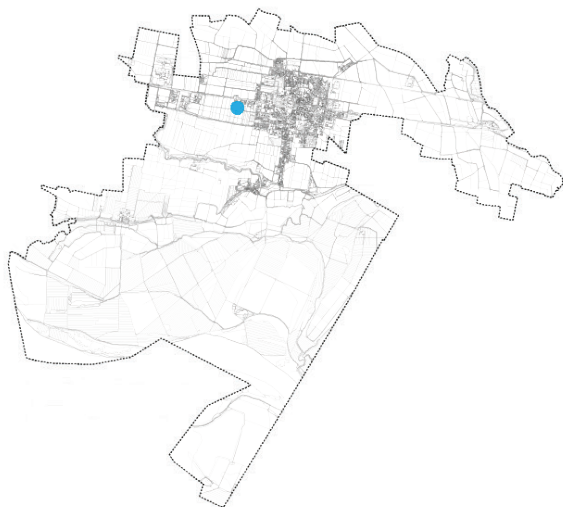


ATR2 - Sud via Dante

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Dante

Dati

ST - Superficie territoriale: 3.959 mq

Descrizione

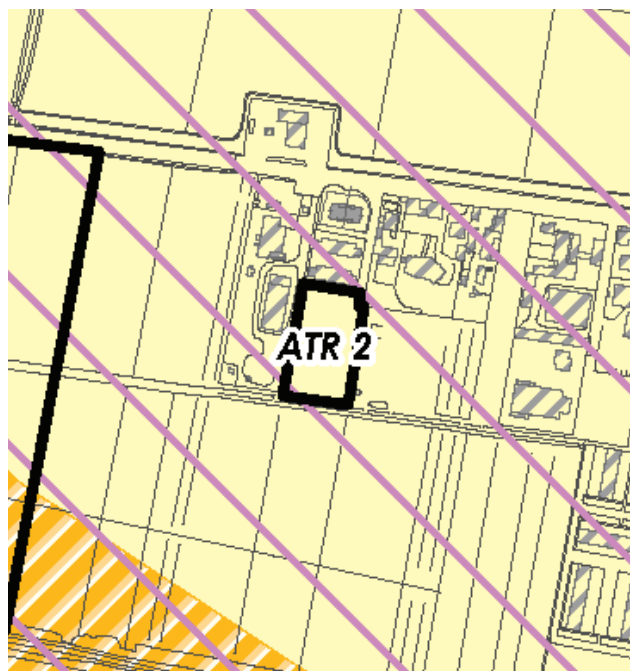
Attualmente l'area si colloca ai margini del tessuto edificato, a sud della ex-strada statale 234, al confine con un'area utilizzata per servizi tecnologici ad ovest, insediamenti residenziali a nord e aree libere a destinazione agricola a sud ed est. L'area è accessibile direttamente da via Dante.

Ortofoto area d'intervento



ATR2 - Sud via Dante

Vincoli



Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

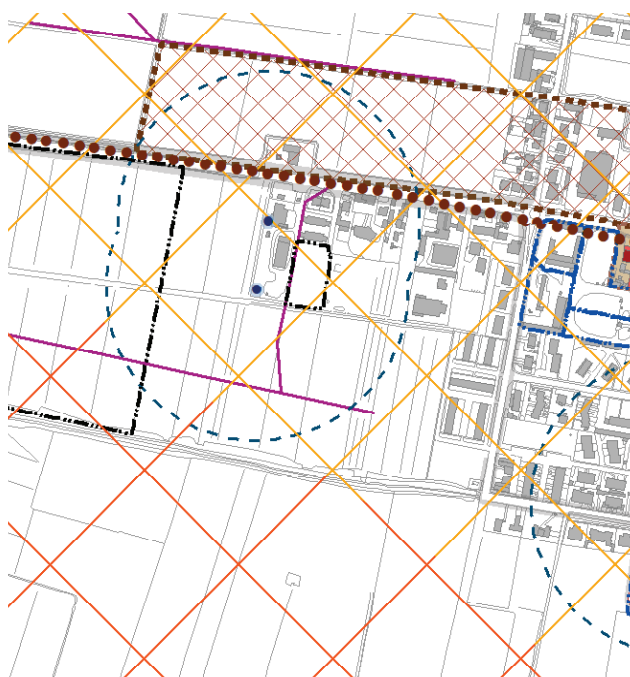
Classe 2 - Aree con terreni superficiali limoso sabbiosi

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 esclusione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione



Estratto legenda PR5.3 Vincoli

- Ambiti di trasformazione urbana
- Elettrodotti
- Area di rispetto dei pozzi - 200 m di raggio (D.Lgs 258/2000, art. 5 comma 5,6 e 7)
- CLASSE II - Fattibilità senza particolari limitazioni

Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

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

ATR2 - Sud via Dante

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	3.959
B - Superficie lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	1.800
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza dell'ambito:	mq	180
D - Superficie lorda complessiva:	mq	1.980

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	1.300
Di cui:		
Aree a verde pubblico	mq	800
Aree a parcheggi pubblici	mq	500

Parametri edilizi:

Superficie fondiaria max:	mq	2.659
Rc	%	40
Rp	%	30
Altezza massima edifici	m	10.50

ATR2 - Sud via Dante

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.
- In sede di piano attuativo verrà definito il tracciato della viabilità privata di accesso, da realizzare con oneri a carico dell'operatore e la collocazione dei parcheggi pubblici, previsti nella parte nord dell'ambito.
- Lungo i lati ovest e sud dell'ambito di trasformazione, confinanti 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 e paesaggistici con le preesistenti aree agricole.
- 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.

ATR2 - Sud via Dante

Prescrizioni particolari

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

Vincoli

- Vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006

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.
- Sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie e infrastrutturali, previa esecuzione dei relativi approfondimenti ai sensi degli allegati alla D.G.R. 2616/2011 e conformemente alle linee guida disponibili.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio. 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

- E' vietato ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche mediante l'utilizzo di dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e altre strutture di infiltrazione).
- E' vietata la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da tetti, piazzali e strade.
- E' in generale opportuno evitare la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

ATR2 - Schema distributivo

(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

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Fascia boscata arboreo-arbustiva



Verde privato di mitigazione