



<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE</b>		<b>ATR7</b>		■	RECUPERO
					NUOVA EDIFICAZIONE
<b>Descrizione dell'ambito:</b>		Trattasi di un ambito attualmente adibito a distributore di carburante con annesso esercizio di somministrazione e autofficina, prospiciente la S.S. 9 via Emilia.			
<b>Estratto della tavola di previsioni di piano</b>			<b>Estratto tavola componenti del paesaggio</b>		
					
<b>Modalità d'intervento</b>	■ Piano Attuativo	Titolo abilitativo convenzionato		Programma Integrato d'Intervento	
<b>Dati tecnici dell'ambito</b>					
Superficie territoriale	St	4.467	mq		
Indice di utilizzazione territoriale	It	1	mc/mq	V / St	
Volume massimo	V	4.467	mc		
Superficie lorda di pavimento massima	S.l.p.	1.489	mq		
Rapporto di copertura massimo	Rc	0,4	mq/mq	di Sf	
Altezza massima	H	9	m	e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68	
Superficie di occupazione	So	60%		della Sf	
Abitanti teorici (V/100 mc/ab)	Ab	45	abitanti		
<b>Destinazione d'uso</b>					
prevalente	RS1, RS2				
complementare accessoria o compatibile (nel limite massimo del 30% della S.l.p. consentita)	TR2,TR3,AR1,AR2,AR3,AR4,AR5, commerciale così come disciplinata all'allegato al presente documento "Piano di Governo del Territorio. Piano delle Regole per le attività commerciali e assimilate 2009. Norme Tecniche di Attuazione."e con le limitazioni percentuali di S.l.p. ivi contenute				
<b>Indicazioni progettuali</b>					
<p>Il progetto planivolumetrico dovrà prevedere il mantenimento di una fascia pari a 20 m, da calcolarsi dal limite del corso del cavo Sillaro, all'interno della quale deve essere mantenuta la configurazione attuale del suolo a verde privato e non dovranno essere realizzate strutture di nessun tipo. All'interno della fascia a verde privato dovrà essere previsto il potenziamento dell'equipaggiamento arboreo esistente con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda le tipologie edilizie queste dovranno conformarsi al tessuto edificato di antica formazione. Si sottolinea inoltre la necessità di effettuare la valutazione previsionale del clima acustico.</p>					
<b>Elementi di attenzione</b>					
■	Localizzativi	vicinanza PLIS del Sillaro			
■	Infrastrutturali	presenza via Emilia, controllo degli innesti. Dovranno essere rispettate dagli elettrodotti distanze tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003			
■	Idraulici	presenza Sillaro Salerano			
■	Ambientali	adempimenti relativi alla disciplina dei serbatoi interrati ( D.M. 20/10/96 e s.m.i.) e obbligo di effettuazione di indagini preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006			

Classe di fattibilità geologica				
■	Classe 2	fattibilità con modeste limitazioni		
■	Classe 3a	fattibilità con consistenti limitazioni (area di particolare interesse geomorfologico e ambientale)		
	Classe 3b			
	Classe 3c			
	Classe 3d			
■	Classe 4a	fattibilità con gravi limitazioni		
	Classe 4b			
	Classe 4c			
	Classe 4d			
Aspetti paesaggistici da considerare				
■	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale		rete dei canali di valore storico, reticolo idrico	
■	componenti del paesaggio antropico		nucleo di antica formazione, verde vincolato di pregio, rete stradale storica	
	componenti del paesaggio percepito			
	criticità paesaggistiche			
Classe di sensibilità paesaggistica				
	Classe 1	sensibilità paesaggistica molto bassa		
	Classe 2	sensibilità paesaggistica bassa		
	Classe 3	sensibilità paesaggistica media		
	Classe 4	sensibilità paesaggistica alta		
■	Classe 5	sensibilità paesaggistica molto alta		
Obblighi convenzionali				
<b>Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (ab x 26,5 mq/ab) di cui</b>				
da reperire all'interno del comparto minimo		0% di S pari a	0	mq come da PdS
da monetizzarsi massimo		100% di S pari a	1.184	mq
<b>Aree di compensazione paesaggistica ambientale</b>				
	<b>adempimento non obbligatorio</b>		■	<b>adempimento obbligatorio</b>
Aree di compensazione		Ac =	15% di St pari a	670 mq
da reperirsi e da cedersi all'A.C. all'interno degli ambiti individuati e da piantumarsi secondo le indicazioni del progetto approvato dall'Amministrazione comunale oppure da monetizzarsi sia l'area che le opere di piantumazione				
A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico				
	<b>non consentita</b>		■	<b>consentita con le modalità di seguito elencate</b>
Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, coerentemente con le prescrizioni del Regolamento Edilizio secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni				
diffusione della ventilazione controllata			1%	della s.l.p.
sfruttamento della geotermia			5%	della s.l.p.
sistema idrico duale			5%	della s.l.p.
ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria			2%	della s.l.p.
diffusione dei tetti verdi			3%	della s.l.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05				
B- Incentivazione per rilevanti benefici pubblici				
	<b>non consentita</b>		■	<b>consentita con le modalità di seguito elencate</b>
Incremento di S.l.p.		S.l.p. int =	10% della S.l.p. pari a	149 di s.l.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05				
<b>Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base</b>				<b>15%</b>
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione				
	<b>non presente</b>		■	<b>presente per le motivazioni di seguito riportate</b>
L'ambito di trasformazione non può essere attivato prima della realizzazione della variante alla S.S. 9 via Emilia, in quanto il Piano dei Servizi riconosce al distributore di carburante una valore di servizio.				