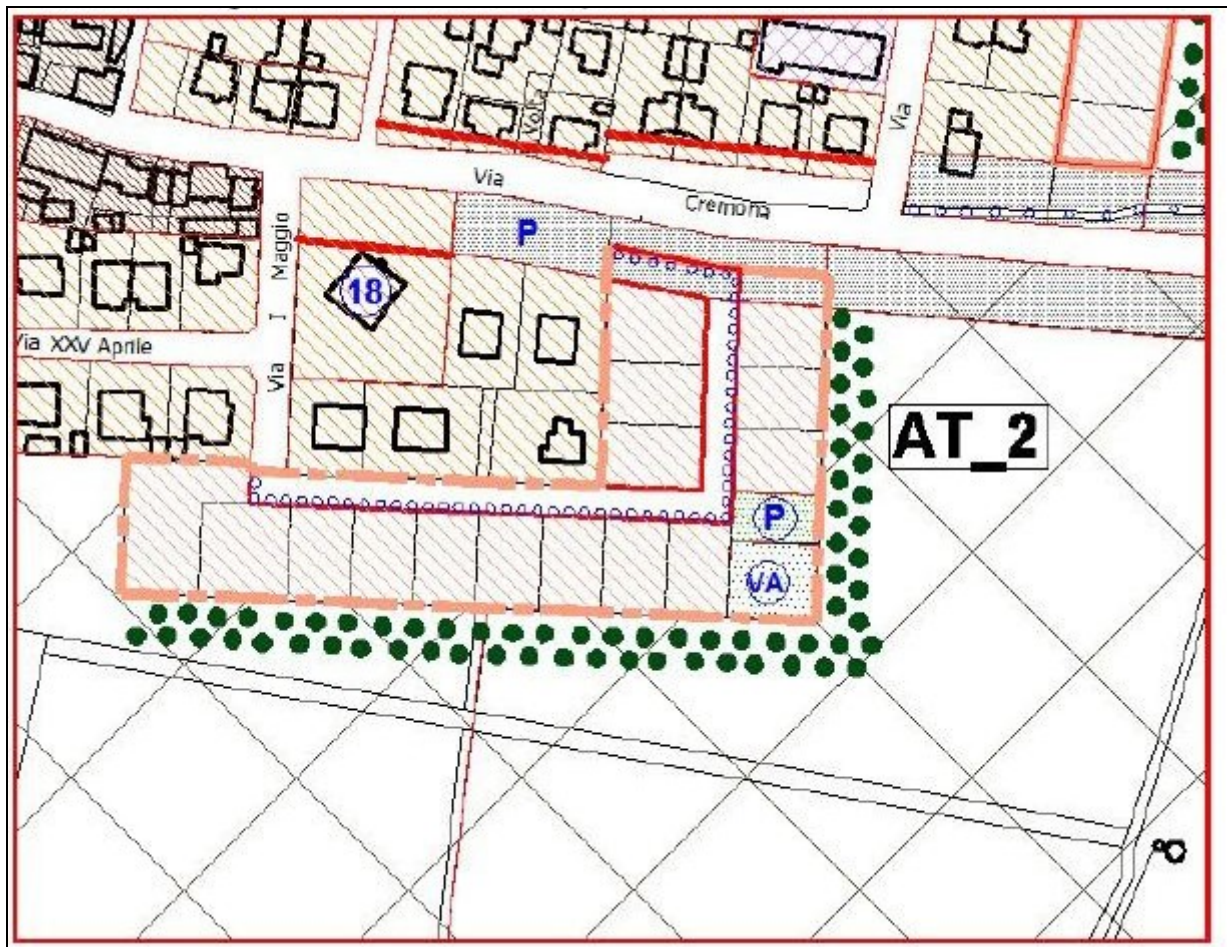


Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2



Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT2): “le parti di territorio poste a Sud Est dell’abitato di recente edificazione, identificate con la sigla (AT2)

Attualmente esse sono aree agricole e il vigente P.R.G., coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale. La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa, vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di PR 1: Disciplina delle aree redatta in scala 1:2000.”

