

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area libera posta in continuità con l'agglomerato residenziale, separata ad ovest dalla campagna dal tracciato della prosecuzione di via Togliatti.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Costruire un margine coerente verso nord, in grado di unificare le lottizzazioni della periferia settentrionale di Quinzano.
- L'area risulta idonea alla collocazione di nuove funzioni residenziali, in grado di raccordare sulle orizzontali della campagna i volumi e gli episodi differenziati presenti nel costruito esistente.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	2.696
- 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.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4a

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- 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 4a	0,25		X	x	x	x	0,50

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione **4a** dovrà essere realizzato nella sua interezza.

Strumenti attuativi da adottare:

- 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

- 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, etc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto della distanza minima prevista dalle disposizioni igienico-sanitarie tra i nuovi fabbricati residenziali e gli allevamenti esistenti.
- 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.
- 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

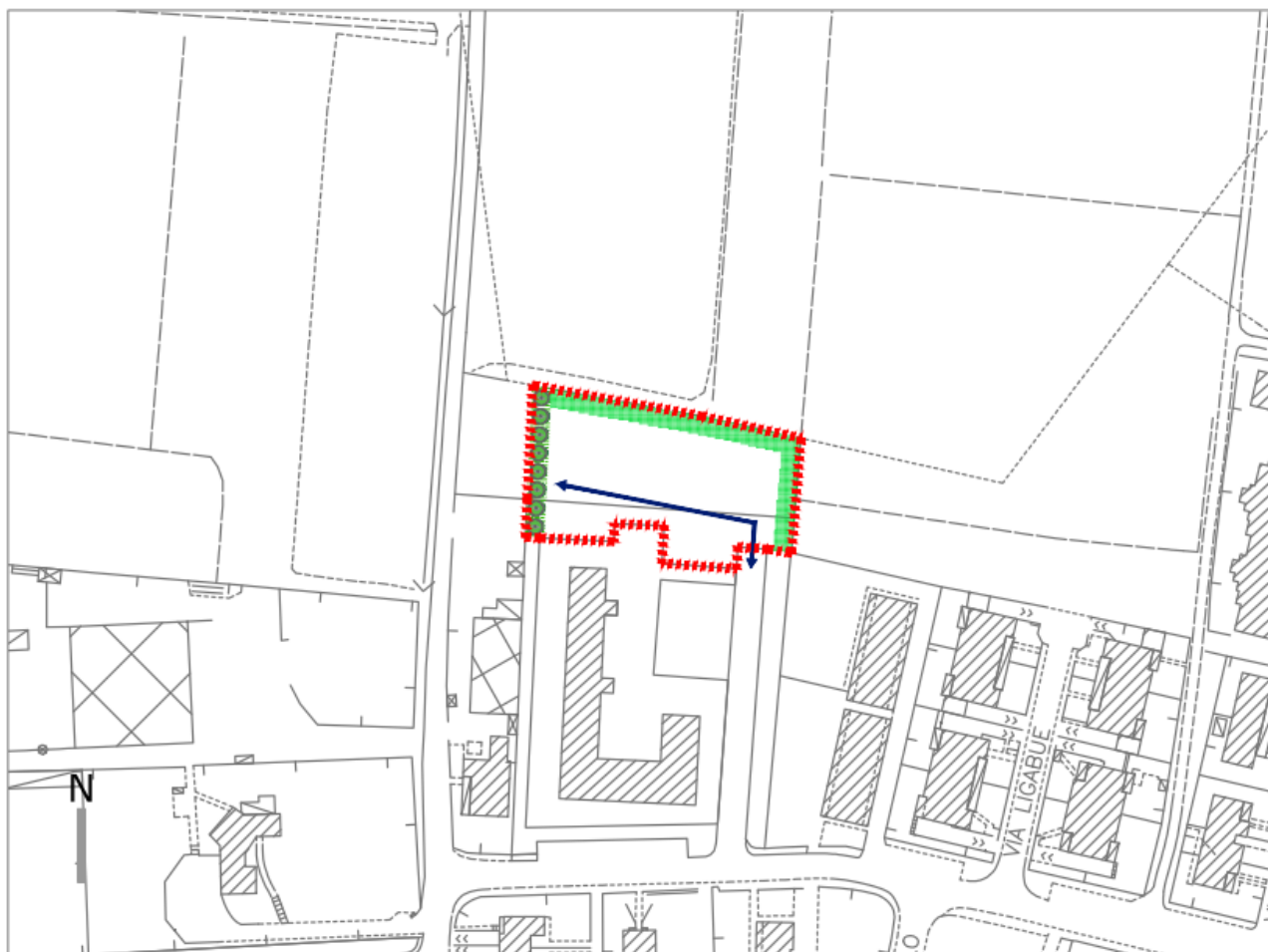
- Creazione di una fascia verde con alberature autoctone lungo via Togliatti, al fine di attuare le opere riguardanti la Rete Ecologica Comunale (premialità relativa alla REC).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4a

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	2.696
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	674
SL massima (IT =0.50 mq/mq)	mq	1.348

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

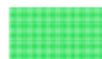


LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



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



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione

indicazioni orientative



opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale) - fascia di una profondità minima di 5 mt con filare spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici