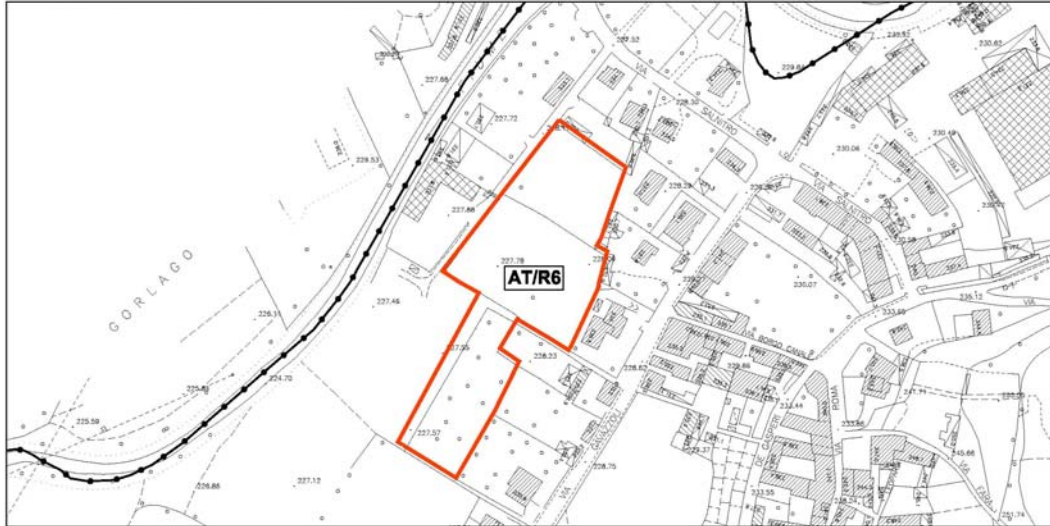


AT/R6: via Gavazzoli

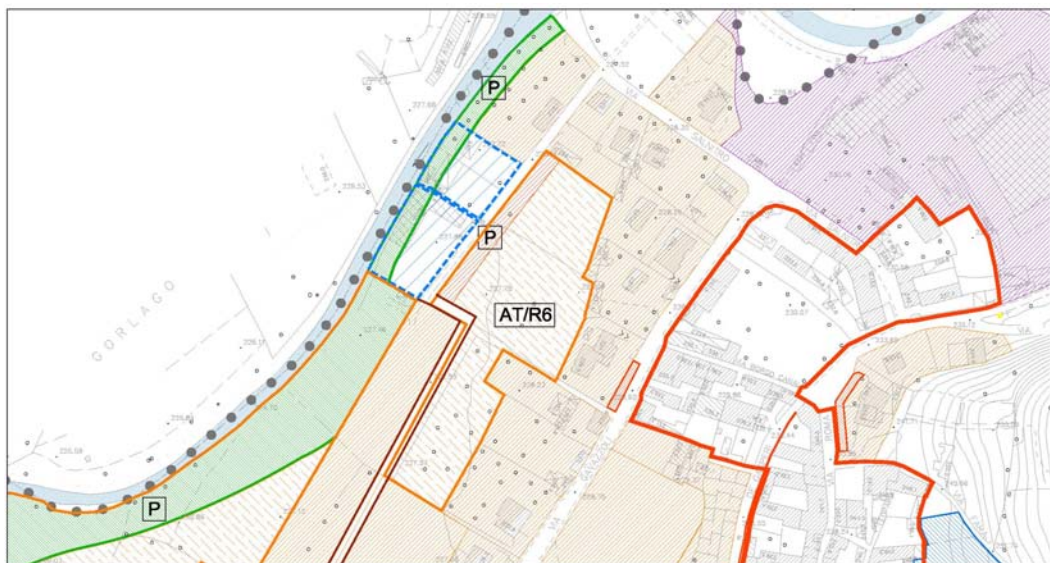
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di trasformazione AT/R6 è posto nella zona nord-ovest del territorio comunale, nell'area compresa tra via Gavazzoli e il fiume Cherio.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	10.7567
- superficie edificabile	mq	9.178
- superficie lorda di pavimento (0,35 mq/mq)	mq	3.212
- piani abitabili/agibili	n	2
- superficie coperta massima (30%)	mq	2.753
- superficie permeabile minima (30%)	mq	3.227
- distanze	come da NTA del PdR	
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	64

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva: mq 1.696
- dotazione non monetizzabile: mq 1.020 (area a parcheggio pubblico compresa nel perimetro dell'ambito)
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50 mq/ab.): mq 3.200

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)	
. laghi	no
. fiumi	si
. boschi	no
. bellezze d'insieme	no
- idrogeologico	no
- cimiteriale	no
- linee elettriche	no
- PLIS	si
- reticolo idrico	no

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità	3
-------------------------	---

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Con l'attuazione del presente Ambito - unitamente all'AT/R1 - viene a completarsi lo sviluppo del comparto compreso tra via Gavazzoli a est ed il torrente Zerra a ovest.

L'occasione è significativa e deve portare alla realizzazione di una porzione di territorio non necessariamente ricalcata sugli stereotipi già presenti al contorno, ma portatrice di elementi innovativi di qualità urbana e edilizia.

Utilizzando il meccanismo della compensazione si può - nella prospettiva illustrata - dare concretezza ad un'importante scelta di politica urbana, con la collocazione in sito di un'attrezzatura (parco pubblico, spazio giochi...) con valenza di aggregazione per il quartiere nel suo complesso.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.

- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappresentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.
- Il progetto di sviluppo urbanistico sarà sottoposto all'approvazione preventiva dell'Ente gestore del PLIS; qualora l'Ente ne ravveda la necessità, si darà avvio alla procedura di modifica del perimetro del Parco, a termine degli artt. 7.4 e 10 della DGR 6148/07.
- Il progetto di Piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere correlato da specifico *Studio paesaggistico di dettaglio* che, considerando anche un coerente intorno, dia conto:
 - della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito;
 - delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito e l'ambiente circostante;
 - delle indicazioni sulla salvaguardia della leggibilità dei segni territoriali d'origine rurale eventualmente ancora presenti in sito;
 - degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto.