

At 1: Ambito di trasformazione RESIDENZIALE – Battuda

L'ambito oggetto della presente scheda è un lotto libero, attualmente destinato all'attività agricola (frutteto), e collocato in prossimità dell'ingresso est al nucleo abitato di Battuda.

Il comparto è delimitato sul lato nord da terreni agricoli, a sud dal tracciato della SP 22 proveniente da Vellezzo Bellini, a est da un fabbricato storico (ex mulino), mentre a ovest da un edificio condominiale.



Figura 1 - At 1 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Colmare un vuoto urbano creatosi nel tempo nel tessuto edificato esistente.
- ✓ Riqualificare l'ingresso est del paese in ragione di chi proviene dal vicino comune di Vellezzo Bellini.
- ✓ Completare il tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.

Prescrizioni specifiche

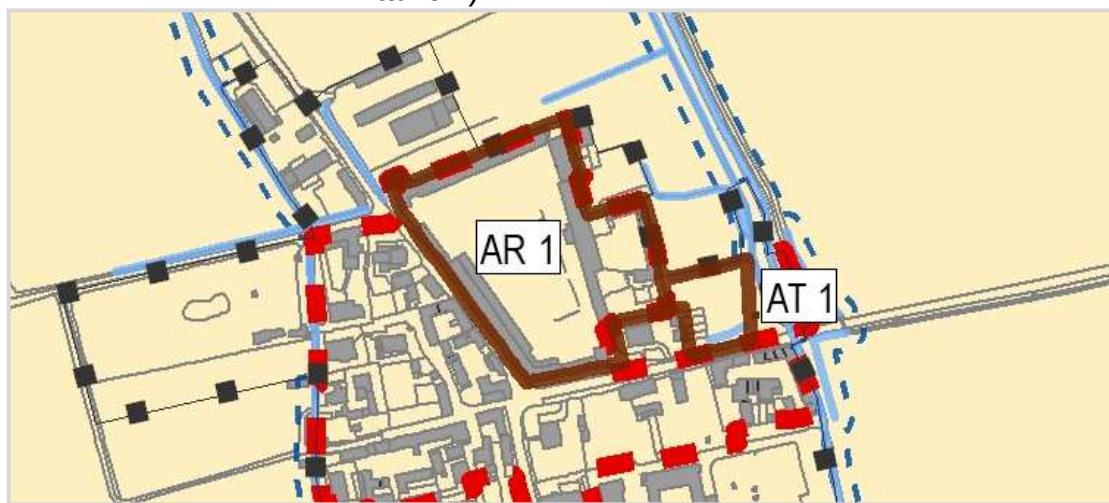
Parametri urbanistici	
Utc min	0.25 mq/mq
Utc max	0.30 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 3 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito 33% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore.

L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA (pari a 0,05 mq/mq)

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	7,00 m (2 piani ft)

Fattibilità Geologica: l'ambito oggetto della presente scheda ricade interamente in classe 2 (edificabilità con modeste limitazioni).



CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

CLASSE 2: EDIFICABILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI	CLASSE 3A: EDIFICABILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI FASCIA DI RISPETTO DEL POZZO COMUNALE AD USO POTABILE
CLASSE 3: EDIFICABILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI	CLASSE 4: EDIFICABILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE POTABILE
FASCIA DI RISPETTO RETICOLO IDRICO MINORE E FONTANILI	

Figura 2 - At 1 – Stralcio studio di fattibilità geologica

Scenario di pericolosità sismica: l'ambito ricade nell'area **Z4a**, ovvero “zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari” con effetti pari a “amplificazioni litologiche e geometriche”.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà inserirsi armoniosamente nel contesto esistente, in particolar modo con il tessuto di matrice storica.
- ✓ Dovrà essere prevista un'adeguata zona filtro a ridosso della SP 22.

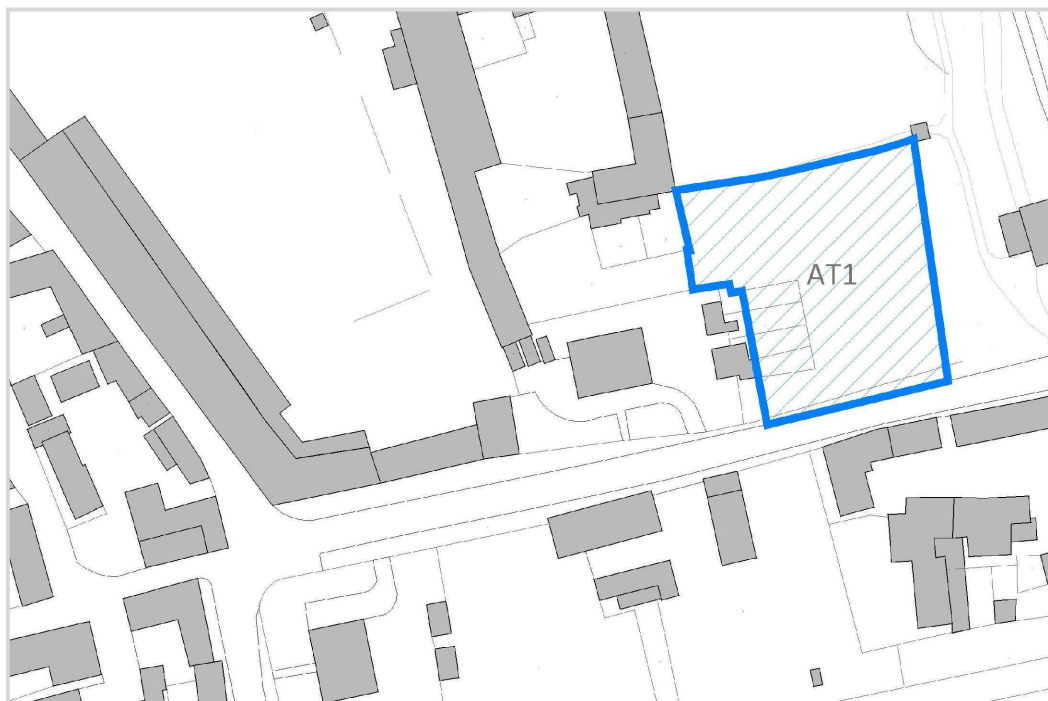


Figura 3 - At 1 – Identificazione dell'area d'ambito

LEGENDA

-  AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE

-  AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
-  AREA PARCHEGGI PUBBLICI
-  STRADE / MARCIAPIEDI



Figura 4 - At 1 – Ammissibilità delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Prescrizioni:

Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.

L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, potrà prescrivere adeguati criteri di compensazione e mitigazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.