

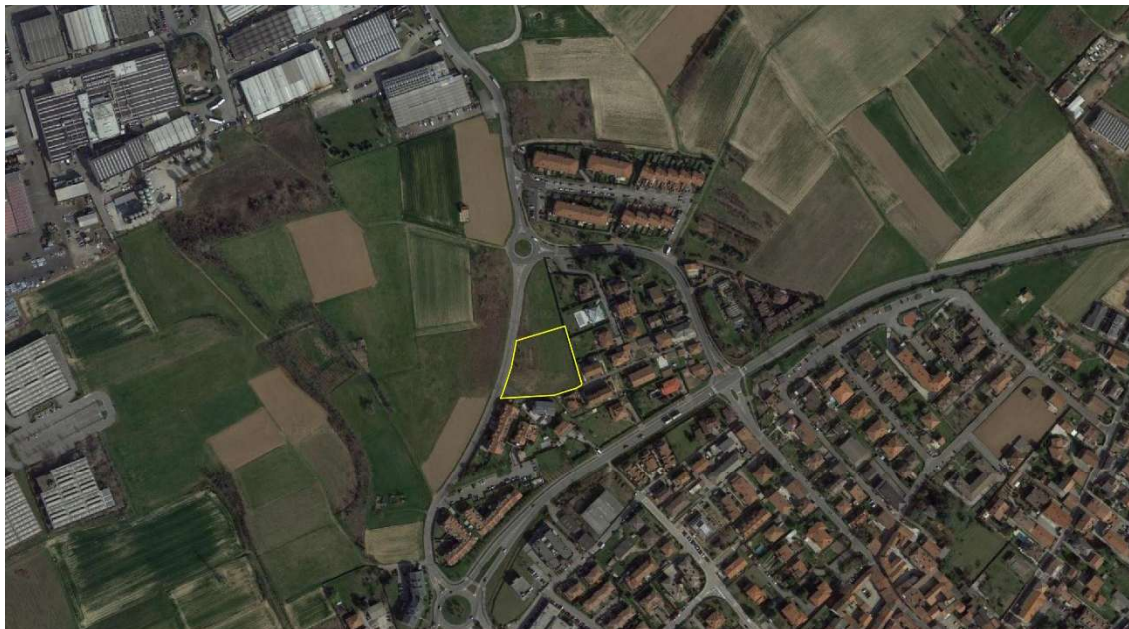
Ambito di Trasformazione urbanistica

AT-2



Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Individuazione dell'Ambito



10

Localizzazione e descrizione

L'ambito AT-2 è situato ai margini a est dell'edificato ed è attualmente costituito da terreni agricoli. La sua localizzazione è determinata dalla ridefinizione di un perimetro individuato nel precedente Documento di Piano del PGT. Sul perimetro previgente è stata operata una riduzione della superficie territoriale corrispondente alla riduzione proporzionale di consumo di suolo definita dal presente PGT per i due ambiti di trasformazione con destinazione residenziale confermati.



Riduzione del consumo di suolo operata rispetto al precedente ambito di trasformazione PII 3

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2



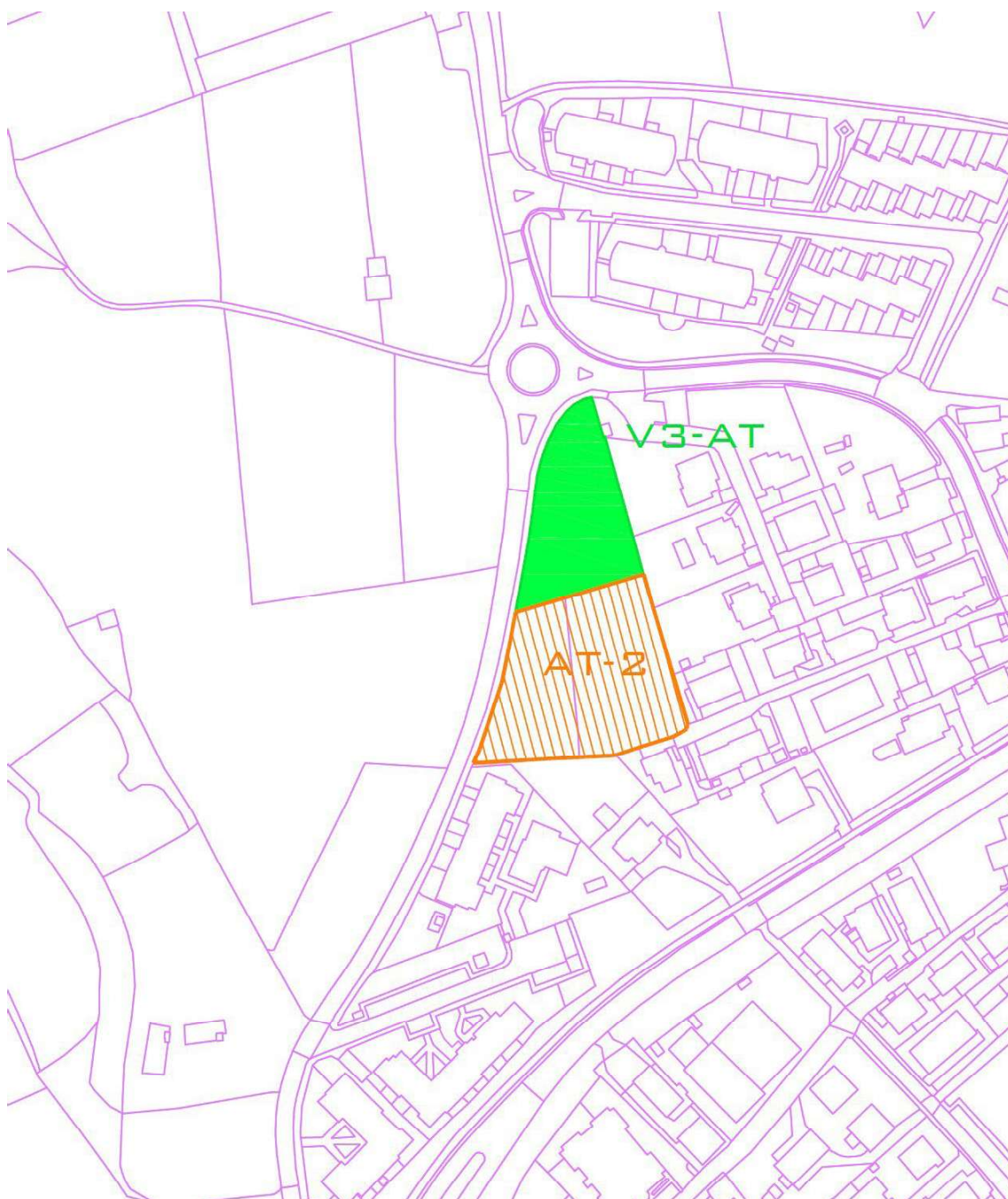
Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Riferimenti al Piano dei Servizi

Ambito di verde pubblico in compensazione connesso all'AT-2

Nel Piano dei Servizi è individuato un ambito da acquisire per verde pubblico attraverso una compensazione volumetrica da localizzare nell'ambito AT-2. La superficie a verde dell'ambito V3-AT di 1.669 mq è aggiuntiva rispetto agli standard previsti per il Piano Attuativo dell'AT-2.

La compensazione deve essere attivata contestualmente al P.A. stesso e la cessione dell'area in proprietà pubblica deve essere prevista nella convenzione all'atto della stipula.



Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Modalità di intervento e indicazioni per l'attuazione

Tipo di pianificazione attuativa

L'intervento sarà regolato da un Piano Attuativo di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 e s.m.i. Per garantire l'unitarietà del progetto e degli obblighi convenzionali, l'intero AT sarà definito da un unico PA e relativa convenzione, che potrà eventualmente prevedere l'attuazione successiva per lotti funzionali. Preventivamente al deposito del PA e per garantire un più rapido confronto sulla soluzione ottimale di progetto urbano, dovrà essere presentata una proposta preliminare che contenga solo gli elementi essenziali per la valutazione della proposta.

Obiettivi e limiti quantitativi

L'ambito consolida il sistema urbano fra le vie Vivaldi, Verdi e l° Maggio.

Rispetto al PGT previgente si è operata una riduzione del consumo di suolo, secondo le indicazioni quantitative del PTR e PTM. Sono mantenuti gli obiettivi quantitativi dell'edificabilità residenziale complessiva prevista che sarà collocata nelle zone di concentrazione volumetrica di cui allo 'Schema di progetto urbano' della presente scheda. Lo 'Schema di progetto urbano' ha valore indicativo per la valutazione della proposta ma è vincolante per le seguenti prescrizioni:

- acquisizione in proprietà pubblica dell'ambito V3-AT del Piano dei Servizi attraverso la compensazione di diritti edificatori, secondo le quantità indicate nella tabella che segue, da trasferire nelle zone di concentrazione volumetrica dell'AT-2;
- realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine di Via Vivaldi con requisiti qualitativi concordati in fase di P.A. e da realizzarsi con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM;
- rafforzare e qualificare il marciapiede su via Vivaldi come percorso ciclopeditonale, raccordando i percorsi esistenti di Via l° Maggio e Via Verdi;
- realizzazione o monetizzazione di un percorso ciclopeditonale con sviluppo lineare di almeno 500 metri, ovvero realizzazione di un'opera di urbanizzazione di importo economicamente equivalente, il tutto da concordare in fase di P.A.;
- quantificazione delle superfici per servizi da cedere secondo le quantità indicate nella tabella degli obiettivi e limiti quantitativi che segue.

