



Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE	
	2.6 ATR-2 denominato “Fiaschetteria - via Monte Grappa”	ATR-2
2.6.1	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 8.000 mq al margine nord-ovest 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 a parcheggio di circa 800 mq (almeno 25 posti auto); - realizzazione di nuova connessione veicolare e pedonale, - riqualificazione della viabilità esistente.	
2.6.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L’accesso avviene dalla via Monte Grappa 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.	
2.6.3	Parametri generali La St perimetrata dell’ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 7.920,00 mq La capacità edificatoria (Utilizzazione territoriale – Ut) assegnata è di 2.000 mq di SL. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m (massimo due 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	
2.6.4	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".
2.6.5	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
2.6.6	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. 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.
2.6.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.6.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.6.9	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. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.