

AT4 – Via Newton

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Newton

DATI

ST – Superficie Territoriale: 7.307,04 mq

DESCRIZIONE

Localizzato nel settore occidentale del territorio comunale lungo il margine ovest nella zona industriale, l'ambito interessa un lotto parzialmente intercluso nell'urbanizzato esistente, confina con l'isola ecologica comunale (lato est) e si trova a breve distanza da un Nucleo rurale di antica formazione.

L'area è occupata da vegetazione naturale spontanea ed è separata dal territorio agricolo ad ovest da una roggia e da un elettrodotto la cui fascia di rispetto ricade all'interno dell'ambito.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato da una serie di vincoli, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa:

- Fascia di rispetto elettrodotto
- Ambiti agricoli di rilevanza paesistica (PTCP art. 28)
- Cave abbandonate/cessate (PTCP art. 35)
- Fattibilità geologica di Classe 2a e 3e
- Fattibilità sismica di Classe Z4a

*Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano **"DP6 - Vincoli di rilevanza sovraordinata"**, del Piano delle Regole **"PR4 - Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e comunale"** e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).*



PREVISIONI

IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	0,47
100% SL max in progetto [mq]	3.440
95% SL riconosciuta [mq]	3.268
5% SL da compensazione [mq]	172
+10% SL da incentivazione [mq]	344 (per una SL totale pari a 3.784)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	10 m
IC – Indice di Copertura (% SF)	60%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	15%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	5%
Destinazioni d'uso principali	Produttive e artigianali
Destinazioni d'uso complementari	Terziarie e direzionali

OBIETTIVI PROGETTUALI

Il piano attuativo dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione anche con le attività presenti nel contesto di inserimento del progetto.

Il piano dovrà prevedere una opportuna soluzione per l'innesto sulla viabilità esistente (via Newton).

Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano dovrà articolare i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) garantendo l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Si dovrà altresì prevedere la **creazione di una fascia verde di mitigazione** e di ridefinizione del margine esposto sugli spazi agricoli adiacenti, lungo il lato ovest dell'ambito di intervento, da realizzarsi secondo le indicazioni segnalate negli schemi grafici riportanti nella presente scheda.

Di particolar rilievo risulta essere la presenza, lungo il margine est superiore dell'ambito, di un impianto fisso per la telefonia mobile per la quale dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate alla protezione dei nuovi edifici dai campi elettromagnetici, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

SCHEMA PROGETTUALE

