

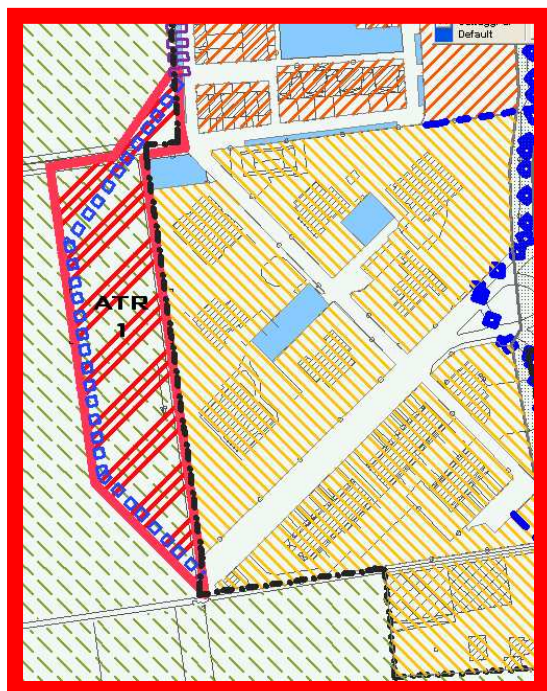
Ambiti di trasformazione e riqualificazione (Ambiti speciali)

Gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione individuati nell'elaborato D15 - 16 – previsioni di piano sono regolati dalle seguenti schede:

ATR 1

CREMA DUE

1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



LEGENDA:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE



ATR = AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA'
A VALORE PRESCRITTIVO



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA'
ALLARGAMENTO E NUOVI TRATTI STRADALI
A VALORE INDICATIVO

2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al margine ovest dell'edificato, in continuità con le recenti edificazioni residenziali che presentano una criticità legata al sistema della viabilità. Già dal precedente PRG era stata individuata la localizzazione di una nuova strada sul margine ovest del quartiere.

3) Gli obbiettivi puntuali dell'azione di governo

1 Sicurezza Viabilistica :

pianificazione e soluzione delle problematiche viabilistiche con la messa in sicurezza delle criticità rilevate dagli studi propedeutici.

3 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua :

attenzione e continuo miglioramento della qualità degli spazi verdi esistenti e creazione di nuove aree per la formazione di punti di aggregazione; messa in atto di quanto pianificato attraverso il Reticolo Idrico Minore per la tutela dei corsi d'acqua superficiali;

5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...).

(Obbiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

4) Previsioni di piano

Nuova viabilità che riesca a supportare l'attuale traffico veicolare.

Qualificazione del margine urbano attraverso la costruzione di un luogo di paesaggio tra l'edificato e gli spazi agricoli.

Riqualificazione degli spazi per la creazione di adeguati marciapiedi. Previsione di una nuova viabilità in grado di deviare il traffico. Realizzazione di pista ciclabile in sede protetta.

5) Direttive puntuali:

Parametri urbanistici

St - Sup. territoriale =	7.578 mq
It min da realizzare = 0,7 mc/mq	It max da realizzare = 1,0 mc / mq
(It max raggiungibile con acquisto di volume da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
Ut min. da realizzare = 0,23 mq/mq	Ut max da realizzare = 0,33 mq/mq
(Ut max raggiungibile con acquisto di SIp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
H. max	10 mt e/o 3 piani fuori terra
Rc – Rapporto di copertura	40 %
Sp – Sup. Permeabile	50 % area di pertinenza
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq / ab per parcheggio pubblico
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% (del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale

Destinazioni d'uso compatibili: R, P2, C1, C4,C5, T, Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9.

Modalità attuative:

Piano attuativo

Prescrizioni:

▪ Prescrizioni sulla viabilità:

Il piano attuativo deve creare a carico dei lottizzanti una nuova strada di collegamento in continuità con via Berlinguer e via Pertini. Sulla nuova strada sarà collocata la vegetazione (1 pianta di alto fusto ogni 5 mt). La sezione di detta strada non dovrà essere inferiore a 7 m e comunque dovrà prevedere in aggiunta l'inserimento di un percorso ciclopedonale lungo tutto il suo sviluppo di dimensioni adeguate per un doppio senso di marcia. In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare le scelte progettuali più consone alle proprie esigenze e valutare soluzioni progettuali alternative.

▪ **Prescrizioni quanti / qualitative e planivolumetriche**

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

▪ **Prescrizioni morfologiche e tipologiche**

• Tipologie ammesse:

palazzina, case bi/trifamigliari e a schiera con massimo 5 elementi

• Distanze dai confini e tra gli edifici:

Vedi anche articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

Gli edifici dovranno distare almeno 5 mt sia da proprietà pubbliche che private salvo diverse prescrizioni del codice della strada.

Gli edifici appartenenti al medesimo lotto possono essere costruiti in adiacenza al confine, o minimo 5 m di distanza. Sono consentite distanze dai confini minori tra pareti non finestrate, (1,5 m + 1,5 m minimo).

E' possibile l'edificazione reciproca dei box a confine (altezza massima dell'estradosso della copertura m. 2,60).

• Accessi e passi carrali :

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

In assenza di cancelli automatizzati la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m.

• Recinzioni:

le recinzioni non dovranno avere una altezza superiore a 2,00 mt - nei casi in cui la recinzione è in rete metallica o cancellate - dovranno essere realizzate con un muretto di base con h max 60 cm,

Nel caso in cui la recinzione è in muro pieno, l'altezza complessiva di quest'ultimo deve essere minore o uguale rispetto alle recinzioni perimetrali, e in ogni caso non superiore a 2,00 m.

La recinzione può essere realizzata con siepi, in prossimità di congiunzioni stradali, devono essere piantumate a minimo un metro entro il confine di proprietà.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi

carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

Le recinzioni prospicienti strade e incroci dovranno essere realizzate con muretto h 60 cm e inferiata o rete metallica per un'altezza complessiva non superiore a mt 1,50.

- Decoro delle costruzioni:

Gli edifici, escluse le parti in mattone faccia a vista, devono essere intonacati e tinteggiati, non sono consentiti i rivestimenti murali plastici.

Le coperture inclinate dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% in proporzione alla lunghezza delle falde.

Per le falde inclinate è obbligatorio l'uso dei coppi.

Le cosiddette casette prefabbricate utilizzate per il ricovero degli attrezzi, non più di una per unità abitativa (escluso le palazzine), non infisse al suolo, ed aventi dimensioni ridotte (h. max interna 2,20 m; sup. max 9 mq), sono equiparate a arredi da giardino e non necessitano di autorizzazione comunale.

Non è ammessa la costruzione degli edifici su rilevati artificiali, nè il riporto di terreno contro parti di edificio seminterrate. I giardini devono essere mantenuti in piano.

- Verde privato:

Almeno la metà della differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta deve essere sistemata a verde e deve essere piantato, all'interno dei giardini di ogni singola abitazione, un albero di medio fusto o un arbusto ogni 100 mc. di edificato.

Per le distanze dagli alberi dai confini si fa riferimento agli articoli del codice civile.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0

L'area inoltre è classificata dallo studio geologico in classe 3b ovvero fattibilità con consistenti limitazioni. Sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione dovranno essere adottati i necessari accorgimenti.