

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 2

Ubicazione

L'Ambito è localizzato ad est del capoluogo, in fregio a zona residenziale consolidata. Questo ambito era già presente nella pianificazione comunale precedente con dimensioni maggiori ma non è mai stato portato in attuazione.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale $St = 15.568$ mq circa
- Indice territoriale $It = 0,9$ mc/mq
- Indice fondiario $If = 1,0$ mc/mq e/o $1,5$ mc/mq fino a saturazione della volumetria assegnata da It
- Standard a parcheggio: da reperire nella misura minima di 5 mq/ab
- Standard a verde: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale in 25 mq/ab
- Numero massimo dei piani previsti = 2 per i lotti con $If=1,00$ mc/mq; 3 per i lotti con $If=1,50$ mc/mq
- $H_{max} = 8,00$ ml per i lotti con $If=1,00$ mc/mq; $10,00$ per i lotti con $If=1,50$ mc/mq
- Superficie drenante = 50% della superficie libera
- $R_c = 50\%$
- Volumetria: per tipologia, dimensione e collocazione di ambito è ammessa la compravendita di diritti volumetrici solamente all'interno del comparto nel limite massimo del 15% dell'indice fondiario del singolo lotto che riceve la volumetria.

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
- DU4n: servizi per il tempo libero - tipo 1
- 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
- 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

Per quanto riguarda le aree standard, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non ritenesse opportuna la loro cessione, i lottizzanti potranno, in alternativa, corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (monetizzazione) e comunque non inferiore al costo effettivo.

vo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree. Le reti di fognatura dovranno essere realizzate separate fra acque meteoriche e acque nere.

Considerata l'adiacenza dell'ambito con un esistente comparto produttivo (oggi impropriamente localizzato), in fase di pianificazione attuativa dovranno essere valutati i livelli di immissione acustica per stabilire le eventuali ulteriori misure di mitigazione necessarie per il rispetto dei livelli propri delle aree residenziali.

Viabilità

L'accesso all'ambito avverrà da via della Pace e da strada Brughiere, con previsione di ampliamento fuori comparto di un tratto di via della Pace per realizzare un doppio senso di marcia veicolare con adiacente percorso ciclopedonale (con tominamento del canale "Frizza"). La viabilità interna principale dovrà rispettare quanto previsto dalla cartografia di seguito riportata, l'eventuale ulteriore viabilità sarà da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa.

Sensibilità paesistica

Classe: 2 bassa.

Indicazioni ambientali

Dovrà essere prevista una cortina a verde filtro verso l'area agricola allo scopo di mitigare l'impatto edificatorio. Dovrà inoltre essere prevista un'ulteriore area verde filtro verso l'industria esistente ad ovest, di dimensioni da stabilire in sede di pianificazione attuativa con gli enti preposti e comunque idonea a garantire protezione per i livelli di immissione acustica. Gli interventi di mitigazione dovranno prevedere la messa a dimora di sole essenze autoctone.

Le aree standard a parcheggio dovranno essere previste lungo la viabilità di Piano, con la relativa messa a dimora di piante in numero di almeno 1 ogni 5 posti auto.

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni.

