

ATR1- Via Leopardi

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Leopardi

Dati

ST - Superficie territoriale: 11.212 mq

Descrizione

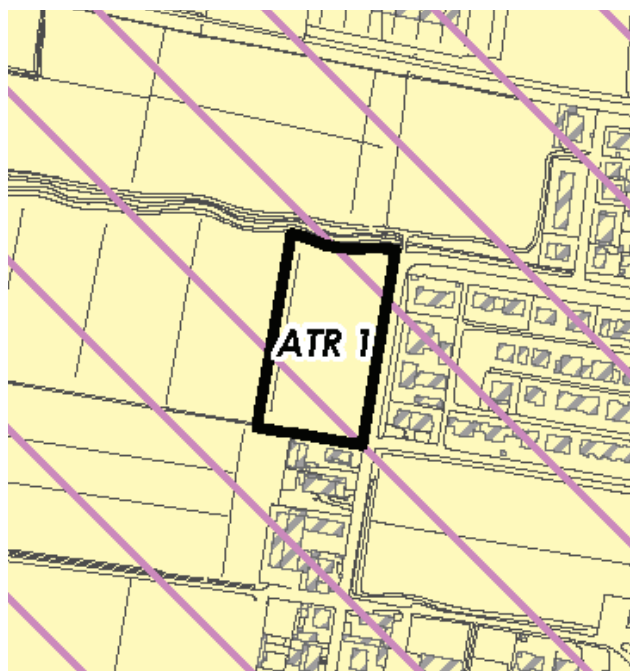
Attualmente l'area si presenta inserita nel territorio agricolo del comune, al confine con la città consolidata, in un contesto a prevalente destinazione residenziale. L'area è accessibile direttamente da via Leopardi.

Ortofoto area d'intervento



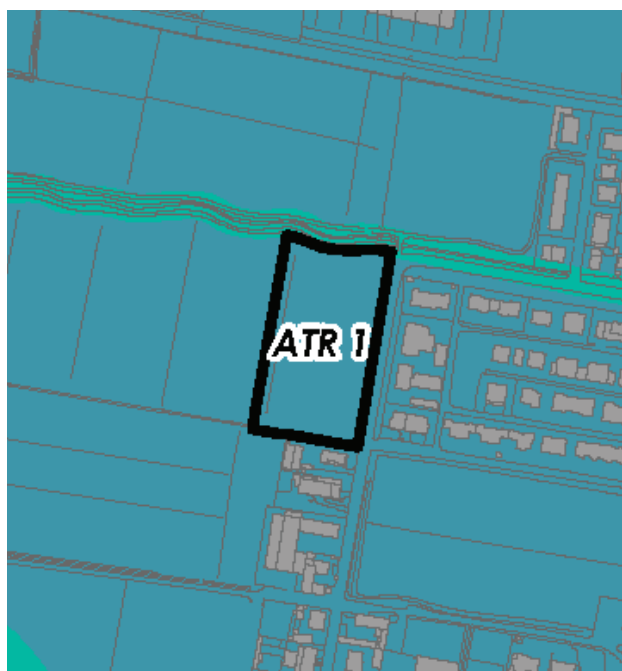
ATR1- Via Leopardi

Vincoli



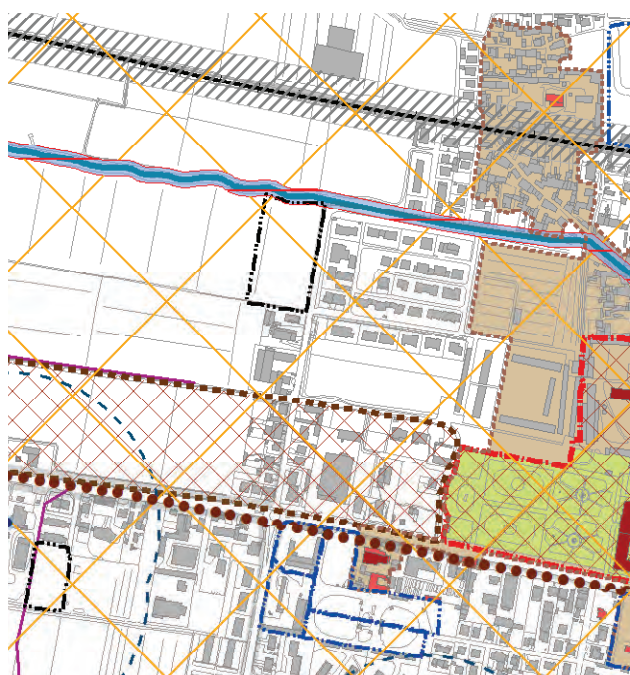
Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

- Classe 2 - Aree con terreni superficiali limoso sabbiosi
- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

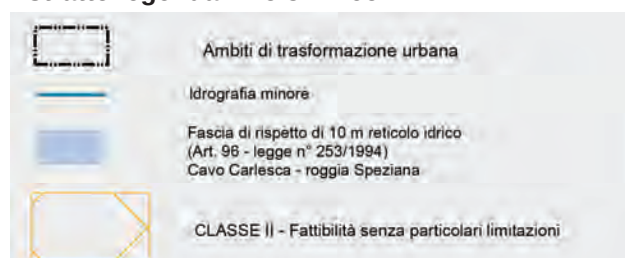


Misure di invarianza idraulica e relativa disciplina del territorio

- Ambiti di attenzione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione, in cui l'uso dei dispositivi idraulici deve essere attentamente valutato. In queste aree, prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo di queste aree pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione



Estratto legenda PR5.3 Vincoli



- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

ATR1 - Via Leopardi

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'intervento proposto rientra negli obiettivi di riqualificazione e completamento dei bordi urbani, da attuarsi attraverso interventi di edificazione in grado di inserirsi correttamente e con coerenza nel tessuto urbano esistente nelle aree circostanti.

Prescrizioni urbanistiche

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali:	Residenza - UR/1
Destinazioni d'uso compatibili:	Attività commerciali - UC/1; Pubblici esercizi - UC/7; Attività paracommerciali connesse alla residenza - UC/9.
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte quelle non indicate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	11.212
B - Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	4080
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza dell'ambito	mq	408
D - Superficie Lorda complessiva	mq	4488

Strumento urbanistico attuativo:

Piano attuativo e/o Programma integrato di intervento

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi):	75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e attività paracommerciali; 30 mq/abitante per destinazione residenziale.
---	--

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano

	mq	3.000
Di cui:		
Aree verdi:	mq	1.800
Aree a parcheggi pubblici	mq	1.200

Parametri edilizi:

Superficie fondiaria max:	mq	8.212
Rc	%	40
Rp	%	40
Altezza massima edifici	m	9.50

ATR1 - Via Leopardi

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà necessariamente prevedere l'attivazione di una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive a carico dei soggetti attuatori, sulla base delle indicazioni contenute all'art. 11 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive.
- Lungo il lato ovest dell'ambito di trasformazione, confinante direttamente con aree agricole, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Lungo il lato nord, in corrispondenza del corso della roggia Speziana, dovranno essere realizzate adeguate opere di potenziamento della vegetazione di ripa e di mitigazione paesaggistica ed ambientale, attraverso la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- Lungo il lato ovest di via Leopardi è prevista la realizzazione di un percorso ciclopeditone, con andamento nord/sud, di collegamento con l'esistente strada campestre parallela alla roggia Speziana.
- Si richiamano i contenuti del Titolo III - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano, che dovranno essere verificati in sede di elaborazione del piano attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art.30 dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi del Rapporto Ambientale.

Note:

- A. Il dato relativo alla superficie territoriale è stato calcolato come superficie misurata sulla cartografia.
- C. Le norme contenute nel Documento di Piano, ammettono una quota aggiuntiva di Superficie Lorda pari al 10% della Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito, secondo le modalità attuative previste dal piano.
- D. La SL complessiva è la capacità edificatoria massima dell'ambito, generata dalla sommatoria della S.L. di pertinenza e da eventuali incentivi volumetrici o trasferimenti di volumi da altre aree.

ATR1 - Via Leopardi

Prescrizioni particolari

Si richiama il rispetto dei contenuti delle “norme generali” riportate al capitolo 3 del presente elaborato.

