

ATR4 - Sud via XX Settembre

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via XX Settembre

Dati

ST - Superficie territoriale: 16.418 mq

Descrizione

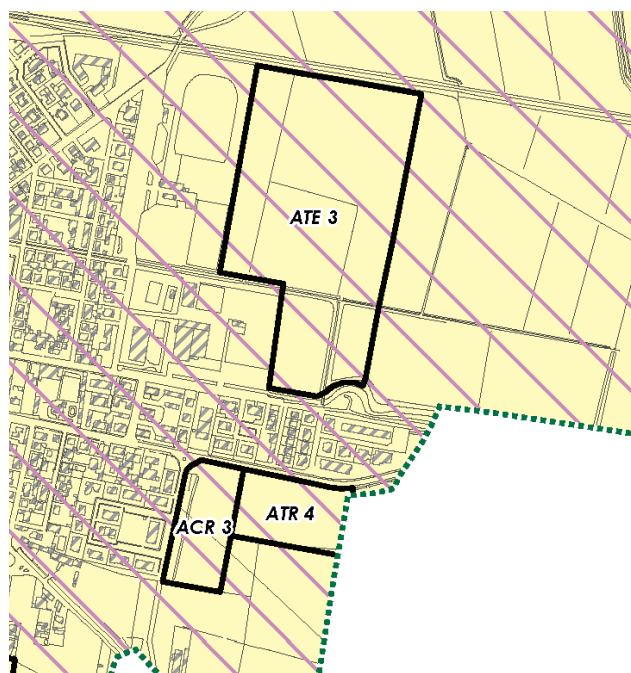
Attualmente l'area si presenta inserita nel territorio agricolo del comune, collocata a sud della ex-strada statale 234, al limite orientale del tessuto urbano consolidato. Il contesto si caratterizza per la presenza di insediamenti residenziali, commerciali e di servizi alla persona, anche di recente realizzazione. L'area è accessibile direttamente da via XX Settembre.

Ortofoto area d'intervento



ATR4 - Sud via XX Settembre

Vincoli

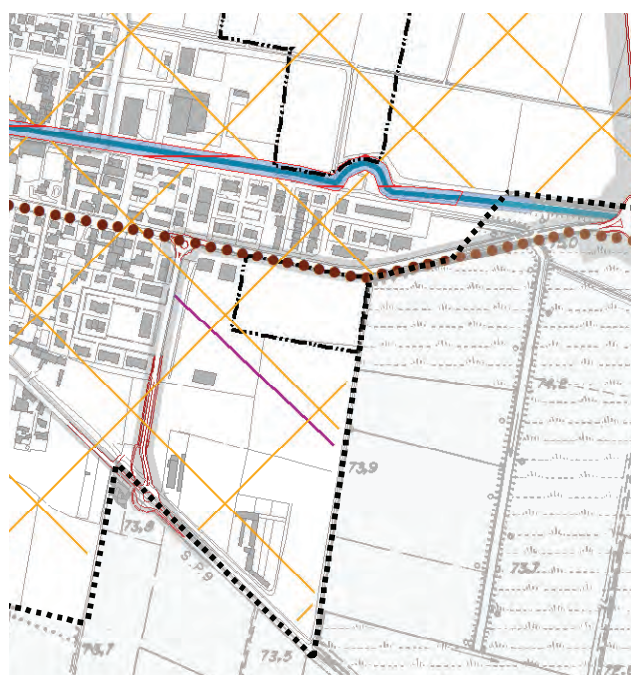


Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

- 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



- 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

- Ambiti di trasformazione urbana
- Elettrodotti
- CLASSE II - Fattibilità senza particolari limitazioni
- Viabilità di interesse storico

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

ATR4 - Sud via XX Settembre

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'intervento si propone di completare il tessuto urbano nella parte est del territorio comunale, oltre a ricreare una continuità disegnata fra spazi aperti e città costruita, proseguendo e completando quanto già realizzato ad ovest. E' previsto l'inse-
diamento di una pluralità di funzioni, con la prevalenza di destinazioni residenziali, completato con la presenza di attività
economiche, quali commercio, pubblici esercizi e servizi alla persona.

Prescrizioni urbanistiche
Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali: Residenza - UR/1

Destinazioni d'uso compatibili: Attività direzionali - UT/1; Attività di servizio alle persone ed alle imprese,
laboratori di ricerca- UT//3; Attrezzature ricettive UTA/1; Attività commerciali
e spazi espositivi - UC/1; Attività commerciali- Medie strutture di vendita -
UC/2 - UC/3; Pubblici esercizi - UC/7; Attività paracommerciali - UC/9

Destinazioni non ammesse Tutte quelle non indicate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	16.418
B - Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	5.964
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza dell'ambito	mq	596
D - Superficie Lorda complessiva	mq	6.560
H ₁ - SL con destinazione commerciale (medie strutture di vendita) max	mq	2.100

Strumento urbanistico attuativo: Piano attuativo e/o Programma integrato di intervento

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi): 100% SL per destinazione commerciale (media struttura
di vendita)
100% SL per destinazione direzionale, attività di servizio;
75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e
paracommerciale;
60% SL per destinazione ricettiva;
30 mq per abitante per destinazione residenziale.

M - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o inte-
resse pubblico e generale all'interno del perimetro di
piano

Di cui:	mq	5.600
Aree verdi:	mq	2.600
Aree a parcheggi pubblici	mq	2.300
N - Viabilità prevista	mq	700

Parametri edilizi:

L - Superficie fondiaria max:	mq	10.818
Rc	%	50
Rp	%	30
Altezza massima edifici	m	10.50

ATR4 - Sud via XX Settembre

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.
- L'accesso all'ambito dalla ex strada statale n° 234, potrà avvenire solo in mano destra, con la possibilità di garantire le manovre di ingresso e uscita attraverso il prolungamento di via Vivaldi in direzione est.
- Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- Lungo i lati sud ed est 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 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 previste dal piano.
- D. La S.L. 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.
- H₁. Indica la SL massima realizzabile per la destinazione indicata.
- N-L. Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 6% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.
- M. La determinazione esatta della dotazione di aree di interesse pubblico verrà effettuata in sede di piano urbanistico attuativo, sulla base delle destinazioni effettivamente previste.

ATR4 - Sud via XX Settembre

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.

ATR4 - 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



Percorso ciclopeditone

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Fascia boscata arboreo-arbustiva



Verde privato di mitigazione