

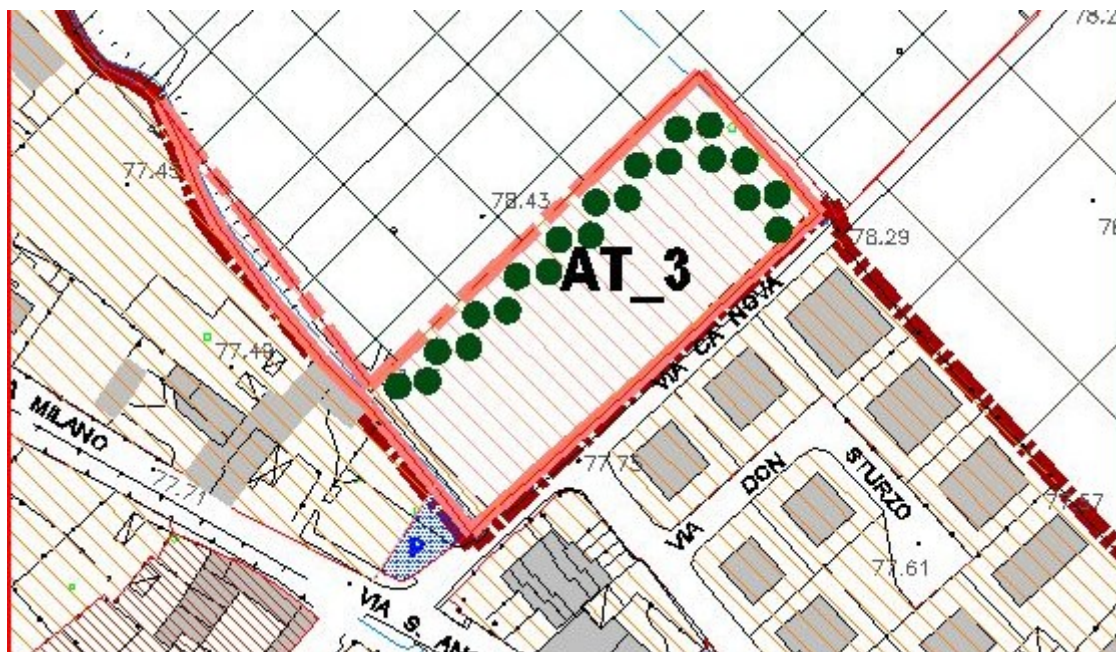
## Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3

**Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT3):** “le parti di territorio poste a Sud dell’ambito di recente edificazione, identificate con la sigla (AT3)

Attualmente tali aree sono destinate dal vigente P.R.G. alla localizzazione di un piano di lottizzazione residenziale che non ha trovata a tutt’oggi attuazione; pertanto sono sfruttate ai fini agricoli.

Il Piano di Governo del Territorio 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 prevalente destinazione residenziale, ribadendo di fatto la previsione già contenuta nel vigente P.R.G..

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa (vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di “PR 2 Disciplina delle aree” redatta in scala 1:2000).



### 1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “AT3”

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 monetizzazione 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 sul confine NORD-OVEST e a NORD-EST 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                                   | %     | 30       |
| Ip | Indice di permeabilità                                  | %     | 35       |
| H  | Altezza                                                 | m     | 8,50     |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m     | Art.18-2 |
| Df | Distanze minima tra fabbricati                          | m     | Art.18-1 |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade             | m     | Art.18-3 |

### 3 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 posta a Nord dell'ambito di recente edificazione. Gode dell'accessibilità diretta da via Ca' Nova e dal parcheggio ubicato all'incrocio con via S. Angelo. Confina a sud-ovest con un'area di recente edificazione mentre a Nord con aree agricole.

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

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze specifiche.

A carico degli attuatori è posta:

La monetizzazione integrale della quota a standard prevista dal piano;

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obiettivo specifico dell'ambito "AT3"</b><br>- Mantenere invariate le previsioni dell'attuale P.R.G.<br>- Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente | <b>Previsioni di pianificazione attuativa</b><br>- Monetizzazione integrale delle aree a standard finalizzati all'acquisizione e alla trasformazione della nuova area pubblica individuata dal piano a SUD del campo sportivo e del cimitero<br>- Necessità di prevedere misure di protezione delle risorse idriche sotterranee in quanto l'area ricade nella fascia di rispetto del pozzo acquedottistico |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT3"

| Ambiti di trasformazione<br><b>RESIDENZIALE</b> | St. Superficie territoriale interessata dall'intervento<br>mq. | Capacità volumetrica<br>If.1mc/mq<br>mc | Capacità insediativa<br>Abitanti<br>n°150 /Ab | Standard<br>39 mq/ab<br>mq | Standard<br>In loco<br>4 mq/ab<br>mq | Standard da monetizzare<br>35 mq/ab<br>mq |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| A.T. 3                                          | 5.000,00                                                       | 5.000,00                                | 34                                            | 1.326,00                   | 136,00                               | 1.190,00                                  |