

Ar 1: Ambito di riqualificazione RESIDENZIALE – Battuda

Il presente ambito di riqualificazione è costituito da un complesso rurale posto all'interno del nucleo di antica formazione del capoluogo.

Trattasi di un ampio cascinale che per le sue caratteristiche tipologiche e formali, rappresenta una rilevante testimonianza storica.

Lo stesso è delimitato sul lato nord da terreni destinati all'attività agricola, a sud dalla SP 22, ad est dalla SP 143, ad ovest in parte da edifici residenziali in parte da terreni agricoli.



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

Obiettivi:

- ✓ Riqualificare una porzione importante del tessuto edificato di Battuda.
- ✓ Creare il nuovo fulcro del paese (piazza) contribuendo a ridare un'identità al nucleo di Battuda;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale sfruttando un'area già urbanizzata;

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE, quelle non ammissibili sono indicate al capitolo 3.1 parte II del Documento di Piano Parte II.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Utc	Volume Reale esistente (Vr)
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min. 26,5 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva convenzionata

Nel calcolo del Volume Reale (Vr) sia esistente che in progetto, nei limiti di cui al punto successivo, non debbono essere computati i locali destinati ad autorimesse aventi un'altezza interna non superiore a m. 2,40.

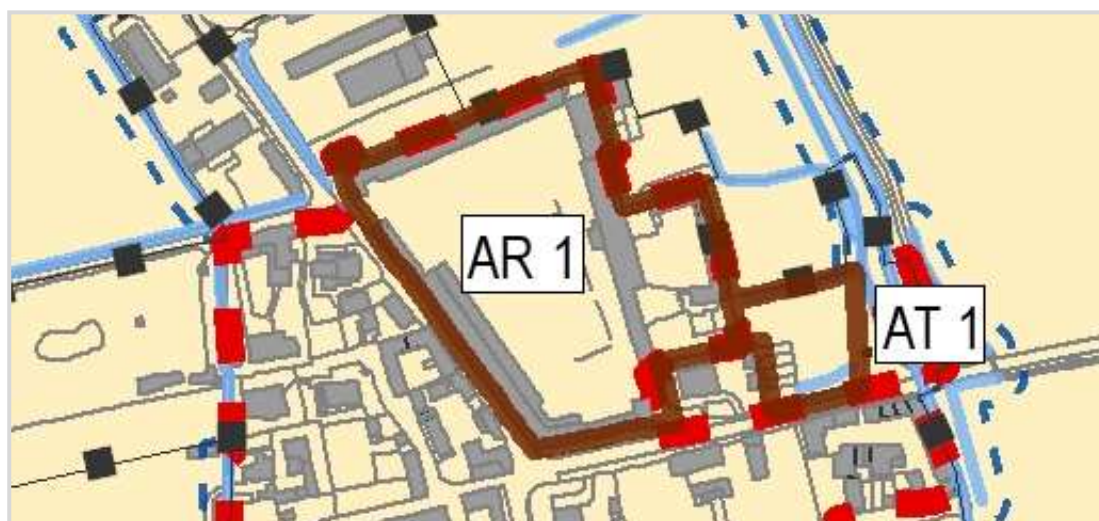
Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un'autorimessa privata, quelle eccedenti saranno computate ai fini del calcolo del volume reale.

* All'interno dell'ambito il 33% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio ne potrà chiedere una percentuale minore o maggiore in funzione delle caratteristiche del progetto del Piano Attuativo.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	50% della St
Superficie drenante	20% della St
Altezza degli edifici	Max 9,00 m (3 piani ft)

L'altezza definitiva degli edifici sarà definita in sede di stesura del Piano Attuativo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del progetto, delle altezze degli edifici contigui, dalla larghezza delle sedi stradali, dalle problematiche connesse alla viabilità ed alle specifiche esigenze della collettività.

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 - Ar 1 – Stralcio studio di fattibilità geologico.

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, in particolar modo le caratteristiche morfologiche e costruttive degli edifici oggetto dell'intervento, dovranno prevederne un armonico inserimento nel complesso esistente.

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere che sia prevista la realizzazione di una nuova piazza quale elemento di aggregazione e rappresentanza.

La collocazione delle aree a standard e di quelle necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà prioritariamente tenere conto delle esigenze della collettività, in tal senso eventuali indicazioni progettuali dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di stesura del progetto di Piano Attuativo saranno da ritenersi prescrittive.

Se l'ambito fosse già parzialmente dotato di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o delle opere di urbanizzazione in alternativa alla cessione, il soggetto proponente o l'Amministrazione Comunale possono chiederne la monetizzazione.

In assenza di Piano Attuativo gli edifici costituenti l'ambito possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.



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

LEGENDA

 AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE

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.