

NOME_AMB: T3

Ambito di trasformazione residenziale (Tr)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa prevista.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta nelle singole schede.

a. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale massimo	mc/m q	1,05	(1)
Itm	Indice di fabbricabilità territoriale massimo (trasferimento volumi)	mc/m q	1,35	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	50	(1)
Ip	Indice di permeabilità	%	20	
H	Altezza	m	10,20	

(1) L'indice specifico è quello assegnato nella tavola degli ambiti di trasformazione e nelle schede degli ambiti di trasformazione.

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale.

b. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Residenza: 75% minimo

Altre destinazioni compatibili: 25% massimo

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività commerciali	Attività commerciali al dettaglio	X	
	Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di Slp per unità edilizia	X	
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attività terziarie	Uffici pubblici	X	
	Uffici privati	X	
	Studi professionali	X	
	Attività di ricerca e di laboratorio	X	
	Agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari	X	
	Laboratori		X
	Ricettivo		X
Attrezzature private	Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici		X
	Verde naturale ed attrezzato	X	
	Parcheggi pubblici	X	
	Residenza pubblica	X	

Morfo-tipologia del progetto:

- Area residenziale con 34 ville a schiera, organizzate per comparti specifici, da con caratteristiche tipologiche, morfologiche e con materiali tipici del contesto.

Si tratta di ville organizzate su un solo piano o su piano terra e primo piano, dotate di box, portici e balconi.

Specifiche esigenze di infrastrutture e servizi:

All'interno dell'area verrà realizzata una nuova viabilità di raccordo tra Vicolo Garibaldi e la Strada Vicinale della Cascina dei Prati, con la realizzazione di un ponte sulla Roggia Molinara ed il cavo Casalé.

All'interno dell'area vengono individuate delle aree adibite a verde pubblico (attrezzato e non), a parcheggi pubblici e ad aree attrezzate per la raccolta dei rifiuti.

Indicazioni della topologia di strumento attuativo:

Piano di Lottizzazione Convenzionato.

Criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico:

- Aumento del verde negli ambiti con funzione naturalistica;
- Creazione di una fascia di mitigazione sulla sponda della Roggia Molinara e del Cavo Casalé
- Mantenimento della bassa densità edilizia;
- Mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di almeno di dieci metri lungo la Roggia Molinara e di 5 metri lungo il Cavo Casalé;

Parametri di efficienza energetica:

- Installazione di impianti fotovoltaici o pannelli solari.

Norme di salvaguardia:

- Fasce di rispetto stradale;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.