

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 3" - via Rossini



INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	It	H max	Volume (V)	It _p	Volume addizionale (V _a)	Volume massimo (V _m)	Abitanti teorici	Abitanti insediabili 2009-2014		Aree a standard	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente
mq	mc/mq	ml	mc	mc/mq	mc	mc	N°	%	N°	mq	mq
15.411	0,75	8,50	11.558	1,00	3.853	15.411	103	30	31	1.854	1.100



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la via Rossini e la via Verdi, all'interno della circonvallazione S.S. 235 di Villanterio.

Confina a nord con la via Verdi, a sud con la S.S. n°235, ad ovest con una zona residenziale ed una zona a verde privato, ad est con una zona commerciale.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura e completamento del tessuto urbano esistente mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, in coerenza tipologico/formale con il contesto edilizio dell'intorno, caratterizzato soprattutto dalla presenza di tipologia edilizia a ville uni-bifamiliari.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.
- Miglioramento della qualità ambientale attraverso la creazione di fasce arboree di mitigazione lungo la S.S. 235.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera A) "Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici residenziali in relazione al contesto.
- Il progetto deve prevedere sia la realizzazione di un tratto di viabilità di accesso all'area, comprensiva di marciapiede, sia i parcheggi pubblici che dovranno essere garantiti nella quota prevista senza possibilità di monetizzazione e localizzati preferibilmente sulla via Verdi.
- Il progetto potrà anche prevedere la realizzazione di un collegamento stradale pubblico tra la via Rossini e la via Verdi, indicativamente segnata con tratteggio nello schema.
- Il progetto deve prevedere la creazione di fasce di mitigazione arborea di profondità min. di metri 10 lungo il fronte della S.S. 235.

FUNZIONI AMMESSE:

principale: residenziale

complementari: terziario, direzionale, commerciale, artigianato di servizio

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione delle aree necessarie e la realizzazione di viabilità, marciapiedi e parcheggi pubblici.
- Approntamento della segnaletica stradale

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte strada.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme