

At 2: **Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE (riconferma previgente AT)**

L'ambito oggetto della presente scheda, collocato all'estremità nord del tessuto edificato, confina a nord con un'area destinata all'agricoltura, ad est, sud ed ovest con via di comunicazione.



At 2 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione.

Obiettivi:

- ✓ Completare il tessuto urbano consolidato, dotato della reti tecnologiche al fine di quantificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani.
- ✓ Realizzazione di un tratto della strada di collegamento tra la rotatoria ed il comparto produttivo in corso di realizzazione.
- ✓ Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, l'acquisizione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, incrementare la dotazione di servizi.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,27 mq/mq
Utc max	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 5 mq/ab
Contributo di qualità	10 €/mq di S.I.p. realizzabile
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

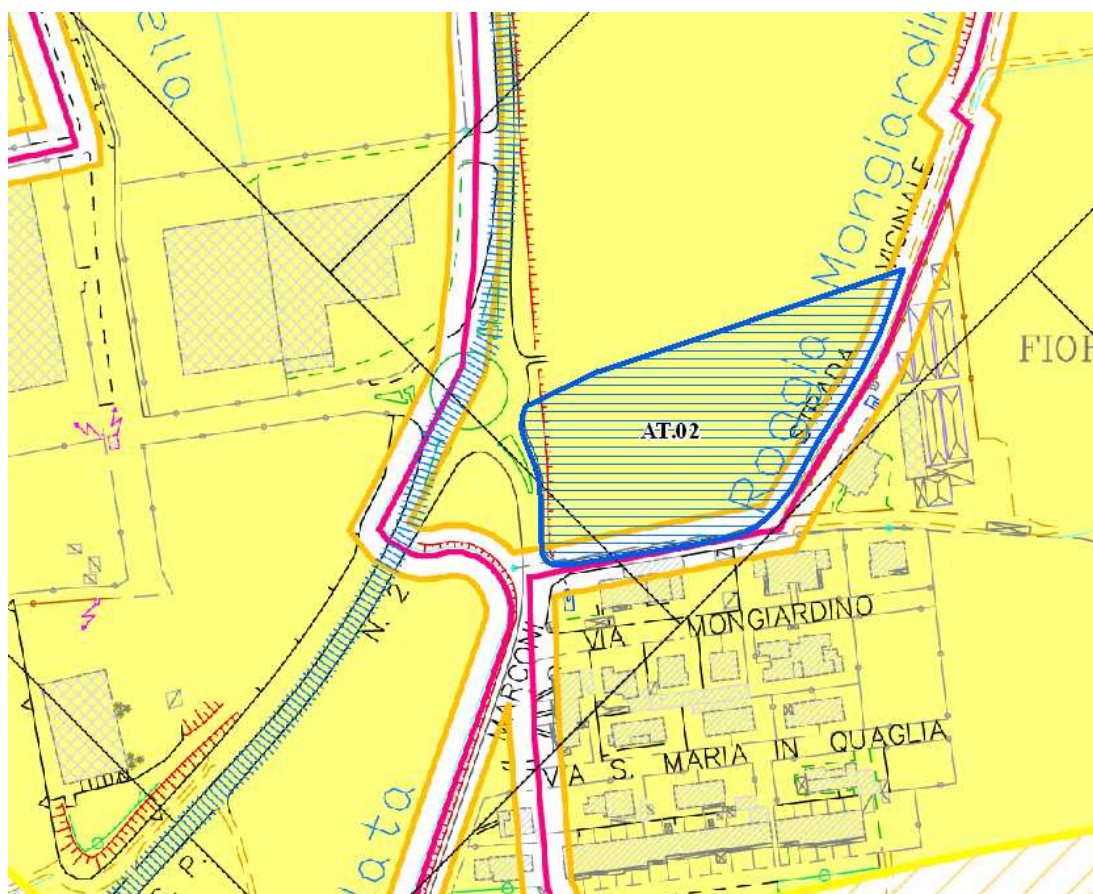
* All'interno dell'ambito 40% degli standard dovranno essere destinati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a proprio insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore.

Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale a proprio insindacabile giudizio potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, definendo la percentuale da destinare a parcheggi.

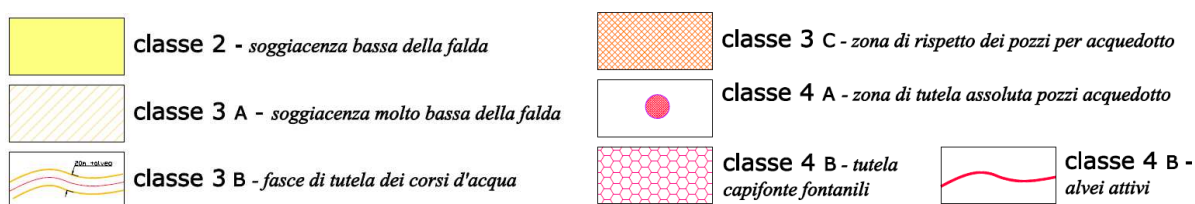
L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA quest'ultima pari a 0,06 mq/mq.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	12,00 m

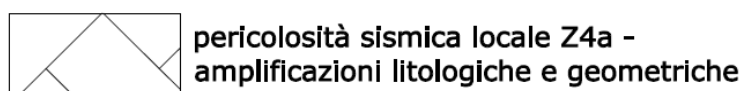
Fattibilità Geologica: classe 2 e parzialmente in 3B



