

ATr 2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – VIA EUROPA



L'ambito oggetto della presente scheda è situato nord ovest rispetto al tessuto urbano consolidato del Comune di Vaiano Cremasco.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca nelle immediate vicinanze del territorio consolidato del Comune, la scelta localizzativa ha permesso di evitare il fenomeno dello "sprawl insediativo", favorendo una politica evolutiva del tessuto urbanizzato coerente con le indicazioni fornite di tutela e di salvaguardia del territorio agricolo comunale.

L'area è inoltre immediatamente limitrofa a servizi comunali di primaria importanza e risulta facilmente accessibile per mezzo di Via Europa e Via Michelangelo.

1) **OBIETTIVI GENERALI**

Attraverso questo ambito di trasformazione il D.d.P. intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;
- Controllare lo sviluppo insediativo con politiche di co-pianificazione e sostenibilità delle trasformazioni;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica” e per risolvere problemi di accessibilità complessiva del territorio comunale;

2) **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'ATTUAZIONE**

L'intervento deve garantire l'attuazione della viabilità intercomunale sia per quanto riguarda l'accesso all'ambito di trasformazione, sia per quanto concerne la viabilità interna all'ambito di trasformazione stesso.

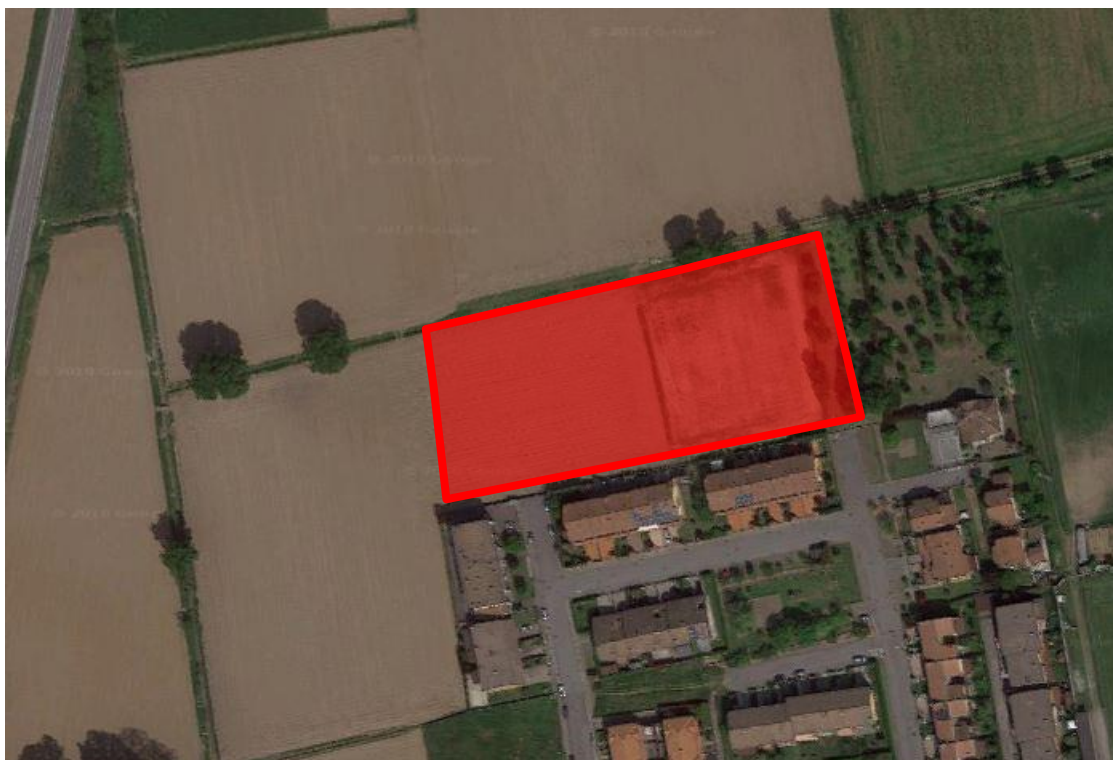


Figura 1 - ATr 2 - Identificazione Ambito su ortofoto

3) PARAMETRI***Vocazione Funzionale***

DESTINAZIONI D'USO	La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE , secondo l'art. 73 delle NTA.
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.	
L'intervento prevede le seguenti destinazioni: residenza, funzioni direzionali, attività commerciali di esercizio di vicinato, pubblici esercizi, attrezzature pubbliche.	

Prescrizioni Specifiche

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	1 mc/mq
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,8 mc/mq
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	18 mq/ab
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	28 mq/ab
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi degli articoli 8, 9, 37 e 57 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI	
<i>Rapporto di copertura</i>	40% della SF
<i>Superficie drenante</i>	50% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	8,50 m

4) AMMISSIBILITA' E SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico seguente; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovrà essere previsto un intervento di mitigazione interna ai lotti edificabili, prima del rilascio dell'agibilità.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio planivolumetrico.

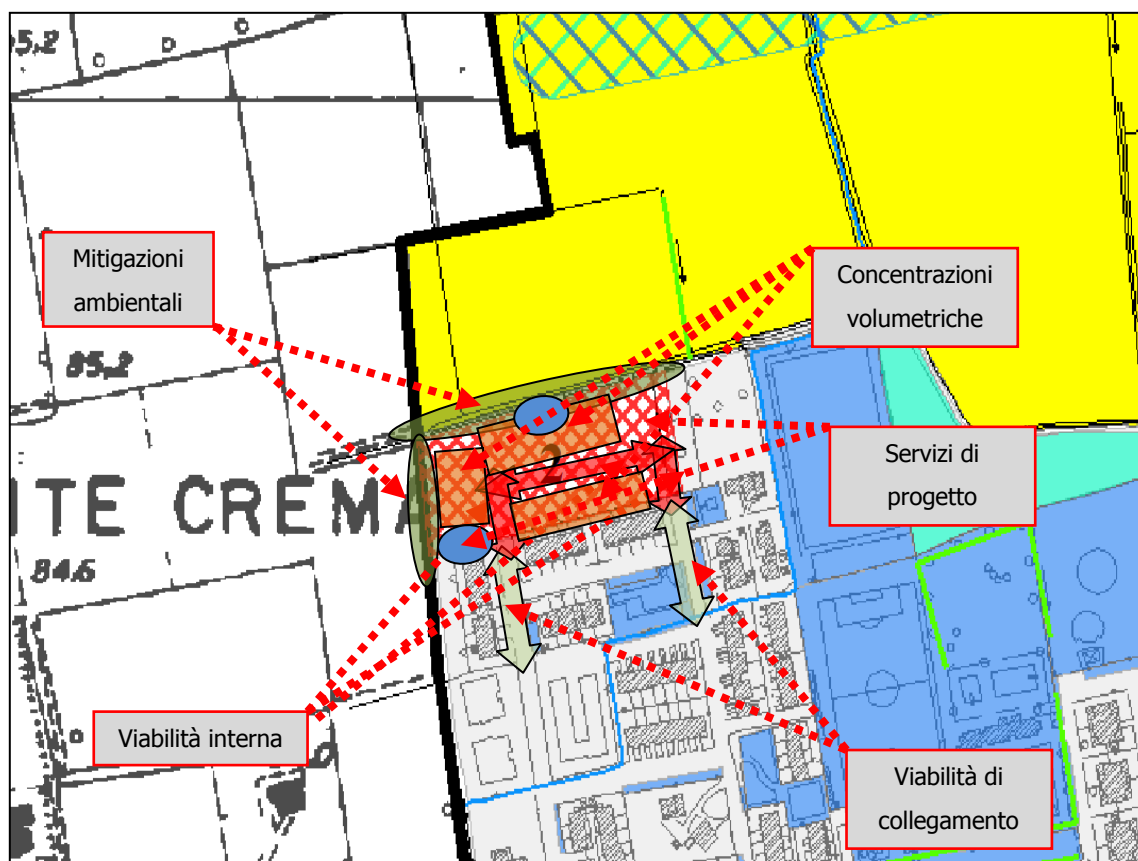


Figura 2 - ATr 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito