

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	MATILDE	Localizzazione:	SAN FERMO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C2 - Zona di espansione di progetto - PL 302				
Descrizione: L'ambito si trova al margine meridionale del centro abitato di San Fermo racchiuso tra il tessuto consolidato preesistente e l'area agricola di interazione. L'ambito era già inserito nel P.R.G. vigente con la sigla PL 302 e non è stato attivato durante il periodo di vigore del P.R.G.C. Esso da tempo ha perso ogni vocazione e potenzialità agricola ormai inglobato nel centro abitato. Esso non presenta alcuna criticità specifica o particolare.					
Obiettivo generale della pianificazione L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire il tessuto residenziale di margine esistente ed il PEEP preesistente, la maglia urbana ed infrastrutturale limitrofa e di qualificare la definizione del bordo urbano meridionale. L'ambito ha inoltre la finalità di razionalizzare il sistema viario urbano oltreché qualificarlo ambientalmente con una idonea piantumazione autoctona.					
PEREQUAZIONE:				SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	5.615				
Superficie territoriale dell'ambito:			5.615 mq		

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad ottenere un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 14.01.2008 - N.T.C.);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di un qualificato sistema viabilistico a "cul de sac";
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																					
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T max	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Uf	H max	Rc	Sp	Cu				
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio																ASpeq	AStot		
	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)			(mq)	(mq)	(mq)			(mq/mq)	(mq)	(n°)	(%)	(%)	(%)								(mq/mq)	(n. piani)
Piano di Lottizzazione	5.615	5.615	0,30	1.685	34	Residenziale ≥ 40 mq/ab					1.360	VARIABILE	VARIABILE	-	1.360	C	5	Residenziale			0,25	2 Piani + sottotetto	45%	60%	0/B		
						Attività produttive ≥ 30% slp												Attività produttive (artigianali e piccola e media industria)								SI	NO
						Commercio al dettaglio												ESV ≥ 101% slp com.								SI	NO
MSV- ≥ 110% slp com.																		SI	NO								
MSV± ≥ 125% slp com.																		SI	NO								
MSV+ ≥ 140% slp com.																		SI	NO								
GSV ≥ 201% slp com.																		SI	NO								
Attività terziarie ≥ 100% slp																		SI	NO								
Altre destinazioni ≥ 100% slp																		Altre destinazioni (personale, servizi in genere, artigianato di servizio)								SI	NO
					Altre destinazioni			SI	NO																		