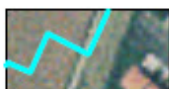


P.A. 5 “FALSIROLI”



LEGENDA



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO

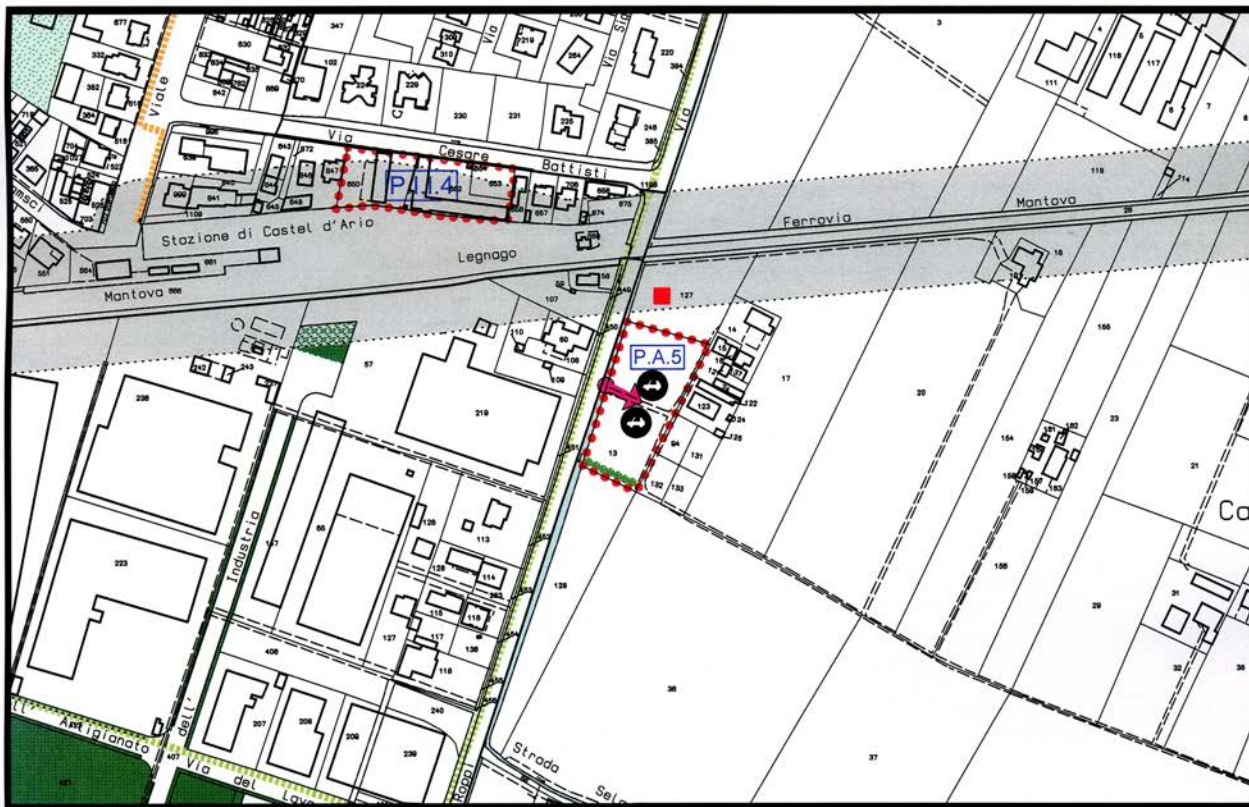
Il sito

Sito pianeggiante posto tra Via Roppi e un piccolo contesto residenziale esistente, caratterizzato da un'edificazione di edifici a blocco sviluppatosi negli anni '70 e '80, attualmente destinato a monocolture.

Gli elementi dimensionali – P.A. 5 “FALSIROLI”

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche		Volume max	Viabilità
		individuare	monetizzate		
3.570 mq.	Residenziale	100 mq.	310 mq.	3.070 mc.	400 mc.

Consumo effettivo di suolo	Indice Fondiario mc/mq	Indice Territoriale mq/mq	Superficie Fondiaria mq.	Superficie drenante	Altezza max
3.570 mq.	1,00	0,26	3.070 mq.	min. 25% della superf. fondiaria	6,50 ml.



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dei nuovi Ambiti dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo possono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO
	CICLABILI ESISTENTI
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE VISIVA CON AREE AGRICOLE
	EDIFICI ESISTENTI NON PRESENTI NELLA MAPPA CATASTALE
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 5 “FALSIROLI”

L'ambito in esame non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 3500 posta tra Via Roppi ed un esiguo gruppo di edificazioni residenziali già sviluppate verso Ovest negli anni '70 e '80.

L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.

Oltre alla ovvia disponibilità di futura residenzialità, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di margine urbano, con l'onere interno di raccordare le varie viabilità che si sono attestate come infrastrutture terminali e che dovranno garantire la fluidità della mobilità di accesso e servizio allo sviluppo stesso.

Sul margine esterno, verso Sud, si prevede una ulteriore fascia alberata di mitigazione paesistica e di compensazione visiva dal contesto agricolo (dall'esterno verso l'interno dell'ambito), con la sicura attenuazione della percezione paesistica.