

7. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8.

a) Localizzazione: L'area si estende a nord dell'abitato, con forma allungata, ed è compresa tra la via del Gazzo e la via delle Riviere.

b) Obiettivi e finalità: Lo sviluppo di quest'area è sinergico alla riqualificazione di due piani di recupero che si affacciano su via Garibaldi: il primo denominato PR del "Loc Bass" e il secondo, confinante con questo a est, denominato PR "Olivetti". Quindi, l'opportunità di utilizzare quest'area è stata valutata non solo per l'aspetto ambientale ma, in particolare, per le ricadute di pubblica utilità che essa è in grado di produrre, se relazionata ai piani di recupero sopra citati. La progettazione urbanistica di dettaglio alla scala 1:1000, che è parte integrante della Variante (cfr. tav....), chiarisce lo stretto legame tra questi interventi. L'AC intende realizzare una piazza pubblica tramite il recupero del "Loc Bass" e al contempo creare una strada di scarico (da percorrere a senso unico) alternativa alla via Garibaldi, unitamente alla creazione di un percorso ciclopedonale (in sede propria), compreso tra l'area in oggetto e il nucleo antico. In tal modo la nuova piazza ed il percorso ciclopedonale diventano il perno di un progetto di più ampio respiro territoriale che vuole creare un sistema di spazi pubblici e di percorsi protetti, che consentano, tramite una rete di mobilità dolce, di fruire e valorizzare l'intero territorio comunale (cfr. tavv.6 e 7 "Strategie di piano" della variante).

c) Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

d) Indici e parametri:

- superficie territoriale: 24.027,00 mq (salvo rilievo topografico);
- Volumetria predefinita: 13.106,00 mc;
- Altezza massima: 12,50 m;
- Rapporto di copertura: 50%;
- Verde permeabile: 30%;
- Distanza dai confini: mai inferiore a 5,00 m;
- Distanza tra i fabbricati: mai inferiore a 10,00 m;
- Distanza dalle strade: mai inferiore a 5,00 m;

e) Modalità di attuazione: piano attuativo.

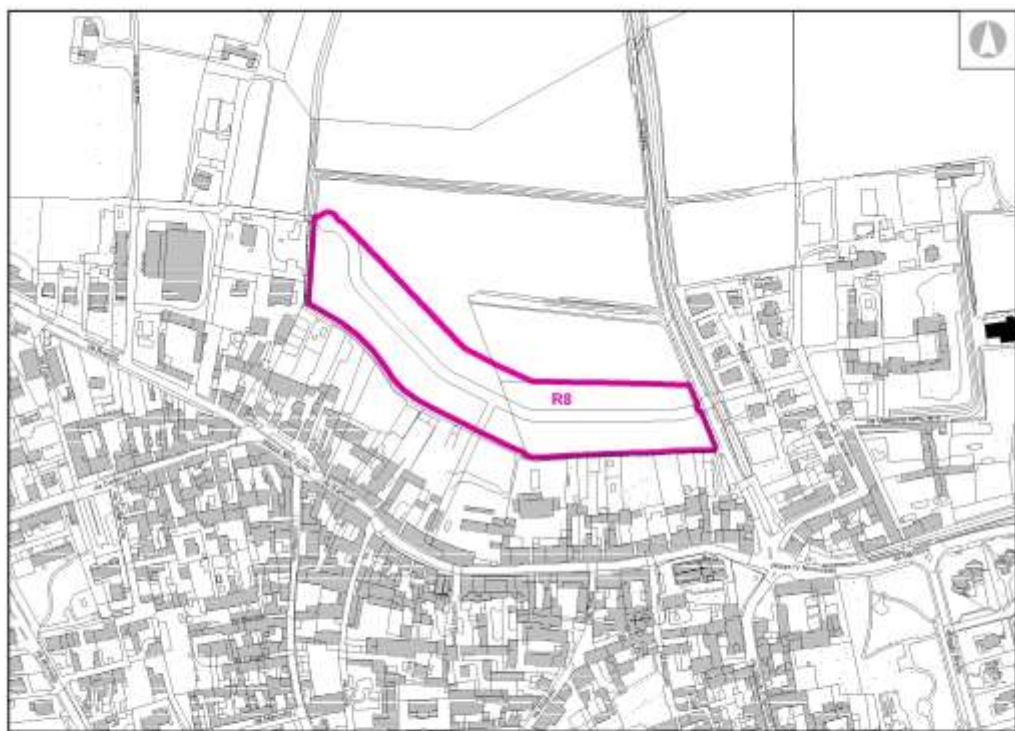
f) Vincoli: classe di fattibilità geologica 3d

g) Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: 26,5 mq per ogni abitante teorico insediabile.

h) Prescrizioni generali:

- Si prescrive inoltre che i fabbricati vengano realizzati senza alcun interrato.

- A causa della vulnerabilità dell'acquifero freatico, si prescrive che gli edifici mono o bifamiliari (max 2 piani) vengano sopraelevati tramite un vespaio di h. m.1,00 rispetto alla quota di campagna.
- Lungo gli assi della viabilità, verso le aree naturali e/o destinate all'attività agricole, nonché ai margini del tessuto edificato esistente, dovranno essere realizzate delle fasce di mitigazione e compensazione ambientale da mantenere a verde, con piantumazioni ad alto fusto e arbusti.
- Per l'attuazione delle previsioni del DdP sarà necessario predisporre un PA, che dovrà prevedere uno studio e un progetto di dettaglio delle opere di mitigazione ambientale, con particolare riguardo alle aree agricole poste a nord. Inoltre, considerato che l'AT si colloca in "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale" della Rete Verde Paesaggistica, si richiamano le disposizioni del relativo art. 67 della Normativa del PTCP, in relazione alle necessarie misure di mitigazione e compensazione ambientale.
- L'avvio delle opere previste con il PA relativo all'AdT 8 è subordinata all'avvio, preliminare o almeno contestuale, dei lavori inerenti il PR 1 "Loc Bass", e quindi alla realizzazione della piazza e delle opere viabilistiche ivi previste.



