



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	FORNACE	Localizzazione:	SAN FERMO	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E2 - Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati				
Descrizione:	L'ambito si trova al margine settentrionale del centro abitato di San Fermo racchiuso tra il tessuto consolidato preesistente a Ovest, a Sud con Via San Cassiano e a Est della strada San Fermo. L'ambito è stato inserito quale completamento dell'area limitrofa esistente. Esso ha perso la vocazione e potenzialità agricola strategica ormai inglobato nel centro abitato di San Fermo.				
Obiettivo generale della pianificazione	L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire il tessuto residenziale di margine esistente rispetto al tessuto consolidato esistente e di qualificare la definizione del bordo urbano settentrionale con aree agricole prive di valenza agricola. L'ambito ha inoltre la finalità di integrare in linea un sistema di parcheggi funzionale anche al tessuto esistente oltrechè qualificarlo ambientalmente con una idonea piantumazione autoctona.				
PEREQUAZIONE:			SI	☒	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	11.910				
Superficie territoriale dell'ambito:					11.910 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale (1 lotto);
- 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 prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile.

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	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
						Parametri minimi			Servizi del comparto edificatorio																ASpeq	AStot
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)								
Piano di Lottizzazione	11.910	11.910	0,30	3.573	72	Residenziale ≥ 40 mq/ab					2.880	880	VARIABILE	-	2.880	B	7	Residenziale	✓	SI	NO	0,25÷0,70	2 Piani + sottotetto	45%	50%	B
						Attività produttive ≥ 30% slp												Attività produttive (artigianali e piccole e medie industrie)	SI	✓	NO					
						ESV ≥ 101% slp com.												ESV	SI	NO						
						MSV- ≥ 110% slp com.												MSV-	SI	NO						
						MSV± ≥ 125% slp com.												MSV±	SI	✓	NO					
						MSV+ ≥ 140% slp com.												MSV+	SI	✓	NO					
GSV ≥ 201% slp com.						GSV	SI	✓	NO																	
Attività terziarie ≥ 100% slp						Attività terziarie (direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	SI	NO																		
Titolo edilizio convenzionato	Altre destinazioni ≥ 100% slp					Altre destinazioni		SI	✓	NO																