



Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE	
	2.5 ATR-1 denominato “Fiaschetteria - via Camozzi”	ATR-1
2.5.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L’ambito ridefinisce il vigente ATR1 di cui si è ridotta la superficie territoriale complessiva e sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione. Si tratta di un’area di circa 13 mila mq al margine nord di Fiaschetteria da tempo destinati ad un ambito di espansione residenziale la cui complessità normativa ne ha scoraggiato la realizzazione. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di un’area attrezzata a verde pubblico e parcheggi di circa 1.500 mq; - realizzazione di connessione pedonale, mediante scalinata e relativi raccordi tra la suddetta area a verde e via Monte Grappa (tali opere sono fuori comparto e prevedono l’acquisizione delle aree necessarie alla loro realizzazione per circa 30 mq); - creazione di una fascia di verde ambientale piantumato di mitigazione (area privata di uso pubblico) sul lato est in fregio al cavo del reticolo minore presente per una superficie non inferiore a 2.000 mq.	
2.5.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L’accesso avviene dalla via Camozzi (tratto di viabilità esistente da riqualificare) con un tracciato interno di circa 20 m tale da consentire l’accesso a tutti i lotti. Destinazioni d’uso: Attività principali: RES. Attività complementari: TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all’art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.5.3	Parametri generali La St perimetrata dell’ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 13.000,00 mq La capacità edificatoria (Utilizzazione territoriale – Ut) assegnata è di 3.000 mq di SL. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m (massimo 2 piani fuori terra) IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all’interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.5.4	Modalità di intervento L’ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI: a) sono individuate nelle “Schede normative ATU” e sono vincolanti e non modificabili; b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell’articolo 12 della LR 12/2005. Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall’art. 6.9 delle presenti NTA. Nelle “Schede normative ATU” facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale:	



	- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopedonali da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle "Schede normative ATU".
2.5.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità: - Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3a, 3e) Pericolosità sismica: - Z4b - zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre, Z2b/Z4a
2.5.6	Prescrizioni VAS - Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Si prevedono misure di mitigazione e inserimento, nonché acquisizione di aree pubbliche come da "Schede normative ATU", che pertanto assumono carattere prescrittivo e vincolante per gli aspetti ambientali. Le previsioni mitigative dovranno essere accompagnate da specifica relazione agronomica che individui le caratteristiche del sesto d'impianto e la definizione delle specie, privilegiando la continuità con le forme boschive autoctone esistenti; e promuova la funzionalità idrologica ed ecologica del RIM. Ulteriori elementi prescrittivi di attenzione: - in fase progettuale dovranno essere previsti specifici approfondimenti in materia geologica, idrogeologica e sismica, secondo le indicazioni delle norme geologiche; - in fase attuativa dovranno essere previsti i necessari accorgimenti per evitare le interferenze dirette coi corpi idrici superficiali e sotterranei (inquinamento per sversamenti accidentali in fase di lavorazione e/o interferenze della falda); - gli edifici dovranno essere realizzati con le migliori tecniche di contenimento dei fattori emissivi e dei consumi (idrici ed energetici) e con particolare attenzione alla qualità complessiva dell'intervento e al corretto inserimento nel tessuto urbano esistente; - gli scarichi di eventuali reflui dovranno essere allacciati alla rete fognaria secondo i requisiti tecnici funzionali stabiliti dal Gestore. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.7 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.
2.5.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.5.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.5.9	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva ovvero non sono ammessi prefabbricati in cemento o laterocemento; in ogni caso il rapporto di permeabilità visiva deve essere non inferiore al 75% della superficie. L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m.