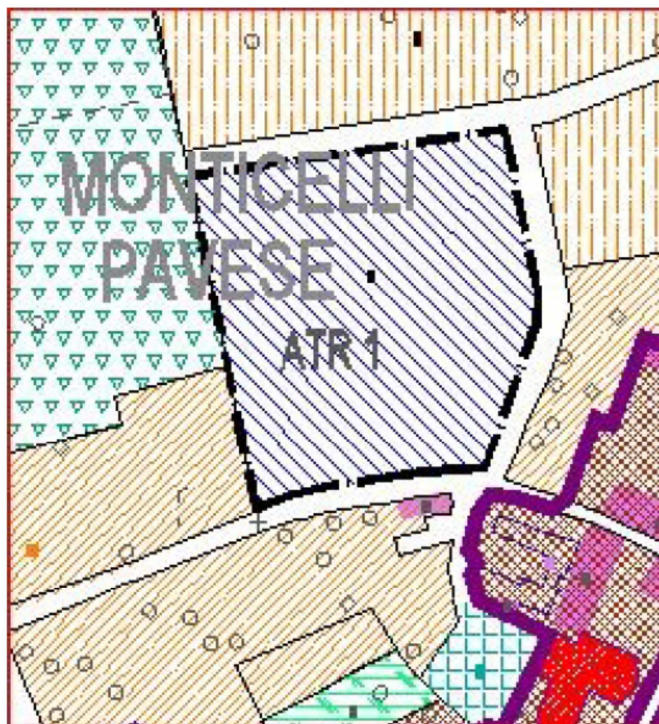


ATR 1

PREMESSA

Il Documento di Piano individua un ambito di trasformazione ATR 1 e lo delimita nella tavola delle Previsioni. Si tratta un'area interna al centro abitato del capoluogo di Monticelli che occupa una porzione di territorio intercluso all'edificato per le quali sono previsti interventi prevalentemente residenziali.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 1

L'area ATR 1 è posta nella porzione centrale del paese a ridosso del nucleo di antica formazione. Si tratta di un'area ineditata servita dalla via urbana detta Via del Mago che collega con andamento da ovest ad est la via Guglielmo Marconi con l'ultimo tratto della via Roma in prossimità della piazza comunale e della Chiesa.

La superficie complessiva è di ha. 8.500. La quota media è di 53,40 m.s.l.m.

INQUADRAMENTO IDRO GEO MORFOLOGICO

Dal punto di vista morfologico l'ambito si caratterizza per la sua conformazione uniformemente pianeggiante e dal punto di vista geologico si inquadra tra le "Alluvioni (Alluvium recente o Alluvium s.l.) sul fondo delle incisioni – Ghiaie, sabbie e limi. Torbe" (vedi carta Geologica e geomorfologica a corredo del PGT redatta dal Geologo dott. Luigi Sacchi)

Dal punto di vista idrogeologico si è in presenza di un acquifero sotterraneo che presenta il livello piezometrico rilevato dallo Studio Geologico sopracitato ad una quota media di 48 m.s.l.m.

Dal punto di vista pedologico l'area appartiene al Sistema e sottosistema VA (Piane alluvionali inondabili con dinamica prevalentemente deposizionale costituita da sedimenti recenti od attuali (Oleocene recente ed attuale); Si rileva in particolare l'appartenenza alla sotto unità VA 3.3 (superfici pianeggianti o debolmente ondulate, situate...separate dalle golene/aperte del PO dall'argine maestro o da scarpate, costituite da un'alternanza di depositi di centro canale (GDA- suoli profondi su sabbie calcaree, tessitura media, reazione molto alcalina,...,drenaggio per permeabilità moderatamente bassa o mediocre) più grossolani e depositi di barra di meandro (NIZ). Substrato calcareo, sabbioso limoso; falda persistente profonda, rischio inondazione assente; uso del suolo a pioppeto, secondariamente a mais.

ANALISI DEL CONTESTO

L'edificato circostante è rappresentato da un tessuto caratterizzato da edilizia rada ad ovest e a nord (area di recente lottizzazione nella forma della città giardino) e da un tessuto di più antica formazione rappresentato prevalentemente da edifici a corte nella porzione edificata a est e sud est.

In prossimità dell'ambito si rileva un edificio di particolare importanza storico architettonica quale la settecentesca Chiesa Parrocchiale ed alcuni edifici di valenza storico ambientale.

DESTINAZIONE ATTUALE DELL'AREA

Il PRG inserisce l'area per metà nella zona E2 (agricola) e per l'altra metà nella zona B2 di completamento)
L'ambito è attualmente destinato a colture in rotazione (mais, erba medica, grano).

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo è quello di dare continuità al tessuto urbano esistente disegnando un intervento di pianificazione urbana che realizzi un legame tra le aree di più recente edificazione a nord e quelle appartenenti al vicino nucleo di antica formazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Destinazioni ammesse

In tale ambito sono ammesse la residenza e le attività ad esse compatibili comprese le attività di commercio al dettaglio afferenti ai settori alimentare e non alimentare nella forma di esercizi commerciali di vicinato (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq.

Sono escluse le funzioni attinenti alla produzione di beni (Destinazione funzionale Df 2 – Attività artigianali ed industriali) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Df 2.4);

Destinazioni d'uso escluse:

- insediamenti di tipo artigianale ed industriale (Df2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Df 2.4);
- attività del settore terziario (Df3 e Df5)
- attività agricola (Df4) ammessa in via transitoria fino all'attuazione degli interventi di trasformazione

INDICI EDIFICATORI

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri quantitativi:

Rc (rapporto di copertura) 1/3 della Sf

If (indice di Fabb. Fond.) 1,20 mc./mq

Hd (altezza massima della costruzione) 7,50 ml.

Dc (distanza dai confini) 5,00 ml. e comunque non inferiore alla metà del fabbricato più alto.

Ds (distanza dal ciglio stradale) In rapporto alla larghezza stradale.

Df (distanza tra fabbricati) 10,00 ml., comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto.

Parcheggi 5 mq/100 mc. in area privata

Svp (superficie a verde privato), 10 mq/100 mc. in area privata

Af 1/3 della Sf

CAPACITA' EDIFICATORIA

Volume indicativo : mc. 10.200

Abitanti previsti : n. 56

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di piano attuativo

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Nel realizzare gli interventi si dedicherà particolare cura all'inserimento paesaggistico ed ambientale con interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale sulla base anche di quanto espresso dal PTCP nell'allegato Documenti tecnici 2 agli artt.1, 2 e 3.

In particolare dovranno essere realizzati aree verdi e parcheggi ed adeguata la viabilità.

Dovranno essere previsti all'atto della definizione del Piano interventi di mitigazione e rinaturalizzazione e l'edificazione dovrà essere prevista verso gli edifici già esistenti del nucleo abitato

RETE FOGNARIA

In applicazione di quanto previsto dal DGR del 29.03.2006 n. VIII/2244 si prescrive particolare attenzione nella progettazione e realizzazione della rete fognaria che dovrà prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere.

TUTELA DEL VERDE

Alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne consiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.