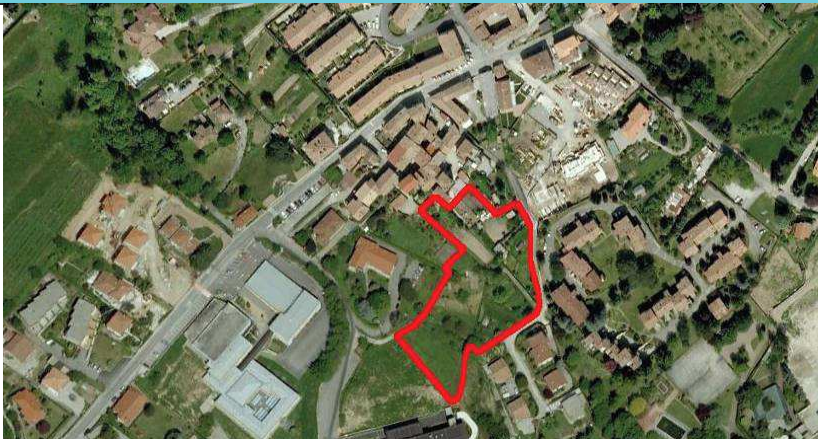


ATR 3 “ATR3 - Ambito di via della Busa”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione	Via della Busa
Superficie territoriale (St)	7.040 mq
Destinazione d'uso principale	residenza
Destinazioni compatibili	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.
Rapporto di copertura	1/4
Superficie drenante	30 % della superficie fondiaria
Indice territoriale (It)	0,6 mc/mq – It massimo (con acquisto diritti): 1 mc/mq
N. piani fuori terra	max 2
Tipologia strumento attuativo	piano attuativo convenzionato.
Dotazione aree per servizi in cessione	1/3 St (o area sorgente di analoga dimensione). In caso di difficile attuazione o per mancanza di interesse pubblico, la cessione delle aree può essere sostituita, anche solo in parte, da monetizzazione a valore di mercato, previa deliberazione di Consiglio Comunale.
Prescrizioni particolari	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica. Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc. Deve essere garantito il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.
STATO DEI LUOGHI	
	L'ATR3 è localizzato in frazione di Molena, in prossimità della nuova struttura della R.S.A. dell'Opera Pia Roscio. Tale area, in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, è interessata dalla presenza di un valletto (individuato nello Studio del Reticolo Idrico Minore). L'ambito ricade in zona servita da fognatura. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in parte in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni, parte in classe geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni ed in parte in classe geologica 4 – fattibilità con gravi limitazioni.
INDICAZIONI PROGETTUALI	
Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano. La particolare localizzazione dell'ambito determina che l'accesso allo stesso avvenga dall'estremità terminale di via della Busa. La pianificazione attuativa dovrà pertanto prevedere l'adeguamento del calibro di via della Busa, asse viario attualmente non adeguato a supportare il flusso veicolare generato dalle nuove edificazioni, al fine di consentire un accesso agevole e sicuro all'ambito. I volumi dovranno inoltre essere localizzati tenendo in considerazione la presenza del valletto individuato nello Studio del Reticolo Idrico Minore.	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

