

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 1Ubicazione

L'Ambito è localizzato a nord del capoluogo in via Castiglione. Si tratta di una zona a completamento del comparto già urbanizzato denominato "Sayonara", al fine di creare una ricucitura con il margine naturale posto a nord.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale $St = 9.650$ mq circa
- Superficie fondiaria $Sf = 2.500$ mq circa
- Indice territoriale It : non previsto in quanto la tipologia di ambito si deve uniformare all'adiacente esistente
- Indice fondiario $If = 1,0$ mc/mq
- Standard a parcheggio: da reperire nella misura minima di 3 mq/ab
- Standard a verde: da reperire e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per una superficie minima di 7.000 mq
- Numero massimo dei piani previsti = 2
- $H_{max} = 8,0$ ml
- Superficie drenante = 50% della superficie libera
- $R_c = 50$ %
- Volumetria: per tipologia, dimensione e collocazione di ambito non è ammessa l'acquisizione di volumetria da altri comparti.

Funzioni insediabili

- DU1a: residenza
- DU4a: esercizi di vicinato - livello 1
- DU4h: artigianato di servizio
- DU4i: direzionale - livello 1
- DU4k: pubblici esercizi - tipo 1 e ristoro
- DU5h: verde
- DU5i: parco

Destinazioni non ammesse

- DU2a/b/c/d/e/f/g: tutte le attività agricole
- DU3a/b/c/d/e/f: tutte le attività industriali e servizi connessi
- DU4b: esercizi di vicinato - livello 2
- DU4c/d/e: medie strutture di vendita MSV - livello 1/2/3
- DU4f: grandi strutture di vendita GSV
- DU4g: centri commerciali CC
- DU4j: direzionale - livello 2
- DU4l: pubblici esercizi - tipo 2
- DU4m: servizi per l'ospitalità
- DU4n: servizi per il tempo libero - tipo 1
- DU4o: servizi per il tempo libero - tipo 2
- DU4p: servizi per il tempo libero - tipo 3
- DU5a: istruzione e cultura, ad eccezione dei nidi famiglia previo parere dell'ASL
- DU5b: socio-assistenziali
- DU5c: attrezzature religiose
- DU5d: infrastrutture tecnologiche
- DU5e: servizi pubblici e associazioni
- DU5f: parcheggi, ad eccezione dei parcheggi pertinenziali alle attività insediate
- DU5g: sport

Prescrizioni particolari

Le urbanizzazioni primarie dovranno essere realizzate a cura e spese del lottizzante in prosecuzione alle esistenti (marciapiede, illuminazione, sottoservizi ed eventualmente parcheggi). Gli accessi carrai all'area fondiaria dovranno essere arretrati come quelli dell'adiacente comparto "Sayonara". Le opere di urbanizzazione dovranno essere complete e collegate al comparto Sayonara. La localizzazione dell'area standard da cedere all'Amministrazione Comunale individuata in cartografia è prescrittiva e vincolante.

Viabilità

L'accesso all'ambito avverrà da via Castiglione. In sede di pianificazione attuativa è prescritto di realizzare il parcheggio sul versante nord-ovest in fregio a via Castiglione.

Sensibilità paesistica

Classe: media.

Indicazioni ambientali

Non è prescritta la piantumazione a cura del lottizzante dell'area standard verde da cedere, la quale potrà essere piantumata mediante le quote di rinaturalizzazione o rimboschimento previste per gli altri ambiti. A ridosso del canale Tartaro Fabrezza è prevista una fascia di rispetto e salvaguardia a tutela dell'identità dell'elemento idrico e del contesto ambientale circostante. Tutte le essenze previste dovranno essere autoctone.

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni.

