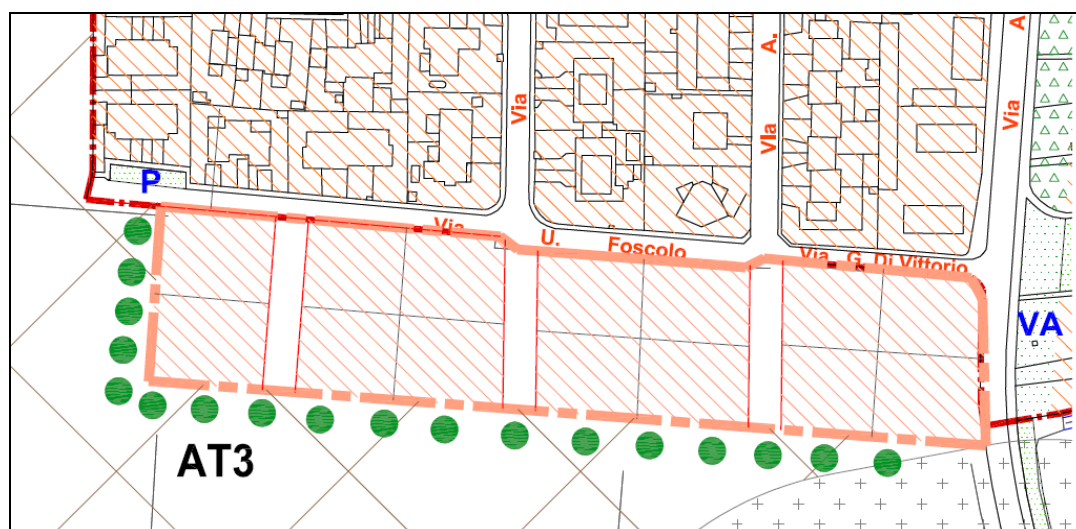


1.1.1 Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT 3

Sono le parti di territorio poste a Sud-Ovest dell'abitato in località Fornaci (in fregio alle vie Ugo Foscolo – G. di Vittorio) identificate con la sigla AT3. Attualmente esse sono aree agricole e il D.P., coerentemente 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, secondo i parametri e gli indici riportati in seguito.



Modalità di intervento

L'ambito identificato con il simbolo "AT3" e ha estensione territoriale pari a 13.000 mq.

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 i seguenti oneri aggiuntivi:

- formazione di una barriera vegetale fonoassorbente a protezione del territorio agricolo prevista sul confini OVEST e SUD in fregio all'ambito di intervento (come da indicazioni dell'art. 47.0);
- compartecipazione alle spese per la riqualificazione della località C.ne Passerini che sarà attuata dalla A.C. mediante:
 - o Realizzazione della nuova Piazza-Sagrato innanzi alla Chiesa Parrocchiale di S. Giacomo;
 - o Modifica della viabilità con rettifica di via C.ne dei Passerini;
 - o Realizzazione del nuovo parcheggio a servizio della comunità sul lato Nord della canonica
 - o
- Compartecipazione alle spese per il potenziamento del depuratore comunale;

Tali oneri saranno commisurati all'importo perequativo stabilito dall'A.C. e calcolato sulla base della superficie territoriale interessata.

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 PR
Df	Distanza minima tra fabbricati	m	Art.18-1 PR
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3 PR

Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
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 "AT3" dell'ambito di Trasformazione

L'area è ubicata a Sud-Ovest dell'abitato in località Fornaci (in fregio alle vie Ugo Foscolo – G. di Vittorio).

Attualmente è utilizzata a scopi agricoli ma risulta marginale rispetto ai grandi comparti agricoli del territorio comunale in quanto in diretto contatto con l'ambito di recente edificazione e di completamento.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT3"

Obiettivo specifico dell'ambito "AT3"	Previsioni di pianificazione attuativa: oneri perequativi previsti
- completamento del margine SUD dell'edificato Fornaci; - cessione gratuita alla amministrazione comunale dell'area in località C.na Passerini necessaria all'attuazione del progetto di riqualificazione del sagrato e del parcheggio pubblico. - ottimizzazione della fruizione delle esistenti vie G. di Vittorio – U. Foscolo, mediante l'edificazione sul lato SUD, ora in diretto contatto con il terreno agricolo;	- Cessione dell'area e dei fabbricati identificati catastalmente al Foglio 8 mappale 10 e Foglio 12 mappali 4, 45, 49 in loc. Cascine Passerini, a scomputo delle aree a standard da monetizzare per la realizzazione dell'ambito di trasformazione; - compartecipazione alle spese per la realizzazione del progetto di riqualificazione del sagrato-piazza in loc. Cascine Passerini; - compartecipazione alle spese per il potenziamento del depuratore comunale; - realizzazione di una fascia di verde filtro a mitigazione del margine dell'ambito orientato verso il terreno agricolo;

Parametri Urbanistici dell'Ambito di Trasformazione "AT3"

Ambito di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento	Capacità volumetrica	Capacità insediativa Abitanti	Standard Totale	Standard da realizzare In loco	Standard da monetizzare
		lt =1mc/mq	mq.150/ab	mq 39 / ab (100%)	minimo (30%)	
	mq	mc	n°	mq	mq	mq
A.T. 3	13.000	13.000	87	3393 mq	1017,9 mq	0 (* NOTA)

* NOTA) Per l'ambito AT3, il PGT prevede di non ricorrere alla monetizzazione degli standard non realizzati in loco. Per contro il PGT sancisce che l'attuazione dell'ambito AT3 sia subordinata alla preventiva cessione da parte dei medesimi proprietari delle aree e dei fabbricati identificati catastalmente al Foglio 8 mappale 10 e Foglio 12 mappali 4, 45, 49 in loc. Cascine Passerini. Tali beni (circa 1400 mq di area urbana e un fabbricato destinato ad autorimessa) dovranno essere ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale all'atto della stipula della convenzione per l'attuazione dell'ambito AT3. Su tali aree l'A.C. procederà alla realizzazione del nuovo progetto di riqualificazione urbana della loc. Cascine Passerini previsto dal DP e dal PS.