



Ambito di Trasformazione residenziale 1 (ATr 1)

PARAMETRI AMBITO 1

Superficie territoriale (St) m^2 11.800

Indice territoriale (It) $0,70 m^3/m^2$

Indice di edificazione d'ambito (Iea) $0,90 m^3/m^2$

Rapporto di copertura (Rc) 40% S.f.

Distanza dai confini (Dc) H/2 con minimo assoluto di m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) H/2 con minimo 10 m. tra pareti finestrate
(si specifica che questo valore deve essere rispettato anche quando una sola parete è finestrata)

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 7,50

H max m. 10,50 (con numero massimo di 2 piani abitabili fuori terra)

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciologiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 4 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.2 medie strutture di vendita - B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche



C 1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

TIPOLOGIE AMMESSE :

Abitazioni Unifamiliari, Bifamiliari, a schiera (con massimo 5 unità abitative), appartamenti in villa (con massimo 8 unità abitative)

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 1

Superficie territoriale m^2 11.800

Volumetria Assegnata $(11.800 \times 0,70) = m^3$ 8.260

Volume obbligatorio da convenzionare $(11.800 \times 0,90) = m^3$ 10.620

Volume compensativo da acquisire $(10.620 - 8.260) = m^3$ 2.360

La volumetria da convenzionare di cui sopra potrà essere aumentata del 10% nel caso vengano realizzati edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico (rientrano in classe A DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i) e siano risolte entro due anni le criticità emerse nella zona (vedasi elaborato grafico DP 25)

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI PER INTERVENTI RESIDENZIALI

1 abitante teorico = $150 m^3$

aree per servizi = $22,00 m^2$ abitante

aree per parcheggio = $4,50 m^2$ abitante (da reperire obbligatoriamente in Ambito di Trasformazione)

DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE (INTERVENTI RESIDENZIALI)

Abitanti teorici $(10.620 / 150) = 70,8$

aree per servizi $(70,8 \times 22,00) = m^2$ 1.557,60

aree per parcheggio $(70,8 \times 4,50) = m^2$ 318,6

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non residenziali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione



INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE FUORI AMBITO

Allargamento e riqualificazione stradale del tratto chiuso di Via San Rocco.

Realizzazione prolungamento di pista ciclo-pedonale tratto chiuso di via San Rocco.

Tombinatura di colo irriguo

ALTRE PRESCRIZIONI

Non possono essere oggetto di intervento le aree soggette a scarpate morfologiche. Gli interventi che dovranno essere condotti al fine della ricalibratura del tratto finale della Via San Rocco, dovranno essere realizzati nel pieno rispetto della situazione ambientale esistente che dovrà essere ripristinata dopo l'adeguamento della sede viaria.

In fase di attuazione di questo Ambito dovrà essere mantenuto il rispetto della scarpata per una fascia di mt. 10, in questa fascia saranno concentrati gli interventi di mitigazione. (vedasi normativa del successivo art 40 - orli di scarpata)

Nella fase di studio della progettazione di opere riguardanti tratti irrigui si dovranno rispettare le norme del Regolamento di Polizia Idraulica, dello Studio del Reticolo Idrico Minore. In particolare la soluzione che verrà adottata dovrà prevedere la compatibilità idraulica e comprovare un miglioramento dell'assetto idraulico, evitando un aggravio del rischio idraulico del territorio interessato.

L'accesso a detto Ambito potrà avvenire esclusivamente da viabilità comunale esistente.

Interventi di Mitigazione

In fase di progettazione attuativa (urbanistica ed edilizia) si dovranno prevedere misure di mitigazione (verso la ex SS n 235 e la Sp n 17) quali barriere verdi, che dovranno tenere in debito conto le criticità del contesto ambientale in cui sorgono.

In particolare si dovranno prevedere barriere verdi e sesti d'impianto caratterizzati da buona densità di alberi e arbusti.

Non è da ritenersi valida la soluzione ad interventi di forestazione produttiva, in quanto questi ultimi sono caratterizzati da un'unica specie arborea e da impianti estremamente semplificati, non in grado quindi di contribuire all'incremento della biodiversità locale.



Per un corretto inserimento paesaggistico e un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà concentrarsi su essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Studio Geologico Idrologico e Sismico

Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.