

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.R3

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero localizzato nella zona centrale del territorio comunale, sul margine est della zona residenziale sviluppata lungo la Strada Provinciale S.S.45 bis; presenza importante dal punto di vista ambientale è l'elemento idrico ad ovest del comparto che in quel punto definisce il confine naturale dell'ambito contribuendo ad evidenziare i valori naturalistici ed ambientali del luogo.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo
 -  Verde urbano ad effetto mitigativo
 -  Connessione ecologica e fruitiva
 -  Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 9.636 mq

B-Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:
A1 Residenze
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:
B1 Strutture ricettive alberghiere
B2 Ostelli della gioventù
D2 Artigianato di servizio
D3 Uffici/studi professionali
C1 Esercizio di vicinato
C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 750 mq di SV
C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS
F2 Attrezzature culturali - CU
F3 Attrezzature per l'istruzione - IS
F5 Parcheggi – PP
F6 Attrezzature pubbliche - AP
F7 Attrezzature sanitarie - SA
F8 Attrezzature sociali - SS
F10 Verde pubblico - VE
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 25 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edificabilità territoriale (IT):	0,45 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,30 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 51), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 52);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi. Inoltre la presenza di un corso idrico sul margine ovest del comparto implica che dovranno essere adottate tutte le cautele necessarie al mantenimento della sua naturalità;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2 così come

raffigurato nella rappresentazione grafica planimetrica e su sezione dell'immagine di seguito riportata;

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

F – Tipologia mitigativa prevista

