

9.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PR 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante sud orientale del capoluogo, in via Marconi.

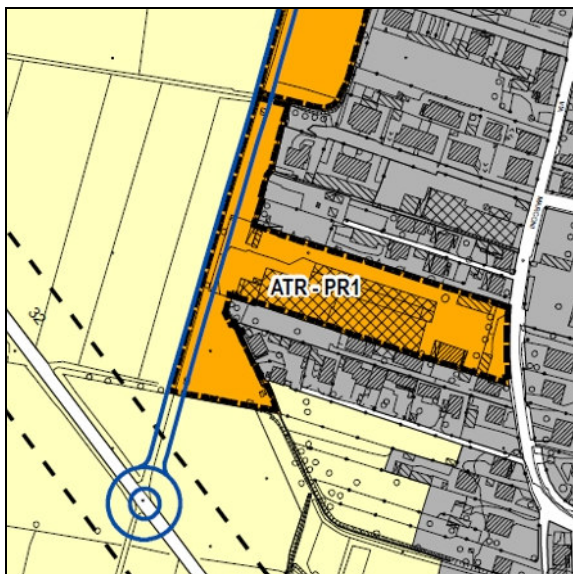


Figura 35. ATR-PR 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 36. ATR-PR 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era classificato come zona produttiva di completamento nel PRG vigente: il Piano di Recupero è una nuova previsione di PGT.

3 Obiettivi

L'ambito è già edificato ed occupato da edifici obsoleti (ex salumificio).

L'obiettivo del PGT il recupero del comparto con destinazione residenziale, che può essere realizzato anche attraverso la completa demolizione degli edifici esistenti, e la loro ricostruzione in conformità agli indici ed ai parametri stabiliti dalla presenti schede e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Dovranno essere reperite adeguate aree per parcheggi e verde attrezzato.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Il suolo, essendo già edificato, non ha alcun valore agricolo. Non deve pertanto essere applicata la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005 e s.m.i.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

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

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non segnala alcuna presenza.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito non è soggetto ad alcuno dei vincoli paesaggistici di cui al 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 non è conforme al PZA, la cui valutazione teneva evidentemente conto del salumificio esistente.

Non v'è dubbio, tuttavia, come è facile constatare osservando l'azonamento del PGT e lo stato di fatto, che la destinazione residenziale è perfettamente compatibile con il contesto in cui l'ambito in oggetto è inserito.

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

10 Allevamenti di bestiame

Non si rilevano allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito di trasformazione 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

L'ambito in oggetto confina con insediamenti residenziali o con lotti di terreno occupati da attività artigianali compatibili con la residenza.

13 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione delle strade di progetto rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e comprese all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.

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 Bonifica dei siti inquinati

Dal momento che l'ambito in oggetto è già edificato ed occupato da attività dismesse, i soggetti attuatori degli interventi sono tenuti a verificare la salubrità dei luoghi, e a realizzare, in caso di necessità, interventi di bonifica, ai sensi degli articoli 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (Titolo V: "Bonifiche dei siti inquinati").

18 Indici e parametri urbanistici

ATR-PR 1 - Miradolo Terme - Via Marconi

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	13.959	minimo	56	massimo	84
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	8.375
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	2.094
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	2.094
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	12.563
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	84	2.219	verde attrezzato	6,625	84	555
da cedere	13,25	84	1.110	parking	6,625	84	555
parametriche monetizzabili	13,25	84	1.110	totale	13,25	84	1.110

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.