

8.1.10 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 11

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante nord orientale del capoluogo, in strada dei Baratti.

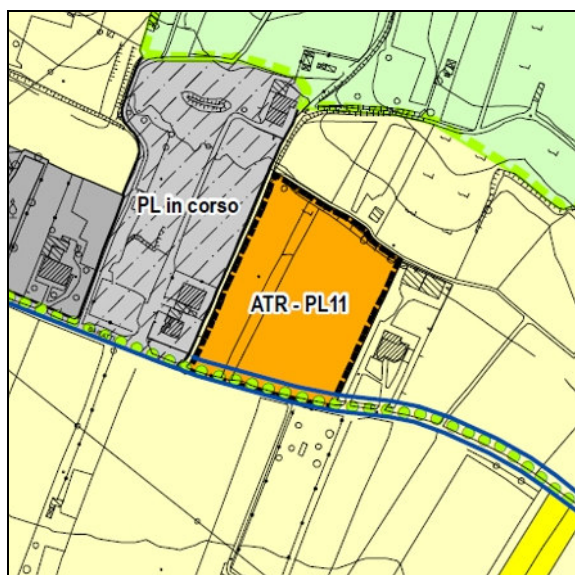


Figura 21. ATR-PL 11. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

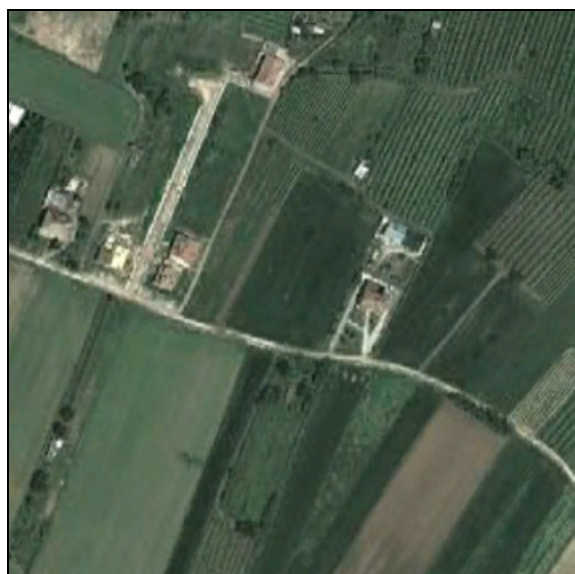


Figura 22. ATR-PL 11. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come piano attuativo residenziale nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola bassa (classe 4, punteggio 65).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009: si tratta dell'Area Prioritaria per la Biodiversità AP 28, denominata "Collina di San Colombano".

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
-

Inoltre, si prescrive che i nuovi edifici residenziali siano localizzati verso gli edifici esistenti nei comparti limitrofi all'ambito di trasformazione, al fine di evitare la formazione di gruppi di edifici isolati.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

L'esecuzione di indagini mirate, eseguite ai sensi delle norme tecniche per le costruzioni del 2008, è sempre e comunque obbligatoria.

In questa classe ricadono i terreni delle prime pendici collinari, aventi mediocri caratteristiche geotecniche.

I terreni della classe 2 sono sostanzialmente adatti alla urbanizzazione previa verifica della reale e puntuale situazione idrogeologica e geotecnica.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito ricade nelle "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Ai sensi delle NTA del PTCP, art. 33, commi 6-14, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
-

Le tipologie edilizie dei nuovi edifici residenziali dovranno essere coerenti con quelle degli edifici esistenti nel contesto urbano in cui l'ambito di trasformazione è inserito.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito in oggetto non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

11 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano destinazioni diverse da quella residenziale nelle vicinanze dell'ambito in oggetto.

13 Viabilità stradale

È posto a carico dei soggetti attuatori degli interventi l'allargamento della carreggiata stradale di via dei Baratti. Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

14 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

17 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 11 - Miradolo Terme - Strada dei Baratti

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	11.158	minimo	45	massimo	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,60	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	6.695
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,15	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	1.674
Indice di bonus (1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,15	Volume di bonus (1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	1.674
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	10.042
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	67	1.774	verde attrezzato	6,625	67	444
da cedere	13,25	67	887	parking	6,625	67	444
parametriche monetizzabili	13,25	67	887	totale	13,25	67	887

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.