13

Ambito	ST mq	IT mq/mq	SL mq
AT-2 (Documento di Piano)	4.251	0,30	1.276
V3-AT (Piano dei Servizi)	2.172	0,30	652
TOTALE			1.928

	SL	Mq/ab	AbT
Abitanti teorici (150 mc/ab = 50 mq/abitante)	1.928	50	39

	abitanti	mq/ab.	mq
Aree per servizi min. (25 mq/ab)	39	25	975

Aree per servizi in cessione: interne al perim. AT-2	475 mq di cui min. 50% in PoA
monetizzabili	500 mq
TOTALE	975 ≥ 975

Aree aggiuntive per servizi in cessione fuori da AT2	2.172 mq (corrispondente a V3-AT)
--	-----------------------------------

TABELLA LIMITI QUANTITATIVI AT-2

Ambito di Trasformazione urbanistica AT- 2

Indici e parametri:	Piani fuori terra	max 3
	Altezza del fronte	max 10,5 m
	Indice di Copertura (IC)	max 50%
	Indice Permeab. Terr. (IPT)	min. 30%
	DC esterni min. 5 m	DC interni, DF e DS: definiti da PA



14

SCHEMA DI PROGETTO URBANO

	LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT)
	ZONE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
	VIABILITÀ CARRABILE
	PISTA CICLOPEDONALE
	AREE PER SERVIZI NEL PERIMETRO AT
	AREE PER SERVIZI A VERDE ESTERNE ALL'AT
	FILARE ALBERATO

Ambito di Trasformazione urbanistica AT- 2

Indicazioni funzionali e prestazionali

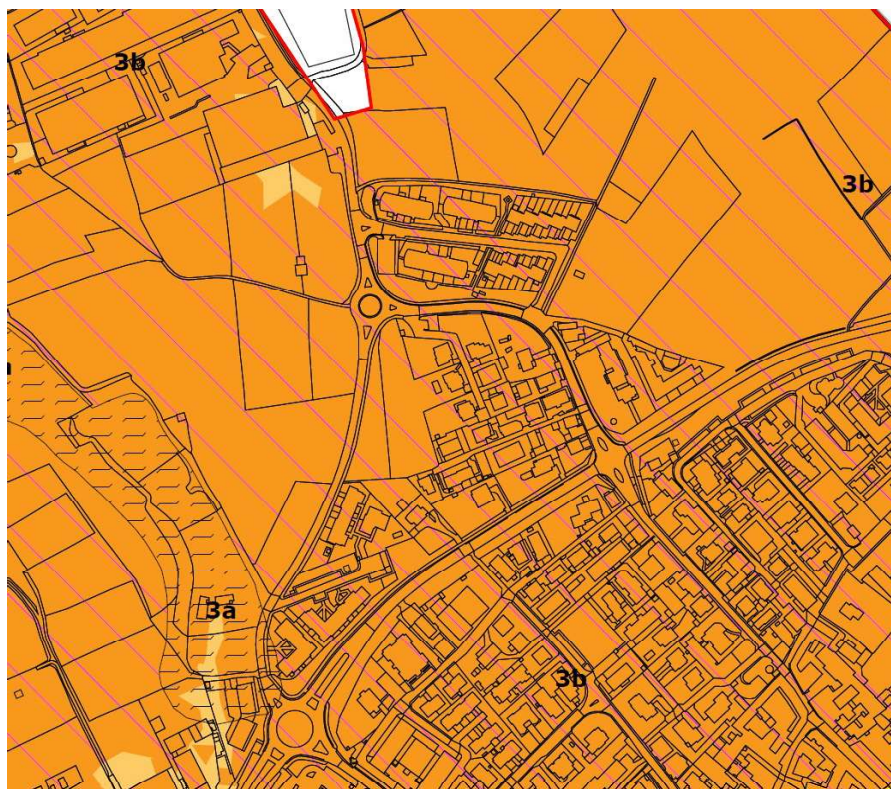
La destinazione d'uso prevalente dell'insediamento è RESIDENZIALE con possibilità di destinazioni coerenti con tale destinazione, es.: (elenco indicativo e non esaustivo) servizi pubblici o convenzionati, spazi per attività sportive, residenze sanitarie o ricettive, commercio di vicinato e servizi alla persona, pubblici esercizi, direzionale.