Fattibilità geologica

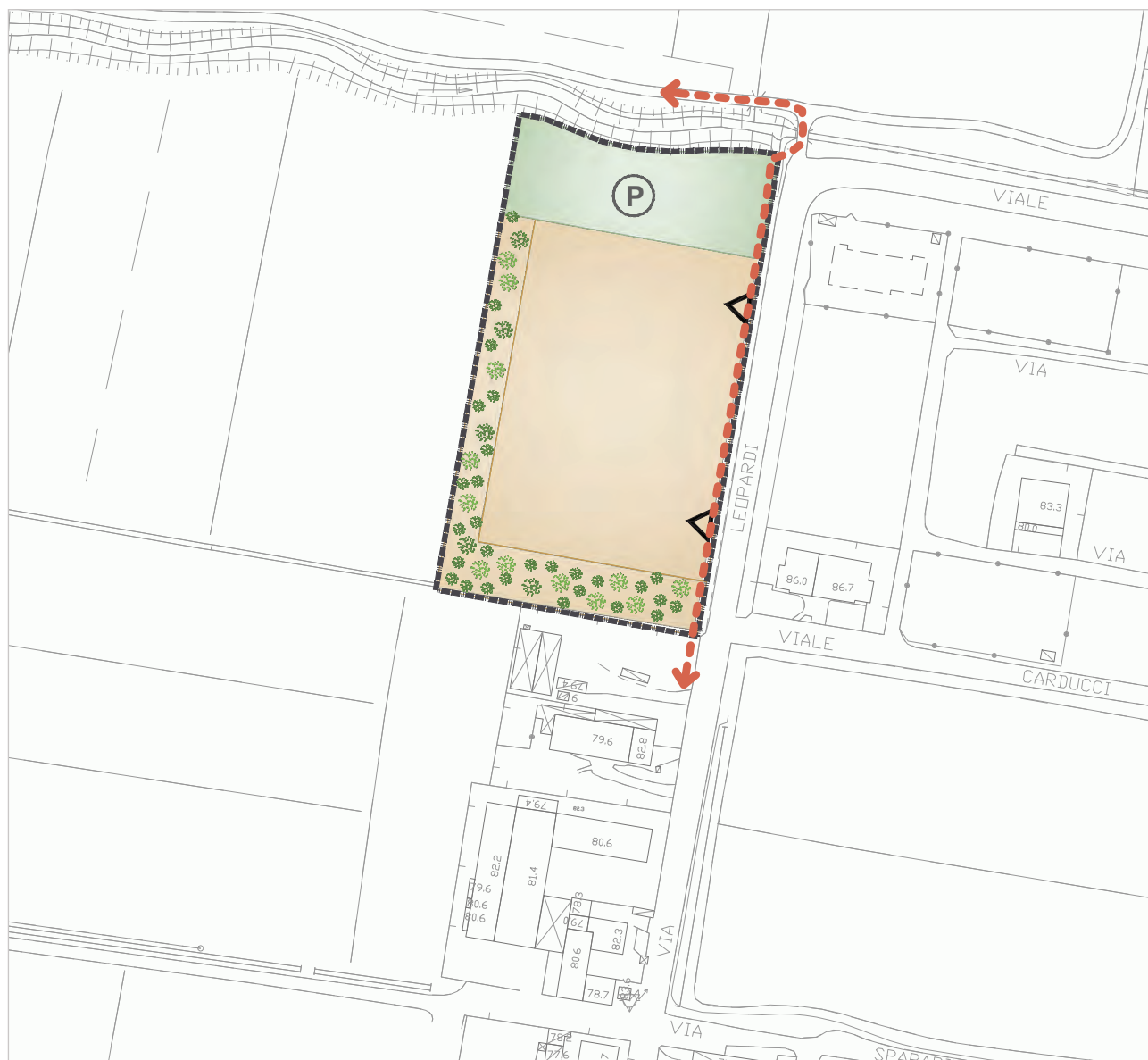
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche di pericolosità legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni per la presenza di orizzonti compressibili superficiali limoso-sabbiosi a bassa portanza e/o con caratteristiche geotecniche variabili.
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello di progetto esecutivo.
- Le indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera. Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere.

Invarianza idraulica

- L'uso dei dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione) deve essere attentamente valutato. Prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo dell'area pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione.

ATR1 - Schema progettuale

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

Area di concentrazione dei volumi

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI
CICLOPEDONALI

Accesso area



Viabilità di accesso (schema indicativo da definirsi in fase attuativa)



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico



Percorso ciclopeditonale

SISTEMA DEL VERDE

Verde pubblico



Fascia boscata arboreo-arbustiva



Verde privato di mitigazione