

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 001
MOTTEGGIANA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito agricolo a sud del territorio comunale, tra Via don Primo Mazzolari e il Colatore Zara.
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP opera questa scelta per riconoscere e normare una attività esistente.
- L'area confina con il Colatore Zara.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del P.A. da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione del Colatore Zara.
- Grado di priorità dell'intervento: non individuato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con il contesto.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	mq. 5.030	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	mq. 5.030	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,80	Carattere prescrittivo (Cp)
Sup. Lorda di pavimento massima – Slp max	mq. 3.000	Carattere indicativo (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale – mc/mq - It	3,00	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – mc/mq - If	3,00	Carattere prescrittivo (Cp)
Altezza massima – H max	ml. 10,50	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	mc. 15.090	Carattere indicativo (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max/150 mc/ab)		
Aree per Servizi da reperire (10% Slp)	mq. 300	Carattere indicativo (Ci)
Numero massimo di piani fuori terra		
Rapporto di copertura - Rc	60%	Carattere prescrittivo (Cp)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	mq. 760	Carattere indicativo (Ci)
Indice di permeab. Ip sulla Sc +sup. impermeabil.	15%	Carattere prescrittivo (Cp)
Densità arborea - Da	1 albero/100 mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusti/100 mq	Carattere prescrittivo (Cp)

- L'eventuale attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base a quanto stabilito dal **PR**.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del PA e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.

Destinazioni d'uso:**Principali e ammissibili**

Sono tutte quelle definite dall'Art. 4.4 delle **RG** e non rientranti tra quelle non ammissibili.

Non ammissibili**Destinazione d'uso Du1****Destinazione d'uso Du2**

Du 2/4 Grandi strutture di vendita

Destinazione d'uso Du 4**Destinazione d'uso Du 5**

Du 5/2 Pensioni e affittacamere

Du 5/3 Bed and breakfast

Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

Monetizzazione: ☒ ammessa garantendo il servizio di parcheggio per le attività ☐ non ammessa

La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di servizi da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'U.T.C.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006.	Miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore al 10%.
VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI PAESAGGISTICI	
Coordinamento dell'intervento con il progetto di rinaturalizzazione del Colatore Zara.	Il progetto dovrà essere coerente con la proposta di rinaturalizzazione del Colatore Zara.

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AT:

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo con funzione di filtro e mitigazione verso Via don Primo Mazzolari e verso il Colatore Zara.	Utilizzando essenze autoctone.
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore al 10%.
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni.	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore al 10%.
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni.	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore a 3 dB.

- Poiché l'intervento può comportare ampliamento dell'edificato, garantire continuità della Rete Ecologica con adeguati INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA, mediante meccanismi diretti ed indiretti (monetizzazione), da localizzarsi di preferenza NELLE FASCE DI RISPETTO del RETICOLO IDRICO, in accordo con Consorzio di Bonifica.
- Per i nuovi impianti di illuminazione, si prescrive l'UTILIZZO DI CORPI ILLUMINANTI PROVVISI DI IDONEE SCHERMATURE verso gli altri ambiti di interesse naturalistico più prossimi.
- In fase di costruzione, porre attenzione alla RUMOROSITA' delle LAVORAZIONI, alla PRODUZIONE DI POLVERI, alle EMISSIONI IN ATMOSFERA, agli SVERSAMENTI su suolo, sottosuolo e sistema idrico.
- Si prescrive di NON TOMBINARE CORSI D'ACQUA, se non quando ricadono nelle condizioni di cui all'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Realizzare FASCE DI VERDE di adeguata ampiezza lungo i confini VERSO LE AREE AGRICOLE e mantenere FASCE DI RISPETTO NON URBANIZZATE, pari ad almeno 10 mt, LUNGO LE SPONDE DEI CANALI IRRIGUI e del colatore ZARA.