

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2 - via Fontane

23.1 Obiettivi

1. L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento di edifici residenziali. L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata alla generale riqualificazione ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente Madonna del Rio e le aree limitrofe. L'intervento di recupero e riqualificazione ambientale deve essere concordato con l'A.C. tramite la predisposizione di un progetto di dettaglio, da allegare alla documentazione del PA stesso.

23.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

23.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 5.923 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 667 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

23.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

23.5 Criteri di intervento

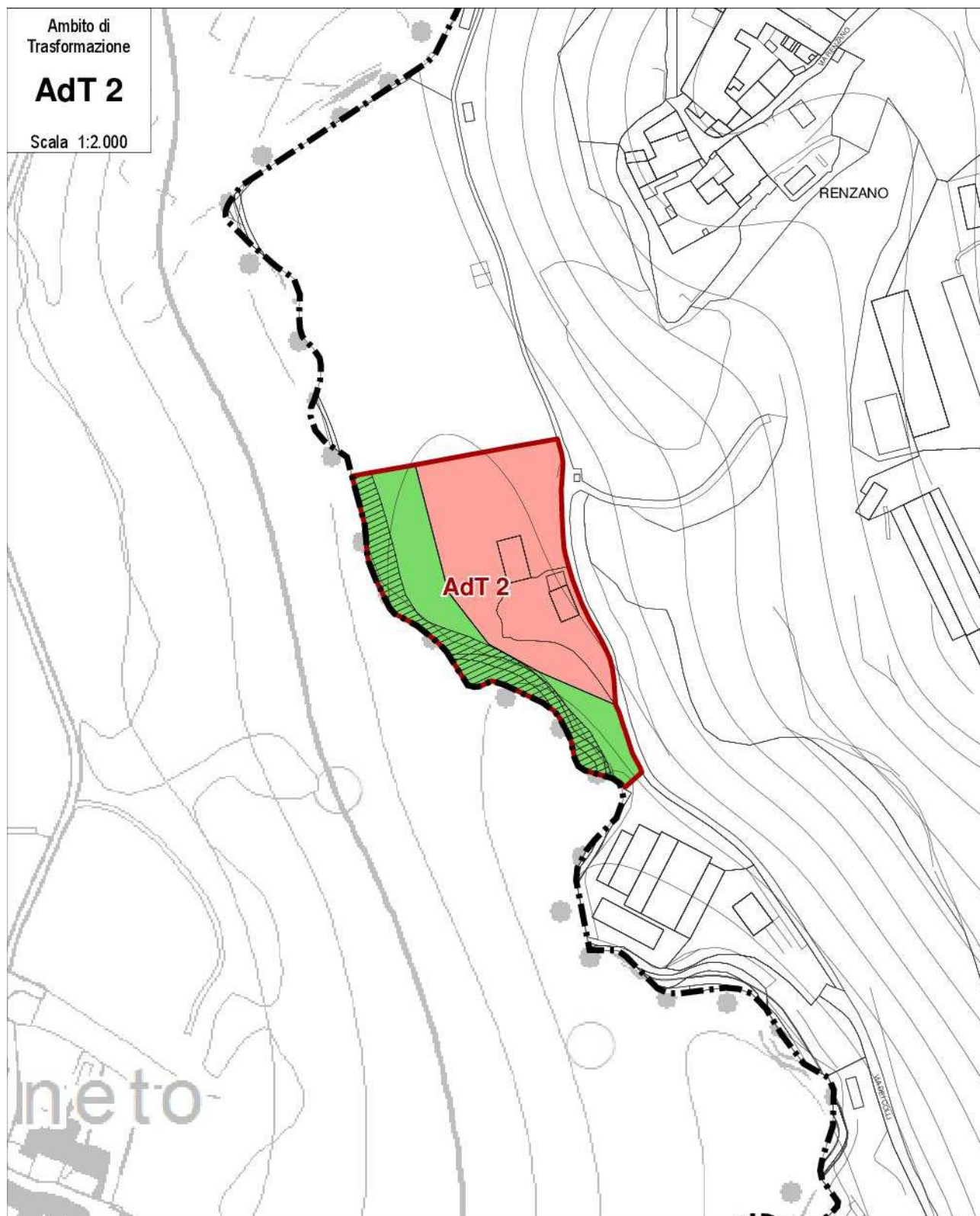
1. L'impianto insediativo deve evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi devono essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla riqualificazione e al recupero ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente Madonna del Rio e le aree limitrofe.
2. L'area destinata alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale è individuata prioritariamente nella proposta planimetrica come "verde di compensazione non trasformabile".



Ambito di
Trasformazione

AdT 2

Scala 1:2.000



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti
di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a
destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione
Residenziale, Direzionale e Commerciale



Area di trasformazione a dest.
Turistico, Alberghiera e Ristorativa



Verde di compensazione
non trasformabile



Area di trasformazione per
servizi pubblici



Ambiti di non trasformabilità
interni agli Ambiti di Trasformazione