

At 3: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE (riconferma previgente AT)

L'ambito oggetto della presente scheda è collocato a cerniera tra il tessuto consolidato ed un'ampia area artigianale in corso di realizzazione.

L'area è delimitata lungo i lati di nord, sud ed ovest dall'edificato consolidato, lungo il lato est dal suddetto comparto produttivo.



At 3 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione.

Obiettivi:

- ✓ Completare il tessuto urbano consolidato, dotato di tutte le reti tecnologiche al fine di compattare il tessuto edificato impedendo il realizzarsi di vuoti urbani.
- ✓ Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, l'acquisizione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, incrementare la dotazione di servizi.
- ✓ Realizzazione di un tratto della strada a collegamento della strada comunale con l'ambito artigianale in corso d'attuazione.

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

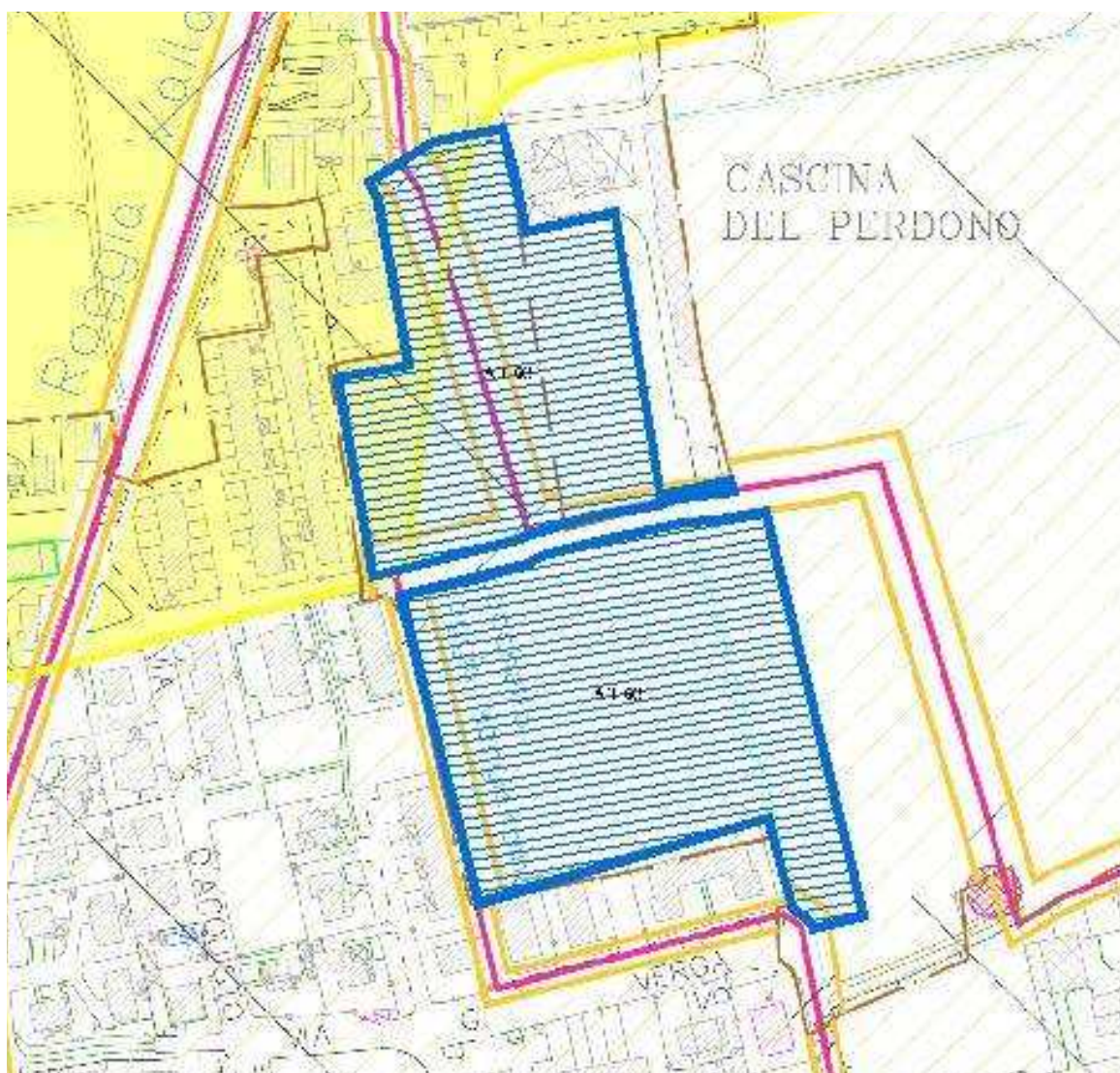
* All'interno dell'ambito 40% degli standard dovranno essere destinati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a proprio insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore.

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.

