

PREMESSA

La presente VARIANTE 2 modifica la relazione del Documento di Piano compresa nella precedente VARIANTE 1 esclusivamente nei punti di seguito riportati.

Tutti i rimanenti punti della relazione del Documento di Piano attualmente vigente e non espressamente riportati di seguito si intendono confermati.

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 1

L'ambito ATR 1, individuato nella precedente Variante 1, viene stralciato dal Documento di Piano.

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 2

L'ambito ATR 2, individuato nella precedente Variante 1, viene stralciato dal Documento di Piano.

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 3

Ubicazione

Posizionato nel capoluogo, avrà il suo accesso da via B. Ghinosi.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale $St = 15.368 \text{ mq}$
- Volume massimo edificabile $V = 12.294 \text{ mc}$
- Superficie lorda di pavimento massima $Slp = 4.098 \text{ mq}$
- Standard a parcheggio: da reperire in 3 mq/ab
- Standard a verde: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale in $23,5 \text{ mq/ab}$
- Numero dei piani previsti = 2
- H. max = $7,50 \text{ ml}$
- Indice edificabilità territoriale $It = 0,8 \text{ mc/mq}$
- Superficie permeabile $Spd = 50 \%$ 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, E.V., studi professionali ecc.)
- Destinazioni d'uso non ammesse = tutte le attività produttive ed industriali e le attività commerciali per M.S.V., G.S.V., 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.

L'ambito rientra quale quota condizionata per i dimensionamento ovvero dovrà rispettare le dotazioni minime di sostenibilità ovvero:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;

- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) impianti volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Una esigua 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.

Viabilità

L'accesso a questa area avverrà per mezzo della realizzazione della viabilità di progetto su via B. Ghinosi, che dovrà essere realizzata secondo quanto indicato dalla cartografia.

Sensibilità paesistica

Classe: molto bassa

Indicazioni ambientali

Dovrà essere prevista una cortina a verde filtro verso l'area agricola allo scopo di mitigare l'impatto edificatorio.

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 modeste limitazioni ed in parte consistenti limitazioni.

