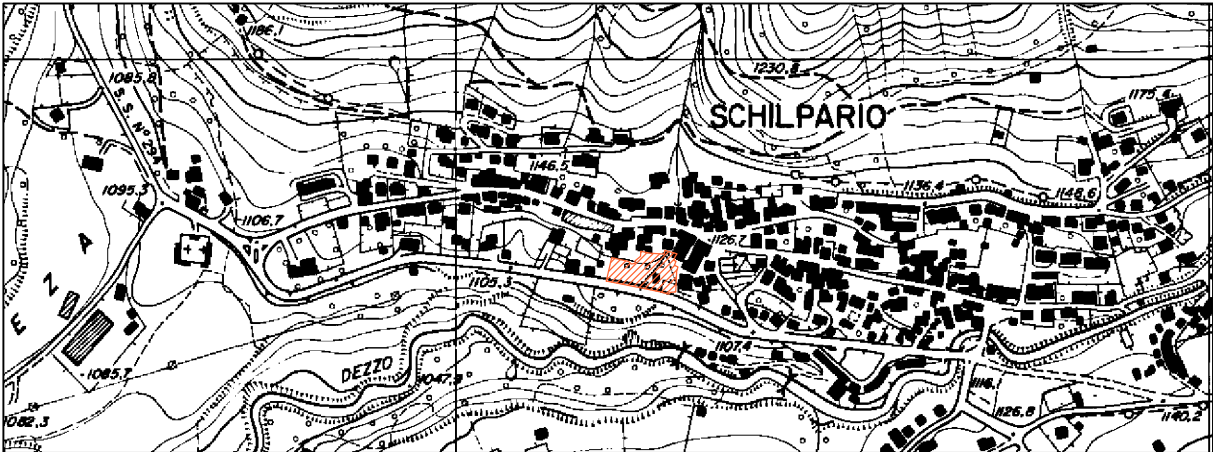


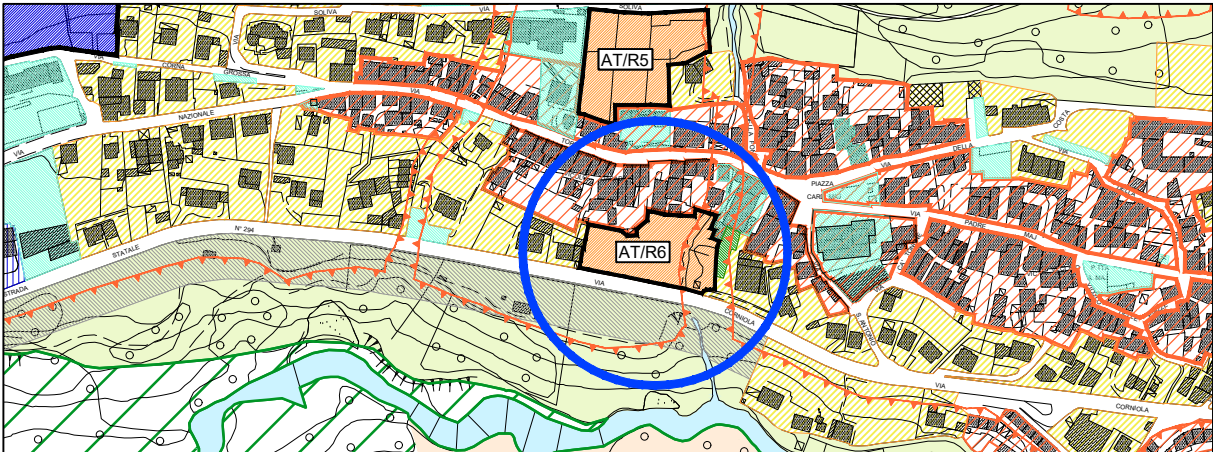
1. Localizzazione

L'Ambito è delimitato a nord dalla cortina meridionale del centro storico di via Torri ed a sud dalla via Corniola (SS n.294). Si pone in posizione all'incirca mediana tra l'innesto della Statale con via Nazionale e il nuovo ponte sul fiume Dezzo.
Rappresenta l'ultimo spazio libero da edificazioni, di significativa dimensione, lungo l'asse stradale stesso. Il relativo andamento planialtimetrico denota una prevalente pendenza da nord verso sud.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 3.747,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.124,10
- piani agibili: n. 3
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.124,10
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.124,10
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 20

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 530,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq. di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 1.000,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: si
 - parco Orobic: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3 - 4
- fattore di sismicità: H2

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

Il contesto in cui si colloca l'Ambito è privo di connotazione specifica. Anche il finitimo centro storico di via Torri non è percepibile come elemento di caratterizzazione. Il relativo progetto urbanistico deve quindi porsi come occasione di riscatto ambientale, valorizzando al meglio il vuoto urbano esistente e cercando le condizioni di valorizzazione propria e del contesto. E' quindi consigliata un'impostazione che dia luogo ad una cortina edilizia omogenea. In sede di studio dovrà essere approfondita e risolta la problematica idrogeologica che ha portato a classificare parte dell'area in classe di fattibilità 4. Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico elaborato predisposto a cura di tecnico paesaggista. E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.