

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area inedificata posta tra l'agglomerato urbano e la strada tangenziale SP IX, in corrispondenza di uno degli accessi al centro abitato. L'accesso all'area è garantito da una strada pubblica che, partendo da via Mazzini, termina in corrispondenza dell'inizio dell'ambito.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riproposizione della parte non completata dell'Ambito di Trasformazione 6 previsto dal primo PGT, ai fini del completamento del margine urbano.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	6.058
- Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: commercio medie strutture di vendita (Gf 5.1.3)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4) e attività produttive (Gf 3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità		0,05	0,05	0,10	0,05	0,05	
AT 6	0,25			x	x	x	0,45

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione **6** potrà essere realizzato in più stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Dovrà essere garantito il completamento dell'esistente strada di accesso da via Mazzini.
- Qualora l'intervento preveda più medie strutture di vendita, queste dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate (anche con portici o altre strutture semichiusure) le une rispetto alle altre, anche nei confronti dell'attività in essere lungo via Mazzini, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.
- Le nuove attività insediate dovranno garantire una fascia verde, delle profondità di almeno 5 m piantumata con alberi ad alto fusto, in grado di creare una schermatura delle stesse dalla residenza posta a sud, oltre ad un filare arboreo lungo la strada verso ovest.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

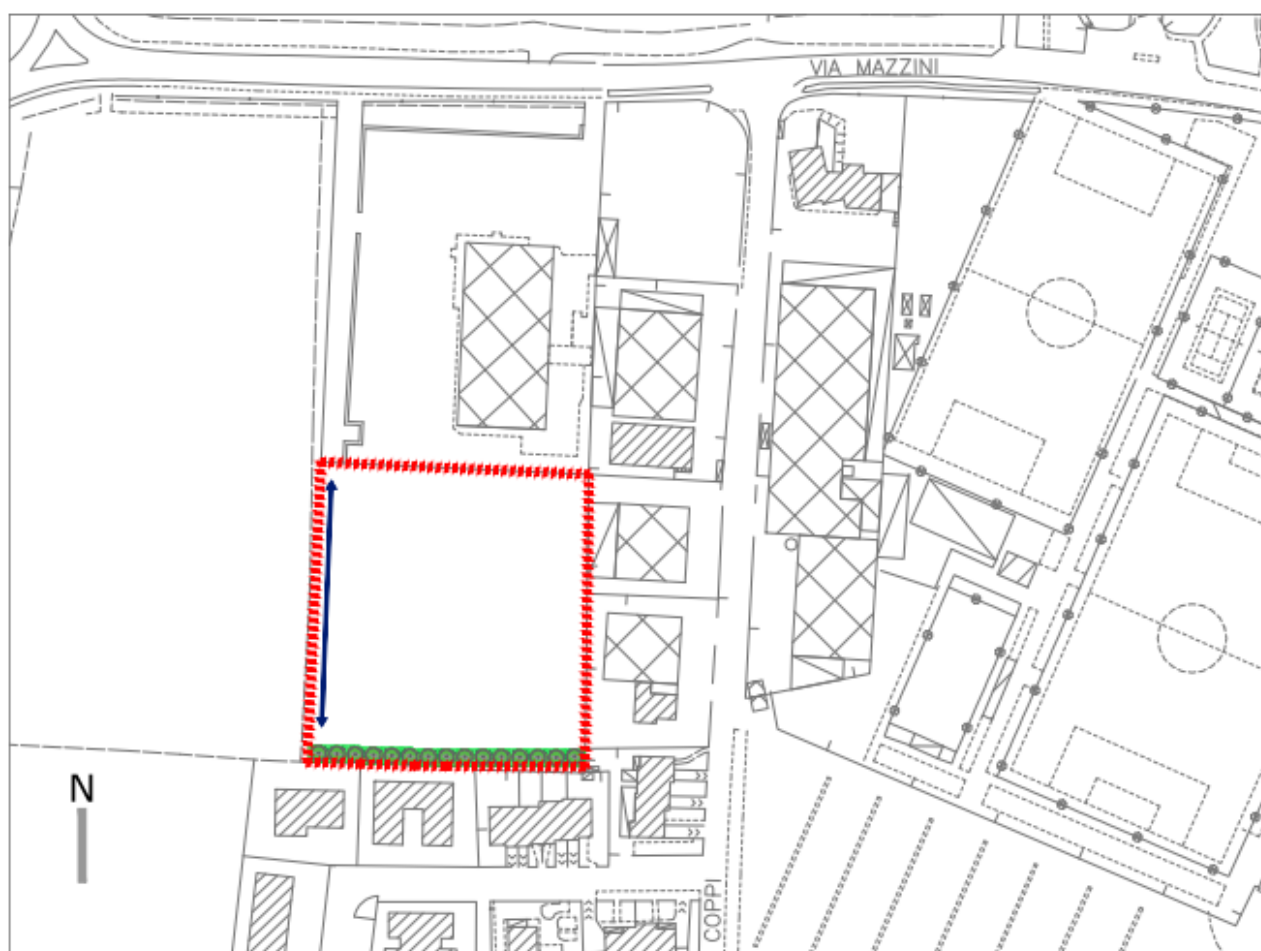
f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

-

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	6.058
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	1.515
SL massima (IT =0.45 mq/mq)	mq	2.726

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone