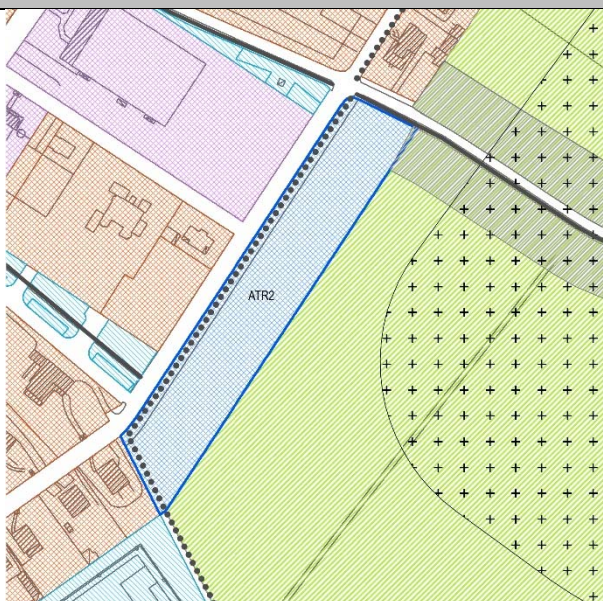


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR2*Estratto da DdP.Tav.04***Localizzazione**

L'ambito ATR2 confina a nord con la Via IV Novembre, ad Ovest con Via Alberto Salvadeo, ad ovest con la Via IV Novembre, a est con le zone agricole di rispetto dell'abitato e a sud con le zone residenziali esistenti.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano verso la campagna, con particolare attenzione al contesto circostante, in continuità con l'abitato esistente.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	9.813 mq
Indice di edificabilità Territoriale – IT	0,33 mq/mq
Superficie lorda - SL	$9.813 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = \mathbf{3.238 \text{ mq}}$
Volume virtuale (SL x 3 m)	$3.238 \text{ mq} \times 3 = \mathbf{9.715 \text{ mc}}$
Abitanti teorici (V/150)	$9.715 \text{ mc} / 150 \text{ ab} = \mathbf{65 \text{ ab}}$
Standard in luogo	$65 \text{ ab} \times 10 = \mathbf{650 \text{ mq}}$
Altezza massima del fabbricato – H	7,50 m
Urbanizzazioni primarie	(ciclabile più fascia alberata): $270 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 1.350 \text{ mq}$, di cui 80% a carico dell'Operatore, pari a 1.080 mq.
Area in cessione al comune	20% di 9.813 mq = 1.963 mq
ST risultante in proprietà	7.850 mq
Superficie fondiaria (SF)	$7.850 \text{ mq} - \text{standard } 650 \text{ mq} - \text{quota ciclabile } 1.080 \text{ mq} = \mathbf{6.120 \text{ mq}}$
Indice di edificabilità fondiaria - IF	0,50 mq/mq
SL max su fondiaria	$6.120 \text{ mq} \times 0,50 = \mathbf{3.060 \text{ mq}}$, inferiore a 3.238 mq, che è il massimo realizzabile sulla ST
Indice di copertura – IC	0,50 mq/mq
Distanza dai confini	5 m
Distanza dai fabbricati	10 m
Arretramento dalla strada	fascia di rispetto
Superficie a parcheggio privato	1 mq ogni 10 mc

Superficie a verde privato	1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 50 mq di verde
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6, Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.	
Aree di cessione	
La dotazione minima di standard in loco è 10 mq/ab. La differenza con lo Standard comunale di Piano dev'essere obbligatoriamente monetizzata.	
Direttive	
La ciclabile dovrà avere continuità prevalente sugli accessi alle nuove abitazioni. Lungo i lati confinanti con le aree agricole dev'essere realizzato un filare continuo con pioppi o carpini, sesto di impianto massimo 5,00 m: il sedime occupato computa ai fini della SL realizzabile.	
Strumenti di Attuazione	
Piano attuativo obbligatorio	