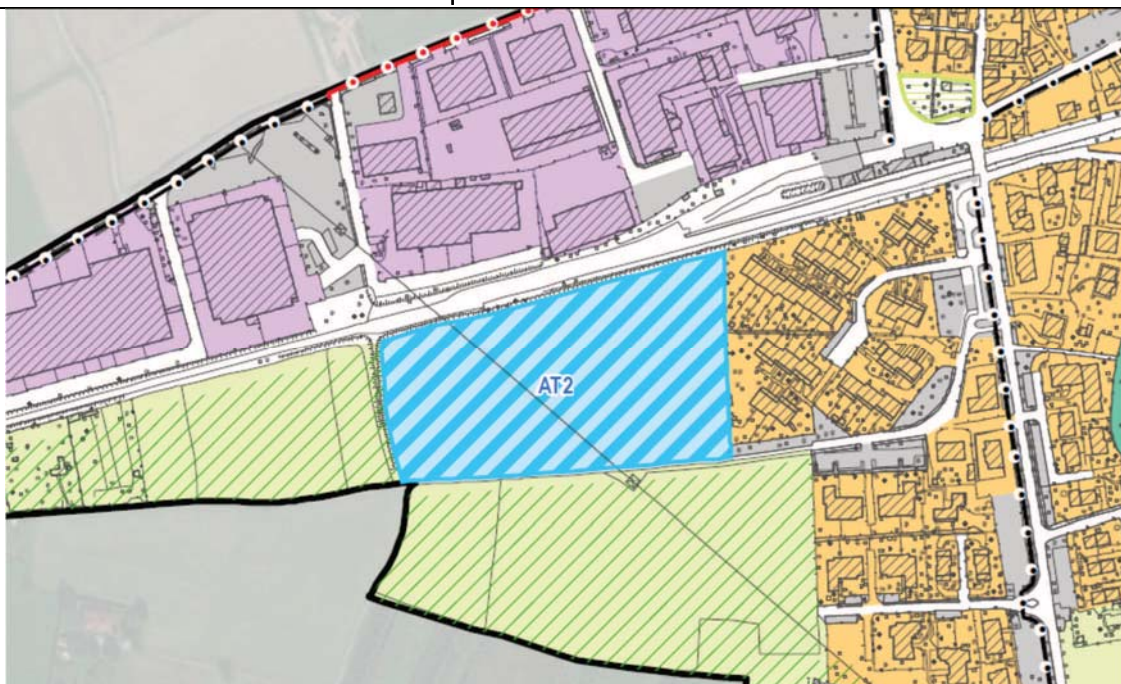


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT2 (VIA DEI RONCA')

Inquadramento territoriale



Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	26.376 mq
Indice di Copertura - IC	0,30 mq/mq
Superficie Lorda – SL (valori massimi)	6.975 mq
Indice di Permeabilità Fondiaria - IPF	30% minimo;
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	140 (volume massimo riferito al residenziale pari a 20.924 mc)
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima dell'edificio	10,5 metri

Destinazioni d'uso ammesse

- GF1 (100% della SL di previsione – a saturazione; Volume max pari a 20.924 mc);
- Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.3 – GF6 (max 30% della SL massima di previsione – a saturazione; Volume max 6.277 mc)
- Sono esclusi i Gf qui non menzionati.

Cessione di Aree a Servizi/Opere Pubbliche (Intra/Extra comparto)

- All'interno dell'ambito AT sono già state effettuate le cessioni delle aree da destinare a sede stradale, a parcheggio e verde attrezzato per un totale di 7.866 mq (realizzazione non a carico del privato operatore). Non sono richieste ulteriori aree a servizi/opere pubbliche di cessione.

Direttive

- L'attuazione dell'ambito può avvenire per singole sub-unità di intervento aventi una dimensione minima pari a 2.000 mq previa predisposizione di complessiva organizzazione planivolumetrica dell'intero ambito AT ai fini di una razionale progettazione ed individuazione degli spazi comuni, privati e quelli relativi all'accessibilità carrabile;
- Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;
- Vista la contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, o infrastruttura ferroviaria, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale, deve essere prevista la

realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente; ➤ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato; ➤ Essendo già avvenuta l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni primarie, è previsto ai fini dell'attuazione dell'ambito il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione secondaria; ➤ È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo; ➤ È necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi; ➤ È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici; ➤ È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia; ➤ È necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione; nella fase di approvazione dei titoli attuativi, è necessario acquisire il parere ARPA di cui all'art. 5 della LR 13/2001 in merito alla documentazione di valutazione del clima acustico redatta ai sensi dell'art. 8 comma 3, della L. 447/95 e in funzione della stessa al fine di garantire un adeguato comfort acustico all'interno degli edifici, di realizzare un idoneo isolamento acustico delle pareti esterne degli edifici e di attuare interventi di mitigazione ambientale anche valutando le risultanze del piano di zonizzazione acustica; ➤ È necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato alla Variante PGT ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito AT, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;
Criteri perequativi e compensativi
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato, indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative delle presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
Premialità
La Variante PGT attribuisce a tale ambiti la possibilità di aumento volumetrico (esclusivamente residenziale) pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti a specifici interventi di qualificazione dell'arredo urbano del NAF, realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui all'art. 16 delle NTA del PdS.
Strumenti di Attuazione
Permesso di Costruire Convenzionato