

ATR 3B - VIA FALCONE E BORSELLINO



- | | |
|---|---|
| AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione | STR - Aree per la viabilità esistenti |
| ATR - Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione Residenziale | IDRO - Aree patrimonio idrico di superficie |
| R1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare | Tessuto urbano consolidato |
| AGR3 - Ambiti di tutela delle rilevanze ambientali e di rispetto dei tracciati infrastrutturali | Lotti liberi |
| SP - Aree normate dal Piano dei Servizi | Piano attuativo |

LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte orientale del paese ed è raggiungibile direttamente dalla via Falcone Borsellino.

L'intera area è costituita dalla porzione non attuata dell'Ambito di Trasformazione ATR3 del PGT vigente.

Il nuovo PGT riconferma l'edificabilità dell'area atteso che il lotto risulta completamente incluso nel Tessuto Urbano Consolidato.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 2.859

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.500

Indice di edificabilità territoriale: IE = 0,40 mq./mq.

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione

H = 10,50 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Lungo il limite sud andranno realizzate adeguate fasce di protezione a verde con essenze arboree autoctone e non allergene, con eventuali rilevati artificiali/barriere fonoassorbenti tra le due zone per garantire il rispetto del piano di zonizzazione acustica comunale vigente;

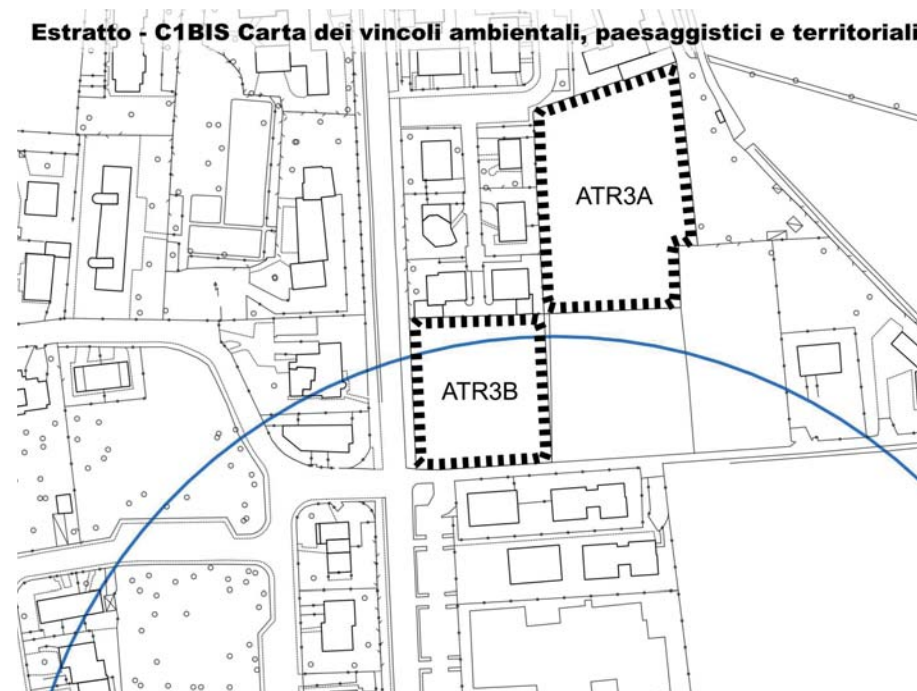
La definitiva configurazione dovrà essere compatibile con le limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e quanto stabilito dalla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 che disciplina in modo preciso le modalità di realizzazione delle reti fognarie all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

L'ortofoto restituisce la condizione di suolo libero delle aree in oggetto. Si segnala che, sebbene non visibile dall'ortofoto non aggiornata, nella parte orientale dell'ambito sono in fase di realizzazione nuovi edifici residenziali. Di conseguenza questo ambito risulta completamente incluso all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

