

Ambito di Trasformazione Residenziale n. 4 - ATR4

Ubicazione: via Manzoni



- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Viabilità principale
- Prescrizioni particolari
- Fascia di mitigazione ambientale

scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	38.050 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	190
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq / mq	Aree per servizi pubblici	S	35 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	9.512,50 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Rideterminazione del margine meridionale dell'abitato --- Ricompattazione del bordo urbano disaggregato
- Implementazione della rete viabilistica comunale.
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali
- Verifica dell'opportunità di evitare la tombinatura dei fossi colatori presenti all'interno del comparto, permettendo un loro recupero e valorizzazione come elemento di potenziale interesse estetico e naturalistico

Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare, ecc.) per un migliore irraggiamento diretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Specifico progetto di recupero delle acque piovane potenzialmente non inquinate da reinfiltrare nel sottosuolo (bagnatura del verde)
- Completamento del sistema viabilistico nel quadrante sud (connessione via Leopardi - via Chiesa)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e di verde attrezzato a servizio dell'insediamento
- Inserimento di elementi di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo
- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)
- Controllo qualitativo delle tipologie edilizie

Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fasce di rispetto del reticolo idrico

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica