

9.1.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PR 4

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante orientale del capoluogo, in via San Marco, non lontano dagli ambiti ATR-PR 2 e ATR-PR 3.

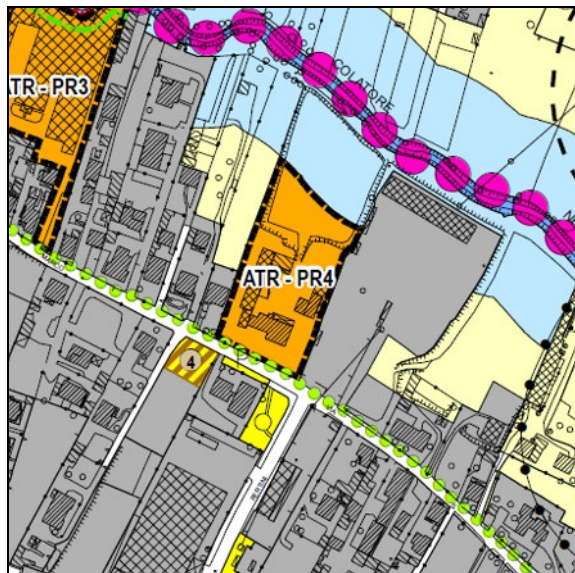


Figura 41. ATR-PR 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 42. ATR-PR 4. 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 dagli edifici fatiscenti di una azienda agricola dismessa.

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 non rileva alcuna criticità.

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 V ("aree prevalentemente industriali"). Questa classificazione, dovuta alla presenza dell'azienda agricola ora dismessa, dovrà essere aggiornata.

Tuttavia, è doveroso segnalare che l'ambito di trasformazione confina con un deposito di autotreni: il rumore causato dal passaggio dei veicoli pesanti potrebbe rivelarsi molto fastidioso per i futuri residenti.

È prescritta, pertanto, la piantumazione di una o più file di alberi lungo il perimetro del lotto (ad est), al fine di mitigare il più possibile l'impatto acustico.

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 un capannone adibito al deposito di autotreni. Sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione degli impatti ambientali negativi dovuti all'interferenza tra le due attività (artigianale esistente e residenziale prevista).

13 Viabilità stradale

Ai sensi del DPR n. 142/2004, 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 4 - Miradolo Terme - Via San Marco

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	6.490	minimo	26	m ³ /abit	150
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				massimo	39	Volume edificabile	
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,60	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	3.894
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	974
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	974
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	5.841
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	39	1.032	verde attrezzato	6,63	39	258
da cedere	13,25	39	516	parcheggio	6,63	39	258
parametriche monetizzabili	13,25	39	516	totale	13,25	39	516

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.