

8.1.16 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 18

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord ovest del capoluogo, in una traversa di via Roma.

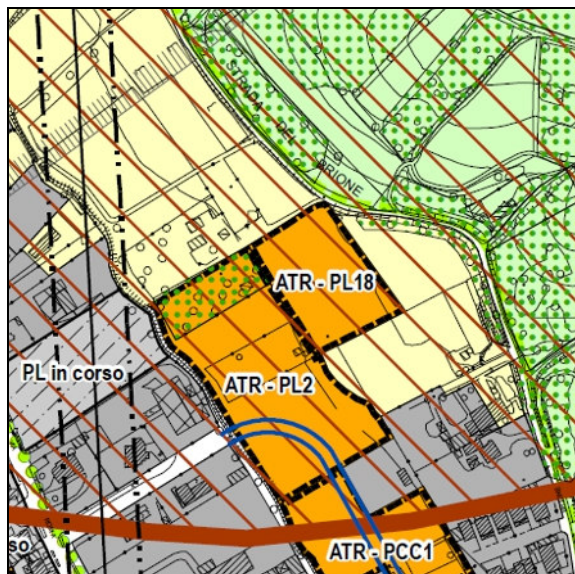


Figura 33. ATR-PL 18. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 34. ATR-PL 18. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi e condizioni per la realizzazione degli interventi

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

Dal momento che l'ambito di trasformazione in oggetto si trova a nord di un piano di lottizzazione (ATR-PL 2) che non è ancora stato realizzato, al fine di evitare che possano sorgere quartieri residenziali isolati, si prescrive che il piano di lottizzazione ATR-PL 18 possa essere presentato soltanto successivamente all'approvazione definitiva del piano di lottizzazione ATR-PL 2.

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 moderata (classe 3, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. 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 "corridoio primario a bassa antropizzazione" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

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 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.

9 Allevamenti di bestiame

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

10 Elettrodotti ad alta tensione

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

11 Viabilità ferroviaria

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

12 Fasce di rispetto cimiteriali

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

13 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

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

14 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 18 - Miradolo Terme - Via Roma

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	4.777	minimo	19	massimo	29
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	2.866
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	717
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	717
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	4.299
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	29	760	verde attrezzato	6,625	29	190
da cedere	13,25	29	380	parcheggio	6,625	29	190
parametriche monetizzabili	13,25	29	380	totale	13,25	29	380

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.