Anna, la connessione e/o sovrapposizione con il tracciato rurale dovrà rispettare le attuali caratteristiche paesistico-ambientali del tracciato medesimo; - Adottare gli accorgimenti necessari conseguenti alla fattibilità idrogeologica.

Prescrizioni specifiche
- Per l'identificazione del perimetro dell'ambito fa fede l'individuazione catastale; le Superfici Territoriali/Fondiarie indicate nelle presenti norme sono indicative, in quanto la superficie riportata nella tabella degli "Indici e parametri" deriva dal Database Topografico utilizzato per la Variante al PGT e pertanto sono da intendersi fatte salve da rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici.