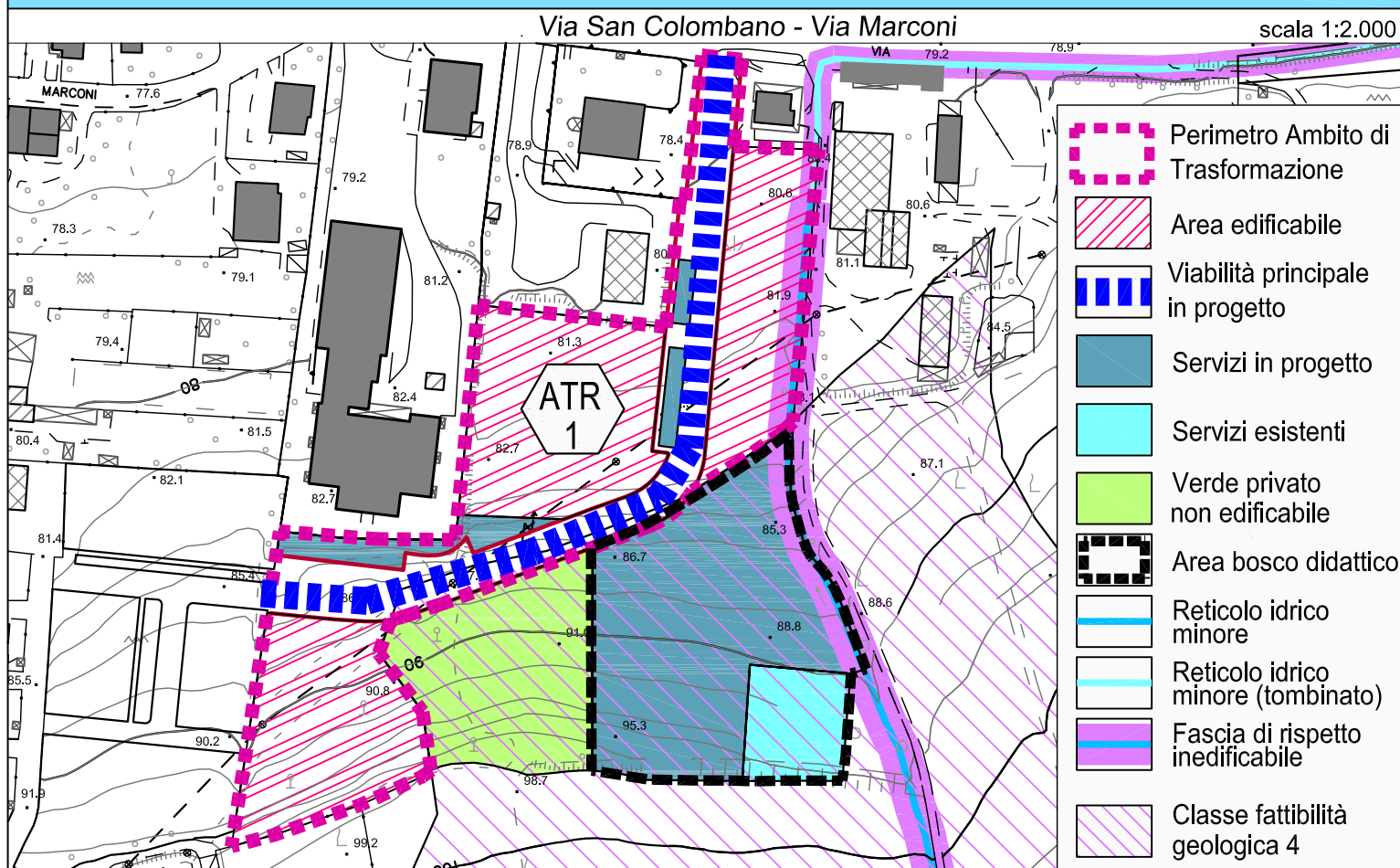


Ambito di Trasformazione Residenziale n. 1 - ATR1



Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	11.510 mq	Abitanti teorici insediabili	81 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,35 mq/mq	Aree per servizi pubblici	45 mq/ab
Indice di utilizzazione territoriale con trasfer. edificatorio	utt	0,38 mq/mq	Dotazione minima di servizi da reperire (anche extracomparto)	3.560 mq
Superficie lorda di pavimento massima	slp	4.028 mq	Superficie lorda massima per altri usi	10 %
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Usi vietati	U2, U3, U7
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto		

Indirizzi attuativi

Potenziamento del polo pubblico esistente, al fine di realizzare un bosco didattico. Completamento della rete viabilistica locale di rilevanza strategica. L'operazione avviene in sinergia con l'intervento in corso di attuazione denominato "Residence Le Vigne", e comporta la permuta di aree comunali ed aree private, al fine di consentire l'attuazione degli interventi di pubblica utilità.

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione della connessione viabilistica strategica tra via San Colombano e Via Marconi. Il tracciato viabilistico rappresentato è da ritenersi indicativo e da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede attuativa.
- In fase attuativa dovranno attuarsi le pratiche di dismissione e compensazione del bosco esistente.
- Parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento; parco di interesse comunale: bosco didattico.
- Ai sensi della DGR 29.02.2000, n. VI/4870 si prevede l'utilizzo delle seguenti essenze vegetali: per le arborate *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus ornus*; per le arbustive, *Prunus spinosa*, *Viburnum opulus*, *Juniperus communis*; per le erbacee, *Festuca rubra*, *Coronilla varia*, *Poa pratensis*. In alternativa, l'utilizzo di essenze diverse può essere autorizzato a seguito della redazione di uno studio agronomico e forestale di approfondimento.
- Verifica dell'influenza dell'elettrodotto in termini di campo elettromagnetico indotto, ai sensi della vigente normativa, con conseguente valutazione degli usi insediabili. In alternativa il progetto deve prevedere adeguate misure, quali ad esempio l'interramento del tracciato.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito, compresi gli ampliamenti e gli eventuali potenziamenti delle reti di servizi esistenti all'intorno. Obbligo di realizzazione di impianto di fitodepurazione se il depuratore comunale non fosse ancora attivo.
- Tipologie edilizie ammesse: edifici mono-bifamiliari, palazzine max 8 unità abitative.
- Trattamento a verde di almeno il 25% delle aree libere, di cui almeno la metà piantumata con vegetazione arborea o arbustiva.
- Possibilità attuazione dell'ambito per sub - comparti, previa approvazione del layout planivolumetrico complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Viabilità principale: tipo A; viabilità secondaria: tipo B (v. all. C alle NTA)
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere valutata l'adozione tra le alternative possibili di quelle di minor impatto con l'assetto paesistico ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto. Dovrà essere posta attenzione alla misura ed assonanza dell'intervento con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale. Dovranno essere altresì valutate: a) la scelta ed il trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto; b) l'utilizzo sulle coperture di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- SE CONFORME AL PGT ADOTTATO, IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NON NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e 3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ATR appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento in quanto propedeutici alla pianificazione stessa. L'ambito è in parte interessato dalla fascia inedificabile di rispetto del Reticolo Idrico Minore, la cui ampiezza viene indicata negli elaborati grafici e nelle norme dello Studio Geologico.