

## 11.1.3 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 3

### 1 Località ed identificazione

L'ambito è situato nel quadrante sud occidentale del capoluogo, nei pressi della Strada Provinciale n. 32 e di Strada degli Spinedi.

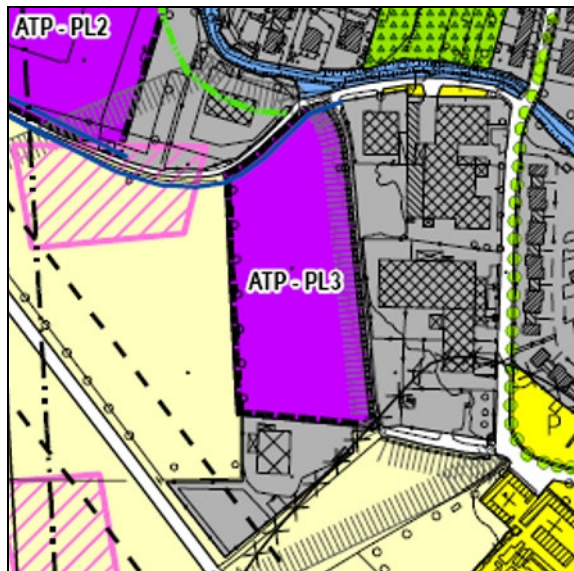


Figura 55. ATP-PL 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 56. ATP-PL 3. Foto aerea

### 2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come piano attuativo a destinazione produttiva nel PRG vigente.

### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a 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 alta (classe 2, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a seminativo.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. 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 della LR 12/2005.

### 5 Indicazioni della RER

L'ambito non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

### 6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 1 di fattibilità geologica.

**Classe 1: "Fattibilità senza particolari limitazioni".** Comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, e per le quali deve essere direttamente applicato quanto previsto dalla normativa nazionale (DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.).

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 parzialmente negli "areali di rischio archeologico", individuati dalla Tavola 3.3 del PTCP.

Le trasformazioni previste, pertanto, dovranno essere precedute da opportuni ed adeguati approfondimenti operati in concerto con la competente Soprintendenza Archeologica, al fine di valutare eventuali criticità.

### 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 5 ("aree prevalentemente industriali"). 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 interessato dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione.

### 12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

L'ambito in oggetto confina con ambiti del tessuto consolidato produttivi e agricoli, in parte già edificati. Si rileva pertanto una perfetta compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti.

### 13 Viabilità stradale

L'accesso all'ambito di trasformazione potrà avvenire esclusivamente tramite la nuova viabilità di lottizzazione prevista dal PGT, collegata alla Strada Provinciale n. 32 tramite la rotatoria di progetto interna all'ambito ATP-PL 1.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, 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 rientra parzialmente nella fascia di rispetto inedificabile del cimitero del capoluogo (via del Nerone), definita ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". La fascia di rispetto cimiteriale, così come rappresentata nelle Tavole del PGT, è stata approvata dall'ASL.

## **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

### ATP-PL 3 - Miradolo Terme - Strada Provinciale n. 32

#### Superficie territoriale

|                         |    |                |        |
|-------------------------|----|----------------|--------|
| Superficie territoriale | St | m <sup>2</sup> | 12.549 |
|-------------------------|----|----------------|--------|

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

|                                                                  |               |                                    |             |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------|
| Indice di utilizzazione territoriale minimo                      | Ut_min        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,50        |
| Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e/o perequazione |               |                                    |             |
| Indice aggiuntivo                                                | Ut_agg        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,05        |
| Indice di bonus (= 1,00 x Ut_agg)                                | Ut_bon        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 0,05        |
| Indice di utilizzazione territoriale totale                      | <b>Ut_tot</b> | <b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>0,60</b> |

#### Superficie lorda di pavimento edificabile

|                                                                  |                |                      |              |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------|
| SLP edificabile minima                                           | SLP_min        | m <sup>2</sup>       | 6.275        |
| Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e/o perequazione |                |                      |              |
| SLP aggiuntiva                                                   | SLP_agg        | m <sup>2</sup>       | 627          |
| SLP di bonus (= 1,00 x SLP_agg)                                  | SLP_bon        | m <sup>2</sup>       | 627          |
| SLP edificabile totale                                           | <b>SLP_tot</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>7.529</b> |

#### Aree per servizi di perequazione d'ambito

##### Aree per servizi da cedere o monetizzare

| destinazione               | parametro | SLP            | superficie     |
|----------------------------|-----------|----------------|----------------|
|                            | % SLP     | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| aree parametriche minime   | 10%       | 7.529          | 753            |
| da cedere                  | 5%        | 7.529          | 376            |
| parametriche monetizzabili | 5%        | 7.529          | 376            |

##### Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

| destinazione     | parametro | SLP            | superficie     |
|------------------|-----------|----------------|----------------|
|                  | % SLP     | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| verde attrezzato | 2,5%      | 7.529          | 188            |
| parcheggio       | 2,5%      | 7.529          | 188            |
| totale           | 5%        | 7.529          | 376            |

L'indice di utilizzazione fondiario Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.