

26. Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale

ATR 1 “ATR1 - Ambito di via Fontana”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione	Via Fontana / SP ex SS 639
Superficie territoriale (St)	5.840 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	Deve essere prodotta valutazione previsionale di clima acustico come previsto dall'art. 9 del Regolamento di attuazione del Piano comunale di Zonizzazione acustica. 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'ambito di trasformazione si colloca in adiacenza al confine con il Comune di Albese con Cassano. Tale ambito è individuato in un'area a destinazione mista (residenziale e produttiva), accessibile sia dalla via Fontana che dalla ex SS 639.
	L'ambito ricade in zona non servita da fognatura. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano.

Il progetto urbanistico dovrà rispettare la morfologia preesistente del terreno; l'accesso al comparto dovrà avvenire dalla via Fontana, che sarà adeguatamente allargata e dotata di ogni urbanizzazione necessaria definita in sede di piano attuativo. Sarà vietato l'accesso all'ambito dalla ex SS 639, a causa della pericolosità dell'immissione veicolare su tale asse di percorrenza a velocità medio-alta. Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata zona di filtro per evitare eventuali disturbi arrecati dalle attività produttive presenti a confine, in comune di Albese con Cassano.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

