

At 4: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE - (riconferma previgente AT)

L'ambito oggetto della presente scheda, va a compattare un tessuto di frangia delimitato a nord da un comparto destinato a struttura istruzione, a est da aree destinate all'attività agricola, a sud ed a ovest dall'edificato di antica formazione.



At 4 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Compattare un tessuto edificato consolidato, al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini 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.

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

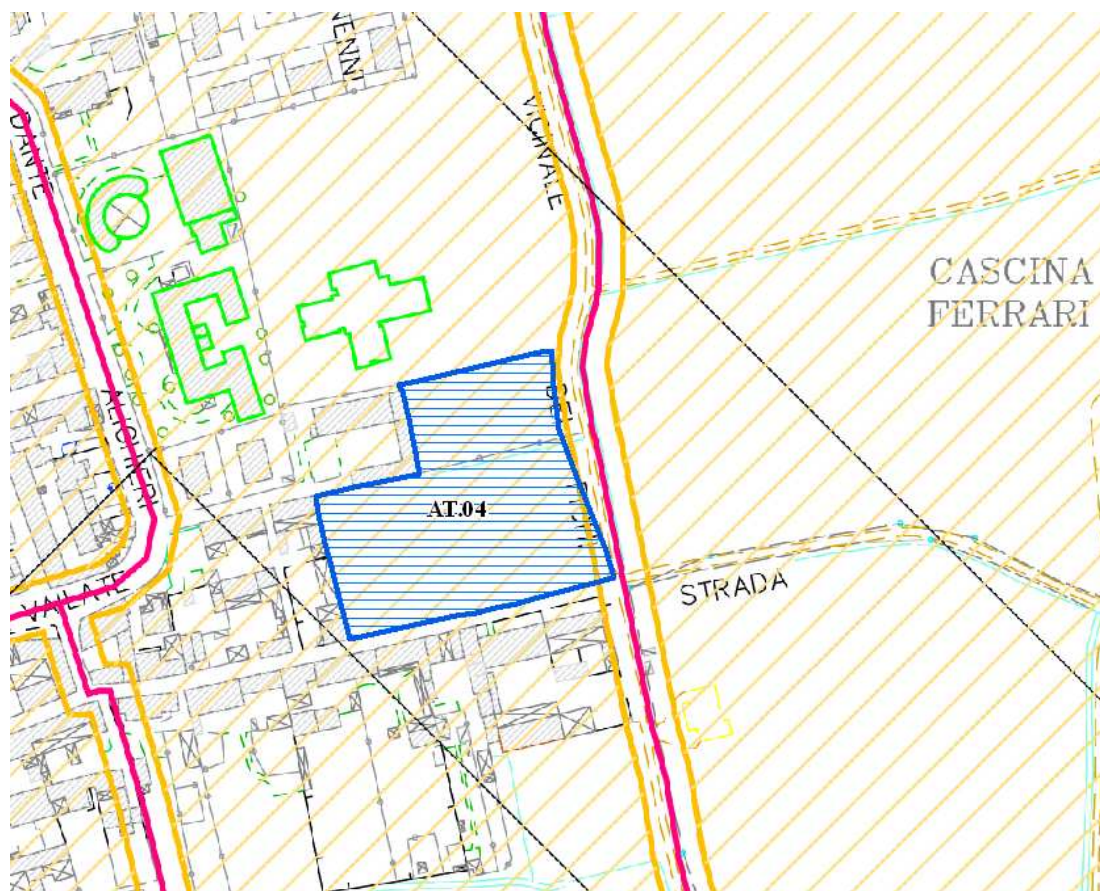
* All'interno dell'ambito 40% degli standard dovranno essere destinati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a proprio insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore.

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.

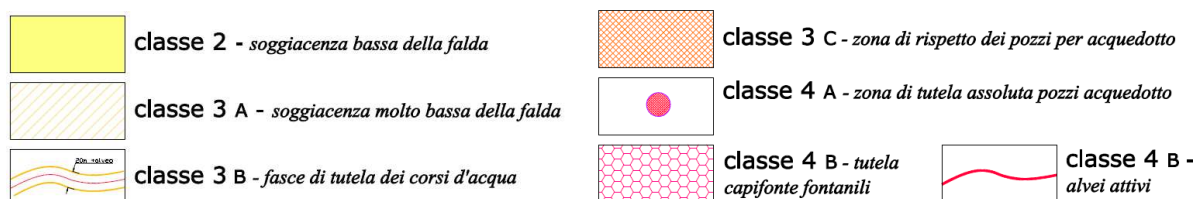
L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA quest'ultima pari a 0,06 mq/mq.

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

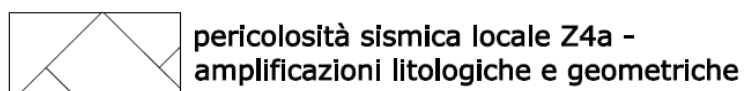
Fattibilità Geologica: **parzialmente classe 3B e prevalentemente 3A**



At 4 – Stralcio studio di fattibilità geologico



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



Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

- ✓ Nell'attuazione dell'Ambito si dovrà effettuare il prolungamento e la riqualificazione della strada dei Fichi, con relativa pista ciclabile, il cui tratto più a nord è in corso di realizzazione, nonché la riqualificazione della strada vicinale a sud.

Entrambi i tratti di strada dovranno avere una larghezza adeguata ed essere dotate di tutte le necessarie reti tecnologiche, marciapiedi e pubblica illuminazione.

- ✓ Dovrà essere previsto un'adeguata dotazione di aree ed attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.



At 4 - Identificazione dell'area d'ambito



At4 – Schema orientativo dell'ammissibilità delle trasformazioni d'ambito.

L E G E N D A

	AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE		EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE
	PERCORSI CICLO/PEDONALI		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 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:

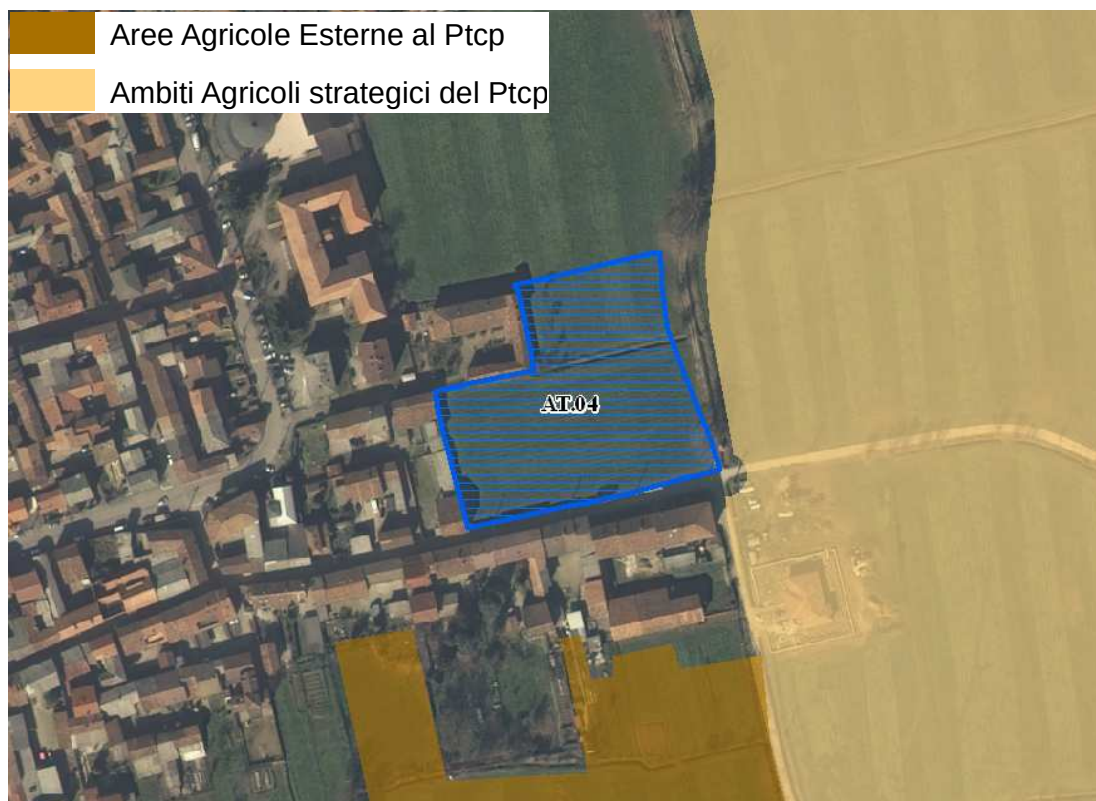


At 4 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con la rete Rer del Ppr.

-  CorridoiPrimari
-  ElementiPrimoLivelloRer
-  ElementiSecondoLivelloRei

L'ambito AT4 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 4 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con le aree agricole.

L'ambito AT4 non interessa nessun area agricola.