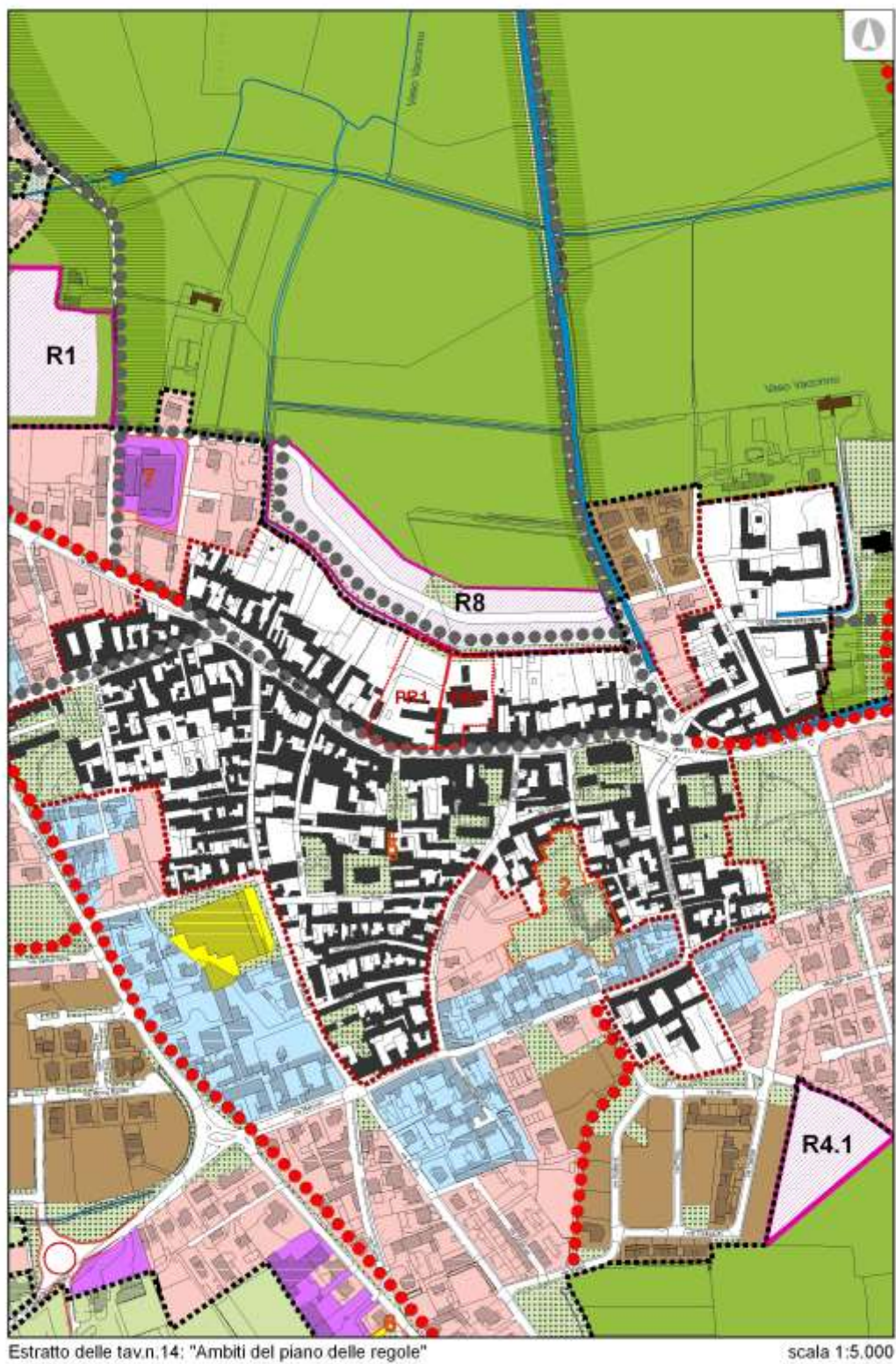
Estratto database topografico

scala 1:5.000



Estratto ortofotocarta

scala 1:5.000



LEGENDA

-  Contorno comunale
-  Tessuto urbano consolidato
-  Ambiti di trasformazione territoriale a destinazione prevalentemente residenziale
-  Ambiti di trasformazione territoriale a destinazione prevalentemente produttiva
-  Ambiti sottoposti a norma particolare

SISTEMA INSEDIATIVO

AMBITI DELLA CITTA' ANTICA

-  Nuclei di antica formazione
-  Piani di recupero a volumetria definita soggetti a progettazione unitaria
-  Edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione
-  Casette di valore storico testimoniale
-  Edifici che hanno definitivamente o parzialmente perso ogni affinità con l'attività agricola

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

-  CLASSE I Area urbana caratterizzata da edificazione intensiva con tipologie prevalentemente plurifamiliari
-  CLASSE II Area urbana caratterizzata da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente a uso abitativo
-  CLASSE III Area urbana caratterizzata da piani edificativi in stile e conformati dal P.S.T.
-  CLASSE IV Area libera, marginale o di integrazione a tessuti urbani consolidati (edificabili)

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

-  CLASSE V Area urbana consolidata caratterizzata da insediamenti produttivi destinati ad attività artigianali e industriali, esclusi uso di espansione
-  CLASSE VI Area urbana consolidata caratterizzata da insediamenti destinati ad attività terziarie e commerciali
-  CLASSE VII Area libera, marginale o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (edificabili)
-  Aziende a rischio di incidente rilevante (art.8 ed art.9 D.Lgs. 334/89 e s.m.i.)
-  DC Dedicatori di carburante

SISTEMA AMBIENTALE

AMBITI DI VALORE AGRONOMOICO-AMBIENTALE

-  E1 Area agricole produttive
-  E2 Area agricole di salvaguardia
-  SA Area di salvaguardia ambientale
-  MC Area di mitigazione e compensazione ambientale complementari alla categoria SP VII
-  VC Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale
-  VUS Verde urbano di salvaguardia

Legend

Abruzzature e servizi pubblici uso di interesse generale

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

VIABILITA' E MOBILITA' STRADALE

-  Percorsi ciclopeditoni esistenti o in fase di avanzata progettazione
-  Percorsi ciclopeditoni di previsione
-  Validità di previsione