

At 5: **Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE** – (riconferma previgente AT)

L'ambito oggetto della presente scheda, è collocato all'estremità sud-est dell'edificato.

L'area è delimitata a nord ed a ovest da un'ampia area di verde privato; i restanti lati con aree destinate all'agricoltura.



At 5 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Compattare il tessuto urbano consolidato.
- ✓ 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

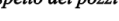
<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,27 mq/mq
Utc max	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 5 mq/ab
Contributo di qualità	10 €/mq di S.I.p. realizzabile
Modalità attuative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

	classe 2 - <i>soggiacenza bassa della falda</i>		classe 3 C - <i>zona di rispetto dei pozzi per acquedotto</i>
	classe 3 A - <i>soggiacenza molto bassa della falda</i>		classe 4 A - <i>zona di tutela assoluta pozzi acquedotto</i>
	classe 3 B - <i>fasce di tutela dei corsi d'acqua</i>		classe 4 B - <i>tutela capifonte fontanili</i>
			classe 4 B - <i>alvei attivi</i>

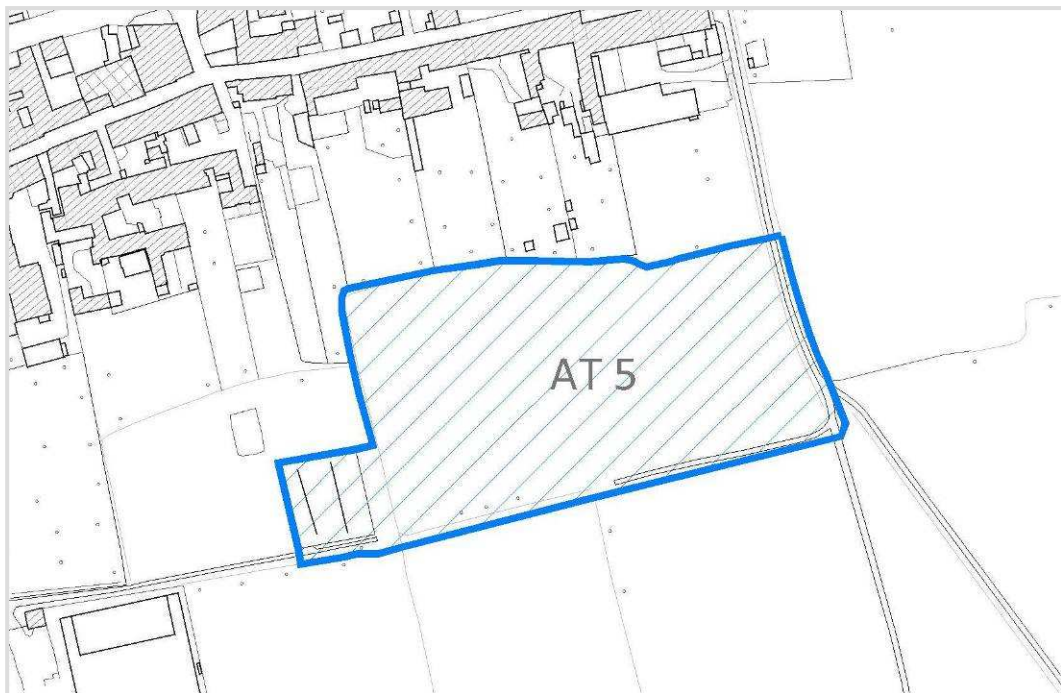
**pericolosità sismica locale Z4a -
amplificazioni litologiche e geometriche**

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

- ✓ La realizzazione dell'Ambito di Trasformazione in oggetto dovrà prevedere la riqualificazione della strada vicinale delle Mura e la nuova realizzazione di una porzione di strada a delimitazione a sud dell'ambito stesso.

Entrambe le porzioni di strade dovranno avere un'adeguata larghezza della sede stradale, dotate di tutte le reti tecnologiche, marciapiedi e pubblica illuminazione.

- ✓ L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di pista ciclabile da definirsi in sede di piano attuativo.
- ✓ Dovrà essere prevista un'adeguata dotazione di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico..



At 5 - Identificazione dell'area d'ambito



At5 – Schema orientativo della ammissibilità delle trasformazioni 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

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.

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.

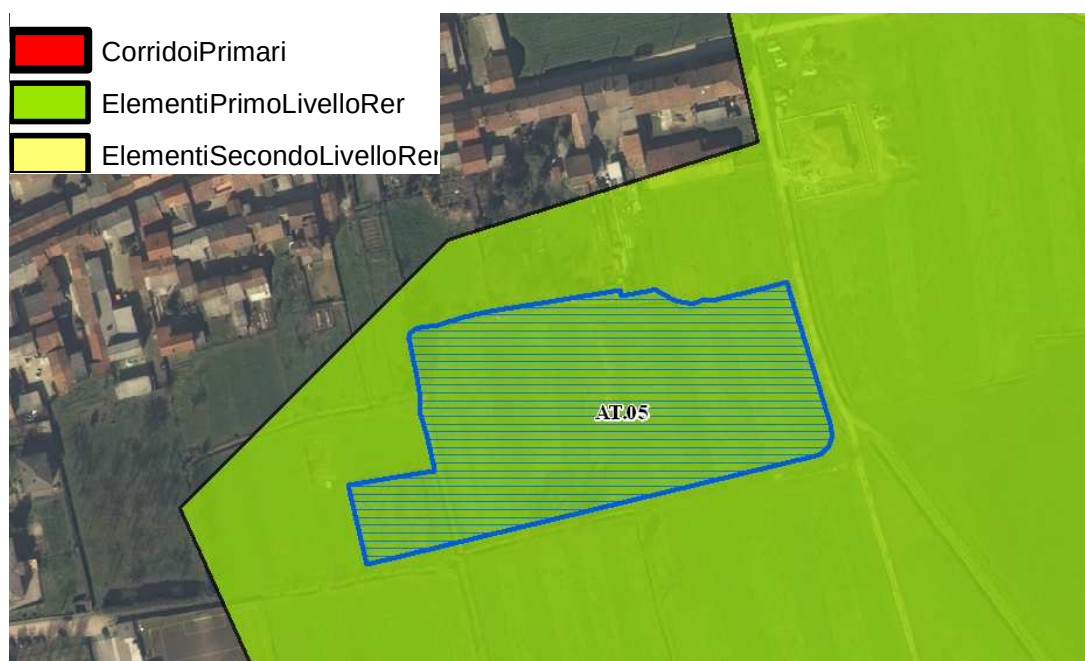
Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

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:

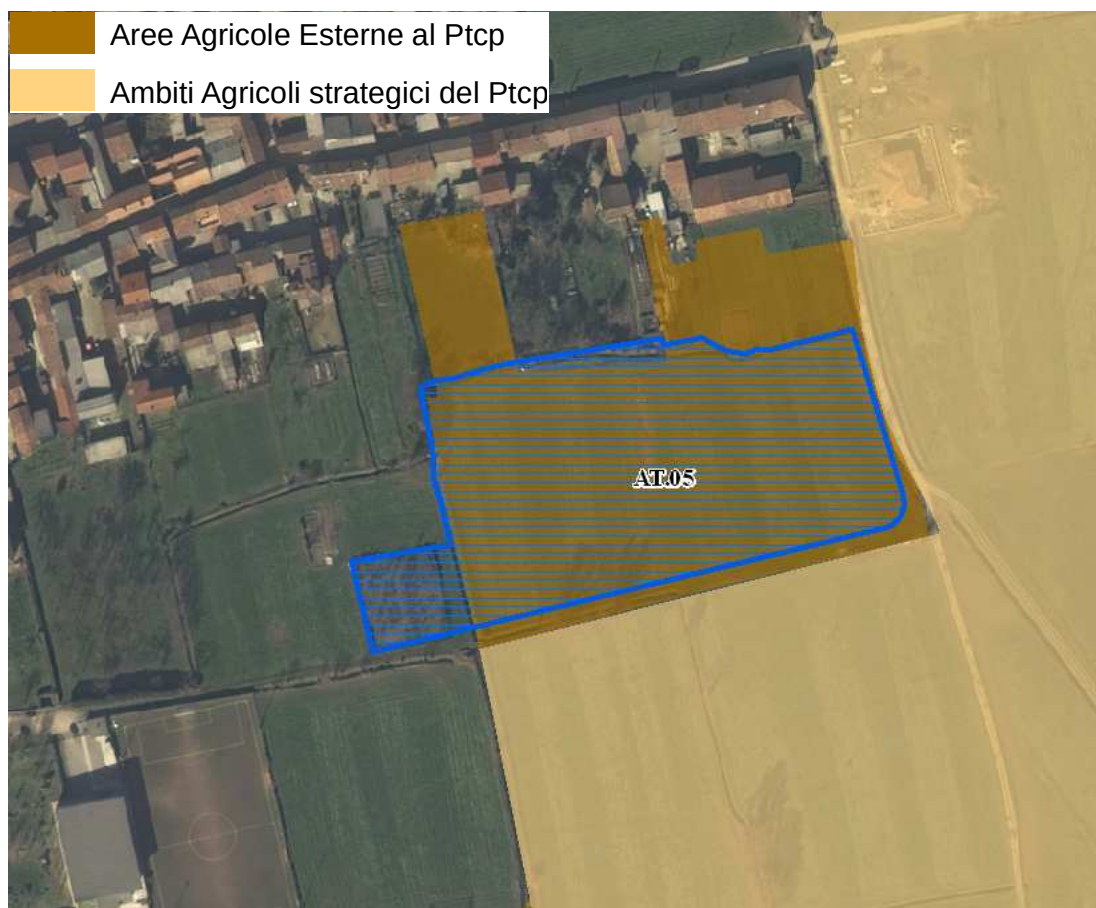


At 5 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con la rete Rer del Ppr.

L'ambito AT5 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 valuterà la necessità di applicare anche la 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 5 – Sovrapposizione dell'ambito di trasformazioni con le aree agricole.

L'ambito AT5 interessa le aree agricole esterne al Ptcp, andando quindi ad interessare l'indice di flessibilità urbana.