1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “AT2”

L’ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

L’attuazione delle trasformazioni previste dall’ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla cessione gratuita delle quantità previste di aree di servizio pubblico e alla monetizzazione dovuta a completamento delle quantità di aree a servizio non cedute all’interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale a protezione del territorio agricolo prevista in fregio all’ambito di intervento.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	35
H	Altezza	m	9
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanza minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

3 Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT2" dell'ambito di Trasformazione

L'area è ubicata a Sud –est dell'ambito di recente edificazione .

Anche quest'area attualmente è utilizzata a scopi agricoli e risulta come il comparto AT1 marginale rispetto ai grandi comparti agricoli del territorio comunale. Il Lato Nord confina con il recente edificato urbano e la strada provinciale 116; i lati Ovest, Sud ed Est dell'ambito hanno il confine con il territorio agricolo di sviluppo E1.

Per la distribuzione interna delle aree edificabili è prevista una strada che collega l'ambito di recente edificazione con la via 1°Maggio e la via XXV Aprile. Nel contesto dell'intervento il piano prevede l'allargamento del tratto di strada privata (attualmente di calibro insufficiente) portando la sezione stradale a complessivi m 10,00.

L'ambito prevede inoltre aree di cessione destinate verde pubblico attrezzato ed le aree di sosta e parcheggio pubblico. La posizione di tale aree risulta prescrittiva e imm modificabile poiché strategica al fine di aumentare la distanza dell'edificato dalla limitrofa azienda agricola. La parte sud-est dell'ambito dista circa 320 metri da "Cascina Nuova" (Azienda agricola con allevamento di suini), distanza inferiore ai 400 metri lineari previsti dalle Linee Guida Regionali " Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.G.R. Sanità 29.12.2005 n. 2°109 pubblicato sul BURL n.6 del 10.02.2005-3° suppl. Straord.) per gli allevamenti suini.

L'Amministrazione comunale, visto l'obiettivo di negoziare con la proprietà dell'area la cessione dell'edificio denominato "Teatrino" deroga l'attuazione dell'ambito alla distanza rappresentata sulle tavole del PGT e sulle schede del Documento di Piano e del Piano delle Regole pari a circa 320 metri lineari inferiore a quella prevista dalle linee guida del Regolamento regionale citato. A protezione delle nuove edificazioni l'Attuatore dell'ambito dovrà tassativamente realizzare sul confine SUD ed EST dell'ambito (contestualmente alle opere di urbanizzazione) una barriera vegetale della profondità di 20 metri formata da alberi e siepi di essenze autoctone da definire nel progetto attuativo e da riportarsi in convenzione.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT2"

La strada di distribuzione dei lotti edificabili è in continuità con il percorso di via 1° Maggio che consente il raggiungimento in sicurezza di via Cremona.

E' prevista inoltre sul lato Sud , una barriera vegetale per il corretto inserimento dell'abitato nell'area agricola confinante.

Le aree pubbliche di cessione, per il verde attrezzato, per la sosta e per i parcheggi pubblici nella misura specificata dalla tabella sottostante verranno distribuite nell'ambito dalla progettazione esecutiva del Planivolumetrico.

Obiettivo specifico dell'ambito "AT2"

- Costruire un varco ecologico sulla nuova strada in estensione della via 1° Maggio.
- Prevedere un'area di verde attrezzato "
- Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente .

Previsioni di pianificazione attuativa

- Strada di distribuzione che collega la via 1° Maggio esistente con la prevista viabilità per il collegamento a Via Cremona .
- Barriera Vegetale sul confine SUD e EST

Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT2"

Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'inter- vento mq.	Capacità volumetrica It = 1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti 150mc /Ab n°	Standard totale	Standard In loco (30%)	Standard Da monetizzare (70%)
A.T. 2	14.000	14.000	94	3666 mq	1100 mq	2566 mq