



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera da edificazioni sul versante occidentale del nucleo urbano. In questo contesto il margine urbano risulta piuttosto irregolare e frastagliato, in cui alcune edificazioni residenziali sono sorte in maniera non coerente con una omogenea espansione della città.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☐ Regolare
- ☒ Irregolare
- ☒ Compatta

Uso del suolo

- ☐ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☒ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☒	☒	☐	Residenziale	☐	☐	☐	☒	Aree extraurbane
☐	☐	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☒	☒	☐	☐	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☒ Oleodotti	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è l'ampliamento del tessuto urbano, promuovendo al contempo una miglior definizione del margine urbano verso il territorio agricolo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 8.928 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 2.678 m²

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. La nuova viabilità pubblica, necessaria per garantire un'adeguata accessibilità all'ambito, deve essere localizzata in adiacenza alle edificazioni esistenti, lungo il lato orientale dell'ambito, mettendo in collegamento diretto via Dei mulini con via Giovanni XXIII.
2. Gli spazi adibiti alle attrezzature pubbliche (spazi di sosta e a verde) devono essere, preferibilmente, localizzati in linea lungo lo sviluppo della viabilità pubblica. In particolare, la porzione territoriale a est, ricompresa tra la nuova strada e le abitazioni esistenti, dovrà essere opportunamente adibita ad attrezzature pubbliche, con quantità da valutare in sede di definizione del Piano Attuativo.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.