



Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE	
	2.6 AT-R.2 denominato “Tremellini”	AT-R.2
2.6.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L’ambito ridefinisce il vigente ATR2, già destinato all’espansione residenziale, di cui sono stati rivisti gli obiettivi di pianificazione. Si tratta di un’area al margine est del nucleo abitato di Tremellini, accessibile da via Santinelli. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di area attrezzata a parcheggio; - realizzazione di aree verdi a servizio della residenza.	
2.6.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L’accesso avviene da via Santinelli. Destinazioni d’uso: Attività principali: RES. Attività complementari: TER1, TER2, ART fino ad un massimo di 300 mq di SL, 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): 7.090,00 mq La capacità edificatoria (Utilizzazione territoriale – Ut) assegnata è di 2.000 mq di SL, pari ad una volumetria massima di 6.000 mc. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m 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 Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l’attuazione delle previsioni edificatorie dell’ambito in oggetto, nelle seguenti azioni: a) realizzazione di area attrezzata a parcheggio; b) realizzazione di aree verdi a servizio della residenza. L’ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione; le UMI: a) sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d’obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell’ATR; b) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell’articolo 12 della LR 12/2005. Nelle “<i>Schede normative ATU</i>” 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 ciclopeditoni 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 Le classi di fattibilità geologica di seguito riportate coinvolgono aree che presentano problematiche geotecniche e relative alla stabilità dei versanti legate alla natura dei terreni e/o all'inclinazione dei pendii. Classe di fattibilità: - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni (3a - aree con presenza di terreni colluviali a media o elevata pendenza, 3e - aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante); Per il testo completo relativo alle classi di fattibilità si rimanda alle Norme Geologiche di Piano (Cap 2). Pericolosità sismica: - Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
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 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.