

Art. 6 Ambito di trasformazione A.T.R. 02

6.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato a nord dell'ambito recentemente pianificato tramite P.I.I., come estensione dell'espansione residenziale sviluppata oltre via Madre Teresa di Calcutta.

6.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|---|---|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 11.920 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1,00 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 11.920 mc |
| ➤ Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 8,50 |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 30 % della S |
| ➤ Indice di permeabilità | 30 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab) | 80 ab |
| d) Tipologie edilizie | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale | residenziale - almeno 70% della volumetria consentita |
| f) Destinazioni non ammesse | produttiva, agricola |

6.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di completamento delle zone di espansione dell'abitato esistente già oggetto di pianificazione attuativa.

La realizzazione del nuovo intervento è subordinata alla verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio della fognatura comunale.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve raccordarsi in maniera organica con il sistema viabilistico presente al contorno ed essere strutturato in maniera da consentire future espansioni residenziali; l'eventuale inserimento di strade pubbliche a fondo cieco dovrà essere dimensionato in modo tale da consentire una agevole inversione di marcia.

Prima della realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere completate le opere di urbanizzazione.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

6.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; non è ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci successivi.

6.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

6.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Dovrà essere sottolineata la presenza del canale esistente sui lati nord e ovest del comparto, tramite l'inserimento di un doppio filare alberato di essenze autoctone, anche con funzione di filtro nei confronti del vicino allevamento di bovini.

In ogni caso, la realizzazione degli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione all'interno del comparto possono avvenire solo a seguito della totale dismissione degli allevamenti presenti nelle cascine limitrofe.

Il piano attuativo dovrà essere affiancato da uno "Studio di valutazione della compatibilità agroforestale dell'uso del suolo" redatto ai sensi dell'art. 35 dell'Apparato Normativo del PTCP.

Il comparto ricade in classe 1 di fattibilità geologica e le nuove costruzioni dovranno rispettare le Norme Geologiche di Attuazione previste per tale classe.

Per tutte le aree residenziali dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico.

6.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 2.120 mq, pari a 26,50 mq per abitante: le aree d'uso pubblico, monetizzabili al 50%, devono fornire una adeguata dotazione di parcheggi, da distribuire uniformemente nelle diverse zone del nuovo ambito di trasformazione.

6.8 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione di un sentiero pedonale lungo la roggia.