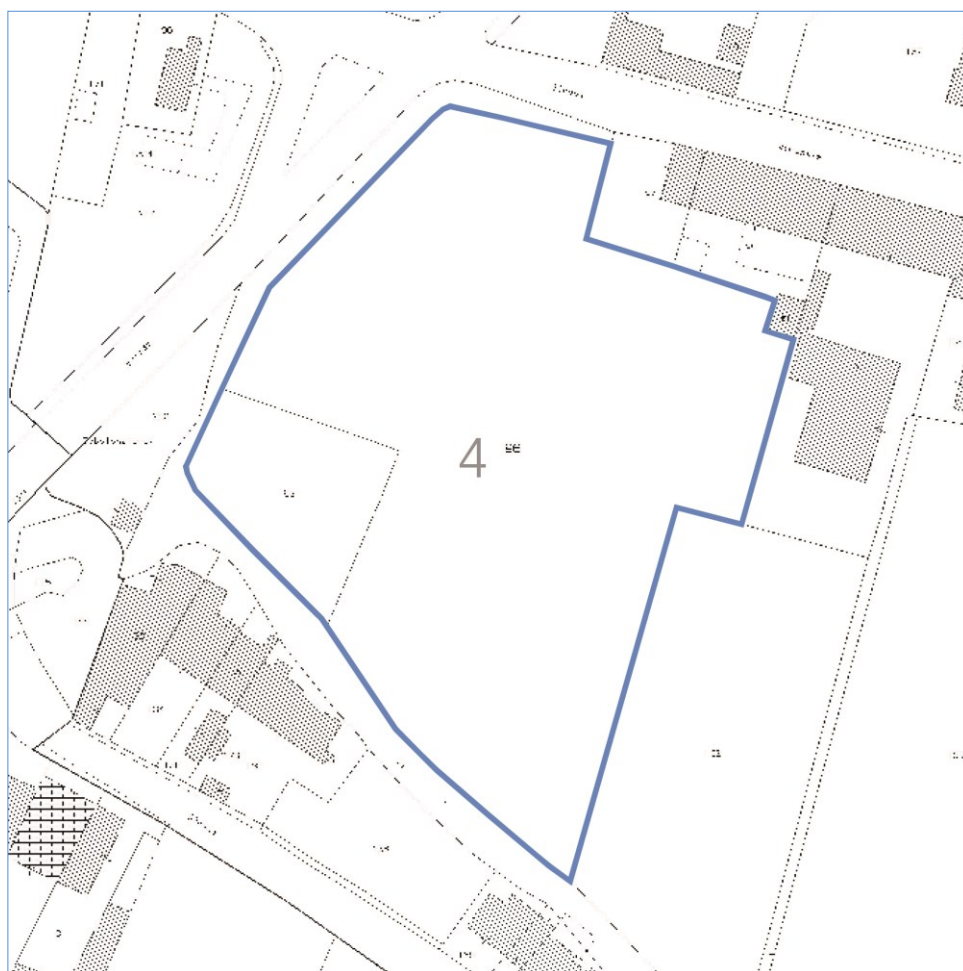


L'Ambito di Trasformazione 4 è ubicato nella porzione orientale di Villa Pasquali, a ridosso della ex SS 420. Più precisamente, esso si configura come una sorta di testata dei due "filamenti" insediativi di matrice storica che si sviluppano lungo via Bibiena (a nord) e via Naviglio (a sud), tra loro separati da un sistema di aree libere riconducibili al sedime del paleoalveo. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché sostanzialmente intercluso tra aree urbanizzate.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT **4**

9.588 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenza

COMPATIBILI | attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Realizzazione servizi strategici mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	ERP 30% mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,75	0,20	0,10	0,10	-	1,15

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto potrà essere realizzato in uno o più lotti di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Allo scopo di consolidare il principio insediativo che caratterizza il centro storico di Villa Pasquali, i nuovi interventi edilizi si dovranno collocare i fabbricati lungo le strade, e conservare uno spazio libero centrale che si ponga in relazione con l'area agricola del paleoalveo.

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed

agrario del territorio sabbionetano. L'altezza massima dei fabbricati dovrà pertanto risultare pari a 7.00 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.

L'attuazione degli interventi edilizi risulta subordinata alla verifica di insussistenza di fasce di rispetto ingenerate da allevamenti zootecnici.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

 area da destinare a verde
superficie indicativa 2.440 mq

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

 barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento

 corridoio ecologico aree libere paleoalveo

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

 allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada

INDICAZIONI ORIENTATIVE

 varco di ingresso

 limite di edificazione

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	AT4	Funzione prevalente	RESIDENZIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)				
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa lungo la SP ex SS420 dove è tangente l'abitato di Villa Pasquali. Oggi l'area è libera, coltivata e separata dalla strada da un fascia alberata. Anche lungo il lato sud est è presente un filare alberato. Alla funzione residenziale possono essere associate attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.									
Sup territoriale (m2)	9.588	Capacità edificatoria	IT Minimo mc/mq 0,75	Realizzazione servizi strategici mc/mq 0,20	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq 0,10	Elevate performance energetiche mc/mq 0,10	ERP 30% mc/mq -	IT Massimo mc/mq 1,15	Abitanti teorici	74
										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto potrà essere realizzato in uno o più lotti di intervento, attraverso PL o PII.  — perimetro dell'ambito SERVIZI STRATEGICI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.  area da destinare a verde superficie indicativa 2.440 mq REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.  barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento INDICAZIONI PRESCRITTIVE  allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada INDICAZIONI ORIENTATIVE  varco di ingresso  limite di edificazione									
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Presenza di fascia alberata continua lungo la SP420, che andrà mantenuta secondo le indicazioni ambientali generali di piano. Attuale continuità degli spazi a verde legati al paleoalveo, anche oltre la SP ex SS 420. Ricade marginalmente in fascia di rispetto di allevamento suinicolo. Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità limitata.									

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. residenziale scala 1:20.000 01a Legenda - Sensibilità molto bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale 			
Effetti predominanti attesi	+ - la possibilità di prevedere più funzioni nell'ambito con destinazione prevalente residenziale - la contestuale attuazione di compensazioni nel sistema della REC o delle ciclabili - entrambi i punti tendono al miglioramento della vivibilità della città	- - impermeabilizzazione di suolo - aumento emissioni in aria soprattutto per riscaldamento - aumento del carico urbanistico - influenza sul ciclo delle acque - considerata la posizione, diminuzione della permeabilità territoriale	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Considerata la presenza di fascia alberata continua lungo la SP420, che dovrebbe essere mantenuta secondo le indicazioni ambientali generali di piano, la barriera indicata come mitigazione nello schema potrebbe risultare di potenziamento della stessa, con vantaggi per il contenimento dei disturbi dalla strada. La localizzazione del verde come da indicazioni del piano è in continuità con il verde ad est, dell'ambito, che si apre verso i coltivi. Si suggerisce di valutare in sede di piano attuativo, il posizionamento del verde nell'ambito così da mantenere un corridoio aperto tra i coltivi ad est e il cono verde che si apre oltre la SP ex SS420. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, nella progettazione si dovranno applicare criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate, ...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS, <i>Sustainable Drainage Systems</i>), al consumo energetico), al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS).			