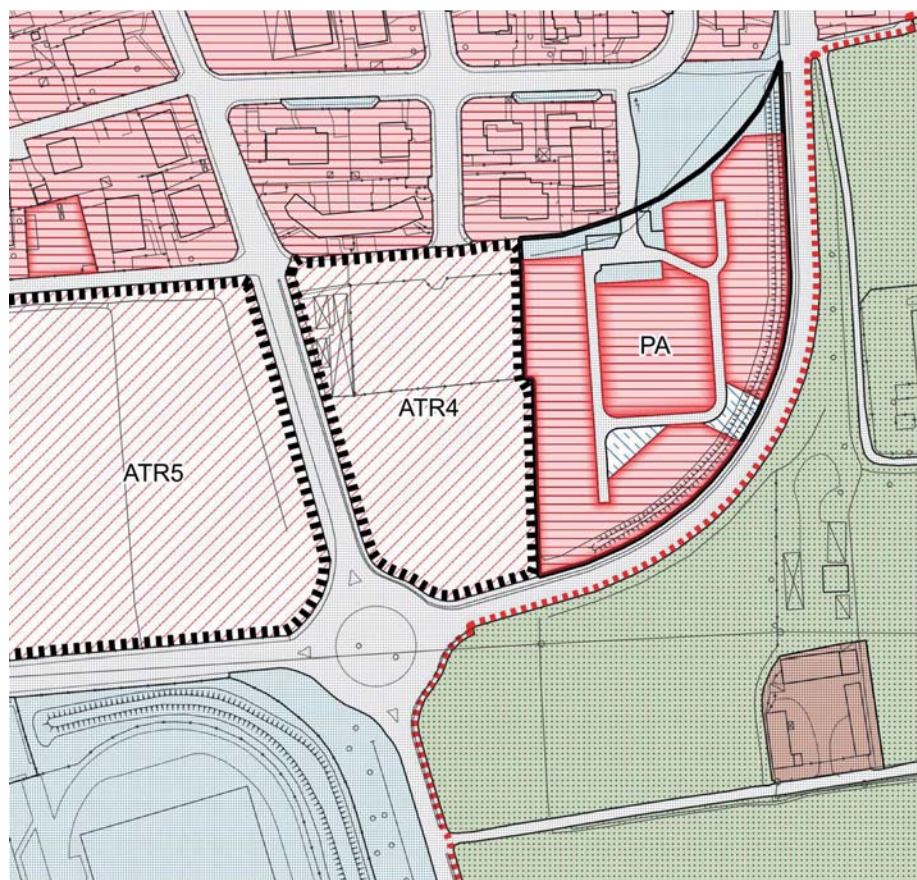


ATR 4 - VIA ADUA



- AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
- ATR - Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione Residenziale
- A - Ambiti impianto storico
- R1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare
- AGR3 - Ambiti di tutela delle rilevanze ambientali e di rispetto dei tracciati infrastrutturali

- SP - Aree normate dal Piano dei Servizi
- STR - Aree per la viabilità esistenti
- Tessuto urbano consolidato
- Lotti liberi
- Piano attuativo

LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte meridionale dell'abitato ed è raggiungibile direttamente dalla via Adua. L'intera area è costituita dalla porzione non attuata dell'Ambito di Trasformazione ATR4 del PGT vigente. Il nuovo PGT riconferma l'edificabilità dell'area atteso che risulta completamente inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 9.627
Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000
Indice di edificabilità territoriale: IE = 0,35 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.

Dovrà essere attuata una mitigazione ambientale lungo il confine con la via Adua ed il breve tratto della via Falcone Borsellino. Tale mitigazione dovrà essere realizzata con essenze arboree autoctone e non allergene, con eventuali rilevati artificiali tra le due zone per garantire il rispetto del piano di zonizzazione acustica comunale vigente.

Dovrà essere prodotto un apposito studio di progettazione degli interventi naturalistici di connessione ecologica redatto da esperti qualificati del settore.

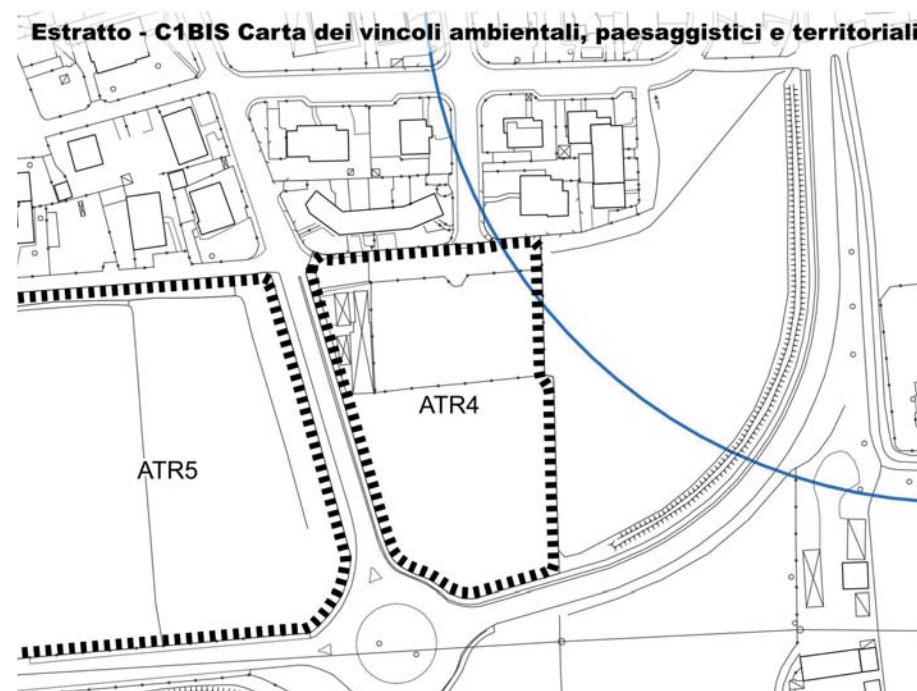
La definitiva configurazione dovrà essere compatibile con le limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e quanto stabilito dalla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 che disciplina in modo preciso le modalità di realizzazione delle reti fognarie all'interno delle fasce di rispetto 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, eccezion fatta per una piccola porzione d'ambito in posizione nord ovest su cui insistono dei fabbricati. 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. Solo marginalmente 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

Formazioni arboreo-arbustici e lineari

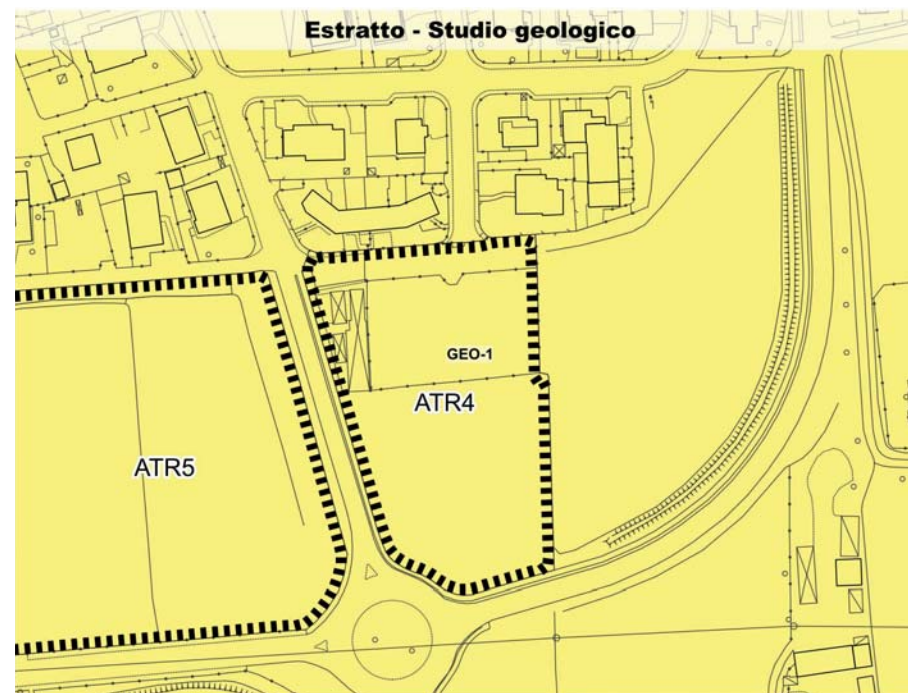
Reticolo idrico consortile

Nuclei rurali - cascine

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.