



Ambito di Trasformazione residenziale 3 (ATr 3)

PARAMETRI AMBITO 3

Superficie territoriale (St) m^2 13.840

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 parcheggio
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 3

Superficie territoriale m^2 13.840

Volumetria Assegnata $(13.840 \times 0,70) = m^3$ 9.688

Volume obbligatorio da convenzionare $(13.840 \times 0,90) = m^3$ 12.456

Volume compensativo da acquisire $(12.456 - 9.688) = m^3$ 2.768

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 $(12.456 / 150) = 83,0$

aree per servizi $(83,0 \times 22,00) = m^2$ 1.826,0

aree per parcheggio $(83,0 \times 4,50) = m^2$ 373,5

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

Tombinatura di tratto di roggia in lato nord causa di inondazioni in zona

ALTRE PRESCRIZIONI

Nella fase di studio della progettazione di opere per evitare l'esondazione della roggia Bocchello, si dovranno rispettare le norme del d.lgs. 152/2006 "norme in materia ambientale", nonché quelle 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 dovrà essere garantito esclusivamente da viabilità comunale

Interventi di Mitigazione

In fase di progettazione attuativa (urbanistica ed edilizia) si dovranno prevedere misure di mitigazione (verso 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.