Destinazioni non compatibili: produttivo ed artigianale, logistica, medie strutture di vendita, locali di pubblico spettacolo (es. discoteche), servizi per il culto.

Gli edifici dovranno garantire le migliori condizioni di applicazione dell'architettura bioclimatica, operando con strategie progettuali che privilegino: a) l'efficienza termica 'passiva' degli ambienti delle costruzioni; b) l'utilizzo di materiali secondo criteri ambientali consapevoli; c) impianti che privilegino l'utilizzo di fonti alternative, con una impostazione che consenta l'attivazione di gruppi di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente e/o comunità di energia rinnovabile; d) soluzioni progettuali per il risparmio idrico.

Quadro dei vincoli

Fattibilità geologica e sismica



15

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLÓGICA					
Classe di fattibilità: 4a Descrizione: Area delle rocce vulcaniche esistenti, comprese nella fascia di rispetto di 20 metri, rinchiuse a potere del ciglio, dalla scarpata delle rocce stesse. Area classificata come "P2" del PUG.	Classe di fattibilità: 3a Descrizione: Area soggetta ad allargamenti per limitazione, a causa dell'esistenza di settori strutturali di interesse geologico, in occasione di eventi sismici occasionali. Area classificata come "P2" del PUG.	Classe di fattibilità: 3b Descrizione: Area con scacchi capote portanti dei terreni di fondazione e con possibili presenza di fratture perenni nel sottosuolo. In tal caso, l'area interessata deve essere soggetta a indagini geotecniche e geologiche di approfondimento. Sono soggetti a permessi di costruire di tipo ordinario.	Classe di fattibilità: 3c Descrizione: La zona è di tipo lacuale. La zona è soggetta a una procedura di bonifica secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).	Classe di fattibilità: 3d Descrizione: Area soggetta ad allargamenti individuati nella "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di settembre 2022 in funzione di differenti tempi di ritorno (T _R 10, 50, 100, anni), a causa dell'esistenza della rete idraulica congiungente all'ingresso in rete delle acque meteoriche.	Classe di fattibilità: 2 Descrizione: Area con buona capacità portante dei terreni di fondazione. Le rocce vulcaniche sono dotate di permeabilità moderata. Possono essere gestite.
Prescrizioni: All'interno di tali aree sono consentite esclusivamente interventi volti ad una migliore funzionalità e stabilità degli insediamenti strutturali, delle scarpate e punti di fondo scavo, taglio della vegetazione esistente.	Prescrizioni: In presenza di rocce vulcaniche, di interesse geologico, si raccomanda l'installazione di sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione delle scarpate e punti di fondo scavo, taglio della vegetazione esistente.	Prescrizioni: Per l'installazione di opere di ingegneria civile, si raccomanda l'installazione di sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione delle scarpate e punti di fondo scavo, taglio della vegetazione esistente.	Prescrizioni: La bonifica e il corso per l'area delle acque vulcaniche dovranno essere effettuati in modo da garantire la sicurezza del sito.	Prescrizioni: Ogni nuovo intervento dovrà essere supportato da sopralluoni, analisi di fattibilità volte a valutare nel dettaglio gli impatti strutturali dell'intervento, tra i possibili fenomeni di allargamento e l'opera in progetto. Si dovranno evitare opere che possano causare la riduzione del rischio idraulico, limitando l'apporto di acqua alle zone sottostanti. La messa in opera, ed il successivo collaudo, degli interventi strutturali previsti nella Studio Comunale di gestione del rischio idraulico, dovrà essere a ridosso di allargamenti strutturali, potrà comportare un decurtamento in altre classi di fattibilità, con conseguente rideterminazione del vincolo geologico, delle zone protette.	Prescrizioni: Sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio.
4	3a	3b	3c	3d	2

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Vincoli e fasce di rispetto



LEGENDA

- Confine comunale
 - Nuclei di antica formazione
 - Corsi d'acqua di rilevanza paesistica
- Piano di Indirizzo Forestale - PIF**
- Boschi trasformabili
 - Boschi non trasformabili (per tipologia: quercio-carpineti)
- Vincoli alla scala locale**
- Fascia di rispetto autostradale
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - Elettrodotto e fascia di rispetto (distanza di prima approssimazione)
 - Metanodotto e relativa fascia di rispetto - 8m
 - Fascia di rispetto della vasca volano - 20m
 - Area sottoposta a vincolo ambientale (ordinanza comunale n.13 del 21/05/2008)
- Vincoli derivanti dallo studio idrogeologico**
- Fascia di rispetto del reticolo idrografico (Cavo Ambrosina) - 10m
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**
- Zona di tutela assoluta
 - Zona di rispetto

16

Invarianza idraulica

Si vedano gli elaborati dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico e le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.