At 2 – Stralcio studio di fattibilità geologico

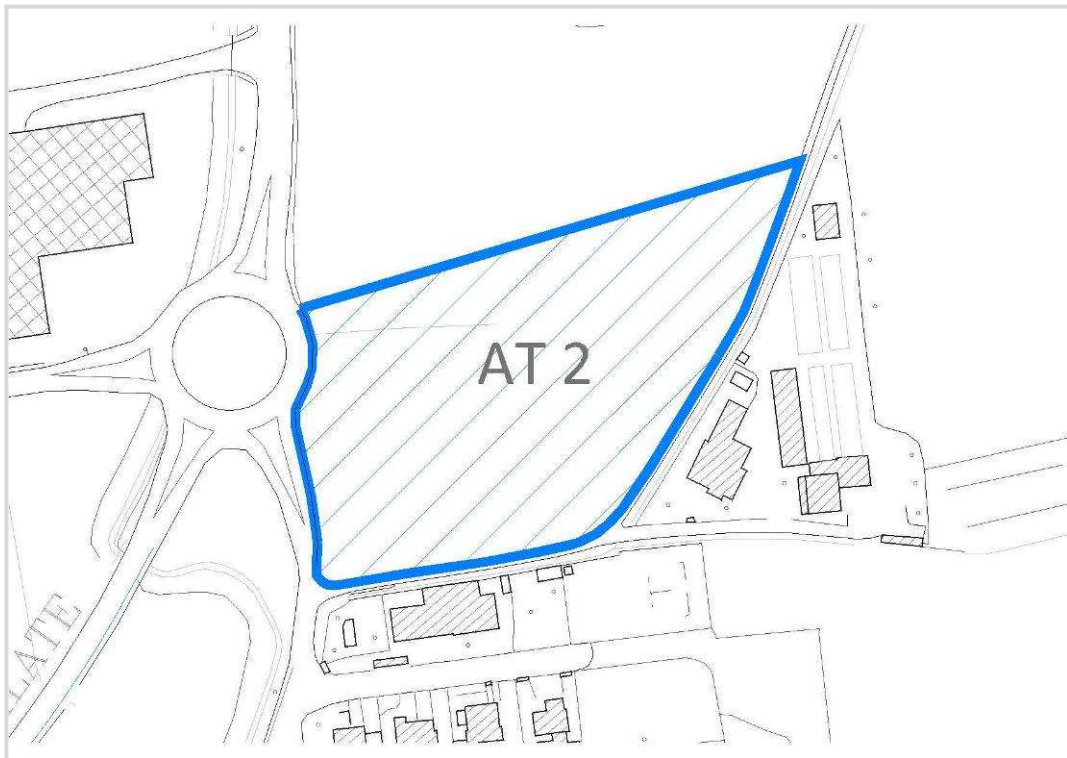


Scenario di periclosità sisimica: pericolosità sismica locale Z4a - amplificazioni litologiche e geometriche



Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

- ✓ L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di un tratto della strada, con relativa pista ciclabile e reti tecnologiche, che collegherà la rotatoria con l'area artigianale in corso di realizzazione.
- ✓ Stante la vicinanza con l'esistente comparto a destinazione industriale e la rotatoria dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione attraverso la piantumazione di alberi autoctoni secondo le prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.



At 2 - Identificazione dell'area d'ambito.



At2 – Schema orientativo dell'ammissibilità delle trasformazioni d'ambito

LEGENDA

	AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE		EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO		AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
	STRADE / MARCIAPIEDI		AREA PARCHEGGI PUBBLICI

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, vi è la possibilità di incentivi così come stabilito dall'art. 7.9 Vol. III del Documento di Piano.

Prescrizioni

Per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;

Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche;

All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.

Per il suddetto ambito di trasformazione, si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2-bis dell'art.43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. 14.03.2008 n.4, nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale con Delibera Consigliare.

Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

- alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
- alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide, fontanili ecc...;
- alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
- a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
- a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale d'ambiti.

Il comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

Sovrapposizione con elementi della Rer del Ppr:



At 2 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con la rete Rer del Ppr.

L'ambito AT2 interessa elementi di primo livello della Rer, si prescrive in fase attuativa (tabella assunta con **D.g.r. 30 dicembre 2009 - n. 8/10962**) quanto indicato nel box.

Elementi della Rete Ecologica Regionale	Regole da prevedere negli strumenti di pianificazione	
	Condizionamenti	Opportunità
Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione	Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni. In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).	Allocazione preferenziale di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni derivanti da trasformazioni allocate altrove.
Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione	Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli. In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di de-frammentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.	
Elementi di primo livello (e Gangli primari – vedi nota 1)	Evitare come criterio ordinario: - la riduzione dei varchi di rilevanza regionale; - l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità; - l'inserimento nelle «aree di trasformazioni» previste dai P.G.T. In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di via valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.	Allocazione di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni

Sovrapposizione con le aree agricole esterne al Ptcp e con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art 19 bis delle NdA:



At 2 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con le aree agricole.

L'ambito AT2 interessa le aree agricole esterne al Ptcp, andando quindi ad interessare l'indice di flessibilità urbana.