

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 5

Ubicazione

Posizionato ai bordi del tessuto urbano consolidato del capoluogo, questo ambito si trova a ridosso di un'area di pregio poiché vicina al Palazzo dei Marchesi Guerrieri Gonzaga.

La sua posizione risulta però strategica del completamento urbanistico di un'area già per buona parte edificata sia ai fini del completamento della viabilità di raccordo con le altre vie del paese.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale $St = 9.266$ mq
- Volume massimo edificabile $V = 7.413$ mc
- Superficie lorda di pavimento massima $Slp = 2.471$ mq
- Standard a parcheggio: da reperire in 3 mq/ab
- Standard a verde: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale in 23,5mq/ab
- Numero dei piani previsti = 2
- $H_{max} = 7,50$ ml
- Indice edificabilità territoriale $It = 0,8$ mc/mq
- Superficie permeabile $Spd = 30$ % della superficie libera
- Destinazione d'uso = destinazione principale a residenza per almeno il 60 % della SLP di piano, destinazioni accessorie secondo quanto previsto dall'art. 5.3 del Piano delle Regole (es. attività artigianali di servizio, EV, studi professionali ecc.)
- Destinazioni d'uso non ammesse = tutte le attività produttive ed industriali e le attività commerciali per MSV, GSV, attività all'ingrosso.

Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le aree standard, nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse opportuna la loro cessione, i lottizzanti potranno, in alternativa, corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del comune per l'acquisizione delle aree.

Le reti di fognatura dovranno essere realizzate separate fra acque meteoriche e acque nere.

Una porzione dell'area di intervento ricade in fascia di rispetto da allevamento.

Parametri morfologici e tipologici

Le tipologie per questo ambito sono: monofamiliari, bifamiliari, a schiera, a blocco e a corte.

Le tipologie a schiera, a blocco e a corte, per preservare la tipologia del tessuto edilizio esistente, non potranno svilupparsi per una lunghezza superiore ai 32,00 ml.

Dovrà essere tenuta presente la tipologia dei fabbricati circostanti in cui l'intervento si inserisce.

Viabilità

La viabilità interna sarà da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa.

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere, quale opera extra comparto, la riqualificazione di parte di via Cavour.

Sensibilità paesistica

Classe: molto bassa

Indicazioni ambientali

Dovrà essere prevista una cortina a verde filtro verso il parco della villa Guerrieri Gonzaga e a nord ovest verso la zona dell'allevamento.

Le aree standard a parcheggio dovranno essere previste lungo la viabilità di Piano, con la relativa messa a dimora di piante in numero di almeno 1 ogni 5 posti auto.

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità con consistenti limitazioni.