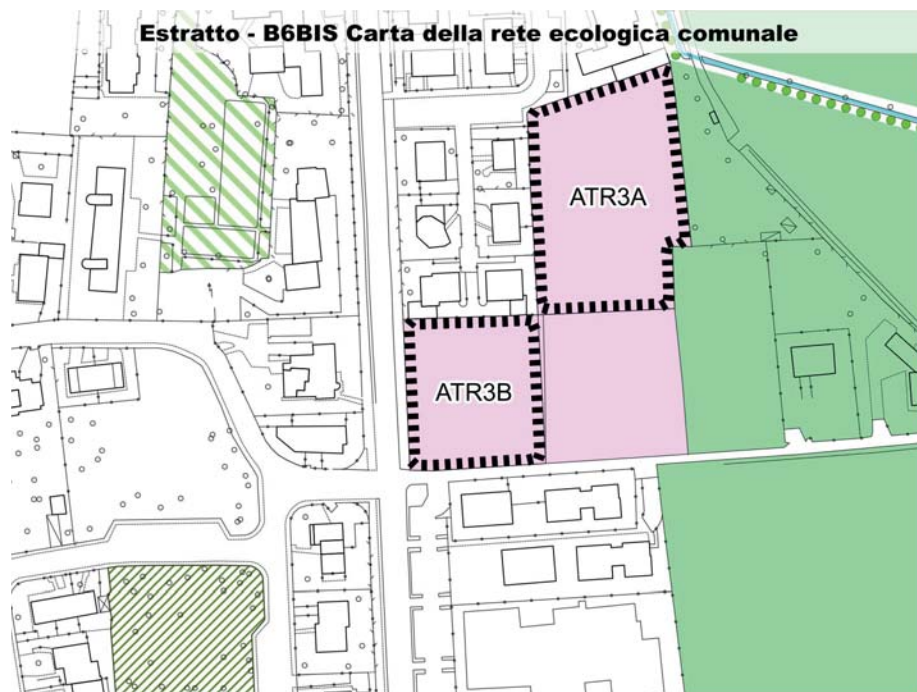


 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

 Fascia di rispetto dei pozzi idropotabili: 200 m

NOTE

L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata. Risulta invece insistere sull'ambito la fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile. Di conseguenza la progettazione dell'ambito dovrà essere adeguata alla normativa di settore.



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Elementi strutturali della REC

Verde agricolo di interesse agricolo ed ecosistemico

Verde urbano di interesse storico e paesaggistico

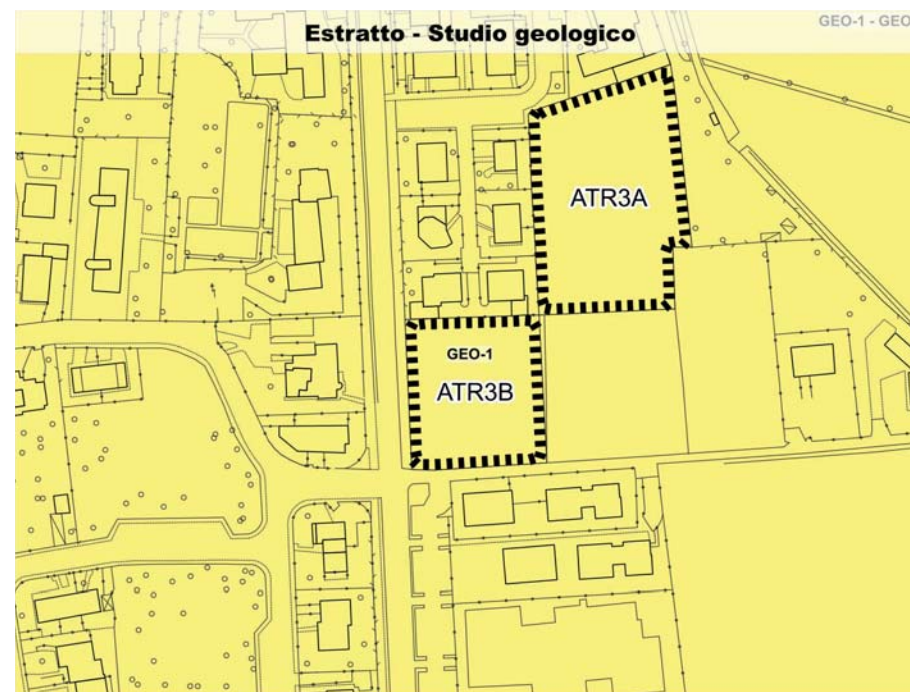
Formazioni arboreo-arbustici e lineari

Reticolo idrico consortile

Ambiti di potenziale trasformazione

Aree di trasformazioni

Aree sportive e giardini pubblici esistenti e di progetto



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Classe 2 - Gialla: fattibilità con modeste limitazione

GEO-1: aree prevalentemente limoso-argillose con limitata capacità portante

NOTE

L'ambito risulta esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale.

NOTE

La componente geologica del PGT non rappresenta criticità per le aree in oggetto.