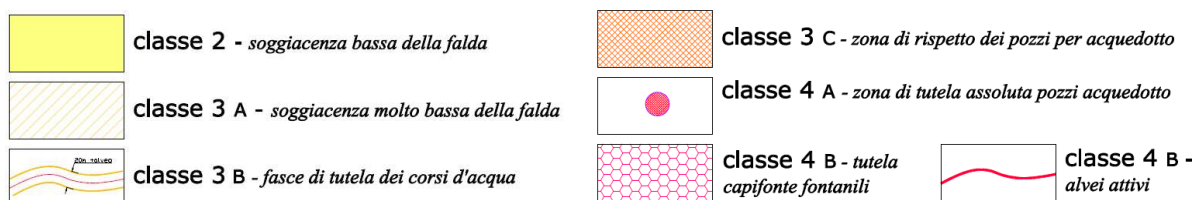
L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA quest'ultima pari a 0,06 mq/mq.

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

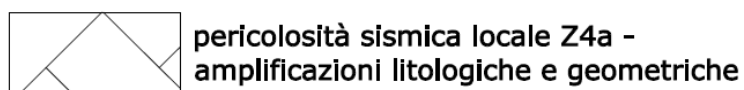
Fattibilità Geologica: **parzialmente classe 2, 3B e prevalentemente 3A.**



At 3 – Stralcio studio di fattibilità geologico



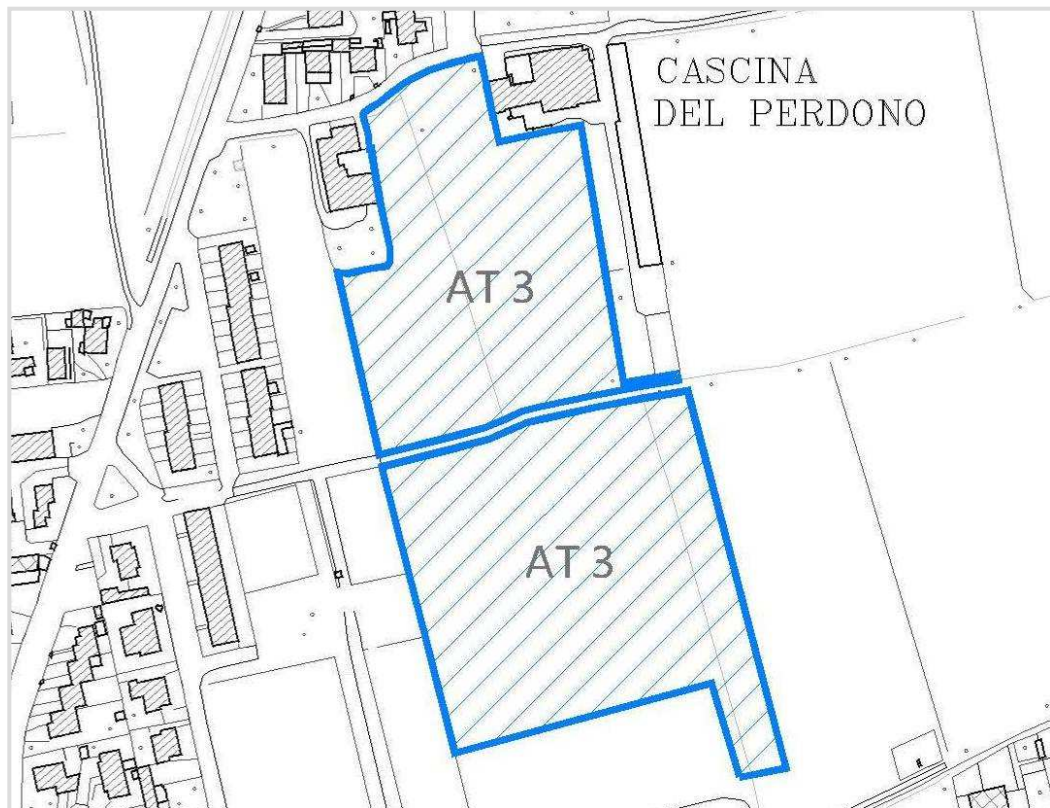
Scenario di pericolosità sismica: **pericolosità sismica locale Z4a – amplificazioni litologiche e geometriche**



Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ L'Ambito dovrà prevedere la realizzazione del tratto di strada, con i relativi sottoservizi, che posizionato longitudinalmente allo stesso lo divide in due porzioni, che congiungerà l'attuale viabilità comunale con quella in fase di realizzazione nel comparto artigianale.
- ✓ L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di una pista ciclabile da definirsi in sede di Piano Attuativo.
- ✓ Al fine di ottenere uno stacco significativo tra l'area residenziale e quella produttiva, a confine con quest'ultima dovrà essere prevista un'adeguata fascia a verde, privato o d'uso pubblico, adeguatamente piantumata con essenze autoctone.

Le caratteristiche di tale fascia a verde saranno stabilite ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale in sede di stesura del Piano Attuativo.



At 3 - Identificazione dell'area d'ambito.

L E G E N D A

 AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE

 AREA PARCHEGGI PUBBLICI

 STRADE / MARCIAPIEDI

 EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE

 AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



At3 – Schema orientativo dell'ammissibilità delle trasformazioni d'ambito

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 realizzate 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.

Sovrapposizione con elementi della Rer del Ppr:



At 3 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con la rete Rer del Ppr.

- CorridoiPrimari
- ElementiPrimoLivelloRer
- ElementiSecondoLivelloRer

L'ambito AT3 non interessa elementi della Rer.

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

L'ambito AT3 non interessa nessun area agricola.