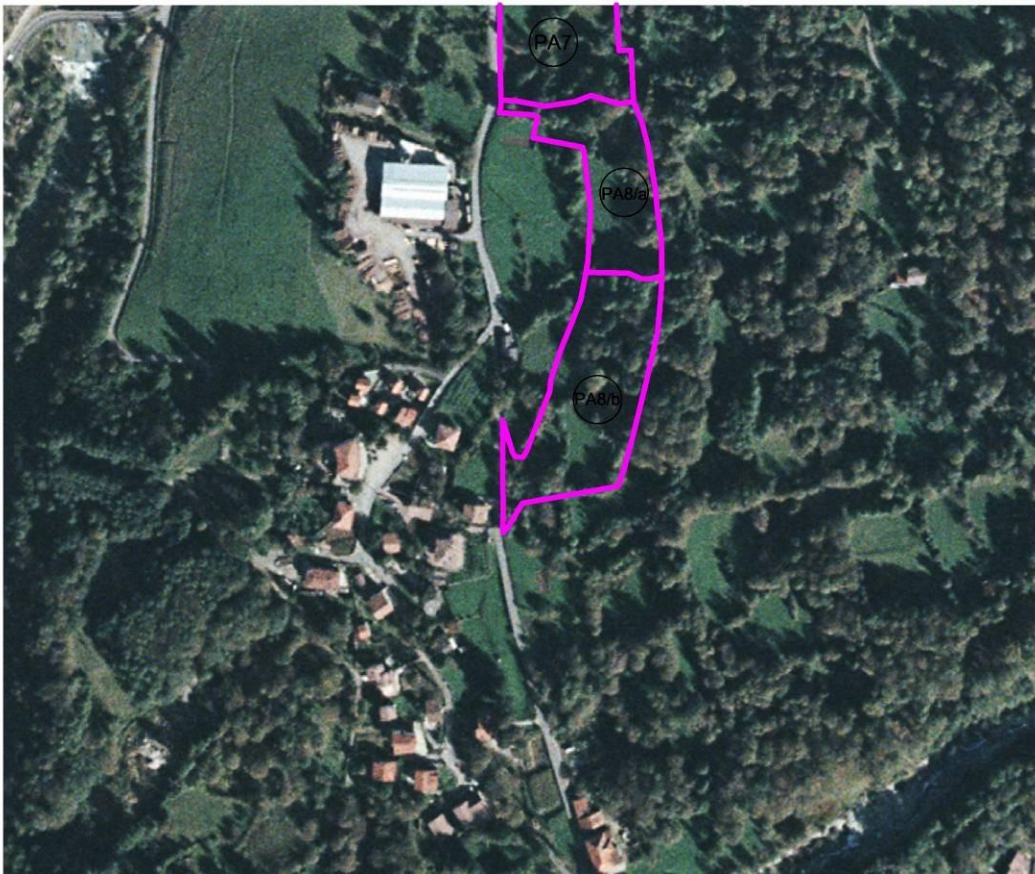


Estratto Ortofoto

[illegible]

SCHEDA TECNICA P.A. 8/A

INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO		P.A. 8/A – Nuovo ambito residenziale di trasformazione previsto dal P.R.G. vigente via Tonolini	

PRESCRIZIONI ATTUATIVE		Intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie territoriale: St	mq 4.086,74 mq 1.536,07 (nuova sede stradale) TOTALE mq 5.622,81 (esclusa area già indicata a servizi)	
	Indice di utilizzazione territoriale μ_t	$\mu_{tmin}= 0,25$ $\mu_{tmax}= 0,35$	
	N° piani fuori terra max	2 piani	
	SLP max	mq 1.967,98	
	Af=% del lotto – comparto edif. a verde	$\geq 30\%$ della Sf	
PRESCRIZIONI SPECIALI	La superficie territoriale, su cui si dimensiona il Piano Attuativo, è legata alla reale superficie del comparto, non alla superficie indicata nella presente scheda. Nel caso all'interno del Piano Attuativo, per esempio, fossero presenti strade comunali esistenti od altri sedimi a utilizzo pubblico, questi ultimi sono da scomputarsi dalla superficie territoriale. In presenza di proprietà pubbliche, è prevista la permuta di aree tra A.C. e privati e viceversa, in applicazione in applicazione ai criteri di incentivazione e perequazione urbanistica previsti nel documento di piano. Le aree boscate concorrono ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e quindi di capacità volumetrica dell'intero areale identificato dal continuo obbligatorio. Tali aree boscate pur concorrendo al calcolo di cui al precedente comma, mantengono la loro conservazione, nel rispetto dello stato attuale, e quindi non sono suscettibili di trasformazione urbanistica o edilizia. Come previsto in sede di parere VAS in fase attuativa dovranno preventivamente essere studiate idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale specifiche per la destinazione d'uso di piano. In caso di comparti industriali/artigianali/commerciali attigui a zone residenziali e/o di servizio dovrà essere prevista congrua fascia di separazione (5 m) e/o l'adozione di sistemi di mitigazione. In fase attuativa è d'obbligo allegare la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola. Per eventuali interferenze con il reticolo idrico principale e minore come da comunicazione dello STER del 13/06/2007 prot. ADO7.2007.006732 si riporta quanto segue: "per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D.lgs. 152/06; per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D.lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime privatistico il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione". Considerata la valenza paesistica del luogo risulta necessario evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto, si raccomanda l'accorpamento dei volumi previsti al fine di proporre una soluzione architettonica con tipologia a ridotta volumetria. Al fine del miglioramento qualitativo del trasporto pubblico locale si prescrive di ricollocare o migliorare le esistenti infrastrutture dedicate al servizio pubblico seguendo le specifiche indicate nella relazione illustrativa del trasporto pubblico locale TPL4.		
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe 2, fattibilità con modeste limitazioni Classe 3, fattibilità con consistenti limitazioni		
CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3, sensibilità paesistica media		
GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' VAS	Positivo - Compatibile		
PARERE DI COMPETENZA VAS DEGLI ENTI SOVRAORDINATI	Valutazione espressa in sede di parere motivato in recepimento ai pareri degli enti sovraordinati. In fase attuativa dell'intervento preventivo (P.A.) dovranno preventivamente essere studiate idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale specifiche per la destinazione d'uso di piano.		
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale		
DESTINAZIONI COMPATIBILI	Art. 13 – NTA del Documento di Piano In caso di destinazione diverse da quella residenziale devono essere garantiti attrezzature e servizi (parcheggi ed aree verdi) secondo norme specifiche di zona e la destinazione d'uso.		

VOLUMI INSEDIABILI RESIDENZIALI	Minimo	mc 1.405,70	
	Massimo	mc 5.903,94	
STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI RESIDENZIALI	I Livello	€/mc 0,00	
	II Livello	€/mc 40,00	
ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO RESIDENZIALI	Totale	25,00 mq/ab	
	di cui reperibili in loco	min 18 mq/ab	
	possibilità di monetizzazione	7 mq/ab	

MC PER ABITANTE DI PREVISIONE		200 mc/ab	
VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)		2,00 vani/ab	
N° ABITANTI INSEDIABILI max		30 ab	

Art.13 - Prescrizioni per i piani attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione residenziale "A.T.R."

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla lettera A.T.R., interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o espansione o nuova trasformazione anche degli impianti e servizi di urbanizzazione. Si tratta di aree interne al tessuto urbanizzato, ma inedificate, o poste ai margini dello stesso e non ancora urbanizzate e che interessano il rapporto paesistico tra le aree della "città consolidata-antropizzata" e le aree di zona agricola e di zona per servizi.
2. Si tratta di aree per le quali gli indici di seguito evidenziati potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
3. Per gli ambiti di trasformazione che interessano le aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, è necessario acquisire le prescritte autorizzazioni (paesaggistica e forestale).
Per gli ambiti di trasformazione è d'obbligo allegare la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
4. Destinazione principale: residenziale
Le destinazioni complementari/compatibili sono: esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali.
5. Destinazioni non ammissibili: terziaria/direzionale eccedente il 50% della SIp prevista, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media o grande superficie di vendita; produttiva; agricola.
6. Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo. L'edilizia economica popolare potrà essere realizzata con Piani di Zona, ai sensi della L.167/62, o con edilizia convenzionata, ai sensi dell'art.18 del D.Lgs.380/2001 e s.m.i..
7. Parametri edificatori per aree soggette a Piani Attuativi:
 $H1 = m\ 7,50$;
 μ_t = da 0,25 a 0,35 mq/mq secondo le risultanze della valutazione parametrica dell'intervento. E' sempre ammesso l'utilizzo di un μ_t inferiore al limite minimo prestabilito.
 $H2 = m\ 2,00$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 90 cm misurata dallo spazio pubblico;
 $Ds1 = m\ 5,00$ verso strade di larghezza fino a m 15,00; m 10,00 verso strade di larghezza superiore a m 15,00;
 $Ds2 = H_1/2$ o mai inferiore a mt 5,00;
 $Ds3 = m\ 10,00$
 $Np = 1/mq\ 150$ di verde filtrante
 $Af = \% \text{ lotto a verde} = \geq 30\% \text{ di } Sf$
8. Indirizzi per i piani attuativi:
Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza non cieche.
Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Sono consentite misure abitabili di sottotetti, ai sensi della vigente normativa in materia, anche per torrette, altane, mansarde e simili.

Gli interventi dovranno realizzare tipologie edilizie da mono a plurifamiliari, con formazione di giardini.

In tutti gli ambiti possono essere previsti interventi di edilizia economica popolare e/o convenzionata, con attenzione anche alla realizzazione di alloggi in affitto, secondo i programmi dell'A.C..

Dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici pari a 25,00 mq/ab. di cui 18,00 mq/ab. da reperire obbligatoriamente nell'ambito. Per i restanti è ammessa la possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05 e s.m.i..

9. Parametri edificatori per aree soggette ad interventi diretti: $H1 = m$

7,50;

$\mu_t = da 0,25 \text{ mq/mq}$

$H2 = m 2,00$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 90 cm misurata dallo spazio pubblico;

$Ds1 = m 5,00$ verso strade di larghezza fino a m 15,00; m 10,00 verso strade di larghezza superiore a m 15,00;

$Ds2 = H_1/2$ o mai inferiore a mt 5,00; $Ds3 = m$

10,00

$N_p = 1/mq 150$ di verde filtrante

$A_f = \% \text{ lotto a verde} = \geq 30\% \text{ di } S_f$